



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT D'ANDRATX

6011***Decret 2025-2558 Desafecció demanial de béns de propietat municipal***

Expedient: 7386/2024

Procediment: Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)

La Batlessa President d'aquesta Corporació municipal, el dia 28 de maig de 2025, entre altres, ha adoptat el Decret núm. 2025-2558, que diu així:

«Examinada la documentació que consta en l'expedient 7386/2024 relativa a la desafecció de béns de domini públic, per a la seva posterior cessió gratuïta, obligació derivada de l'aprovació i subscripció del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, signat entre totes dues parts el 14 de maig del 2025.

Vist l'informe proposat emès per la tècnica d'administració general de patrimoni, de data 28 de maig de 2025, que a continuació es transcriu literalment:

“ANTECEDENTS:

- Informe del tècnic de patrimoni de l'Ajuntament d'Andratx, de data 4 de març de 2025, on s'analitzen la situació, propietat, classificació, registre i inventari de les parcel·les objecte de futura cessió al IBAVI.
- Memòria justificativa de necessitat i oportunitat de la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxim de data 18 de març del 2025, signat per la regidora d'urbanisme i patrimoni de l'Ajuntament d'Andratx.
- Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, signat entre totes dues parts el 14 de maig del 2025.

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER.- La qualificació dels béns de les entitats locals i la seva naturalesa jurídica, ve recollida en els articles 79 a 82 de la Llei 7/1985, Reguladora de les Bases de Règim local, així com els articles 1 a 8 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals.

SEGON.- El procediment a seguir per a l'alteració de la qualificació jurídica dels béns de les Entitats Locals, l'article 81 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 8 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals.

TERCER.- Respecte a la competència, l'article 22.2.1) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, recull que correspon al Ple de l'Ajuntament acordar l'alteració de la qualificació jurídica dels béns de domini públic. Respecte a la majoria necessària per a l'adopció de l'acord l'article 47.2.n) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de les corporacions per a l'adopció d'acords d'alteració de la qualificació jurídica dels béns demaniais o comunals.

INFORME-PROPOSTA

PRIMER. La desafecció demanial consisteix en l'alteració de la qualificació jurídica d'un bé passant de bé de domini públic a bé de caràcter patrimonial. És requisit previ per a poder cedir un bé, que el mateix sigui de caràcter patrimonial.

El procediment per a efectuar-la exigeix la tramitació d'un expedient d'acord amb l'article 8 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals, per a això es requereix d'un expedient en el qual s'acreditin la seva oportunitat o



necessitat i la seva legalitat.

L'oportunitat requereix la concreció de la valoració de si l'alteració de la qualificació jurídica que es pretén és adequada als interessos públics, la qual queda acreditada amb la signatura del Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims signant entre totes dues parts el 14 de maig del 2025.

Respecte a la seva legalitat, l'article 1 del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, disposa que els ajuntaments tenen plena capacitat jurídica per a adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns.

Consta en el conveni de col·laboració esmentat, que l'Ajuntament d'Andratx s'acollirà a la mesura establerta en el punt 1 de la disposició addicional 20 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears per a efectuar el canvi d'usos i d'aprofitament dels terrenys qualificats com a equipaments públics i privats, els segregará i aprovarà la seva desafectació, com a pas previ a la seva condició de béns patrimonials, per a la seva posterior cessió al IBAVI.

SEGON. La desafectació del domini públic suposa en sentit material la desaparició de la destinació o finalitat pública determinant de l'afectació: el bé o conjunt de béns desafectats queda desvinculat de la finalitat pública concreta i, en conseqüència, de l'institut jurídic demanial.

Són béns de domini públic els destinats a un ús o servei públic i els comunals. Són béns patrimonials els de titularitat local que no estiguin destinats directament a l'ús públic o afectats a un servei públic de la competència local o a l'aprofitament pel comú dels veïns i puguin constituir font d'ingressos per al seu erari. Si no consta l'afectació d'un bé local, es presumeix que és patrimonial.

TERCER. El procediment que es durà a terme per a la desafectació, queda regulat en l'article 8 del Reglament de béns de les entitats locals:

1. L'alteració de la qualificació jurídica dels béns de les Entitats Locals requereix expedient en el qual s'acreditin la seva oportunitat i legalitat.
2. Exposició pública durant un mes, període en el qual qualsevol interessat que ho desitgi podrà presentar les al·legacions que s'estimin oportunes.
3. Estudi i resolució de les al·legacions presentades.
4. Aprovació per acord de Ple, per majoria absoluta dels seus membres, previ dictamen de la Comissió corresponent, de la desafectació dels béns referenciats, canviant la seva qualificació de bé de domini públic a bé patrimonial.
5. La cessió efectiva de les parcel·les per part de l'Ajuntament d'Andratx, a favor del IBAVI, s'ha de realitzar mitjançant escriptura pública de cessió davant notari, inscripció en el registre de la Propietat i acceptació de la mateixa per part del IBAVI.

