



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ANDRATX

6011***Decreto 2025-2558 Desafección demanial de bienes de propiedad municipal***Expediente: **7386/2024**

Procedimiento: Convenios (Aprobación, Modificación o Extinción)

La Alcaldesa Presidente de esta Corporación municipal, el día 28 de mayo de 2025, entre otros, ha adoptado el Decreto núm. 2025-2558, que dice así:

«Examinada la documentación que consta en el expediente 7386/2024 relativa a la desafección de bienes de dominio público, para su posterior cesión gratuita, obligación derivada de la aprobación y suscripción del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, firmado entre ambas partes el 14 de mayo del 2025.

Visto el informe propuesta emitido por la técnica de administración general de patrimonio, de fecha 28 de mayo de 2025, que a continuación se transcribe literalmente:

“ANTECEDENTES:

- Informe del técnico de patrimonio del Ayuntamiento de Andratx, de fecha 4 de marzo de 2025, donde se analizan la situación, propiedad, clasificación, registro e inventario de las parcelas objeto de futura cesión al IBAVI.
- Memoria justificativa de necesidad y oportunidad de la firma de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximo de fecha 18 de marzo del 2025, firmado por la regidora de urbanismo y patrimonio del Ayuntamiento de Andratx.
- Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, firmado entre ambas partes el 14 de mayo del 2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La calificación de los bienes de las entidades locales y su naturaleza jurídica, viene recogida en los artículos 79 a 82 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen local, así como los artículos 1 a 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

SEGUNDO.- El procedimiento a seguir para la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales, el artículo 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

TERCERO.- Respecto a la competencia, el artículo 22.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, recoge que corresponde al Pleno del Ayuntamiento acordar la alteración de la calificación jurídica de los bienes de dominio público. Respecto a la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo el artículo 47.2.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos de alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales.

INFORME-PROPOSTA

PRIMERO. La desafección demanial consiste en la alteración de la calificación jurídica de un bien pasando de bien de dominio público a bien de carácter patrimonial. Es requisito previo para poder ceder un bien, que el mismo sea de carácter patrimonial.

El procedimiento para efectuarla exige la tramitación de un expediente de acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, para lo cual se requiere de un expediente en el que se



acrediten su oportunidad o necesidad y su legalidad.

La oportunidad requiere la concreción de la valoración de si la alteración de la calificación jurídica que se pretende es adecuada a los intereses públicos, la cual queda acreditada con la firma del Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos firmando entre ambas partes el 14 de mayo del 2025.

Con respecto a su legalidad, el artículo 1 del Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, dispone que los ayuntamientos tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes.

Consta en el convenio de colaboración mencionado, que el Ayuntamiento de Andratx se acogerá a la medida establecida en el punto 1 de la disposición adicional 20 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares para efectuar el cambio de usos y de aprovechamiento de los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados, los segregará y aprobará su desafectación, como paso previo a su condición de bienes patrimoniales, para su posterior cesión al IBAVI.

SEGUNDO. La desafectación del dominio público supone en sentido material la desaparición de la destinación o finalidad pública determinante de la afectación: el bien o conjunto de bienes desafectados queda desvinculado de la finalidad pública concreta y, en consecuencia, del instituto jurídico demanial.

Son bienes de dominio público los destinados a un uso o servicio público y los comunales. Son bienes patrimoniales los de titularidad local que no estén destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público de la competencia local o al aprovechamiento por el común de los vecinos y puedan constituir fuente de ingresos para su erario. Si no consta la afectación de un bien local, se presume que es patrimonial.

TERCERO. El procedimiento que se llevará a cabo para la desafectación, queda regulado en el artículo 8 del Reglamento de bienes de las entidades locales:

1. La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.
2. Exposición pública durante un mes, período en el que cualquier interesado que lo desee podrá presentar las alegaciones que se estimen oportunas.
3. Estudio y resolución de las alegaciones presentadas.
4. Aprobación por acuerdo de Pleno, por mayoría absoluta de sus miembros, previo dictamen de la Comisión correspondiente, de la desafectación de los bienes referenciados, cambiando su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial.
5. La cesión efectiva de las parcelas por parte del Ayuntamiento de Andratx, a favor del IBAVI, se ha de realizar mediante escritura pública de cesión ante notario, inscripción en el registro de la Propiedad y aceptación de la misma por parte del IBAVI.

