



JOSÉ LUIS GÓMEZ DÍEZ
NOTARIO
PASSEIG DES BORN 23 ENTRº
07012 PALMA DE MALLORCA
Teléf.971728676-Fax 971728696

**«ACTA DE FINAL DE OBRA Y RECTIFICACIÓN
DESCRIPTIVA DE FINCA»**

NUMERO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE.

En PALMA DE MALLORCA, mi residencia, a nueve de noviembre de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **JOSÉ LUÍS GÓMEZ DÍEZ**, Notario del Ilustre Colegio de Baleares.-----

==== COMPARECE ====

DON KIM MAJDECKI, mayor de edad (nacido el día 20 de junio de 1970), de nacionalidad danesa, divorciado, asesor financiero, vecino y residente de Calviá (Islas Baleares), con domicilio en calle San Rafael, número 31, Costa d'en Blanes. Titular del pasaporte de su nacionalidad número 209120323, expedido el día 26 de mayo de 2016 y vigente hasta el día 26 de mayo de 2026 y con número de identidad danés 200670-1895, y provisto del N.I.E. en España número X7564454-F. -----

==== INTERVIENE ====

En su propio nombre y derecho. -----

==== CONOCIMIENTO Y JUICIO DE CAPACIDAD =====

Identifico al compareciente a través del método legal supletorio

previsto en el apartado C) del artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado, y tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad necesaria para el otorgamiento de la presente ACTA DE FINAL DE OBRA Y RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE FINCA y llevándolo a efecto.-----

EXPONE: -----

I.- Que **DON KIM MAJDECKI** es dueño en pleno dominio de la siguiente FINCA: -----

RÚSTICA: Pieza de tierra, secano e indivisible, sita en término de Montuiri, procedente de la llamada Can Curt, mide **VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (20.899,52 m²)**, sobre la cual se encuentra construida, una VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, desarrollada en dos plantas: planta sótano, con una superficie construida de ciento cincuenta y dos metros veinticinco decímetros cuadrados y planta baja, que ocupa una superficie construida, incluida las de las terrazas, de cuatrocientos setenta y siete metros noventa y tres decímetros cuadrados; con un total de seiscientos treinta metros dieciocho decímetros cuadrados con la distribución y servicios propios a su destino.-----

Linda: por Norte, con carretera local; Este, con las Referencias Catastrales 07038A005001400000IO, 07038A005001410000IK, 07038A005001420000IR y 07038A005001430000ID; Oeste, con la referencia Catastral 07038A005001450000II; Suroeste, en parte con



Referencia Catastral 07038A005001600000IB y en parte con Referencia Catastral 07038A005001560000IA; y Sur, con las con las Referencias Catastrales 07038A005001560000IZ, 07038A005001190000IH, 07038A005001200000IZ, 07038A005001210000IU, 07038A005001220000IH, 07038A005001230000IW, 07038A005001240000IA y 07038A005001260000IY. -----

Constituye la parcela número 144 del Polígono 5. -----

INSCRIPCIÓN: Tomo 4558 del Archivo, libro 276 de Montuïri, folio 138, finca registral número **13.656**, inscripción 11ª del Registro de la Propiedad de PETRA. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- 07038A005001440000IX. -----

De conformidad con la Ley 2/2011 de 4 de marzo de economía sostenible, y en relación a la modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se **incorpora** la referencia catastral del inmueble objeto de esta escritura, con la correspondiente Certificación Catastral a que se hace referencia más adelante.-----

- Yo el Notario hago constar que dicha referencia catastral **COINCIDE** de forma indubitada con la identidad del inmueble objeto de esta escritura. -----

Respecto a la certificación catastral protocolizada se hace constar que al tratarse de una certificación obtenida por procedimientos telemáticos, doy fe de que la copia en papel de la certificación es traslado de la electrónica amparada por la firma, también electrónica, del Funcionario certificador que la expide, con comprobación de su identidad y atributos acorde a las exigencias de los artículos 108 y 109 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, y sus reformas por Ley 24/2005, de 18 de Noviembre.-----

