

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

1802

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de febrero de 2025 por el que se otorga al consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto para la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de las fincas de Son Jaumell (Capdepera) y de Cala Mitjana, Cala Torta y Es Pins Campaners (Artà), se fijan las partidas presupuestarias correspondientes y se delega en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación el ejercicio del derecho de tanteo y la resolución del procedimiento de adquisición directa de estas fincas

El 4 de diciembre de 2024 tuvo entrada en el registro electrónico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (núm. GOIBE804514/2024) el escrito de la entidad Cala Cristal, SL, representada por la administradora única, en el que expone 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.

El citado escrito solicita 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».

El 11 de diciembre de 2024 el director del Parque Natural de la Península de Levante emitió un informe en relación con el derecho de tanteo en la venta de las fincas registrales 11086 de Capdepera y 955, 8974 y 10438 de Artà dentro del ámbito del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Península de Levante y la Red Natura 2000, el lugar de importancia comunitaria (LIC) y la zona de especial protección para las aves (ZEPA) Montañas de Artà (ES0000227). Este informe concluye que, «dado los supuestos del artículo 27.3 de la LECO, se informa favorablemente [sobre] el ejercicio del derecho de tanteo a la compraventa por parte de la Administración gestora de los Espacios Naturales Protegidos de las Illes Balears de las fincas registrales 11086 de Capdepera y 955, 8974, 10438 de Artà».

El 16 de enero de 2025 el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural, a propuesta de la directora general de Medio Natural y Gestión Forestal, firmó una resolución por la que se ejerce el derecho de tanteo de las fincas registrales 11086 de Capdepera y 9551, 8974 y 10438 de Artà en el ámbito del Parque Natural de la Península de Levante. Esta resolución se fundamentó principalmente en el informe del director del Parque Natural de la Península de Levante antes mencionado.

El punto 1 de la mencionada resolución dice literalmente 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 este sentido, la competencia para ejercer, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, un derecho de adquisición preferente previsto en la legislación sectorial de derecho público no se regula expresamente en la legislación autonómica vigente. Así, por un lado, y en lo que concierne al derecho establecido en el artículo 27 de la Ley 5/2005 mencionada, esta Ley no hace ninguna referencia a la competencia. Por otra parte, la legislación autonómica general en materia de patrimonio relativa a la adquisición de bienes y derechos no regula expresamente la adquisición mediante el ejercicio de derechos de tanteo o de retracto, ni de derecho privado ni de derecho público, y, en esencia, se ocupa de regular los actos separables previos a los negocios jurídicos normalmente de derecho privado que determinan una adquisición a favor de la Comunidad Autónoma. De acuerdo con ello, se podría entender que, en estos casos, la competencia debe recaer en el consejero competente por razón de la materia sectorial de que se trate en cada caso de acuerdo con el artículo 20.2 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, es decir, en este caso, en el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural.





En este punto, se puede hacer mención que la jurisprudencia (*vid.* las sentencias núm. 301/2002, de 29 de mayo, y núm. 332/2002, de 6 de junio, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, y la núm. 59/2018, de 23 de febrero, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en relación con las sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1999 —recurso 3262/1993— y de 10 de octubre de 2000 —recurso 3537/1993—) ha admitido que los trámites procedimentales internos propios de la Administración, incluidos los de carácter presupuestario, se produzcan después de manifestar la voluntad decidida de adquisición del bien ante el propietario del mismo.

Así, la distinción que hace la jurisprudencia entre el ejercicio del derecho de adquisición preferente (tanteo o retracto) previsto en la legislación administrativa sectorial y la efectividad de este ejercicio en el patrimonio dominical de la Administración titular del derecho (por medio del procedimiento de adquisición) podría reforzar la interpretación de que el ejercicio del citado derecho es competencia de la persona titular de la consejería sectorial competente por razón de la materia, esto es, como ya se ha dicho, el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural. No obstante, lo cierto es que, por un lado, el mismo derecho de adquisición preferente constituye un derecho de carácter patrimonial (*vid.* el artículo 1 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears), y, por otro, que el ejercicio de este derecho debe dar lugar a la adquisición de un derecho de propiedad a título oneroso que la legislación patrimonial vigente atribuye, en todos los casos en que la adquisición ultrapase el importe de 500.000 euros, al Consejo de Gobierno (*vid.* el artículo 86.c) de la citada Ley 6/2001 y el artículo 90.3 *in fine* del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001); por lo que debe entenderse que tanto el ejercicio del derecho de tanteo o retracto como la adquisición onerosa subsiguiente, por importe superior a los 500.000 euros, corresponde a este último órgano, sin perjuicio claro de la delegación que, en su caso, pueda acordar.

