

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

7845

Acord del Consell de Govern de 31 de juliol de 2026 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, d'una participació indivisa del 67,24 % del ple domini de la finca núm. 198 denominada el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, del terme municipal d'Escorca, es fixa la partida pressupostària corresponent i es delega en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació la competència per exercir el dret de tempteig i la resolució del procediment d'adquisició directa de la finca

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 € 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-cents onze quarterades i dos-cents quaranta-quatre destres, o sigui cinc-cents 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.

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.

A l'efecte d'avaluar la viabilitat i la idoneïtat de l'adquisició per als interessos públics, l'Administració actuant va iniciar una fase de recerca d'informació i d'anàlisi de tot els elements que poguessin determinar l'adopció d'una resolució futura. Amb aquesta finalitat, es va sol·licitar una nota simple informativa actualitzada del Registre de la Propietat per verificar l'estat de càrregues i gravàmens del bé immoble, així com una certificació cadastral descriptiva i gràfica i la cèdula d'urbanisme corresponent.

Així mateix, es va constatar que la finca es trobava anunciada en diversos portals immobiliaris. La informació continguda en aquestes plataformes digitals resultava substancialment més exhaustiva que la facilitada per la part venedora i revelava elements de transcendència jurídica i econòmica, constitutius de condicions essencials que podien condicionar l'exercici del dret de retracte; concretament, l'existència d'una explotació econòmica de restauració a favor d'un tercer en virtut d'un contracte d'arrendament, així com la titularitat de drets d'aprofitament cinegètic.

Finalment, les actuacions prèvies van posar de manifest que dins el perímetre de la finca s'ubica 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 punt, cal tenir present que l'article 27.2 de la LECO preveu que el transmetent ha de notificar fefaentment a l'Administració les condicions essencials de la transmissió pretesa o, si escau, una còpia fefaent de l'escriptura pública en què s'hagi instrumentat la transmissió. El dret de tempteig es pot exercir en el termini de tres mesos i el de retracte en el d'un any, ambdós comptadors des de la comunicació, que s'ha de fer en tot cas i que és un requisit necessari per inscriure la transmissió en el Registre de la Propietat.

L'11 de maig de 2026, la directora general de Medi Natural i Gestió Forestal va requerir a la part venedora perquè esmenés 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.

Per tot això, en el requeriment s'indicava expressament que el termini de tres mesos previst en l'article 27.2 de la LECO, per tal que l'Administració pugui exercir el dret de tempteig, s'inicia des del moment en què el venedor facilita totes les condicions essencials.

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 que es detalla a continuació:

1. Contracte d'arres, signat el 12 de març de 2026 amb les possibles parts compradores. L'apartat 1 de l'estipulació segona d'aquest contracte es refereix al dret de tempteig de l'article 27 de la LECO. Concretament, el darrer paràgraf de l'apartat 1 d'aquesta estipulació segona diu literalment que «caso de que la administración decidiera ejercer su derecho de tanteo, el presente contrato quedará resuelto sin tener las partes nada que reclamarse por ningún concepto».
2. Esborrany de l'escriptura de compravenda entre la part venedora i les possibles compradores amb el notari Enrique A. Franch Quiralte.
3. Nota simple de la finca de data 16 de maig de 2026.
4. Consulta descriptiva i gràfica de totes les referències cadastrals que conformen la finca.
5. Contracte d'arrendament de la construcció destinada a bar de data 9 d'octubre de 2014 i acord de pròrroga de 19 de febrer de 2025.
6. Notificació de la compravenda de 27 de febrer de 2026 i un correu electrònic de comunicació sobre la sol·licitud de registre amb núm. REGAGE26e00021056414 de 27 de febrer de 2026 que ha passat a ser tramitada per l'oficina de registre de la Conselleria





d'Agricultura, Pesca i Medi Natural el 27 de febrer de 2026.

7. Captura de pantalla referent a la llicència del vedat de caça major i l'autorització a un tercer.

8. Informe jurídic previ i resolució del director gerent de l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca, ambdós de 13 de gener de 2026, d'arxiu per caducitat i d'incoació de procediment de restabliment per infracció urbanística a la parcel·la 14 del polígon 3 d'Escorca de l'expedient 2019/083.

