

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HISENDA I RELACIONS EXTERIORS

1329

Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'aprova l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de retracte de l'immoble ubicat al carrer de Sant Sebastià, 4, a Palma (AMBDE 1405/2023)

Fets

1. El 7 de novembre de 2011 es va signar un contracte d'arrendament de l'immoble situat al carrer de Sant Sebastià, 4, baixos, de Palma, entre l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i l'entitat SPV Sanse Palma, SL (d'ara endavant, SPV), amb CIF B84617182, titular de l'immoble, per un termini de cinc anys, comptadors des del 7 de novembre de 2011 fins al 6 de novembre de 2016, per ubicar-hi distintes dependències de la Secretaria General de la Vicepresidència Econòmica, de Promoció Empresarial i d'Ocupació, necessitat que es manté per a l'actual Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors. En la clàusula tercera, aquest contracte estableix la possibilitat de pròrroga tàcita pel mateix període si no hi ha un preavis de les parts.

2. La referència cadastral d'aquest immoble és 9901502DD6890B0012TA, inscrit en el Registre de la Propietat núm. 3 de Palma, secció I, núm. de finca 24520, tom 6056, llibre 599, foli 211 amb IDUFIR 07042000844164. El número d'actiu en l'Inventari general de béns i drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears és el 100000018629-0.

3. Amb data 7 de novembre de 2016, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va dictar la resolució d'anotació en l'Inventari general de béns i drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de la pròrroga tàcita de l'arrendament d'aquest immoble, per un període de cinc anys, comptadors des del 7 de novembre de 2016 fins al 6 de novembre de 2021, amb una renda mensual de 1.489,32 euros, IVA inclòs.

4. En data 10 d'agost de 2017, la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va rebre un burofax de l'arrendador SPV en què comunicà la seva intenció de transmetre el local esmentat a favor de l'empresa Cool Flats Inversiones Inmobiliarias, SL (d'ara endavant, Cool Flats), amb CIF B85653004, per un import de 800.000 euros.

5. El 21 d'agost de 2017, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va emetre un escrit de resposta en què expressà que no era de l'interès de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears exercir el dret de tempteig.

6. La societat SPV va transmetre l'immoble a favor de l'entitat Cool Flats, per un import de 800.000 euros, segons l'escriptura de dació en pagament de deutes de 29 de setembre de 2017 (finca núm. 1 d'aquesta escriptura), atorgada davant el notari Luis Pérez-Escolar Hernando, amb núm. de protocol 3358.

7. El 26 d'octubre de 2017, la secretària general de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, per delegació de la consellera, va signar la resolució d'autorització de la cessió del contracte d'arrendament de l'immoble esmentat a favor de Cool Flats.

8. Amb data 7 de juliol de 2021, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors va dictar la resolució d'anotació en l'Inventari general de béns i drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de la pròrroga tàcita de l'arrendament d'aquest immoble, per un període de cinc anys, comptadors des del 7 de novembre de 2021 fins al 6 de novembre de 2026, amb una renda mensual de 1.547,86 euros, IVA inclòs.

9. En data 19 de gener de 2023 va tenir entrada un burofax de l'entitat SPV a la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni en relació amb la transmissió del local esmentat segons l'escriptura de dació en pagament de deutes de 29 de setembre de 2017, en què comunicava que hi va haver una escriptura d'esmena de 20 de juny de 2019, que corregia l'import de la transmissió i indicava el correcte, que és de 500.000 euros, circumstància que no es notificà a aquesta Direcció General. En aquest mateix escrit, s'informà que el passat 22 de novembre de 2022, el Registre de la Propietat núm. 3 de Palma va suspendre la inscripció sol·licitada de la transmissió fins que no s'acredités la renúncia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears al dret d'adquisició preferent per l'import correcte.

Per tant, va ser el 19 de gener de 2023 quan aquesta Administració va tenir coneixement de l'escriptura d'esmena de 20 de juny de 2019, que va corregir l'import de la transmissió de l'immoble per 500.000 euros.

10. Es va donar trasllat de la documentació rebuda a la Secretaria General d'Hisenda i Relacions Exteriors perquè valorés la conveniència



d'exercir el dret de retracte.

11. En data 6 de febrer de 2023, la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va enviar oficis a SPV i Cool Flats (GOIBS35331/2023 i GOIBS35233/2023, respectivament) en què sol·licitava una còpia de l'escriptura o document en què s'hagi formalitzat la compravenda així com les despeses i els impostos en què hagi incorregut l'adquirent a conseqüència de l'adquisició. En data d'avui, no consta en el Servei de Patrimoni que cap de les dues entitats hagi tramès una resposta.

12. El 10 de febrer de 2023, la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va rebre un ofici de la secretària general de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, del mateix 10 de febrer de 2023 (VALIB núm. identificador 171908), amb documentació per a la tramitació de l'exercici del dret de retracte d'aquest immoble.

13. El 10 de febrer de 2023, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va dictar la resolució d'inici de l'expedient de què es tracta.

14. El 13 de febrer de 2023, el Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable sobre aquest expedient.

15. El 13 de febrer de 2023, el Consell de Govern va acordar delegar en la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors la resolució del procediment d'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de retracte, del bé immoble esmentat, per un import total màxim de 600.000,00 euros.

16. El 14 de febrer de 2023, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va dictar una proposta de resolució d'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de retracte, d'aquest immoble.

17. El 14 de febrer de 2023, la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre un informe favorable de fiscalització prèvia limitada.

Fonaments de dret

1. La Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, concretament els articles 52.2.b) i 86.c).

2. El Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, concretament els articles 80 i 90.3.

3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, concretament els articles els 25.3 i 31.

4. El Reial decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi civil, concretament els articles 1521 i 1525.

5. El contracte principal d'arrendament signat el 7 de novembre de 2011 entre l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i l'entitat SPV, i les pròrroques següents.

6. La Resolució de la secretària general de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual autoritza la cessió del contracte d'arrendament de l'immoble la titularitat del qual pertanyia a SPV a favor de Cool Flats, de 26 d'octubre de 2017.

7. La Resolució d'anotació en l'Inventari general de béns i drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de la pròrroga tàcita del contracte d'arrendament, de 7 de juliol de 2021.

8. El Decret 8/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, de modificació del Decret 9/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

9. El Decret 14/2021, de 15 de març, pel qual es disposa el cessament i el nomenament d'un alt càrrec de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.

10. El Decret 25/2021, de 8 de març, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 11/2021, de 15 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

11. L'Acord del Consell de Govern de 13 de febrer de 2023 pel qual es delega la resolució del procediment d'adquisició directa de l'immoble esmentat.

Per tot això, dicta la següent

**Resolució**

Aprovar l'adquisició directa mitjançant l'exercici del dret de retracte del bé immoble del carrer de Sant Sebastià, 4, baixos, de Palma, per un import total màxim de 600.000,00 euros, que es desglossen en 500.000,00 euros corresponents al preu esmenat d'adquisició de l'immoble, més un import màxim de 100.000,00 euros per les eventuais despeses satisfetes per l'empresa adquirent, per raó de la compravenda, d'acord amb l'article 1518 del Codi civil al qual remet l'article 1525 del mateix Codi.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució —que exhaureix la via administrativa— es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la notificació o publicació, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la notificació o publicació, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 15 de febrer de 2023

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors

Rosario Sánchez Grau

Per delegació del Consell de Govern

(Acord de 13 de febrer de 2023)

