

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

8112

Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, per delegació de competència del Consell de Govern, relativa a l'exercici del dret de tempteig i resolució del procediment d'adquisició directa d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca núm. 198 (CRU 07022000247974) denominada el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, del terme municipal d'Escorca

Antecedents

1. El 27 de febrer de 2026 va tenir entrada en el Registre Electrònic General de l'Administració General de l'Estat (REGAGE26e00021056414) i en el de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, adreçat a la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (GOIBE158712/2026), la notificació del senyor J.S.V.R. (el nom del qual consta en la documentació de l'expedient) en què manifestava ser titular d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca rústica inscrita amb el número 198 en el Registre de la Propietat d'Inca número 2, del predi anomenat el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, del terme municipal d'Escorca, en el Monument Natural del Torrent de Pareis.

La notificació es va reiterar el 4 de març de 2026, i va tenir entrada a l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears amb el número de registre GOIBE170206/2026.

En ambdós enviaments únicament constava el model de sol·licitud genèrica i l'escrit esmentat que reproduïa literalment la descripció registral de la finca sense concretar cap altre aspecte més enllà de la seva intenció de vendre la quota esmentada a favor de les entitats Proindivisos Soluciones Globales, SL, i Miniyurgon Investment, SL, per un preu d'1.100.000 euros per abonar en un pagament únic. Així mateix, s'estipulava que correspondrien a la part compradora totes les despeses derivades de la compravenda, amb l'única excepció de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana. Finalment, es feia constar que aquesta notificació es formalitzava de conformitat amb l'article 27 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

D'acord amb la proposta de venda, el senyor J.S.V.R. manifestava que és titular d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca següent:

RÚSTICA: predi, anomenat el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, situat en el terme d'Escorca i el Paratge la Calobra. Es compon de forest baixa, oliverar, cereals, alzinar, terra de pa portar i una gran part improductiva, comprèn una casa i altres dependències. La seva superfície total és de set-centes onze quarterades i dos-cents quaranta-quatre destres, o sigui cinc-centes cinc hectàrees, quaranta-sis àrees i quaranta i vuit centiàrees. Afronta: al nord, amb el torrent de Pareis, la casa de Jaime Solivellas i el camí que d'Escorca condueix a la Calobra, mitjançant el torrent; al sud, amb els predis Cals Reis i els Colls; aquest, amb el torrent de Pareis, i per l'oest, amb el predi es Recó, la finca Can Termes i el port de la Calobra. No consta la representació gràfica ni està coordinada la seva descripció registral amb la cadastral [...].

INSCRIPCIÓ: inscrita en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 2, finca 198, d'Escorca.

CODI REGISTRAL ÚNIC: 07022000247974.

REFERÈNCIA CADASTRAL. Es correspon amb les finques cadastrals 07019A003000140000WY i 07019A004000410000WX.

2. El 9 d'abril de 2026, la directora del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana va emetre un informe en el qual es conclou que, d'acord amb els supòsits de l'article 27 de la LECO, s'informa favorablement sobre l'exercici del dret de tempteig per part de l'Administració per a l'adquisició de la finca registral número 198 d'Escorca, atès que es compleixen les condicions següents:

4. D'acord amb el punt 2 de l'article 27 de la LECO, *els drets de tempteig i retracte no s'han d'exercir en les transmissions de finques de superfície inferior a 10 ha, sigui quina sigui la categoria i la zonificació*. La superfície total de la finca suma 559,6705 ha (5.596.705 m²). Per tant, l'Administració pot exercir el dret de tempteig.

5. De la superfície total de la finca, 201,05 ha (un 45,95 %) estan incloses dins l'àmbit del Monument Natural del Torrents de Pareis, del Gorg Blau i de Lluc (figura 2), declarat pel Decret 53/2003, de 16 de maig (BOIB núm. 79, de 5 de juny de 2003).





6. A més, 300,88 ha (un 53,76 %) es troben dins l'àmbit territorial dels espais de la Xarxa Natura 2000 Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) ES0000073 Costa Brava de Mallorca i Zona Especial de Conservació (ZEC) ES5310127 Costa Brava de Tramuntana.

En termes mediambientals, es justifica l'exercici del dret perquè la finca presenta una elevada riquesa biològica amb espècies endèmiques (vegetals i animals) i comunitats adaptades a condicions ambientals específiques que es donen en l'espai que fan essencial la seva preservació.

A més, l'Administració podrà gestionar la finca de forma directa, mitjançant la presa de mesures d'interès públic per controlar els impactes humans detectats en el Monument Natural: pintades, abocament de deixalles, acampades incontrolades, presència de drons prop dels penya-segats, etc.

3. L'11 de maig de 2026, la directora general de Medi Natural i Gestió Forestal va requerir a la part venedora perquè esmenàs la notificació i presentació de documentació efectuada el 27 de febrer de 2026, tenint en compte que, per a la correcta valoració jurídica i econòmica de l'oferta presentada per a l'exercici del dret de tempteig, s'han de notificar les condicions essencials de la transmissió, que són les que poden influir en la decisió d'exercir el dret de tempteig, en el preu real d'adquisició o en la utilitat pública de la finca.

