

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA E INNOVACIÓN

8112

Resolución del consejero de Economía, Hacienda e Innovación, por delegación de competencia del Consejo de Gobierno, relativa al ejercicio del derecho de tanteo y resolución del procedimiento de adquisición directa de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la finca n.º 198 (CRU 07022000247974), denominada el Bosch, el Bosch de Baix y el Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca

Antecedentes

1. El 27 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico General de la Administración General del Estado (REGAGE26e00021056414) y en el de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, dirigido a la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural (GOIBE158712/2026), la notificación del señor J.S.V.R. (cuyo nombre consta en la documentación del expediente), en la que manifestaba ser titular de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la finca rústica inscrita con el número 198 en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, del predio denominado el Bosch, el Bosch de Baix y el Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca, en el Monumento Natural del Torrent de Pareis.

La notificación fue reiterada el 4 de marzo de 2026 y tuvo entrada en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears con el número de registro GOIBE170206/2026.

En ambos envíos únicamente constaban el modelo de solicitud genérica y el escrito mencionado, que reproducía literalmente la descripción registral de la finca sin concretar ningún otro aspecto más allá de su intención de vender la cuota mencionada a favor de las entidades Proindivisos Soluciones Globales, SL, y Miniyurgon Investment, SL, por un precio de 1.100.000 euros, a abonar en un único pago. Asimismo, se estipulaba que corresponderían a la parte compradora todos los gastos derivados de la compraventa, con la única excepción del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Finalmente, se hacía constar que esta notificación se formalizaba de conformidad con el artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).

De acuerdo con la propuesta de venta, el señor J.S.V.R. manifestaba ser titular de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la siguiente finca:

RÚSTICA: predio, denominado el Bosch, el Bosch de Baix y el Bosch de Dalt, situado en el término de Escorca y el Paraje de la Calobra. Se compone de monte bajo, olivar, cereales, encinar, tierra de pan llevar y una gran parte improductiva; comprende una casa y otras dependencias. Su superficie total es de setecientos once cuarteradas y doscientos cuarenta y cuatro destres, es decir, quinientas cinco hectáreas, cuarenta y seis áreas y cuarenta y ocho centiáreas. Linda: al norte, con el torrente de Pareis, la casa de Jaime Solivellas y el camino que desde Escorca conduce a la Calobra, mediante el torrente; al sur, con los predios Cals Reis y els Colls; al este, con el torrente de Pareis, y al oeste, con el predio es Recó, la finca Can Termes y el puerto de la Calobra. No consta la representación gráfica ni está coordinada su descripción registral con la catastral [...].

INSCRIPCIÓN: inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca n.º 2, finca 198, de Escorca.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 07022000247974.

REFERENCIA CATASTRAL. Se corresponde con las parcelas catastrales 07019A003000140000WY y 07019A004000410000WX.

2. El 9 de abril de 2026, la directora del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana emitió un informe en el que se concluye que, de acuerdo con los supuestos del artículo 27 de la LECO, se informa favorablemente el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Administración para la adquisición de la finca registral número 198 de Escorca, al cumplirse las siguientes condiciones:

4. De acuerdo con el apartado 2 del artículo 27 de la LECO, *los derechos de tanteo y retracto no deben ejercerse en las transmisiones de fincas de superficie inferior a 10 ha, sea cual sea la categoría y la zonificación*. La superficie total de la finca asciende a 559,6705 ha (5.596.705 m²). Por tanto, la Administración puede ejercer el derecho de tanteo.

5. De la superficie total de la finca, 201,05 ha (45,95 %) están incluidas dentro del ámbito del Monumento Natural del torrentes de Pareis, del Gorg Blau y de Lluc (figura 2), declarado por el Decreto 53/2003, de 16 de mayo (BOIB n.º 79, de 5 de junio de 2003).





6. Además, 300,88 ha (un 53,76 %) se encuentran dentro del ámbito territorial de los espacios de la Red Natura 2000, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000073 Costa Brava de Mallorca y Zona Especial de Conservación (ZEC) ES5310127 Costa Brava de Tramuntana.

En términos medioambientales, se justifica el ejercicio del derecho porque la finca presenta una elevada riqueza biológica, con especies endémicas (vegetales y animales) y comunidades adaptadas a condiciones ambientales específicas que se dan en este espacio, lo que hace esencial su preservación.

Además, la Administración podrá gestionar la finca de forma directa mediante la adopción de medidas de interés público para controlar los impactos humanos detectados en el Monumento Natural: pintadas, vertido de residuos, acampadas incontroladas, presencia de drones en las proximidades de los acantilados, etc.

3. El 11 de mayo de 2026, la directora general de Medio Natural y Gestión Forestal requirió a la parte vendedora para que subsanara la notificación y la presentación de documentación efectuadas el 27 de febrero de 2026, teniendo en cuenta que, para la correcta valoración jurídica y económica de la oferta presentada a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, deben notificarse las condiciones esenciales de la transmisión, por ser las que pueden influir en la decisión de ejercer el derecho de tanteo, en el precio real de adquisición o en la utilidad pública de la finca.

4. El 22 de mayo de 2026 tuvo entrada en el Registro Electrónico General de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, dirigida a la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural (GOIBE379230/2026), una notificación del señor J.S.V.R. en la que comunicaba las condiciones esenciales de la compraventa y reconocía que el plazo de tres meses que tiene la Administración para ejercer su derecho de tanteo comienza a contar desde la presentación de esta notificación junto con la documentación adjunta.

5. El 29 de mayo de 2026, la directora general de Medio Natural y Gestión Forestal emitió un oficio, dirigido a la parte vendedora, en el que se comunicaba, en síntesis, que el plazo de tres meses para ejercer el derecho de tanteo que el artículo 27 de la LECO otorga a la Administración se había iniciado con el escrito (y el resto de la documentación) que se presentó el día 22 de mayo de 2026, y que el ejercicio de este derecho requería la tramitación de un procedimiento administrativo de adquisición directa.

6. El 2 de junio de 2026, el jefe del Departamento de Movilidad e Ingeniería del Transporte y la ingeniera de proyectos y movilidad, adscritos a la Dirección General de Movilidad, emitieron el informe de valoración de la finca, que concluye que la oferta del vendedor de 1.100.000,00 euros puede tenerse 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 que se deduce que el precio del tanteo es adecuado al precio de mercado.

7. El 9 de junio de 2026, el secretario general de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural firmó la memoria justificativa en la que argumentaba la idoneidad de la adquisición de la finca, se remitía al informe favorable de la directora del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana, analizaba todas las características, consecuencias y obligaciones derivadas de la adquisición, y consideraba oportuna la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, del 67,24 % de la participación indivisa de la finca registral n.º 198, del término municipal de Escorca. Se prevé que esta adquisición se realizará con cargo al fondo finalista 23064 ITS (Impulso del Turismo Sostenible).

8. El 29 de junio de 2026, el Servicio de Arquitectura de la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio emitió un informe relativo a las consideraciones técnicas de la finca.

9. El 1 de julio de 2026, el Servicio de Patrimonio de la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio emitió un informe favorable relativo a los aspectos patrimoniales del expediente.

10. Se ha constatado que en la finca el Bosch se incluye una estructura de arquitectura defensiva que goza de la condición jurídica de Bien de Interés Cultural (BIC), catalogada bajo la denominación de Torre des Bosc. 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 podrá ejercer el derecho de tanteo sobre la transmisión onerosa de la propiedad de los bienes de interés cultural, mientras que el Gobierno de las Illes Balears podrá ejercer subsidiariamente el mismo derecho respecto de los mismos bienes.

El 6 de julio de 2026 tuvo entrada en la Consejería de Economía, Hacienda e Innovación, a través del Sistema de Interconexión de Registros (GOIBE495689/2026), el certificado del Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Mallorca, de 25 de junio de 2026, en el que acordaban no ejercer el derecho de tanteo sobre la finca registral n.º 198 del término municipal de Escorca, en la que figura la Torre des Bosc, catalogada como bien de interés cultural.

11. El 31 de julio de 2026, el Consejo de Gobierno, mediante un acuerdo, otorgó 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 adquirir directamente el



67,24 % de la participación indivisa del señor J.S.V.R. sobre la mencionada finca, fijó la partida presupuestaria 20501 571C01 60000 10 23064 y delegó el ejercicio del derecho de tanteo y la resolución del procedimiento de adquisición directa de dicha finca en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación.

El acuerdo del mencionado Consejo de Gobierno fue publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* núm. 96, de 1 de agosto de 2026.

12. Los datos registrales y catastrales de la finca mencionada son:

— Titulares (cuyos nombres constan en los datos registrales):

- J.S.V.R. (participación del 67,24 %)
- M.E.R.G. (participación del 16,09 %)
- M.A.R.G. (participación del 16,67 %)

— Finca registral: n.º 198 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Inca.

— CRU: 07022000247974.

— Superficie registral: 5.054.648 m²

Catastralmente son dos parcelas:

— *Parcela A: polígono 4, parcela 41:*

- Finca catastral: 07019A004000410000WX (terreno),
07019A004000410001EM (construcción de la finca)
- Superficie catastral: 1.221.542 m²

— *Parcela B: polígono 3, parcela 14:*

- Finca catastral: 07019A003000140000WY (terreno),
07019A003000140001EU (construcción del bar)
- Superficie catastral: 4.375.163 m²

Superficie catastral total: 5.596.705 m².

Del examen de la información sobre la superficie de la finca que consta en la nota simple del Registro de la Propiedad y en el Catastro, se desprende que no hay coordinación entre la información de ambos organismos. Hay una diferencia sustancial de 542.057 m², lo que supone un 10,72 % de la superficie registral.

13. El 3 de agosto de 2026, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio dictó una propuesta de resolución, elevada al consejero de Economía, Hacienda e Innovación, para la adquisición directa, mediante el derecho de tanteo, de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la finca rústica inscrita con el número 198, denominada el Bosch, situada en el término municipal de Escorca (AMBDE 15045/2026).

14. El 4 de agosto de 2026, el secretario general de Agricultura, Pesca y Medio Natural dictó una propuesta de resolución de autorización y disposición del gasto para la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la finca rústica inscrita con el número 198, denominada el Bosch, situada en el término municipal de Escorca, en el Monumento Natural del Torrent de Pareis.

15. El 5 de agosto de 2026, la Intervención General emitió un informe favorable de fiscalización previa limitada.

16. Por razones de agilidad a la hora de la suscripción de la escritura de compraventa, se considera conveniente encargar a la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio la suscripción de la escritura de compraventa para la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de una participación indivisa del 67,24 % del pleno dominio de la finca n.º 198 (CRU 07022000247974), denominada el Bosch, el Bosch de Baix y el Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca, por un importe de 1.100.000,00 euros. Este encargo incluye también, en su caso, la suscripción de la consignación notarial del importe mencionado hasta la formalización de la escritura de compraventa.



Fundamentos de derecho

1. Los artículos 51, 52.2 y 86.c) de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 49, de 24 de abril).
2. Los artículos 80, 81.2 y 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, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 192, de 24 de diciembre).
3. El artículo 32.1 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears (BOE núm. 31, de 5 de febrero de 1999).
4. El artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) (BOIB núm. 85, de 4 de junio).
5. El Decreto 53/2003, de 16 de mayo, de declaración del monumento natural de los torrentes de Pareis, del Gorg Blau y de Lluc (BOIB núm. 79, de 5 de junio).
6. El artículo 25 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE núm. 280, de 22 de noviembre).
7. El artículo 40 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (BOE núm. 299, de 14 de diciembre).
8. El artículo 63 del Reglamento de Patrimonio Forestal del Estado, aprobado por el Decreto de 30 de mayo de 1941 (BOE núm. 177, de 26 de junio).
9. El artículo 10 de la Ley 6/2025, de 23 de julio, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2025 (BOE núm. 263, de 1 de noviembre).
10. La Orden 39/2025, de 23 de diciembre, del consejero de Economía, Hacienda e Innovación, por la que se despliegan las particularidades presupuestarias y contables que han de regir la prórroga de los presupuestos hasta que entre en vigor la ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2026 (BOIB núm. 173, de 30 de diciembre).
11. 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 (BOIB ext. n.º 94, de 10 de julio de 2023), modificado por los Decretos 1/2025, de 3 de febrero (BOIB n.º 17, de 6 de febrero), y 7/2025, de 11 de julio (BOIB n.º 89, de 12 de julio).
12. 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 (BOIB ext. núm. 94, de 10 de julio), así como el Decreto 8/2025, de 11 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se dispone el cese y el nombramiento de miembros del Gobierno de las Illes Balears (BOIB núm. 89, de 12 de julio).
13. 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 núm. 103, de 22 de julio).
14. El Decreto 10/2025, de 14 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 (BOIB núm. 91, de 14 de julio), corregido por el Decreto 13/2025, de 31 de julio (BOIB núm. 102, de 2 de agosto), y modificado por el Decreto 15/2025, de 12 de septiembre (BOIB núm. 122, de 13 de septiembre).

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar, por delegación del Consejo de Gobierno otorgada mediante un acuerdo de 31 de julio de 2026, el ejercicio del derecho de tanteo previsto en la legislación de espacios naturales protegidos y acordar, también sobre la base de la mencionada delegación del Consejo de Gobierno, la adquisición directa del 67,24 % de la participación indivisa de la finca relacionada en el punto 2, propiedad del señor J.S.V.R., por un importe de 1.100.000,00 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, en su caso, pueda consignarse notarialmente hasta la formalización de la escritura y condicionado a que se lleve a cabo toda la tramitación necesaria para efectuar dicha formalización.

2. Indicar que los datos identificativos de la propiedad son los siguientes:

— Finca registral: n.º 198 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Inca.
— CRU: 07022000247974.





Catastralmente son dos parcelas:

— Parcela A: polígono 4, parcela 41:

- Finca catastral: 07019A004000410000WX (terreno),
07019A004000410001EM (construcción de la finca)

— Parcela B: polígono 3, parcela 14:

- Finca catastral: 07019A003000140000WY (terreno),
07019A003000140001EU (construcción del bar)

3. Encargar a la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio la firma de la escritura pública de compraventa para la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de la finca mencionada en el punto 2 de esta Resolución, por un importe de 1.100.000,00 euros, así como, si procede, la firma de la consignación a la que se refiere el punto 1 *in fine*. Este encargo producirá efectos a partir del mismo día de la publicación de esta Resolución y hasta la firma efectiva de la escritura pública de compraventa mencionada.

4. Notificar esta Resolución al señor J.S.V.R. y a las empresas Proindivisos Soluciones Globales, SL, y Miniyurgon Investment, SL.

5. Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, puede interponerse un recurso potestativo de reposición ante el consejero de Economía, Hacienda e Innovación en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su 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, del 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 al 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.

(Firmado electrónicamente: 6 de agosto de 2026)

El consejero de Economía, Hacienda e Innovación

Antoni Costa Costa

Por delegación de competencia del Consejo de Gobierno
(BOIB núm. 96, de 1 de agosto de 2026)