

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES

1329

Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores por la que se aprueba la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de retracto del inmueble ubicado en la calle de Sant Sebastià, 4, en Palma (AMBDE 1405/2023)

Hechos

1. El 7 de noviembre de 2011 se firmó un contrato de arrendamiento del inmueble situado en la calle de Sant Sebastià, 4, bajos, de Palma, entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y la entidad SPV Sanse Palma, SL (de ahora en adelante, SPV), con CIF B84617182, titular del inmueble, por un plazo de cinco años, a contar desde el 7 de noviembre de 2011 hasta el 6 de noviembre de 2016, para ubicar distintas dependencias de la Secretaría General de la Vicepresidencia Económica, de Promoción Empresarial y de Ocupación, necesidad que se mantiene para la actual Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores. En la cláusula tercera, este contrato establece la posibilidad de prórroga tácita por el mismo periodo si no hay un preaviso de las partes.

2. La referencia catastral de este inmueble es 9901502DD6890B0012TA, inscrito en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Palma, sección I, núm. de finca 24520, tomo 6056, libro 599, folio 211 con IDUFIR 07042000844164. El número de activo en el Inventario general de bienes y derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears es el 100000018629-0.

3. Con fecha 7 de noviembre de 2016, el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas dictó la resolución de anotación en el Inventario general de bienes y derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de la prórroga tácita del arrendamiento de este inmueble, por un periodo de cinco años, a contar desde el 7 de noviembre de 2016 hasta el 6 de noviembre de 2021, con una renta mensual de 1.489,32 euros, IVA incluido.

4. En fecha 10 de agosto de 2017, la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio recibió un burofax del arrendador SPV en que comunica su intención de transmitir el local mencionado a favor de la empresa Cool Flats Inversiones Inmobiliarias, SL (de ahora en adelante, Cool Flats), con CIF B85653004, por un importe de 800.000 euros.

5. El 21 de agosto de 2017, el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio emitió un escrito de respuesta en el que expresaba que no era del interés de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears ejercer el derecho de tanteo.

6. La sociedad SPV transmitió el inmueble a favor de la entidad Cool Flats, por un importe de 800.000 euros, según la escritura de dación en pago de deudas de 29 de septiembre de 2017 (finca núm. 1 de esta escritura), otorgada ante el notario Luis Pérez-Escolar Hernando, con núm. de protocolo 3358.

7. El 26 de octubre de 2017, la secretaria general de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores, por delegación de la consejera, firmó la resolución de autorización de la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble mencionado a favor de Cool Flats.

8. Con fecha 7 de julio de 2021, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores dictó la resolución de anotación en el Inventario general de bienes y derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de la prórroga tácita del arrendamiento de este inmueble, por un periodo de cinco años, a contar desde el 7 de noviembre de 2021 hasta el 6 de noviembre de 2026, con una renta mensual de 1.547,86 euros, IVA incluido.

9. En fecha 19 de enero de 2023 tuvo entrada un burofax de la entidad SPV a la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio en relación con la transmisión del local mencionado según la escritura de dación en pago de deudas de 29 de septiembre de 2017, en que comunicaba que hubo una escritura de enmienda de 20 de junio de 2019, que corregía el importe de la transmisión e indicaba el correcto, que es de 500.000 euros, circunstancia que no se notificó a esta Dirección General. En este mismo escrito, se informa que el pasado 22 de noviembre de 2022, el Registro de la Propiedad núm. 3 de Palma suspendió la inscripción solicitada de la transmisión hasta que no se acreditara la renuncia de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears al derecho de adquisición preferente por el importe correcto.

Por lo tanto, fue el 19 de enero de 2023 cuando esta Administración tuvo conocimiento de la escritura de enmienda de 20 de junio de 2019, que corrigió el importe de la transmisión del inmueble por 500.000 euros.

10. Se dio traslado de la documentación recibida a la Secretaría General de Hacienda y Relaciones Exteriores para que valorara la





conveniencia de ejercer el derecho de retracto.

11. En fecha 6 de febrero de 2023, la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio envió oficios a SPV y Cool Flats (GOIBS35331/2023 y GOIBS35233/2023, respectivamente) en que solicitaba una copia de la escritura o documento en que se haya formalizado la compraventa así como los gastos y los impuestos en que haya incurrido el adquirente a consecuencia de la adquisición. En fecha de hoy, no consta en el Servicio de Patrimonio que ninguna de las dos entidades haya remitido una respuesta.

12. El 10 de febrero de 2023, la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio recibió un oficio de la secretaria general de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores, del mismo 10 de febrero de 2023 (VALIB núm. identificador 171908), con documentación para la tramitación del ejercicio del derecho de retracto de este inmueble.

13. El 10 de febrero de 2023, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio dictó la resolución de inicio del expediente de que se trata.

14. El 13 de febrero de 2023, el Servicio de Patrimonio emitió un informe favorable sobre este expediente.

15. El 13 de febrero de 2023, el Consejo de Gobierno acordó delegar en la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores la resolución del procedimiento de adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de retracto, del bien inmueble mencionado, por un importe total máximo de 600.000,00 euros.

16. El 14 de febrero de 2023, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio dictó una propuesta de resolución de adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de retracto, de este inmueble.

17. El 14 de febrero de 2023, la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears emitió un informe favorable de fiscalización previa limitada.

Fundamentos de derecho

1. La Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, concretamente los artículos 52.2.b) y 86.c).
2. El Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, concretamente los artículos 80 y 90.3 .
3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, concretamente los artículos los 25.3 y 31.
4. El Real decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código civil, concretamente los artículos 1521 y 1525.
5. El contrato principal de arrendamiento firmado el 7 de noviembre de 2011 entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y la entidad SPV, y las prórrogas siguientes.
6. La Resolución de la secretaria general de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores por la cual autoriza la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble la titularidad del cual pertenecía a SPV a favor de Cool Flats, de 26 de octubre de 2017.
7. La Resolución de anotación en el Inventario general de bienes y derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears de la prórroga tácita del contrato de arrendamiento, de 7 de julio de 2021.
8. El Decreto 8/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, de modificación del Decreto 9/2019, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
9. El Decreto 14/2021, de 15 de marzo, por el que se dispone el cese y el nombramiento de un alto cargo de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.
10. El Decreto 25/2021, de 8 de marzo, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se modifica el Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

11. El Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de febrero de 2023 por el cual se delega la resolución del procedimiento de adquisición directa del inmueble mencionado.

Por todo esto, dicto la siguiente





Resolución

Aprobar la adquisición directa mediante el ejercicio del derecho de retracto del bien inmueble de la calle de San Sebastián, 4, bajos, de Palma, por un importe total máximo de 600.000,00 euros, que se desglosan en 500.000,00 euros correspondientes al precio enmendado de adquisición del inmueble, más un importe máximo de 100.000,00 euros por los eventuales gastos satisfechos por la empresa adquirente, por razón de la compraventa, de acuerdo con el artículo 1518 del Código civil al cual remite el artículo 1525 del mismo Código.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución —que agota la vía administrativa— se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación o publicación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación o publicación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 15 de febrero de 2023

La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores

Rosario Sánchez Grau

Por delegación del Consejo de Gobierno

(Acuerdo de 13 de febrero de 2023)