4. El 22 de maig de 2026 va tenir entrada en el Registre Electrònic General de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, destinat a la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural (GOIBE379230/2026), una notificació del senyor J.S.V.R. en què comunicava les condicions essencials de la compravenda i reconeixia que el termini de tres mesos que té l'Administració per exercir el seu dret de tempteig comença a comptar des de la presentació d'aquesta notificació amb la documentació adjunta.

5. El 29 de maig de 2026, la directora general de Medi Natural i Gestió Forestal va emetre un ofici, dirigit a la part venedora, en el qual es comunicava, en síntesi, que el termini de tres mesos per exercir el dret de tempteig que l'article 27 de la LECO atorga a l'Administració s'havia iniciat amb l'escrit (i la resta de documentació) que es va presentar el dia 22 de maig de 2026, i que l'exercici d'aquest dret requeria la tramitació d'un procediment administratiu d'adquisició directa.

6. El 2 de juny de 2026, el cap de departament de Mobilitat i Enginyeria del Transport i l'enginyera de projectes i mobilitat, adscrits a la Direcció General de Mobilitat, van emetre l'informe de valoració de la finca que conclou que l'oferta del venedor d'1.100.000,00 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.

7. El 9 de juny de 2026, el secretari general de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural va signar la memòria justificativa en la qual argumentava la idoneïtat d'adquisició de la finca, es remetia a l'informe favorable de la directora del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, i analitzava totes les característiques, conseqüències i obligacions derivades de l'adquisició, i considerava oportuna l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, del 67,24 % de la participació indivisa de la finca registral núm. 198, del terme municipal d'Escorca. Es preveu que aquesta adquisició es farà amb càrrec al fons finalista 23064 ITS (Impuls del Turisme Sostenible).

8. El 29 de juny de 2026, el Servei d'Arquitectura de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va emetre un informe relatiu les consideracions tècniques de la finca.

9. L'1 de juliol de 2026, el Servei de Patrimoni de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va emetre un informe favorable relatiu als aspectes patrimonials de l'expedient.

10. S'ha constatat que en la finca el Bosch s'inclou una estructura d'arquitectura defensiva que gaudeix de la condició jurídica de Bé d'Interès Cultural (BIC), catalogada sota la denominació de Torre des Bosc. 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 mateixos béns.

El 6 de juliol de 2026 va tenir entrada a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació, a través del Sistema d'Interconnexió de Registres (GOIBE495689/2026), el certificat del Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, de 25 de juny de 2026, en el qual acordaven no exercir el dret de tempteig sobre la finca registral núm. 198 del terme municipal d'Escorca, en la qual hi figura la Torre des Bosc, catalogada com a bé d'interès cultural.

11. El 31 de juliol de 2026, el Consell de Govern, mitjançant un acord, va atorgar 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 adquirir directament el 67,24 % de la participació indivisa del senyor J.S.V.R. sobre l'esmentada finca, va fixar la partida pressupostaria 20501 571C01 60000 10 23064 i va delegar l'exercici del dret de tempteig i la resolució del procediment d'adquisició directa d'aquesta finca en el 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. 96, de 1 d'agost de 2026.

12. Les dades registrals i cadastrals de la finca esmentada són:

— Titulars (el nom dels quals consta en les dades registrals):

- J.S.V.R. (participació del 67,24 %)
- M.E.R.G. (participació del 16,09 %)
- M.A.R.G. (participació del 16,67 %)

— Finca registral: núm. 198 del Registre de la Propietat núm. 2 d'Inca.

— CRU: 07022000247974.

— Superfície registral: 5.054.648 m².

Cadastralment són dues parcel·les:

— *Parcel·la A: polígon 4, parcel·la 41:*

- Finca cadastral: 07019A004000410000WX (terreny)

07019A004000410001EM (construcció de la finca)

- Superfície cadastral: 1.221.542 m²

— *Parcel·la B: polígon 3, parcel·la 14 :*

- Finca cadastral: 07019A003000140000WY (terreny)

07019A003000140001EU (construcció del bar)

- Superfície cadastral: 4.375.163 m²

Total de la superfície cadastral: 5.596.705 m²

De l'examen de la informació sobre la superfície de la finca que consta en la nota simple del Registre de la Propietat i en el Cadastre, es desprèn que no hi ha coordinació entre la informació d'ambdós organismes. Hi ha una diferència substancial de 542.057 m², la qual cosa suposa un 10,72 % de la superfície registral.

13. El 3 d'agost de 2026, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va dictar una proposta de resolució, elevada al conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, per a l'adquisició directa, mitjançant el dret de tempteig, d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca rústica inscrita amb el número 198, anomenada El Bosch, situada en el terme municipal d'Escorca (AMBDE 15045/2026).