TÍTULO: Le pertenece la finca descrita en cuanto al a totalidad del pleno dominio por compra, en virtud de escritura pública otorgada ante mí, José Luís Gómez Díez, en fecha once de agosto de dos mil veintiuno, número 3.372 de orden de mi protocolo. -----

CARGAS.- Según manifiesta el compareciente la finca descritas se halla sujeta a las cargas que declara conocer y aceptar. -----

RENUNCIA A LA INFORMACION REGISTRAL: No es de aplicación en este caso el deber de obtención de información registral previa, porque los propietarios me han manifestado a mí el Notario, y en este acto lo reiteran, su voluntad de prescindir de dicha información, por su conocimiento de la situación registral/jurídica de los inmuebles.-----

Esta declaración la realiza la propiedad, a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 175.2.b) del vigente Reglamento Notarial, sin que ello pueda ser entendido como abdicación o renuncia de ningún derecho o acción que pudiera corresponderles. -----



La descripción de los inmuebles, su titularidad y la situación de cargas antes expresadas resultan de las manifestaciones realizadas los propietarios. -----

ADVERTENCIA: No obstante lo anterior, yo el Notario advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las manifestaciones de la parte vendedora, antes expresadas. -----

- Asimismo la parte otorgante declara, de conformidad con lo dispuesto en el artº 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que sobre la finca objeto del presente otorgamiento no se ha realizado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo para que así conste por nota marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente. -----

II.- DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA FINCA objeto del expediente. -----

El compareciente me asevera expresamente bajo su responsabilidad que **la descripción** en la certificación **catastral** incorporada **no se corresponde con la realidad** física de la finca (cuya descripción real sigue), y que la diferencia entre ambas obedece exclusivamente a errores descriptivos del Catastro y/o registro. -----

Concretamente la diferencia consiste en lo siguiente:-----

La cabida según registro es de un global de 17.526 m², mientras en la descripción catastral, consta que su cabida es de 19.959 m², y en realidad su cabida es de **VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (20.899,52 m²)**, El requirente me aporta **representación gráfica georreferenciada** alternativa de la reseñada finca catastral **07038A005001440000IX**, que dejo incorporada a la presente. (Art. 199.2 LH).-----

III.- DECLARACIÓN DE FINAL DE OBRA-----

Que resulta que en el Registro de la Propiedad dicha finca consta que se halla EN CONSTRUCCIÓN, cuando en realidad está FINALIZADA.-----

A efectos de acreditar dicha finalización de obras me entregan certificado compulsado del original de final de obras, relativo a edificio destinado a VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA con número de Licencia Municipal de Obras nº 13/05, expedido por el Ayuntamiento de Montuñiri en fecha 16 de junio de 2008 el cual acredita que la construcción descrita en el apartado I expositivo se halla finalizada.--

IV.- De acuerdo con tales antecedentes, el compareciente,
OTORGA:-----

PRIMERO.- RECTIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE FINCA: El compareciente, en base a la representación gráfica georreferenciada alternativa incorporada a la presente **ACTUALIZA LA DESCRIPCIÓN**



de la finca objeto de la presente, solicitándose su inscripción del Registro de la Propiedad competente, corrigiéndose asimismo pormenorizadamente, la superficie y linderos de la finca con la descripción que figura en el expositivo I que antecede.-----

Rectificación de Catastro: Dado que, como queda dicho, el requirente manifiesta que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, aporta representación gráfica georreferenciada alternativa presentada por el Ingeniero Técnico Agrícola, Don Albert Carulla Riera, de la finca de referencia, que a su instancia dejo incorporada a la presente. -----

- Dicha rectificación incluye una MAYOR CABIDA de 3.373,52 metros, lo que supone un **AUMENTO de cabida equivalente al 19,25%** respecto de la actual superficie registral inscrita, solicitándose igualmente la inscripción de dicha rectificación de superficie.-----

Concordancia de Catastro y Registro: Se solicita expresamente la coordinación de **Registro** con **Catastro** conforme a la descripción catastral alternativa tramitando el expediente registral previsto en el Artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En caso de suspender o denegar la inscripción de la base gráfica catastral, se ruega la inscripción del acto documentado en esta escritura conforme a la descripción registral, sin perjuicio de la constatación de la

situación catastral conforme a la **Ley del Catastro**. -----

SEGUNDO.- FINAL DE OBRA.- Que habiendo acreditado la finalización de obras sobre las finca arriba descrita, solicita y consiente del Ilustre Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, la anotación marginal de dicha conclusión de obra nueva, en las hojas abiertas a la mencionada finca. -----

- **A mayor abundamiento** me exhiben copia del Certificado de Final de Obra y Habitabilidad expedido por los Arquitectos Técnicos de la obra, Don Antonio Ángel Segura Piña (Col. 93) y Don Miguel Ángel Segura Piña (Col. 1.604) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de las Islas Baleares y por el Arquitecto, Don Joan Tolo Seguí Gamundí (en representación de Segui & Partners SL), colegiado número 291.900 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, por el que acreditan la finalización de las obras en fecha 10 de junio de 2008, visado por sus respectivos colegios y firmado por ellos, cuyas firmas considero legítimas. -----

- También me exhiben copia de la oportuna Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento de Montuïri de fecha 09 de junio de 2006 número 13/05. -----

- Asimismo me aporta validación grafica catastral con CSV: MQJD0H5CTD9HNDKC. -----

AUTORIZACIÓN.-----

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, la parte otorgante



me requiere a mí, el Notario, para que no remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente. --

- En cumplimiento de la Legislación vigente y a solicitud del interesado yo, el Notario, remito telemáticamente copia electrónica del presente documento a la Agencia Tributaria de les Illes Balears (www.atib.es), y cuyo acuse de recibo acreditativo de haber efectuado dicha comunicación se acompañará a la copia auténtica que de la presente matriz se expida. -----

- Quedan hechas las reservas y advertencias legales, y en especial las de carácter fiscal y registral.- -----

- Y en cumplimiento de lo ordenado en la Ley de Tasas y Precios Públicos, de fecha 13 de Abril de 1989, advierto sobre las consecuencias fiscales o de otra índole que se deriven de las declaraciones o falsedades en documento público.-----

TRATAMIENTO DE DATOS: El compareciente queda informado de la incorporación de sus datos a los ficheros existentes en esta Notaría, con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento, cuya finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior, y las funciones propias de la actividad notarial, así como la gestión y

registro de las obligaciones en materia de blanqueo de capitales, especialmente las relativas a conservación de documentos de identidad de personas físicas, por lo que su aportación es obligatoria. El titular de los datos presta su consentimiento para que cuando sea necesario la Notaría pueda entregar copias o documentación relativa a los comparecientes a las gestorías, asesorías o abogados que soliciten o recojan dicha documentación en nombre del interesado (titular de los datos), y acrediten la autorización para ello de dicho titular, con la finalidad de gestión y prestación de los servicios propios de dichos gestores, asesores o abogados. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y conforme al Reglamento 2016/79 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de Abril de 2016. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en esta Notaría sita actualmente en Paseo del Borne, 23, entresuelo, 07012 de Palma de Mallorca, Islas Baleares. -----

Doy fe que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante o interviniente. -----

Por su elección le leo, lo encuentra conforme, presta su consentimiento y la firma conmigo, el Notario, que en lo pertinente, de todo lo contenido en este instrumento público que redacto en seis



folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente,
y los cinco anteriores correlativos en orden, de la misma serie, yo el
Notario, Doy fe.-----

ESTÁ LA FIRMA DEL COMPARECIENTE. -----

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

(Con valor meramente informativo)