QUART. Quant a la cessió gratuïta, s'ha de tenir en compte, l'aplicació de l'article 110 del Reglament de Béns de les Entitats Locals:

“1. En tot cas, la cessió gratuïta dels béns requerirà acord adoptat amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, prèvia instrucció de l'expedient conformement a aquests requisits:

- a) Justificació documental per la pròpia Entitat o Institució sol·licitant del seu caràcter públic i Memòria demostrativa que els fins que persegueix han de redundar de manera evident i positiva en benefici dels habitants del terme municipal.
- b) Certificació del Registre de la Propietat acreditativa que els béns es troben degudament inscrits en concepte de patrimonials de l'Entitat local.
- c) Certificació del Secretari de la Corporació en la qual consti que els béns figuren en l'inventari aprovat per la Corporació amb l'avantdata qualificació jurídica.
- d) Informe de l'Interventor de fons en el qual provi no haver-hi deute pendent de liquidació amb càrrec al pressupost municipal.
- e) Dictamen subscrit per tècnic que asseveri que els béns no es troben compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació, no són necessaris per a l'Entitat local ni és previsible que ho siguin en els deu anys immediats.
- f) Informació pública per termini no inferior a quinze dies.

2. La cessió de solars a l'Organisme competent de promoció de l'habitatge per a construir habitatges de protecció oficial revestirà, normalment, la forma de permuta dels terrenys per número equivalent d'aquells que haguessin d'edificar-se i, quan això no fos possible, la cessió gratuïta no precisarà el compliment del requisit d) del paràgraf precedent.”

CINQUÈ.- L'obligació de cessió de béns prové del compromís fixat en el conveni signat entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge signat el 14 de maig del 2025, on, en la seva clàusula primera determina els béns a cedir, els quals consten en l'inventari de béns i drets de l'Ajuntament d'Andratx, sent les parcel·les objecte de cessió les següents:



1)AVINGUDA Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m² que és segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que és descriu al Registre de la Propietat com segueix:

"URBANA: Porció de terreny destinada a zona verd pública, d'una altra major comprensiva de terra camp, olivar, selva i pineda, procedent de la Junta de Compensació dels Polígon us 1 ,2, 4, 5 i 7 del Sector V. de Camp de Mar, a Andratx. Té una superfície de SETANTA-SIS MIL CINC-CENTS NOU METRES I SEIXANTA-DOS DECIMETROS QUADRATS, i que bufona: per Nord, amb zona verda; per Sud, amb la finca destinada a habitatges plurifamiliars, finca 27295; per Aquest amb límit de la urbanització i amb parcel·la 5 de la urbanització; i per Oest, amb parcel·la 4 de la urbanització."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ

2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m² que és segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ

3) Carrer Ullastre, 18, Port d'Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de 2.496 m² que és segregará de la finca d'Andratx núm.

23410 que és descriu al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porció de terreny procedent de la finca La Mola, en el Port d'Andratx, terme municipal d'Andratx. Té una superfície de DOTZE MIL TRES-CENTS DISSET METRES QUADRATS, i bufona: Nord, amb els solars 2, zona verda de la urbanització i solars 147, 154, 156,158, 169, 162, 164,166, 167 i 168; Sud, amb solars números 149, 150, 151 ,152, 153,155, 157 , 159, 161, 163 i 165; per Aquest, amb el solar número 173 i zona verda; i Oest, amb solars 146,1y zona verda.

Referència cadastral: 5966610DD4756N0001XU"

SISÈ: Conforme a la clàusula segona del conveni, queda fixada l'obligació, per a l'Institut Balear de l'Habitatge, de destinar aquestes parcel·les a la promoció i construcció d'habitatges protegits mitjançant l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims.

En conseqüència, vist l'anterior, i considerant que s'ha seguit la tramitació establerta en la legislació vigent, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 175 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, la tècnica que subscriu eleva la següent **PROPOSTA DE RESOLUCIÓ**.

PRIMER. Exposar públicament aquesta resolució, mitjançant la seva publicació en el Butlletí Oficial de les illes Balears, durant un termini d'un mes, de la desafectació dels següents béns propietat municipal, per la seva posterior cessió, en compliment i execució del que es disposa en el conveni de col·laboració signat entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, amb la finalitat que qualsevol interessat que ho desitgi pugui presentar les al·legacions que s'estimin oportunes :

1)AVINGUDA Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx .

