



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

1802

Acord del Consell de Govern de 21 de febrer de 2025 pel qual s'atorga al conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa per a l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, de les finques de Son Jaumell (Capdepera) i de Cala Mitjana, Cala Torta i es Pins Campaners (Artà), es fixen les partides pressupostàries corresponents i es delega en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació l'exercici del dret de tempteig i la resolució del procediment d'adquisició directa d'aquestes finques

El 4 de desembre de 2024 va tenir entrada en el registre electrònic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (núm. GOIBE804514/2024) l'escrit de l'entitat Cala Cristal, SL, representada per l'administradora única, en el qual exposa que:

La entidad Cala Cristal S.A., es propietaria de la Finca de Son Jaumell, (Capdepera), inscrita en el RP de Manacor 2, Finca 11086, con información catastral Polígono 5, Parcela 57. Asimismo, es titularidad de diversas Fincas ubicadas en Cala Cristal (Artà), cuyos datos registrales y catastrales están descoordinados. Registralmente, las Fincas son: 9551, 10438 y 8974 y, catastralmente, corresponden a Polígono 6, Parcelas 13, 14, 24, 25 y 27. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo (LECO), se comunica la intención de venta de las mencionadas parcelas por el precio total de 3.388.697 euros, pagaderos al contado.

L'escrit esmentat sol·licita que «resuelvan con la máxima celeridad sobre el ejercicio del derecho de tanteo que pudiera corresponderles conforme a las exigencias legales derivadas de la normativa mencionada, a fin de continuar con la operación de compraventa con el adquirente interesado».

L'11 de desembre de 2024 el director del Parc Natural de la Península de Llevant va emetre un informe en relació amb el dret de tanteig en la venda de les finques registrals 11086 de Capdepera i 955, 8974 i 10438 d'Artà dins l'àmbit del Pla d'Ordenació de Recursos Naturals (PORN) del Parc Natural de la Península de Llevant i la Xarxa Natura 2000, el lloc d'importància comunitària (LIC) i la zona d'especial protecció per a les aus (ZEPA) Muntanyes d'Artà (ES0000227). Aquest informe conclou que, «atès els supòsits de l'article 27.3 de la LECO, s'informa favorablement [sobre] l'exercici del dret de tempteig a la compravenda per part de l'Administració gestora dels Espais Naturals Protegits de les Illes Balears de les finques registrals 11086 de Capdepera i 955, 8974, 10438 d'Artà».

El 16 de gener de 2025 el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, a proposta de la directora general de Medi Natural i Gestió Forestal, va signar una resolució per la qual s'exerceix el dret de tempteig de les finques registrals 11086 de Capdepera i 9551, 8974 i 10438 d'Artà en l'àmbit del Parc Natural de la Península de Llevant. Aquesta resolució es va fonamentar principalment en l'informe del director del Parc Natural de la Península de Llevant esmentat abans.

El punt 1 de la resolució esmentada diu literalment que:

1. Ejercer por parte de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural el derecho de tanteo, regulado en el artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental (LECO), a la compraventa de las fincas registrales 11086 de Capdepera, 9551, 8974 y 10438 de Artà en el ámbito del Parque Natural de la Península de Llevant, por los motivos expuestos en el apartado anterior: «otras consideraciones».

En aquest sentit, la competència per exercir, en l'àmbit de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, un dret d'adquisició preferent previst en la legislació sectorial de dret públic no esdevé regulat expressament en la legislació autonòmica vigent. Així, d'una banda, i pel que fa al dret establert en l'article 27 de la Llei 5/2005 esmentada, aquesta Llei no fa cap referència a la competència. D'altra banda, la legislació autonòmica general en matèria de patrimoni relativa a l'adquisició de béns i drets no regula expressament l'adquisició mitjançant l'exercici de drets de tempteig o de retracte, ni de dret privat ni de dret públic, i, en essència, s'ocupa de regular els actes separables previs als negocis jurídics normalment de dret privat que determinen una adquisició a favor de la Comunitat Autònoma. D'acord amb això, es podria entendre que, en aquests casos, la competència ha de recaure en el conseller competent per raó de la matèria sectorial de què es tracti en cada cas d'acord amb l'article 20.2 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, és a dir, en aquest cas, en el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.

