



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos
ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA E INNOVACIÓN

2087 *Resolución del consejero de Economía, Hacienda e Innovación relativa al ejercicio del derecho de tanteo y resolución del procedimiento de adquisición directa de las fincas de Son Jaumell (Capdepera), de Cala Mitjana, Cala Torta y Es Pins Campaners (Artà)*

Hechos

1. El 4 de diciembre de 2024 tuvo entrada en el registro electrónico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (n.º GOIBE804514/2024) el escrito de la entidad Cala Cristal, SL, representada por la administradora única, en el cual expone lo siguiente:

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. 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 n.º 11086 de Capdepera y n.º 9551, 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 es favorable, vistos los supuestos del artículo 27.3 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, al ejercicio del derecho de tanteo en la compraventa de las fincas registrales mencionadas por parte de la Administración gestora de los espacios naturales protegidos de las Illes Balears.

3. 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 n.º 11086 de Son Jaumell (Capdepera) y de las fincas registrales n.º 9551, 8974 y 10438 (Artà). En este informe se considera que una oferta de la propiedad de 3.388.697 euros se puede tener en consideración. En el mismo informe consta la valoración de las fincas mediante el sistema de capitalización de rentas, el método de comparación y el valor catastral, de los cuales se deduce que el precio del tanteo es adecuado al precio de mercado.

4. La memoria justificativa del secretario general de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, de 17 de febrero de 2025, del procedimiento de adquisición directa de las parcelas 07014A005000570000TH en el municipio de Capdepera y 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II y 07006A006000270000IE en el municipio de Artà justifica la necesidad de la adquisición directa de estos inmuebles y expresa las circunstancias que eximen de la aplicación de la regla general del concurso y, por lo tanto, la conveniencia de aplicar el procedimiento de adquisición directa.

5. En fecha 21 de febrero de 2025, el Consell de Govern otorgó, mediante un acuerdo, la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto a favor del consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural para la adquisición directa de los inmuebles, fijó las partidas presupuestarias y delegó el ejercicio del derecho de tanteo y la resolución del procedimiento de adquisición directa de estas fincas al consejero de Economía, Hacienda e Innovación. El acuerdo del Consell de Govern mencionado se publicó en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* n.º 24, de 22 de febrero, y fue notificado a la entidad Cala Cristal, SL, el día 24 de febrero de 2025 a las 16.12 horas.

6. Las fincas mencionadas constan inscritas de acuerdo con los datos registrales siguientes:

Información Registral				
Municipio	Finca Núm.	Clase	Superficie registral (m²)	Denominación
Capdepera	11086	Rústica	4.909.251	Son Jaumell y Cala Moltó
Artà	9551	Rústica secoano	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/pdf/es/2025/28/1184237





7. De acuerdo con las notas simples informativas emitidas por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Manacor, de 18 y 19 de febrero de 2025, queda acreditado el cien por cien del pleno dominio de las fincas de referencia a favor de la entidad Cala Cristal, SA, con NIF A07014111, actualmente Cala Cristal, SL, con NIF B07014111.

Según la información registral, las fincas no están coordinadas gráficamente con el catastro. Por otro lado, las fincas están afectadas, en parte, por la zona del dominio público marítimo-terrestre regulada en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas. No obstante, esta carencia de coordinación gráfica será objeto de un análisis detallado en el momento de formalizar la adquisición mediante una escritura pública y la inscripción registral posterior.

8. El 25 de febrero de 2025, el Servicio de Patrimonio ha emitido un informe favorable sobre los aspectos patrimoniales del expediente.

9. En fecha 25 de febrero de 2025, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio ha dictado una propuesta de resolución, elevada al consejero de Economía, Hacienda e Innovación, relativa a la adquisición directa de las fincas de Son Jaumell (Capdepera), de Cala Mitjana, Cala Torta y Es Pins Campaners (Artà) mediante el ejercicio del derecho de tanteo.