14. El 4 d'agost de 2026, el secretari general d'Agricultura, Pesca i Medi Natural va dictar una proposta de resolució d'autorització i disposició de la despesa per a l'adquisició directa, mitjançant el dret de tempteig, d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca rústica inscrita amb el número 198, anomenada El Bosch, situada en el terme municipal d'Escorca, en el Monument Natural del Torrent de Pareis.

15. El 5 d'agost de 2026, la Intervenció General va emetre un informe de fiscalització prèvia limitada favorable.

16. Per raons d'agilitat a l'hora de la subscripció de l'escriptura de compravenda, es considera adient encarregar a la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni la subscripció de l'escriptura de compravenda per a l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca núm. 198 (CRU 07022000247974) denominada el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, del terme municipal d'Escorca, per un import d'1.100.000,00 euros. Aquest encàrrec inclou també, si escau, la subscripció de la consignació notarial de l'import esmentat fins a la formalització de l'escriptura de compravenda.

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 (BOIB núm. 49, de 24 d'abril).



2. Els articles 80, 81.2 i 81.3, 82, 90, 91 i 92 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 192, de 24 de desembre).
3. L'article 32.1 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOE núm. 31, de 05 de febrer de 1999).
4. L'article 27 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB núm. 85, de 04 de juny).
5. El Decret 53/2003, de 16 de maig, de declaració del monument natural dels torrents de Pareis, del Gorg Blau i de Lluc (BOIB núm. 79, de 5 de juny).
6. L'article 25 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Monts (BOE núm. 280, de 22 de novembre).
7. L'article 40 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (BOE núm. 299, de 14 de desembre).
8. L'article 63 del Reglament del patrimoni forestal de l'Estat, aprovat pel Decret de 30 de maig de 1941 (BOE núm. 177, de 26 de juny).
9. L'article 10 de la 6/2025, de 23 de juliol, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025 (BOE núm. 263, de 1 de novembre).
10. L'Ordre 39/2025, de 23 de desembre, del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació per la qual es despleguen les particularitats pressupostàries i comptables que han de regir la pròrroga dels pressuposts fins que entri en vigor la llei de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2026 (BOIB núm. núm. 173, de 30 de desembre).
11. 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 (BOIB ext. núm. 94, de 10 de juliol de 2023), modificat pels decrets 1/2025, de 3 de febrer (BOIB núm. 17, de 6 de febrer), i 7/2025, d'11 de juliol (BOIB núm. 89, de 12 de juliol).
12. 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 (BOIB ext. núm. 94, de 10 de juliol), així com el Decret 8/2025, d'11 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el cessament i el nomenament de membres del Govern de les Illes Balears (BOIB núm. 89, de 12 de juliol).
13. 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).
14. El Decret 10/2025, de 14 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 (BOIB núm. 91, de 14 de juliol), corregit pel Decret 13/2025, de 31 de juliol (BOIB núm. 102, de 2 d'agost), i modificat pel Decret 15/2025, de 12 de setembre (BOIB núm. 122, de 13 de setembre).

Per tot això, dicta la següent

Resolució

1. Aprovar, per delegació del Consell de Govern atorgada mitjançant un acord de 31 de juliol de 2026, l'exercici del dret de tempteig previst en la legislació d'espais naturals protegits i acordar, també sobre la base de la delegació esmentada del Consell de Govern, l'adquisició directa del 67,24 % de la participació indivisa de la finca relacionada en el punt 2 propietat del senyor J. S.V.R., per un import d'1.100.000,00 euros, que s'abonarà en el moment de la formalització de l'adquisició mitjançant la signatura en escriptura pública, sense 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 de la propietat són les següents:
 - Finca registral: núm. 198 del Registre de la Propietat núm. 2 d'Inca.
 - CRU: 07022000247974.

Cadastralment són dues parcel·les:

— Parcel·la A: polígon 4, parcel·la 41:

- Finca cadastral: 07019A004000410000WX (terreny)



07019A004000410001EM (construcció de la finca)

— Parcel·la B: polígon 3, parcel·la 14:

- Finca cadastral: 07019A003000140000WY (terreny)

07019A003000140001EU (construcció del bar)

3. Encarregar a la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni la signatura de l'escriptura pública de compravenda per a l'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, de la finca esmentada en el punt 2 d'aquesta Resolució, per un import d'1.100.000,00 euros, així com, si s'escau, la signatura de la consignació a la qual es refereix el punt 1 *in fine*. Aquest encàrrec produirà efectes a partir del mateix dia de la publicació d'aquesta Resolució i fins a la signatura efectiva de l'escriptura pública de compravenda esmentada.

4. Notificar aquesta Resolució al senyor J.S.V.R. i a les empreses Proindivisos Soluciones Globales, SL, i Miniyurgon Investment, SL.

5. Publicar aquesta Resolució 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.

(Signat electrònicament: 6 d'agost de 2026)

El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació

Antoni Costa Costa

Per delegació de competència del Consell de Govern

(BOIB núm. 96, de 1 d'agost de 2026)