CUARTO. En cuanto a la cesión gratuita, se ha de tener en cuenta, la aplicación del artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales:

“1. En todo caso, la cesión gratuita de los bienes requerirá acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, previa instrucción del expediente con arreglo a estos requisitos:

- a) Justificación documental por la propia Entidad o Institución solicitante de su carácter público y Memoria demostrativa de que los fines que persigue han de redundar de manera evidente y positiva en beneficio de los habitantes del término municipal.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Entidad local.
- c) Certificación del Secretario de la Corporación en la que conste que los bienes figuran en el inventario aprobado por la Corporación con la antedicha calificación jurídica.
- d) Informe del Interventor de fondos en el que pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.
- e) Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.
- f) Información pública por plazo no inferior a quince días.

2. La cesión de solares al Organismo competente de promoción de la vivienda para construir viviendas de protección oficial revestirá, normalmente, la forma de permuta de los terrenos por número equivalente de aquellos que hubieren de edificarse y, cuando esto no fuere posible, la cesión gratuita no precisará el cumplimiento del requisito d) del párrafo precedente.”



QUINTO.- La obligación de cesión de bienes proviene del compromiso fijado en el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda firmado el 14 de mayo del 2025, donde, en su cláusula primera determina los bienes a ceder, los cuales constan en el inventario de bienes y derechos del Ayuntamiento de Andratx, siendo las parcelas objeto de cesión las siguientes:

1)AVINGUDA Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx .

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m2 que es segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que es descriu al Registre de la Propietat com segueix:

"URBANA: Porción de terreno destinada azona verde pública, de otra mayor comprensiva de tierra campo, olivar, selva y pinar, procedente de la Junta de Compensación de los Polígon os 1 ,2, 4, 5 y 7 del Sector V. de Camp de Mar, en Andratx. Tiene una superficie de SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NUEVE METROS Y SESENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, y que linda: por Norte, con zona verde; por Sur, con la finca destinada a viviendas plurifamiliares, finca 27295; por Este con límite de la urbanización y con parcela 5 de la urbanización; y por Oeste, con parcela 4 de la urbanización."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ

2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m2 que es segregará de la finca dAndratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ

3) Carrer Ullastre, 18, Port dAndratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de2.496 m2 que es segregará de la finca dAndratx núm. 23410 que es descriu al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porción de terreno procedente de la finca La Mola, en el Puerto de Andratx, término municipal de Andratx. Tiene una superficie de DOCE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS, y linda: Norte, con los solares 2, zona verde de la urbanización y solares 147, 154, 156,158, 169, 162, 164,166, 167 y 168; Sur, con solares números 149, 150, 151 ,152, 153,1 55, 1 57 , 159, 161, 163 y 1 65; por Este, con el solar número 173 y zona verde;y Oeste, con solares 146,1y zona verde.

Referència cadastral: 5966610DD4756N0001XU"

SEXTO: Conforme a la cláusula segunda del convenio, queda fijada la obligación, para el Instituto Balear de la Vivienda, de destinar estas parcelas a la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

En consecuencia, visto lo anterior, y considerando que se ha seguido la tramitación establecida en la legislación vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, la técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

PRIMERO. Exponer públicamente esta resolución, mediante su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, durante un plazo de un mes, de la desafectación de los siguientes bienes propiedad municipal, para su posterior de cesión, en cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, con la finalidad de que cualquier interesado que lo desee pueda presentar las alegaciones que se estimen oportunas :

1)AVINGUDA Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx .

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m2 que es segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que es descriu al Registre de la Propietat





consegueix:

"URBANA: Porción de terreno destinada a zona verde pública, de otra mayor comprensiva de tierra campo, olivar, selva y pinar, procedente de la Junta de Compensación de los Polígonos 1, 2, 4, 5 y 7 del Sector V. de Camp de Mar, en Andratx. Tiene una superficie de SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NUEVE METROS Y SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, y que linda: por Norte, con zona verde; por Sur, con la finca destinada a viviendas plurifamiliares, finca 27295; por Este con límite de la urbanización y con parcela 5 de la urbanización; y por Oeste, con parcela 4 de la urbanización."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ

2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m2 que es segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ

3) Carrer Ullastre, 18, Port d'Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de 2.496 m2 que es segregará de la finca d'Andratx núm. 23410 que es descriu al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porción de terreno procedente de la finca La Mola, en el Puerto de Andratx, término municipal de Andratx. Tiene una superficie de DOCE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS, y linda: Norte, con los solares 2, zona verde de la urbanización y solares 147, 154, 156, 158, 169, 162, 164, 166, 167 y 168; Sur, con solares números 149, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 159, 161, 163 y 165; por Este, con el solar número 173 y zona verde; y Oeste, con solares 146, 1 zona verde.

Referència cadastral I : 5966610DD4756N0001XU"

SEGUNDO.-Estudiar y resolver las alegaciones presentadas, en su caso, para elevar al pleno, para su aprobación mediante acuerdo de Pleno, por mayoría absoluta de sus miembros, previo dictamen de la Comisión correspondiente, la desafectación de los bienes referenciados, cambiando su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial, para su posterior cesión, conforme a las cláusulas establecidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, firmado entre ambas partes el 14 de mayo del 2025."

Por todo lo anteriormente expuesto, y en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente

RESUELVO

PRIMERO. Exponer públicamente esta resolución, mediante su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, durante un plazo de un mes, de la desafectación de los siguientes bienes propiedad municipal, para su posterior cesión, en cumplimiento y ejecución de lo dispuesto en el convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, con la finalidad de que cualquier interesado que lo desee pueda presentar las alegaciones que se estimen oportunas. :

1) Avinguda Gabriel Covas Alemany, 2 (A), Camp de Mar, Andratx .

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca d'Andratx núm. 27927

C. R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 2.045 m2 que es segregará de la finca d'Andratx núm. 27927 que es descriu al Registre de la Propietat com segueix:

"URBANA: Porción de terreno destinada a zona verde pública, de otra mayor comprensiva de tierra campo, olivar, selva y pinar, procedente de la Junta de Compensación de los Polígonos 1, 2, 4, 5 y 7 del Sector V. de Camp de Mar, en Andratx. Tiene una superficie de SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NUEVE METROS Y SESENTA Y DOS DECÍMETROS





CUADRADOS, y que linda: por Norte, con zona verde; por Sur, con la finca destinada a viviendas plurifamiliares, finca 27295; por Este con límite de la urbanización y con parcela 5 de la urbanización; y por Oeste, con parcela 4 de la urbanización."

Referència cadastral: 0574701DD5707S0001 PQ

2) Carrer Taula, 1, Camp de Mar, Andratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 27927

C.R.U.: 07032000429959

Urbana: Porció de terreny de 14.425 m2 que es segregará de la finca dAndratx núm. 27927 que s'ha descrit al número 1).

Referència cadastral: 0871211DD5707S0001 FQ

3) Carrer Ullastre, 18, Port dAndratx.

Registre de la Propietat núm.10 de Palma

Finca dAndratx núm. 23410

C.R.U.: No consta

Dades registrals: Tom:5750, Llibre: 493, Fol: 120, Inscripció: 2

Urbana: Porció de terreny de 2.496 m2 que es segregará de la finca dAndratx núm. 23410 que es descriu al Registre de la Propietat com segueix:

URBANA: Porción de terreno procedente de la finca La Mola, en el Puerto de Andratx, término municipal de Andratx. Tiene una superficie de DOCE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS, y linda: Norte, con los solares 2, zona verde de la urbanización y solares 147, 154, 156, 158, 169, 162, 164, 166, 167 y 168; Sur, con solares números 149, 150, 151, 152, 153, 155, 157, 159, 161, 163 y 165; por Este, con el solar número 173 y zona verde; y Oeste, con solares 146, 147 y zona verde. "

Referència cadastral I : 5966610DD4756N0001XU

SEGUNDO.-Estudiar y resolver las alegaciones presentadas, en su caso, para elevar al pleno, para su aprobación mediante acuerdo de Pleno, por mayoría absoluta de sus miembros, previo dictamen de la Comisión correspondiente, la desafectación de los bienes referenciados, cambiando su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial, para su posterior cesión, conforme a las cláusulas establecidas en el convenio suscrito entre Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Andratx y el Instituto Balear de la Vivienda, para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler y fijación de precios máximos, firmado entre ambas partes el 14 de mayo del 2025.»

Lo que se hace público, para general conocimiento y efectos oportunos.

Andratx, documento firmado electrónicamente (30 de mayo de 2025)

La alcaldesa-presidenta
Estefania Gonzalvo Guirado)