10. En fecha 25 de febrero de 2025, el secretario general de Agricultura, Pesca y Medio Natural ha dictado una propuesta de resolución de autorización y disposición del gasto para la adquisición por compra 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), ubicadas en el Parque Natural de la Península de Levante y en el LIC y ZEPA Montañas de Artà (ES0000227) de la Red Natura 2000.

11. 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 consejo insular correspondiente puede 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 puede ejercer subsidiariamente el mismo derecho respecto de los bienes de interés cultural.

En fecha 26 de febrero de 2025, el Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Mallorca ha acordado no ejercer el derecho de tanteo sobre la transmisión de las fincas registrales de referencia.

12. En fecha 26 de febrero de 2025, la Intervención General ha emitido un informe de fiscalización previa limitada favorable.

Fundamentos de derecho

1. Los artículos 51, 52.2 y 86.c) de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
2. Los artículos 80, 81.2, 81.3, 82, 90, 91 y 92 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, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
3. El 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.
4. El artículo 25 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes.
5. El artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental.
6. El artículo 40 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
7. El artículo 63 del Reglamento del patrimonio forestal del Estado, aprobado por el Decreto de 30 de mayo de 1941.
8. El Decreto 8/2023, de 10 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 9/2023, de 10 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Illes Balears.
10. El Decreto 12/2023, de 10 de julio, 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, modificado por el Decreto 16/2023, de 20 de julio; el Decreto 17/2023, de 23 de agosto; el Decreto 1/2024, de 4 de enero; el Decreto 4/2024, de 17 de mayo; el Decreto 5/2024, de 29 de mayo, y el Decreto 2/2025, de 7 de febrero.
11. El Decreto 56/2023, de 21 de julio, por el que se dispone el nombramiento de altos cargos de la Consejería de Economía, Hacienda e Innovación (BOIB n.º 103, de 22 de julio).



Por todo esto, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar, por delegación del Consell de Govern, otorgada mediante un acuerdo de 21 de febrero de 2025, el ejercicio del derecho de tanteo previsto en la legislación de espacios naturales protegidos y de montes y acordar, también en base a la delegación del Consell de Govern mencionada, la resolución del procedimiento de adquisición directa de los bienes inmuebles relacionados en el punto 2, propiedad de la entidad Cala Cristal, SL, con NIF B07014111, por un importe de 3.388.697 euros, que se abonará en el momento de la formalización de la adquisición mediante la firma en escritura pública, sin perjuicio de que el importe total mencionado, si procede, se pueda consignar notarialmente hasta la formalización de la escritura y condicionado al hecho de que se haga toda la tramitación necesaria para llevar a cabo esta formalización.

2. Indicar que los datos identificativos de los inmuebles son los siguientes:

- Parcela 57 del polígono 5 de Capdepera, con la referencia catastral n.º 07014A005000570000TH (finca n.º 11086 de Capdepera, inscrita en el tomo 4570, libro 304, folio 202, inscripción 11, del Registro de la Propiedad n.º 2 de Manacor).
- Parcelas 13, 14, 24, 25 y 27 del polígono 6 de Artà, con las referencias catastrales respectivas n.º 07006A006000130000IL, 07006A006000140000IT, 07006A006000240000IX, 07006A006000250000II y 07006A006000270000IE (finca n.º 9551 de Artà, inscrita en el tomo 5489, libro 396, folio 192, anotación B; finca n.º 8974 de Artà, inscrita en el tomo 3121, libro 167, folio 78, inscripción 1, y finca n.º 10438 de Artà, inscrita en el tomo 3376, libro 179, folio 240, inscripción 2, todas del Registro de la Propiedad n.º 2 de Manacor).

3. Notificar esta Resolución a la entidad interesada, Cala Cristal, SL, y al Consejo Insular de Mallorca, y publicarla en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante el consejero de Economía, Hacienda e Innovación en el plazo de un mes contado 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 contados 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 contencioso-administrativa.

Palma, 27 de febrero de 2025

El consejero de Economía, Hacienda e Innovación

Antoni Costa Costa

Por delegación de competencia del Consell de Govern

(BOIB n.º 24, de 22/02/2025)

