



Sección V. Anuncios Subsección segunda. Otros anuncios oficiales AYUNTAMIENTO DE CAPDEPERA

5862

Información pública Decreto n.º 2026-1877, de fecha 05/06/2026, por el que se resuelve iniciar el expediente de desafectación de la Finca 23136 de Capdepera, inscripción 1.ª, IDUFIR: 07040001340043, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Manacor, para cambiar su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial, durante el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su publicación, para que pueda ser examinado y se puedan presentar las reclamaciones que se estimen oportunas

En fecha 05/06/2026 se dictó por parte de Alcaldía el Decreto núm. 2026-1877 el cual resuelve:

PRIMERO.- Iniciar el expediente de desafectación de la Finca 23136 de Capdepera, inscripción 1.ª, Idufir: 07040001340043, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor, para cambiar su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial.

SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el plazo de un mes, para que durante dicho período se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes.

Así pues, en virtud del artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación mediante anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB), para que pueda ser examinado y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

El contenido completo del referido Decreto de Alcaldía es el siguiente:

RESOLUCIÓN

I. - En fecha 05/06/2026 el Concejal de Urbanismo formuló propuesta de resolución con el siguiente contenido:

«I.- El Ayuntamiento de Capdepera es propietario de la finca que a continuación se detalla inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor, según certificación de fecha 14/05/2026 emitida por el registrador titular:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 23136

Municipio/Sección: CAPDEPERA

CRU: 07040001340043

Descripción literal de la finca

URBANA: Edificio social, de naturaleza demanial, señalado con el número uno de la calle Falguera, en la urbanización Torre de Canyamel, en el término municipal de Capdepera, destinado a diversos servicios públicos municipales, de planta baja y planta piso primero, destinadas a oficinas, con una superficie total construida de trescientos treinta y ocho metros cuadrados, de los que ciento ochenta y seis metros cuadrados corresponden a la planta baja y ciento cincuenta y dos metros cuadrados corresponden a la planta piso primero. El solar tiene una superficie de mil diecisiete metros cuadrados y linda, por frente, con la calle Falguera; por la derecha entrando, con la parcela catastral 7699907ED3879N; por la izquierda, con la parcela catastral 7699913ED3879N y por fondo, con las parcelas catastrales 7699905ED3879N y 7699906ED3879N.

Datos catastrales

Referencia Catastral: 7699908ED3879N0001YE



TITULARIDAD

Datos titular

Titular: AJUNTAMENT DE CAPDEPERA, C.I.F. P0701400D

Porcentaje: 100,000000 %

Tipo derecho: Pleno dominio

Título: INMATRICULACION

Asiento: Inscripción 1 de fecha 14/05/2026

Administración: OFICINA REGISTRO CAPDEPERA

Fecha documento: 12/02/2026

OBRA NUEVA

Asiento: Inscripción 1 de fecha 14/05/2026

Administración: OFICINA REGISTRO CAPDEPERA

Fecha documento: 12/02/2026

Concepto: BASE GRÁFICA.

Texto: Inscrita la representación gráfica georreferenciada de esta finca con fecha 14 de mayo de 2026 en virtud del procedimiento legalmente establecido, incoado en virtud de la solicitud contenida en la certificación expedida el 10 de febrero de 2026, por el Ajuntament de Capdepera, expediente 11226/2025, relacionado con el 5361/2025 y el 6099/2025 quedando coordinada con la base gráfica catastral.

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

OTRAS CARGAS

Tipo de carga: Limitaciones del 207 de la L.H.

Asiento: Inscripción 1 de fecha 14/05/2026

Administración: OFICINA REGISTRO CAPDEPERA

Fecha documento: 12/02/2026

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho

II. - La situación actual de emergencia residencial que padece la isla de Mallorca, caracterizada por una carencia estructural de vivienda asequible, el incremento sostenido de los precios del alquiler y de compra, así como las dificultades de acceso a una vivienda digna por parte de una parte importante de la población, constituye una problemática de interés público de primer orden que requiere la adopción de medidas urgentes y eficaces por parte de las Administraciones Públicas.

En este contexto, el Ayuntamiento considera prioritario impulsar actuaciones destinadas a incrementar el parque de vivienda de protección pública mediante la colaboración con otras administraciones públicas competentes en materia de vivienda, y especialmente con el Instituto Balear de la Vivienda (en adelante IBAVI), entidad pública instrumental del Gobierno de las Illes Balears encargada de la promoción y gestión de vivienda protegida.

III. - Con esta finalidad, se considera conveniente la cesión del bien municipal objeto de este expediente a favor del IBAVI para que pueda desarrollarse una promoción de viviendas de protección pública destinada a dar respuesta a las necesidades residenciales existentes en el municipio y en el conjunto de la isla de Mallorca.