De esta manera, debe interpretarse que la regulación general en materia de patrimonio respecto de los órganos competentes de la Administración de la Comunidad Autónoma, que contiene fundamentalmente la Ley 6/2001, prevalece respecto de la competencia residual del artículo 20.2 de la mencionada Ley 3/2003, y, por tanto, que, de acuerdo con el artículo 86.c) de la mencionada Ley 6/2001 (como también del artículo 90.3 *in fine* del Decreto 127/2005), la competencia para este tipo de adquisiciones (directas de un bien de valor superior a 500.000 euros) debe corresponder al Consejo de Gobierno. Del mismo modo, todos los trámites previstos en esta Ley 6/2001, y en la normativa reglamentaria de desarrollo, que sean compatibles con la adquisición onerosa mediante el ejercicio de un derecho de tanteo o retracto también son aplicables, con las modulaciones inherentes a la naturaleza y características de este tipo de derecho de adquisición preferente, particularmente en lo que se refiere al derecho de tanteo, a fin de agilizar y dejar patente cuanto antes, frente al propietario del bien, la voluntad efectiva de adquisición.

Asimismo, en este ámbito de los derechos de adquisición preferente establecidos en normas de derecho público, las normas reglamentarias estatales vigentes en materia de montes y propiedad forestal prevén un procedimiento específico de derecho administrativo en caso de retracto, susceptible de aplicarse también, en su caso, al caso de tanteo, que debe tramitarse con posterioridad a la decisión de adquisición, en un sentido y con un alcance análogo al procedimiento de expropiación forzosa; de modo que la decisión de adquisición declarada por la Administración incluso pueda imponerse al propietario coactivamente a partir del acto administrativo (en estos casos ya no meramente separable) de ejercicio del derecho de adquisición preferente de derecho público.

De acuerdo con todo ello, si bien la competencia para la adquisición corresponde como se acaba de decir al Consejo de Gobierno (*vid.* la letra c) del artículo 86 de la Ley 6/2001 y el artículo 90.3 *in fine* del Decreto 127/2005), debe entenderse que la mencionada resolución del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural de 16 de enero de 2025, que incurriría en una infracción del ordenamiento jurídico no determinante de nulidad de pleno derecho, es susceptible de convalidación, y también de conversión, en el sentido de que esta resolución manifiesta el interés, desde el punto de vista del consejero sectorial competente en materia de medio natural, en la adquisición de las cuatro fincas, teniendo en cuenta que este Acuerdo del Consejo de Gobierno debe dictarse a propuesta del consejero competente en materia de patrimonio y también del consejero sectorial competente en materia de medio natural, que es el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural.

Pues bien, en el contexto de la mencionada Ley 6/2001, el artículo 52.1 de esta Ley prevé que la regla general para la adquisición de inmuebles es el concurso público. No obstante, según el artículo 52.2 de la misma Ley, podrá autorizarse la contratación directa cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La urgencia reconocida en la contratación.
- b) La peculiaridad de la necesidad a satisfacer.
- c) La escasez de oferta en el mercado.

En este contexto normativo, es evidente que en estos casos de derecho de tanteo y retracto concurre la circunstancia prevista en la letra b) del artículo 52.2 de la Ley 6/2001. En este sentido, la memoria justificativa del secretario general de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural de 17 de febrero de 2025 considera oportuna la adquisición directa de las parcelas 07014A005000570000TH en el municipio de Capdepera y 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II y 07006A006000270000IE en el municipio de Artà por un precio de 3.388.679,00 euros.

El total del gasto de este expediente asciende a un máximo de 3.388.697 euros, que corresponde al precio de adquisición de las cuatro fincas.



Todo este gasto máximo debe ir a cargo de las partidas presupuestarias 20501 571C01 60000 10 23064, por un importe de 309.965,37 euros, y 20501 571C01 60000 10 FI024, por un importe de 3.078.731,63 euros, de los presupuestos prorrogados de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2025.

El 6 de febrero de 2025 el jefe del Departamento de Obras Públicas de la Dirección General de Movilidad de la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad emitió un informe de valoración de la finca registral núm. 11086 de Son Jaumell (Capdepera) y de las fincas registrales núm. 9551, 8974 y 10438 (Artà). Este informe considera que, en base a lo expuesto en este informe, una oferta de la propiedad de 3.388.697 de euros se puede tener en consideración.

Por otro lado, una vez hecha una verificación preliminar de las cuatro fincas mencionadas, y sin perjuicio de un análisis más exhaustivo, se ha constatado que en la finca de Son Jaumell (Capdepera) hay algunos bienes de interés cultural. En este caso, el artículo 32.1 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, reconoce que el correspondiente consejo insular podrá ejercer el derecho de tanteo sobre la transmisión onerosa de la propiedad sobre los bienes de interés cultural, mientras que el Gobierno de las Illes Balears podrá ejercer subsidiariamente el mismo derecho respecto de los bienes de interés cultural. Así, antes del ejercicio del derecho de tanteo que, por medio de este Acuerdo, se delega en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación, será necesario constatar que el Consejo Insular de Mallorca ha decidido no ejercer dicho derecho de tanteo.

El apartado 4 del artículo 10 de la Ley 12/2023, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2024, dispone lo siguiente:

4. En los expedientes de gasto derivados de la adquisición de bienes a título oneroso que regula la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el órgano competente en la materia fijará la partida presupuestaria a la que debe imputarse el gasto, con excepción de los que impliquen gastos por un importe superior a 500.000 euros, en los que se requerirá la autorización previa del Consejo de Gobierno, que también fijará la partida presupuestaria a la que debe imputarse el gasto.