En aquest punt, es pot fer esment que la jurisprudència (*vid.* les sentències núm. 301/2002, de 29 de maig, i núm. 332/2002, de 6 de juny, de



la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Castella-la Manxa, i la núm. 59/2018, de 23 de febrer, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó, en relació amb les sentències de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem de 2 de febrer de 1999 —recurs 3262/1993— i de 10 d'octubre de 2000 —recurs 3537/1993—) ha admès que els tràmits procedimentals interns propis de l'Administració, inclosos els de caràcter pressupostari, es produeixin després de manifestar la voluntat decidida d'adquisició del bé davant el propietari d'aquest.

Així, la distinció que fa la jurisprudència entre l'exercici del dret d'adquisició preferent (tempteig o retracte) previst en la legislació administrativa sectorial i l'efectivitat d'aquest exercici en el patrimoni dominical de l'Administració titular del dret (per mitjà del procediment d'adquisició) podria reforçar la interpretació de què l'exercici del dret esmentat és competència de la persona titular de la conselleria sectorial competent per raó de la matèria, això és, com ja s'ha dit, el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural. Això no obstant, el cert és que, d'una banda, el mateix dret d'adquisició preferent constitueix un dret de caràcter patrimonial (*vid.* l'article 1 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears), i, de l'altra, que l'exercici d'aquest dret ha de donar lloc a l'adquisició d'un dret de propietat a títol oneros que la legislació patrimonial vigent atribueix, en tots els casos en què l'adquisició ultrapassi l'import de 500.000 euros, al Consell de Govern (*vid.* l'article 86.c) de la Llei 6/2001 esmentada i l'article 90.3 *in fine* del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001); per la qual cosa s'ha d'entendre que tant l'exercici del dret de tempteig o retracte com l'adquisició onerosa subsegüent, per import superior als 500.000 euros, correspon a aquest darrer òrgan, sens perjudici és clar de la delegació que, si s'escau, pugui acordar.

D'aquesta manera, s'ha d'interpretar que la regulació general en matèria de patrimoni respecte dels òrgans competents de l'Administració de la Comunitat Autònoma, que conté fonamentalment la Llei 6/2001, preval respecte de la competència residual de l'article 20.2 de la Llei 3/2003 esmentada, i, per tant, que, d'acord amb l'article 86.c) de la Llei 6/2001 esmentada (com també de l'article 90.3 *in fine* del Decret 127/2005), la competència per a aquest tipus d'adquisicions (directes d'un bé de valor superior a 500.000 euros) ha de correspondre al Consell de Govern. De la mateixa manera, tots els tràmits prevists en aquesta Llei 6/2001, i en la normativa reglamentària de desplegament, que siguin compatibles amb l'adquisició onerosa mitjançant l'exercici d'un dret de tempteig o retracte també són aplicables, amb les modulacions inherents a la naturalesa i característiques d'aquest tipus de dret d'adquisició preferent, particularment pel que fa al dret de tempteig, a fi d'agilitar i deixar palesa quant abans, davant el propietari del bé, la voluntat efectiva d'adquisició.

Així mateix, en aquest àmbit dels drets d'adquisició preferent establerts en normes de dret públic, les normes reglamentàries estatals vigents en matèria de monts i propietat forestal preveuen un procediment específic de dret administratiu en cas de retracte, susceptible d'aplicar-se també, si escau, al cas de tempteig, que s'ha de tramitar amb posterioritat a la decisió d'adquisició, en un sentit i amb un abast anàleg al procediment d'expropiació forçosa; de manera que la decisió d'adquisició declarada per l'Administració fins i tot es pugui imposar al propietari coactivament a partir de l'acte administratiu (en aquests casos ja no merament separable) d'exercici del dret d'adquisició preferent de dret públic.

D'acord amb tot això, si bé la competència per a l'adquisició correspon com s'acaba de dir al Consell de Govern (*vid.* la lletra c) de l'article 86 de la Llei 6/2001 i l'article 90.3 *in fine* del Decret 127/2005), s'ha d'entendre que la resolució del conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de 16 de gener de 2025 esmentada, que incorreria en una infracció de l'ordenament jurídic no determinant de nul·litat de ple dret, és susceptible de convalidació, i també de conversió, en el sentit que aquesta resolució manifesta l'interès, des del punt de vista del conseller sectorial competent en matèria de medi natural, en l'adquisició de les quatre finques, tenint en compte que aquest Acord del Consell de Govern s'ha de dictar a proposta del conseller competent en matèria de patrimoni i també del conseller sectorial competent en matèria de medi natural, que és el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.

