



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I INNOVACIÓ

2087

Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació relativa a l'exercici del dret de tempteig i resolució del procediment d'adquisició directa de les finques de Son Jaumell (Capdepera), de Cala Mitjana, Cala Torta i es Pins Campaners (Artà)

Fets

1. 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 el següent:

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.

2. 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 tempteig en la venda de les finques registrals núm. 11086 de Capdepera i núm. 9551, 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 és favorable, atesos els supòsits de l'article 27.3 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental, a l'exercici del dret de tempteig en la compravenda de les finques registrals esmentades per part de l'Administració gestora dels espais naturals protegits de les Illes Balears.

3. 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). En aquest informe es considera que una oferta de la propietat de 3.388.697 d'euros es pot tenir en consideració. En el mateix informe consta la valoració de les finques mitjançant el sistema de capitalització de rendes, el mètode de comparació i el valor cadastral, dels quals es dedueix que el preu del tempteig és adequat al preu de mercat.

4. La memòria justificativa del secretari general de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, de 17 de febrer de 2025, del procediment d'adquisició directa de les parcel·les 07014A005000570000TH al municipi de Capdepera i 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II i 07006A006000270000IE al municipi d'Artà justifica la necessitat de l'adquisició directa d'aquests immobles i expressa les circumstàncies que eximeixen de l'aplicació de la regla general del concurs i, per tant, la conveniència d'aplicar el procediment d'adquisició directa.

5. En data 21 de febrer de 2025, el Consell de Govern va atorgar, mitjançant un acord, l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa a favor del conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural per a l'adquisició directa dels immobles, va fixar les partides pressupostàries i va delegar l'exercici del dret de tempteig i la resolució del procediment d'adquisició directa d'aquestes finques al conseller d'Economia, Hisenda i Innovació. L'acord del Consell de Govern esmentat es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 24, de 22 de febrer, i va ser notificat a l'entitat Cala Cristal, SL, el dia 24 de febrer de 2025 a les 16.12 hores.

6. Les finques esmentades consten inscrites d'acord amb les dades registrals següents:

Información Registral				
Municipio	Finca Núm.	Clase	Superficie registral (m²)	Denominación
Capdepera	11086	Rústica	4.909.251	Son Jaumell y Cala Moltó
Artà	9551	Rústica secano	229.700	Cala Mitjana
Artà	8974	Rústica pinar y monte bajo	400.000	Cala Cristal o Cala Torta
Artà	10438	Rústica monte bajo y erial	300.000	La Cova y els Pins Campaners

https://intranet.caib.es/eboibfront//eboibfront/pdf/ca/2025/28/1184238





7. D'acord amb les notes simples informatives emeses pel Registre de la Propietat núm. 2 de Manacor, de 18 i 19 de febrer de 2025, queda acreditat el cent per cent del ple domini de les finques de referència a favor de l'entitat Cala Cristal, SA, amb NIF A07014111, actualment Cala Cristal, SL, amb NIF B07014111.

Segons la informació registral, les finques no estan coordinades gràficament amb el cadastre. D'altra banda, les finques estan afectades, en part, per la zona del domini públic maritimoterrestre regulada en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes. Això no obstant, aquesta manca de coordinació gràfica serà objecte d'una anàlisi detallada en el moment de formalitzar l'adquisició mitjançant una escriptura pública i la inscripció registral posterior.

8. El 25 de febrer de 2025, el Servei de Patrimoni ha emès un informe favorable sobre els aspectes patrimonials de l'expedient.

9. En data 25 de febrer de 2025, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni ha dictat una proposta de resolució, elevada al conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, relativa a l'adquisició directa de les finques de Son Jaumell (Capdepera), de Cala Mitjana, Cala Torta i es Pins Campaners (Artà) mitjançant l'exercici del dret de tempteig.

10. En data 25 de febrer de 2025, el secretari general d'Agricultura, Pesca i Medi Natural ha dictat una proposta de resolució d'autorització i disposició de la despesa per a l'adquisició per compra 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), ubicades al Parc Natural de la Península de Llevant i al LIC i ZEPA Muntanyes d'Artà (ES0000227) de la Xarxa Natura 2000.

11. S'ha constatat que a 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 pot 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 pot exercir subsidiàriament el mateix dret respecte dels béns d'interès cultural.

En data 26 de febrer de 2025, el Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca ha acordat no exercir el dret de tempteig sobre la transmissió de les finques registrals de referència.

12. En data 26 de febrer de 2025, la Intervenció General ha emès un informe de fiscalització prèvia limitada favorable.

Fonaments de dret

1. Els articles 51, 52.2 i 86.c) de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. Els articles 80, 81.2, 81.3, 82, 90, 91 i 92 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, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. 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.
4. L'article 25 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests.
5. L'article 27 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.
6. L'article 40 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.
7. L'article 63 del Reglament del patrimoni forestal de l'Estat, aprovat pel Decret de 30 de maig de 1941.
8. El Decret 8/2023, de 10 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 9/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears.
10. El Decret 12/2023, de 10 de juliol, 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, modificat pel Decret 16/2023, de 20 de juliol; pel Decret 17/2023, de 23 d'agost; pel Decret 1/2024, de 4 de gener; pel Decret 4/2024, de 17 de maig; pel Decret 5/2024, de 29 de maig, i pel Decret 2/2025, de 7 de febrer.
11. El Decret 56/2023, de 21 de juliol, pel qual es disposa el nomenament d'alts càrrecs de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació (BOIB núm. 103, de 22 de juliol).

Per tot això, dicta la següent



Resolució

1. Aprovar, per delegació del Consell de Govern, atorgada mitjançant un acord de 21 de febrer de 2025, l'exercici del dret de tempteig previst en la legislació d'espais naturals protegits i de forests i acordar, també sobre la base de la delegació del Consell de Govern esmentada, la resolució del procediment d'adquisició directa del béns immobles relacionats en el punt 2, propietat de l'entitat Cala Cristal, SL, amb NIF B07014111, per un import de 3.388.697 euros, que s'abonarà en el moment de la formalització de l'adquisició mitjançant la signatura en escriptura pública, sens perjudici que l'import total esmentat, si escau, es pugui consignar notarialment fins a la formalització de l'escriptura i condicionat al fet que es faci tota la tramitació necessària per dur a terme aquesta formalització.

2. Indicar que les dades identificatives dels immobles són les següents:

- Parcel·la 57 del polígon 5 de Capdepera, amb la referència cadastral núm. 07014A005000570000TH (finca núm. 11086 de Capdepera, inscrita en el tom 4570, llibre 304, foli 202, inscripció 11, del Registre de la Propietat núm. 2 de Manacor).
- 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 en el tom 5489, llibre 396, foli 192, anotació B; finca núm. 8974 d'Artà, inscrita en el tom 3121, llibre 167, foli 78, inscripció 1, i finca núm. 10438 d'Artà, inscrita en el tom 3376, llibre 179, foli 240, inscripció 2, totes del Registre de la Propietat núm. 2 de Manacor).

3. Notificar aquesta Resolució a l'entitat interessada, Cala Cristal, SL, i al Consell Insular de Mallorca, i publicar-la en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació 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, 27 de febrer de 2025

El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació

Antoni Costa Costa

Per delegació de competència del Consell de Govern
(BOIB núm. 24, de 22/02/2025)