No obstante, la naturaleza jurídica actual del bien como bien de dominio público o demanial impide su cesión patrimonial, dado que, de conformidad con lo que disponen el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas, y el artículo 5 del Reglamento de bienes de las entidades locales, los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Por este motivo, resulta necesario tramitar previamente la correspondiente alteración de la calificación jurídica del bien, mediante su desafectación, a fin de que deje de tener la condición de bien demanial y pase a integrarse en el patrimonio municipal como bien patrimonial.

Cabe destacar que el inmueble no se encuentra destinado, desde hace más de diez años, a ninguna finalidad demanial ni se prevé su utilización futura para el ejercicio de competencias municipales que requieran mantener esta calificación jurídica.



Por todo lo anterior, **PROPONGO A ALCALDÍA** iniciar el expediente de desafectación de la Finca 23136 de Capdepera, inscripción 1.^a, Idufir: 07040001340043, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor para cambiar su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial».

II. - En fecha 05/06/2026 se emitió informe de secretaría relativo a la legislación y procedimiento aplicable con el siguiente contenido:

«**PRIMERO.-** La desafectación consiste en la alteración de la calificación jurídica de un bien, pasando de bien de dominio público a bien de carácter patrimonial, que requiere para hacerlo un expediente en el que se acrediten su oportunidad y la legalidad.

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.

SEGUNDO.- La Legislación aplicable es la siguiente:

- 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.
- Los artículos 22.2.1), 47.2.n) y 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

TERCERO.- Corresponde al Pleno del Ayuntamiento acordar la alteración de la calificación jurídica de los bienes, previo expediente en el que se motive su oportunidad o necesidad, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

CUARTO.- El procedimiento para llevar a cabo la desafectación es el siguiente:

A. La alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y la legalidad.

Así, por los servicios municipales correspondientes se emitirá informe sobre la oportunidad o necesidad según la legislación vigente de la desafectación del bien mueble.

B. Se solicitará nota simple acreditativa de la inscripción del bien en el Registro de la Propiedad, y que se emita certificación del Secretario/a de la Corporación sobre la anotación del bien de dominio público en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento.

C. Por Decreto de Alcaldía se resolverá el inicio del expediente y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

D. El expediente se someterá a información pública, durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Durante este período, quedará a disposición de cualquier interesado que desee examinarlo y podrán presentarse las alegaciones que se estimen oportunas.

E. Una vez efectuado este trámite, se procederá al estudio y resolución de las alegaciones presentadas. Por acuerdo del Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa, se aprobará la desafectación del bien referenciado, cambiando su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

F. Aprobada la desafectación del bien, deberán realizarse las anotaciones pertinentes en el Inventario de Bienes Municipal y se notificará al Registro de la Propiedad a efectos de que puedan practicarse las modificaciones pertinentes sobre la situación del bien.

G. En cualquier caso, la incorporación al patrimonio de la Entidad Local de los bienes desafectados, incluso cuando procedan de partición de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal por el órgano competente de la Corporación de los bienes de que se trate, y mientras esta no tenga lugar continuarán teniendo aquellos el carácter de dominio público».

III. - En fecha 05/06/2026 se emitió informe por la TAE jurídica sobre la oportunidad y legalidad de la desafectación propuesta, con el siguiente contenido:

«**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

PRIMERA.- El Ayuntamiento tiene el propósito de ceder de forma gratuita la finca 23136 de Capdepera, inscripción 1.^a, Idufir: 07040001340043, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor, a día de hoy de naturaleza demanial, al Instituto Balear de la Vivienda para la promoción y construcción de viviendas de protección pública, de conformidad con los artículos 109 y 110 de RBEL.

SEGUNDA.- La calificación de los bienes como bienes de dominio público los hace inalienables, tal como establecen el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades



Locales.

Por este motivo, es necesario tramitar previamente el procedimiento de desafectación correspondiente, con el objetivo de que el bien deje de tener la consideración de bien de dominio público y pase a integrarse en el patrimonio municipal como bien patrimonial, hecho que permitirá su posterior cesión gratuita proyectada para la consecución de los fines expuestos.

TERCERA.- El procedimiento para la desafectación demanial exige la tramitación de un expediente de acuerdo con 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, en el que se acrediten su oportunidad y legalidad.

La oportunidad es un concepto jurídico indeterminado que, al igual que la necesidad y la conveniencia, arrastra un amplio margen de apreciación para la Administración y se concreta en la valoración de si esta alteración de calificación jurídica o desafectación que se pretende es útil para el interés público en las circunstancias del momento actual.

La legalidad implica examinar el acuerdo en que la alteración jurídica se concreta desde el punto de vista de su causa o presupuesto de hecho, por un lado, y desde el de las finalidades perseguidas, dejando constancia de que no hay infracción o desviación.

CUARTA.- En cuanto a la justificación de dichas circunstancias en el presente caso, cabe señalar lo siguiente:

a) La oportunidad de la desafectación del bien inmueble objeto de este expediente debe valorarse atendiendo a las circunstancias sociales, económicas y administrativas concurrentes en el momento actual, así como a su adecuación a la consecución del interés público.