Doncs bé, en el context de la Llei 6/2001 esmentada, l'article 52.1 d'aquesta Llei preveu que la regla general per a l'adquisició d'immobles és el concurs públic. Això no obstant, segons l'article 52.2 de la mateixa Llei, es pot autoritzar la contractació directa quan hi concorri alguna de les circumstàncies següents:

- a) La urgència reconeguda en la contractació.
- b) La peculiaritat de la necessitat que s'ha de satisfer.
- c) L'escassetat d'oferta en el mercat.

En aquest context normatiu, és evident que en aquests casos de dret de tempteig i retracte hi concorre la circumstància que preveu la lletra b) de l'article 52.2 de la Llei 6/2001. En aquest sentit, la memòria justificativa del secretari general de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de 17 de febrer de 2025 considera oportuna l'adquisició directa de les parcel·les 07014A005000570000TH al municipi de Capdepera i 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II i 07006A006000270000IE al municipi d'Artà per un preu de 3.388.679,00 euros.

El total de la despesa d'aquest expedient és d'un màxim de 3.388.697 euros, que correspon al preu d'adquisició de les quatre finques. Tota aquesta despesa màxima ha d'anar a càrrec de les partides pressupostàries 20501 571C01 60000 10 23064, per un import de 309.965,37 euros, i 20501 571C01 60000 10 FI024, per un import de 3.078.731,63 euros, dels pressuposts prorrogats de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025.



El 6 de febrer de 2025 el cap del Departament d'Obres Públiques de la Direcció General de Mobilitat de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat va emetre un informe de valoració de la finca registral núm. 11086 de Son Jaumell (Capdepera) i de les finques registrals núm. 9551, 8974 i 10438 (Artà). Aquest informe considera que, en base a allò exposat en aquest informe, una oferta de la propietat de 3.388.697 d'euros es pot tenir en consideració.

D'altra banda, una vegada feta una verificació preliminar de les quatre finques esmentades, i sens perjudici d'un anàlisi més exhaustiu, s'ha constatat que en la finca de Son Jaumell (Capdepera) hi ha alguns béns d'interès cultural. En aquest cas, l'article 32.1 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, reconeix que el consell insular corresponent podrà exercir el dret de tempteig sobre la transmissió onerosa de la propietat sobre els béns d'interès cultural, mentre que el Govern de les Illes Balears podrà exercir subsidiàriament el mateix dret respecte dels béns d'interès cultural. Així, abans de l'exercici del dret de tempteig que, per mitjà d'aquest Acord, es delega en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, caldrà constatar que el Consell Insular de Mallorca ha decidit no exercir el dret de tempteig esmentat.

L'apartat 4 de l'article 10 de la Llei 12/2023, de 29 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2024, disposa el següent:

4. En els expedients de despesa derivats de l'adquisició de béns a títol onerós que regula la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, l'òrgan competent en la matèria ha de fixar la partida pressupostària a la qual s'ha d'imputar la despesa, a excepció dels que impliquin despeses per un import superior a 500.000 euros, en els quals cal l'autorització prèvia del Consell de Govern, que també ha de fixar la partida pressupostària a la qual s'ha d'imputar la despesa.

L'òrgan competent per autoritzar i disposar la despesa en l'adquisició de béns a títol onerós és la persona titular de la secció pressupostària que inclogui els crèdits destinats a finançar l'operació, d'acord amb les resolucions dictades per l'òrgan competent en la matèria a què es refereix el paràgraf anterior.

D'altra banda, i com ja s'ha dit, la lletra c) de l'article 86 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, disposa que correspon al Consell de Govern autoritzar l'adquisició directa d'un bé o dret real de valor superior a 500.000 euros.