El órgano competente para autorizar y disponer el gasto en la adquisición de bienes a título oneroso es la persona titular de la sección presupuestaria que incluya los créditos destinados a financiar la operación, de acuerdo con las resoluciones dictadas por el órgano competente en la materia a que se refiere el párrafo anterior.

Por otra parte, y como ya se ha dicho, la letra c) del artículo 86 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, dispone que corresponde al Consejo de Gobierno autorizar la adquisición directa de un bien o derecho real de valor superior a 500.000 euros.

Además, el artículo 90.3 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, dispone que el procedimiento de adquisición directa concluye con la resolución del consejero competente en materia de patrimonio, a propuesta del director general competente, excepto cuando se trate de una adquisición directa por un valor superior a 500.000 euros, que concluye con un acuerdo del Consejo de Gobierno.

Se considera adecuado, por razón de agilidad, delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación, que es el competente en materia de patrimonio, el ejercicio del derecho de tanteo, así como la resolución del procedimiento de adquisición directa de las cuatro fincas de referencia, a la que hace mención el artículo 90.3 del Decreto 127/2005 en relación con la letra c) del artículo 86 de la Ley 6/2001, de acuerdo con los artículos 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y 25 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta del consejero de Economía, Hacienda e Innovación y del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural, en la sesión del día 21 de febrero de 2025, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero. Determinar que, respecto de la resolución del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural de 16 de enero de 2025, esta debe entenderse en todo caso convalidada por medio de este Acuerdo, teniendo en cuenta, asimismo, que la mencionada resolución, intrínsecamente considerada, puede desarrollar los efectos propios de una propuesta de acuerdo, susceptible de instar, junto con el consejero competente en materia de patrimonio, la adopción de este Acuerdo; todo ello de conformidad con lo que establecen los artículos 50 y 52 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. Otorgar al consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto para la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de las fincas de Son Jaumell (Capdepera) —finca registral núm. 11086— y de Cala Mitjana, Cala Torta y Es Pins Campaners (Artà) —fincas registrales respectivas núm. 9551, 8974 y 10438—, por un importe total máximo de 3.388.697 euros, correspondiente al mencionado precio de adquisición de las fincas a la empresa vendedora Cala Cristal, SL, con NIF B07014111, por razón de la compraventa, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 43/2003,



de 21 de noviembre, de Montes; el artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO); el artículo 40 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y el artículo 63 del Reglamento del Patrimonio Forestal del Estado, aprobado por el Decreto de 30 de mayo de 1941.

Tercero. Fijar las partidas 20501 571C01 60000 10 23064, por un importe de 309.965,37 euros, y 20501 571C01 60000 10 FI024, por un importe de 3.078.731,63 euros, del presupuesto prorrogado de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2025 como partidas a las que debe imputarse el gasto total máximo de 3.388.697 euros que se menciona en el punto segundo.

Cuarto. Delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación el ejercicio del derecho de tanteo previsto en la legislación de espacios naturales protegidos y de montes de las fincas, que comprenden la parcela 57 del polígono 5 de Capdepera, con la referencia catastral núm. 07014A005000570000TH (finca núm. 11086 de Capdepera, inscrita en el tomo 4570, libro 304, folio 202, inscripción 11, del Registro de la Propiedad de Manacor núm. 2), y las parcelas 13, 14, 24, 25 y 27 del polígono 6 de Artà, con las referencias catastrales respectivas núm. 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II y 07006A006000270000IE (finca núm. 9551 de Artà, inscrita en el tomo 5489, libro 396, folio 192, anotación B; finca núm. 8974 de Artà, inscrita en el tomo 3121, libro 167, folio 78, inscripción 1, y finca núm. 10438 de Artà, inscrita en el tomo 3376, libro 179, folio 240, inscripción 2, todas del Registro de la Propiedad de Manacor núm. 2), propiedad de la entidad Cala Cristal, SL, con NIF B07014111.

Quinto. Delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación la resolución del procedimiento de adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de las mencionadas fincas, por el importe máximo que se menciona en el punto segundo, a cuya conclusión se refiere el artículo 90.3 del 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, en relación con la letra c) del artículo 86 de esta Ley, y, una vez finalizado este procedimiento, que debe tramitar la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio, dar cuenta al Consejo de Gobierno.

Sexto. Facultar al consejero de Economía, Hacienda e Innovación para firmar todos los documentos públicos y privados necesarios para concluir la adquisición de las mencionadas fincas con la finalidad y las condiciones que se han expuesto.

Séptimo. Notificar este Acuerdo a la empresa Cala Cristal, SL.

Octavo. Publicar este Acuerdo en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra este Acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación o publicación, de conformidad 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 del Acuerdo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Palma, en las fechas de las firmas electrónicas (21 de febrero de 2025)

La secretaria del Consejo de Gobierno
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo