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m² que és segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que és descriu al Registre de la Propietat com segueix:

"URBANA: Porció de terreny destinada a zona verd pública, d'una altra major comprensiva de terra camp, olivar, selva i pineda, procedent de la Junta de Compensació dels Polígon us 1 ,2, 4, 5 i 7 del Sector V. de Camp de Mar, a Andratx. Té una superfície de SETANTA-SIS MIL CINC-CENTS NOU METRES I SEIXANTA-DOS DECIMETROS QUADRATS, i que bufona: per Nord, amb zona verda; per Sud, amb la finca destinada a habitatges plurifamiliars, finca 27295; per Aquest amb límit de la urbanització i amb parcel·la 5 de la urbanització; i per Oest, amb parcel·la 4 de la urbanització."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ





2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m² que és segregat de la finca d'Andratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ

3) Carrer Ullastre, 18, Port d'Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de 2.496 m² que és segregat de la finca d'Andratx núm. 23410 que és descrit al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porció de terreny procedent de la finca La Mola, en el Port d'Andratx, terme municipal d'Andratx. Té una superfície de DOTZE MIL TRES-CENTS DISSET METRES QUADRATS, i bufona: Nord, amb els solars 2, zona verda de la urbanització i solars 147, 154, 156, 158, 169, 162, 164, 166, 167 i 168; Sud, amb solars números 149, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 159, 161, 163 i 165; per Aquest, amb el solar número 173 i zona verda; i Oest, amb solars 146, 147 i zona verda.

Referència cadastral I : 5966610DD4756N0001XU"

SEGON.-Estudiar i resoldre les al·legacions presentades, si és el cas, per a elevar al ple, per a la seva aprovació mitjançant acord de Ple, per majoria absoluta dels seus membres, previ dictamen de la Comissió corresponent, la desafectació dels béns referenciats, canviant la seva qualificació de bé de domini públic a bé patrimonial, per a la seva posterior cessió, conforme a les clàusules establertes en el conveni subscrit entre Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, signat entre totes dues parts el 14 de maig del 2025."

Per tot l'anteriorment exposat, i fent ús de les atribucions que em confereix la legislació vigent

RESOLC

PRIMER. Exposar públicament aquesta resolució, mitjançant la seva publicació en el Butlletí Oficial de les illes Balears, durant un termini d'un mes, de la desafectació dels següents béns propietat municipal, per la seva posterior cessió, en compliment i execució del que es disposa en el conveni de col·laboració signat entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, amb la finalitat que qualsevol interessat que ho desitgi pugui presentar les al·legacions que s'estimin oportunes:

1) Avinguda Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx .

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m² que és segregat de la finca d'Andratx núm. 27927 que és descrit al Registre de la Propietat com segueix:

"URBANA: Porció de terreny destinada a zona verd pública, d'una altra major comprensiva de terra camp, olivar, selva i pineda, procedent de la Junta de Compensació dels Polígons us 1, 2, 4, 5 i 7 del Sector V. de Camp de Mar, a Andratx. Té una superfície de SETANTA-SIS MIL CINC-CENTS NOU METRES I SEIXANTA-DOS DECIMETRES QUADRATS, i que bufona: per Nord, amb zona verda; per Sud, amb la finca destinada a habitatges plurifamiliars, finca 27295; per Aquest amb límit de la urbanització i amb parcel·la 5 de la urbanització; i per Oest, amb parcel·la 4 de la urbanització."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ

2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m² que és segregat de la finca d'Andratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ





3) Carrer Ullastre, 18, Port d'Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de 2.496 m² que és segregat de la finca d'Andratx núm. 23410 que és descrit al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porció de terreny procedent de la finca La Mola, en el Port d'Andratx, terme municipal d'Andratx. Té una superfície de DOTZE MIL TRES-CENTS DISSET METRES QUADRATS, i bufona: Nord, amb els solars 2, zona verda de la urbanització i solars 147, 154, 156,158, 169, 162, 164,166, 167 i 168; Sud, amb solars números 149, 150, 151 ,152, 153,155, 157 , 159, 161, 163 i 165; per Aquest, amb el solar número 173 i zona verda; i Oest, amb solars 146,1y zona verda. "

Referència cadastral I : 5966610DD4756N0001XU

SEGON.-Estudiar i resoldre les al·legacions presentades, si és el cas, per a elevar al ple, per a la seva aprovació mitjançant acord de Ple, per majoria absoluta dels seus membres, previ dictamen de la Comissió corresponent, la desafectació dels béns referenciats, canviant la seva qualificació de bé de domini públic a bé patrimonial, per a la seva posterior cessió, conforme a les clàusules establertes en el conveni subscrit entre Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Institut Balear de l'Habitatge, per a dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat del sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer i fixació de preus màxims, signat entre totes dues parts el 14 de maig del 2025.»

El que es fa públic, per a general coneixement i efectes oportuns.

Andratx, document signat electrònicament (30 de maig de 2025)

La batlessa-presidenta

Estefania Gonzalvo Guirado)