En este sentido, el Ayuntamiento considera que la permanencia del bien en el dominio público municipal no responde actualmente a ninguna necesidad vinculada al uso general o a la prestación de servicios públicos, dado que el inmueble no se encuentra destinado a ninguna finalidad demanial ni se prevé su utilización futura para el ejercicio de competencias municipales que requieran mantener esta calificación jurídica.

Por el contrario, las circunstancias actuales ponen de manifiesto la existencia de una situación de emergencia residencial que afecta al municipio y al conjunto de Mallorca, caracterizada por la insuficiencia de vivienda asequible y las crecientes dificultades de acceso a una vivienda digna por parte de una parte importante de la ciudadanía. Esta realidad configura una necesidad de interés público de primer orden que exige la adopción de medidas orientadas a incrementar la disponibilidad de vivienda protegida.

En este contexto, la desafectación se configura como un instrumento jurídico necesario y adecuado para posibilitar que un bien municipal que actualmente no cumple ninguna función demanial pueda ser destinado a una finalidad de elevado interés social. De este modo, la alteración de la calificación jurídica del bien permite adecuar su régimen jurídico a las necesidades públicas actuales y favorecer una utilización más eficiente del patrimonio municipal al servicio del interés general.

Por tanto, desde una perspectiva de oportunidad administrativa, se considera que la desafectación resulta conveniente y útil para la satisfacción de los intereses públicos presentes, dado que posibilita la puesta a disposición de un inmueble municipal para actuaciones orientadas a dar respuesta a una problemática social especialmente relevante, sin que su permanencia en el dominio público aporte actualmente ninguna utilidad pública equivalente que justifique el mantenimiento de su calificación demanial.

b) La legalidad de la desafectación del bien inmueble objeto de este expediente debe analizarse tanto desde la perspectiva del presupuesto de hecho que la fundamenta como de las finalidades públicas que se pretenden alcanzar con la alteración de su calificación jurídica.

En cuanto al presupuesto de hecho, consta acreditado que el inmueble no se encuentra actualmente destinado a ningún uso general ni afecto a la prestación de ningún servicio público municipal. Asimismo, no resulta necesario para el desarrollo de las competencias municipales ni se prevé su utilización futura para finalidades propias del dominio público. En consecuencia, ha desaparecido la causa que justificaba el mantenimiento de su calificación como bien demanial, circunstancia que legitima jurídicamente la tramitación de su desafectación de acuerdo con la normativa patrimonial aplicable.

Desde la perspectiva de la finalidad perseguida, la alteración de la calificación jurídica no responde a intereses particulares ni ajenos al interés general, sino a la voluntad de adecuar la situación jurídica del bien a su realidad funcional y posibilitar una gestión patrimonial más coherente con las necesidades públicas actuales. La desafectación constituye, por tanto, un instrumento jurídico legítimo orientado a permitir que el bien pueda ser destinado a finalidades de interés público compatibles con su nueva naturaleza patrimonial.

En este sentido, la modificación de la calificación jurídica del bien no comporta ninguna vulneración de la normativa patrimonial ni de las limitaciones inherentes a los bienes de dominio público, sino que se ajusta al procedimiento legalmente previsto para los supuestos en que desaparece la destinación pública que justificaba su afectación. Asimismo, no se aprecia ninguna desviación de poder, dado que la potestad de desafectación se ejerce precisamente para la finalidad prevista por el ordenamiento jurídico: adaptar la calificación de los bienes públicos a su situación real y a las necesidades del interés general.





Por todo ello, se considera acreditada la legalidad de la desafectación proyectada, tanto por la concurrencia del presupuesto de hecho que la justifica como por la conformidad de las finalidades perseguidas con el interés público y con la normativa aplicable.

CONCLUSIÓN

En estos términos, se considera plenamente acreditada la oportunidad, necesidad y legalidad de la desafectación del bien municipal objeto de este expediente. Por tanto, quien suscribe informa FAVORABLEMENTE la alteración de la calificación jurídica del bien inmueble objeto del presente expediente».

IV. - Visto que en el expediente constan, en relación al referido inmueble, los siguientes documentos:

- Certificado del registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor de fecha 14/05/2026
- Certificado de la secretaria de la Corporación de inscripción en el Inventario de Bienes Municipal.
- Ficha del Inventario núm. 1641.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Consulta descriptiva y gráfica del catastro.

En virtud de la competencia otorgada por el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, esta Alcaldía **RESUELVE**:

PRIMERO.- Iniciar el expediente de desafectación de la Finca 23136 de Capdepera, inscripción 1.ª, Idufir: 07040001340043, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Manacor, para cambiar su calificación de bien de dominio público a bien patrimonial.

SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el plazo de un mes, para que durante dicho período se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes.

Capdepera, documento firmado electrónicamente (8 de junio de 2026)

La alcaldesa
Núria Garcia Caballeria