A més, l'article 90.3 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, disposa que el procediment d'adquisició directa conclou amb la resolució del conseller competent en matèria de patrimoni, a proposta del director general competent, excepte quan es tracti d'una adquisició directa per un valor superior a 500.000 euros, que conclou amb un acord del Consell de Govern.

Es considera adient, per raó d'agilitat, delegar en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, que és el competent en matèria de patrimoni, l'exercici del dret de tempteig, així com la resolució del procediment d'adquisició directa de les quatre finques de referència, a la qual fa esment l'article 90.3 del Decret 127/2005 en relació amb la lletra c) de l'article 86 de la Llei 6/2001, d'acord amb els articles 9 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i 25 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta conjunta del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació i el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, en la sessió de dia 21 de febrer de 2025, adoptà entre d'altres, l'Acord següent:

Primer. Determinar que, respecte de la resolució del conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de 16 de gener de 2025, aquesta s'ha d'entendre en tot cas convalidada per mitjà d'aquest Acord, tenint en compte, així mateix, que la resolució esmentada, intrínsecament considerada, pot desplegar els efectes propis d'una proposta d'acord, susceptible d'instar, juntament amb el conseller competent en matèria de patrimoni, l'adopció d'aquest Acord; tot això de conformitat amb el que estableixen els articles 50 i 52 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Segon. Atorgar al conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa per a l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, de les finques de Son Jaumell (Capdepera) —finca registral núm. 11086— i de Cala Mitjana, Cala Torta i es Pins Campaners (Artà) —finques registrals respectives núm. 9551, 8974 i 10438—, per un import total màxim de 3.388.697 euros, corresponent al preu esmentat d'adquisició de les finques l'empresa venedora Cala Cristal, SL, amb NIF B07014111, per raó de la compravenda, d'acord amb l'article 25 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests; l'article 27 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO); l'article 40 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat, i l'article 63 del Reglament del Patrimoni Forestal de l'Estat, aprovat pel Decret de 30 de maig de 1941.

Tercer. Fixar les partides 20501 571C01 60000 10 23064, per un import de 309.965,37 euros, i 20501 571C01 60000 10 FI024, per un import de 3.078.731,63 euros, del pressupost prorrogat de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025 com a partides a les quals s'ha d'imputar la despesa total màxima de 3.388.697 euros que s'esmenta en el punt segon.



Quart. Delegar en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació l'exercici del dret de tempteig previst en la legislació d'espais naturals protegits i de forests de les finques, que comprenen la parcel·la 57 del polígon 5 de Capdepera, amb la referència cadastral núm. 07014A005000570000TH (finca núm. 11086 de Capdepera, inscrita al tom 4570, llibre 304, foli 202, inscripció 11, del Registre de la Propietat de Manacor núm. 2), i les parcel·les 13, 14, 24, 25 i 27 del polígon 6 d'Artà, amb les referències cadastrals respectives núm. 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II i 07006A006000270000IE (finca núm. 9551 d'Artà, inscrita al tom 5489, llibre 396, foli 192, anotació B; finca núm. 8974 d'Artà, inscrita al tom 3121, llibre 167, foli 78, inscripció 1, i finca núm. 10438 d'Artà, inscrita al tom 3376, llibre 179, foli 240, inscripció 2, totes del Registre de la Propietat de Manacor núm. 2), propietat de l'entitat Cala Cristal, SL, amb NIF B07014111.

Cinquè. Delegar en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació la resolució del procediment d'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, de les finques esmentades, per l'import màxim que s'esmenta en el punt segon, a la conclusió del qual es refereix l'article 90.3 del 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, en relació amb la lletra c) de l'article 86 d'aquesta Llei, i, una vegada que hagi finalitzat aquest procediment, que ha de tramitar la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni, donar-ne compte al Consell de Govern.

Sisè. Facultar el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació per signar tots els documents públics i privats necessaris per concloure l'adquisició de les finques esmentades amb la finalitat i les condicions que s'han exposat.

Setè. Notificar aquest Acord a l'empresa Cala Cristal, SL.

Vuitè. Publicar aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Interposició de recursos

Contra aquest Acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el Consell de Govern en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la notificació o publicació, de conformitat 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 de l'Acord, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, en les dates de les signatures electròniques (21 de febrer de 2025)

La secretària del Consell de Govern
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo