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 templeig 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.

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 templeig és adequat al preu de mercat.

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 templeig, del 67,24 % de la participació indivisa de la finca registral núm. 198, del terme municipal d'Escorca. Concretament, s'hi conclouia el següent:

— Es reconeix el contracte d'arrendament de data 9 d'octubre de 2014, prorrogat mitjançant una addenda fins al 30 d'octubre de 2026, sobre l'edificació inscrita en el cadastre, en la zona de la finca coneguda com el Nus de sa corbata, destinada a l'explotació d'un establiment de restauració (bar de tercera categoria, del tipus quiosquet). Amb l'exercici del dret de templeig, l'Administració queda subrogada en la posició de la part arrendadora i ha de respectar el contracte d'arrendament esmentat fins a la seva extinció, moment en què es produirà la resolució definitiva.

— Es reconeix que la finca compta amb una llicència activa de vedat de caça major per a l'espècie de cabra boc balear, inscrita amb el número PM-10607, en la qual el titular ha autoritzat un tercer (el senyor J.V.T., el nom del qual consta en la documentació de l'expedient) per a l'exercici de l'activitat cinegètica a les parcel·les 40 del polígon 4 i 13 del polígon 3, referent als exemplars de cabra assilvestrada (boc), tord i tudó, durant les temporades 2024/2025 i 2025/2026. Amb l'exercici del dret de templeig, l'Administració reconeix que no té cap inconvenient a subrogar-se en els drets i les obligacions derivats de la llicència esmentada del vedat de caça, amb la consegüent modificació de titularitat, així com a mantenir l'autorització atorgada al senyor J.V.T. en els mateixos termes pactats fins a la seva data de finalització.

— Es reconeix l'existència d'un expedient incoat per l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca amb el número 743608P (2019/083) per una infracció de disciplina urbanística, amb la pretensió de restabliment de la realitat física alterada.

El 28 de febrer de 2019, l'arquitecte tècnic de la secció tècnica de l'Agència esmentada va valorar econòmicament el restabliment de la realitat física alterada, amb un càlcul de 2.772,40 €, determinat mitjançant el mètode simplificat de càlcul del pressupost del Col·legi Oficial d'Arquitectes. Aquest còmput pren com a referència els costos de construcció tipus a les Illes Balears i computa, exclusivament, aquelles infraccions que no han prescrit.

Amb l'exercici del dret de templeig, l'Administració quedarà subrogada en la posició jurídica de la part venedora en aquest procediment. En el cas que les obres no es puguin legalitzar i esdevengui responsable d'aquestes en el corresponent expedient sancionador, assumirà la despesa del restabliment de la realitat física alterada de manera proporcional a la seva quota de participació proindivisa.

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 a l'expedient d'adquisició directa mitjançant l'exercici del dret de templeig de la finca registral núm. 198 esmentada.

El 2 de juliol de 2026, el Servei de Patrimoni de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni va posar a disposició de la part venedora, Sr. J.S.V.R. (GOIBS617591/2026), i de les possibles compradores, Proindivisos Soluciones Globales, SL (GOIBS617786/2026) i Miniyurgon Investment, SL (GOIBS617801/2026), un ofici amb la posada de manifest de l'expedient del dret de templeig de la finca registral núm. 198, del terme municipal d'Escorca, que atorgava un tràmit d'audiència de deu dies hàbils per poder efectuar les al·legacions oportunes, i que es va notificar el mateix 2 de juliol al senyor J.S.V.R. i a l'empresa Proindivisos Soluciones Globales, SL, en la respectiva Direcció Electrònica Habilitada Única. Una vegada transcorregut el termini esmentat, no consta la presentació de cap escrit d'al·legacions. Això no obstant, consta que el 17 de juliol de 2026 l'entitat Proindivisos Soluciones Globales, SL va presentar una sol·licitud d'ampliació del termini del tràmit de posada de manifest de l'expedient, si bé, per mitjà d'una resolució de 24 de juliol de 2026, aquesta sol·licitud va ser inadmesa, a causa que es va presentar una vegada ja vençut el termini del tràmit d'audiència. Aquesta resolució es va notificar i recepcionar el mateix 24 de juliol de 2026.



L'article 32 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, regula el dret de tempteig i retracte a favor del consell insular corresponent en els casos de transmissions oneroses de la propietat de béns d'interès cultural i béns catalogats. El consell insular i, subsidiàriament, el Govern de les Illes Balears, podran exercir el dret de tempteig en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació.

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 exercitar 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.

Les dades registrals i cadastrals de la finca esmentada són les següents:

— 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 ambdós organismes. Així, hi ha una diferència substancial de 542.057 m², la qual cosa suposa un 10,72% de la superfície registral.

L'Administració reconeix aquesta discrepància, i accepta la finca com a cos cert, així com la situació física i jurídica en la qual es troba, sense que suposi obstacle en l'adquisició de la finca.

El dret de tempteig de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears previst en l'article 27 de la LECO, atès que es basa en l'interès general de protecció del medi ambient, segons l'article 45 de la Constitució espanyola i l'article 23 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears té un caràcter prevalent sobre qualsevol altre dret d'adquisició preferent de dret privat.

En la finca esmentada únicament podria exercir el dret d'adquisició preferent (de dret privat) l'arrendatari de l'establiment de restauració, d'acord amb l'article 31 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. No obstant això, va renunciar-hi de manera expressa, segons la clàusula novena del contracte d'arrendament de 9 d'octubre de 2014.

Pel que fa a les altres dues propietàries indivises, l'article 1524 del Codi civil regula expressament com a dret d'adquisició preferent el dret de retracte per exercitar en el termini de nou dies comptadors des de la inscripció en el Registre i, si no n'hi ha, des que el retraient hagués tingut coneixement de la venda. Per tant, les altres dues propietàries indivises no tenen un dret de tempteig sobre la finca.

Atès que l'Administració adquireix un 67,24 % del total de la propietat indivisa, la finca estarà conformada per part de titularitat pública i part privada. Al respecte, el Servei Jurídic de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural conclouia en l'informe de 10 d'abril de 2026 que el



més adient era que l'Administració iniciàs els tràmits per a l'adquisició directa de la part indivisa de les altres propietàries, mitjançant la negociació voluntària entre les parts.

En cas que no s'assolís un acord, es podria iniciar el procediment d'expropiació forçosa corresponent, amb la justificació prèvia de la causa d'utilitat pública o interès social que la legítimi (*causa expropriandi*), d'acord amb l'article 1 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa, i l'article 33.3 de la Constitució espanyola. En aquest procediment, cada comuner tindria la condició d'interessat i hauria de percebre el preu just en proporció a la seva quota de participació, de manera que la situació de proindivís no constitueix cap impediment jurídic per a l'expropiació, sinó únicament comporta l'existència de diversos interessats i la distribució de la indemnització corresponent. En tot cas, aquest procediment es faria, si s'escau, més endavant, de manera que no afecta el present acord.

Pel que fa a l'exercici del dret de tempteig objecte d'aquest acord, el total de despesa vinculada a l'expedient ascendeix a 1.100.000,00 euros, corresponents al preu d'adquisició de la finca. Aquesta despesa s'imputarà íntegrament a la partida pressupostària 20501 571C01 60000 10 23064 dels pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'exercici de 2025 prorrogats per a l'exercici de 2026.

L'article 10.4 de la Llei 6/2025, de 23 de juliol, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025, prorrogat per 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, disposa el següent:

En els expedients de despesa derivats de l'adquisició de béns a títol oneros 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 oneros 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, 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, el dret establert en l'article 27 de la LECO 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 al fet que la jurisprudència (vegeu 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 produeixen 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 que 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 (vegeu 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 (vegeu 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 això, s'ha d'entendre que tant l'exercici del dret de tempteig o retracte com l'adquisició onerosa subsegüent, per un 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 (com també 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 les característiques d'aquest tipus de dret d'adquisició preferent, particularment pel que fa al dret de tempteig, a fi d'agilitar i deixar palesa al més aviat possible, 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 forests 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 (vegeu la lletra c) de l'article 86 de la Llei 6/2001 i l'article 90.3 *in fine* del Decret 127/2005), resulta que, des del punt de vista del conseller sectorial competent en matèria de medi natural, la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, per mitjà de l'escrit esmentat abans d'11 de maig de 2026 de la Direcció General de Medi Natural, ja va manifestar l'interès en l'adquisició de la finca esmentada (i, posteriorment, mitjançant una resolució d'11 de juny de 2026, el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural va instar el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació a iniciar l'expedient d'adquisició de la finca esmentada), de manera 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, l'article 52.1 de la Llei 6/2001 esmentada preveu que la regla general per adquirir 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 l'article 52.2.b) de la Llei 6/2001. En aquest sentit, la memòria justificativa esmentada del secretari general de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de 9 de juny de 2026 justifica la idoneïtat de l'adquisició directa de la finca en qüestió mitjançant l'exercici del dret de tempteig.

Segons el que ja s'ha dit, de l'informe de valoració de la finca emès pel cap de departament de Mobilitat i Enginyeria del Transport i l'enginyera de projectes i mobilitat es dedueix que el preu del tempteig és adequat al preu de mercat.

Com ja s'ha exposat, l'article 86.c) de la Llei 6/2001 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 preveu 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, la resolució del procediment d'adquisició directa dels béns immobles de referència, a la qual fa esment l'article 90.3 del Decret 127/2005 en relació amb l'article 86.c) 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.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta conjunta del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació i del conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, en la sessió de 31 de juliol de 2026, adopta entre d'altres l'Acord següent:

Primer. 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 de la participació indivisa del 67,24 % titularitat del senyor J.S.V.R. (les dades personals del qual consten en la documentació de l'expedient) sobre 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 total màxim d'1.100.000,00 euros, corresponent al preu d'adquisició de la participació indivisa de la finca al senyor esmentat, per raó de la compravenda, d'acord amb l'article 27 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO). La finca esmentada està conformada cadastralment per les parcel·les següents:



— Parcel·la A: polígon 4, parcel·la 41, 002400100DE81A, 07315 El Bosch, Escorca:

· Finca cadastral: 07019A004000410000WX (terreny)

07019A004000410001EM (construcció de la finca)

— Parcel·la B: polígon 3, parcel·la 14, el Bosch, Escorca:

· Finca cadastral: 07019A003000140000WY (terreny)

07019A003000140001EU (construcció del bar)

Segon. Fixar la partida 20501 571C01 60000 10 23064 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2025 prorrogats per a l'exercici de 2026, com a partida a la qual s'ha d'imputar la despesa total màxima d'1.100.000,00 euros que s'esmenta en el punt primer.

Tercer. Delegar en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació l'exercici del dret de tempteig previst en la legislació d'espais naturals protegits de la finca, que comprèn la participació indivisa del 67,24 % titularitat del senyor J.S.V.R. sobre la finca núm. 198 (CRU 07022000247974) denominada el Bosch, el Bosch de Baix i el Bosch de Dalt, del terme municipal d'Escorca.

Quart. Delegar en el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació la resolució del

procediment d'adquisició directa, mitjançant l'exercici del dret de tempteig, de la participació sobre la finca de referència, per l'import màxim del punt primer, 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 l'article 86.c) d'aquesta Llei.

Cinquè. Facultar el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació per signar tots els documents públics i privats necessaris per concloure l'adquisició de la participació de la finca esmentada amb la finalitat i les condicions que s'han exposat, sens perjudici que, si escau, i per raó d'agilitat, el conseller esmentat pugui delegar la signatura d'aquests documents en la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni.

Sisè. Notificar aquest Acord al senyor J.S.V.R. i a les empreses Proindivisos Soluciones Globales, SL, i Miniyurgon Investment, SL.

Setè. 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 la data de la signatura electrònica (31 de juliol de 2026)

La secretària del Consell de Govern

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

