Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

7845 ***Acuerdo del Consejo de Gobierno de 31 de julio de 2026 otorgando 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 una participación indivisa del 67,24% del pleno dominio de la finca núm. 198 denominada El Bosch, El Bosch de Baix y El Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca, se fija la partida presupuestaria correspondiente y se delega en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación la competencia para ejercer el derecho de tanteo y la resolución del procedimiento de adquisición directa de la finca***

El 27 de febrero de 2026, tuvo entrada en el Registro Electrónico General de la Administración General del Estado (REGAGE26e00021056414) y el mismo día en el registro de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, 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 manifiesta 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, predio denominado El Bosch, El Bosch de Baix y El Bosch de Dalt, situado en el término municipal de Escorca, en el Monumento Natural del Torrent de Pareis.

La notificación se reiteró el 4 de marzo de 2026, teniendo entrada en el registro de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares con el número de registro GOIBE170206/2026.

En ambos envíos, únicamente constaba el modelo de solicitud genérica y el escrito mencionado que reproducía literalmente la descripción registral de la finca sin concretar ningún otro extremo 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 € a abonar en un pago único. 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. manifiesta que es titular de una participación indivisa del 67,24% del pleno dominio de la finca siguiente:

> *RÚSTICA: Predio, denominado El Bosch, El Bosch* de Baix i El Bosch de Dalt*, situado en el término de Escorca y Paraje La Calobra. Se compone de monte bajo, olivar, cereales, encinar, "tierra de pa per portar" y una gran parte improductiva, comprende una casa y otras dependencias. Su superficie total es de setecientas once cuarteadas y doscientos cuarenta y cuatro diestros, o sea quinientas cinco hectáreas, cuarenta y seis áreas y cuarenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, con torrente de Pareis, casa de Jaime Solivellas y el camino que de Escorca conduce a La Calobra, mediante torrente; Sur, con los predios Cals Reis y Els Colls; éste, con Torrent de Pareis; y por oeste, con el predio Es Recó, finca Can Termes y 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 núm. 2, finca 198 de Escorca.*
>
> *CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 07022000247974.*
>
> *REFERENCIA CATASTRAL. - Se corresponde con las fincas catastrales 07019A003000140000WY y 07019A004000410000WX.*

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 sobre el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Administración para la adquisición de la finca registral número 198 de Escorca, dado que se cumplen las siguientes condiciones:

> "4. De acuerdo con el punto 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 suma 559,6705 ha (5.596.705m2). Por lo tanto, la administración puede ejercer el derecho de tanteo.
>
> 5. De la superficie total de la finca, 201,05 ha (un 45,95%) están incluidas dentro del ámbito del Monumento Natural de los Torrentes de Pareis, del Gorg Blau y de Lluc (figura 2), declarado por el Decreto 53/2003, de 16 de mayo (BOIB núm. 79, de 5 de junio de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

2003).

6. Además, 300,88 ha (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."

Medioambientalmente, 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 el espacio que hacen esencial su preservación.

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

A efectos de evaluar la viabilidad y la idoneidad de la adquisición para los intereses públicos, la Administración actuante inició una fase de búsqueda de información y de análisis de todos los elementos que pudieran determinar la adopción de una resolución futura. Con este fin, se solicitó nota simple informativa actualizada del Registro de la Propiedad para verificar el estado de cargas y gravámenes del bien inmueble, así como certificación catastral descriptiva y gráfica y la cédula de urbanismo correspondiente.

Asimismo, se constató que la finca se encontraba anunciada en varios portales inmobiliarios. La información contenida en estas plataformas digitales resultaba sustancialmente más exhaustiva que la facilitada por la parte vendedora y revelaba elementos de trascendencia jurídica y económica, constitutivos de condiciones esenciales que podían condicionar el ejercicio del derecho de retracto; concretamente, la existencia de una explotación económica de restauración a favor de un tercero en virtud de un contrato de arrendamiento, así como la titularidad de derechos de aprovechamiento cinegético.

Finalmente, las actuaciones previas pusieron de manifiesto que dentro del perímetro de la finca se ubica 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 punto, hay que tener presente que el artículo 27.2 de la LECO prevé que el transmitente debe notificar fehacientemente a la Administración las condiciones esenciales de la transmisión pretendida o, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en que se haya instrumentado la transmisión. El derecho de tanteo puede ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos contadores desde la comunicación, que debe hacerse en todo caso y que es un requisito necesario para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

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 presentación de documentación efectuada el 27 de febrero de 2026, teniendo en cuenta que, para la correcta valoración jurídica y económica de la oferta presentada por el ejercicio del derecho de tanteo, deben notificarse las condiciones esenciales de la transmisión, que son 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.

Por todo ello, en el requerimiento se indica expresamente que el plazo de tres meses previsto en el artículo 27.2 de la LECO, para que la Administración pueda ejercer el derecho de tanteo, se iniciará desde el momento en que el vendedor facilite todas las condiciones esenciales.

El 22 de mayo de 2026, tuvo entrada en el Registro Electrónico General de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, destinado 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 comunica las condiciones esenciales de la compraventa y reconoce 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 con la documentación adjunta que a continuación se detalla a continuación

1. Contrato de arras, firmado el 12 de marzo de 2026 con las posibles partes compradoras. El apartado 1 de la estipulación segunda de este contrato se refiere al derecho de tanteo del artículo 27 de la LECO. Concretamente, el último párrafo del apartado 1 de esta estipulación segunda dice literalmente que "caso de que la administración decidiera ejercer su derecho de tanteo, el presente contrato quedará resuelto sin tener las partes nada que reclamarse por ningún concepto".

2. Borrador de la escritura de compraventa entre la parte vendedora y las posibles compradoras con el notario Enrique A. Franch Quiralte.

3. Nota simple de la finca de fecha 16 de mayo de 2026.

4. Consulta descriptiva y gráfica de todas las referencias catastrales que conforman la finca.

5. Contrato de arrendamiento de la construcción destinada a bar de fecha 9 de octubre de 2014 y acuerdo de prórroga de 19 de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

febrero de 2025.

6. Notificación de la compraventa de 27 de febrero de 2026 y un correo electrónico de comunicación sobre la solicitud de registro con núm. REGAGE26e00021056414 de 27 de febrero de 2026 que ha pasado a ser tramitada por la oficina de registro de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural el 27 de febrero de 2026.

7. Captura de pantalla referente a la licencia del coto de caza mayor y la autorización a un tercero.

8. Informe jurídico previo y Resolución del director gerente de la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca, ambos de 13 de enero de 2026, de archivo por caducidad y de incoación de procedimiento de restablecimiento por infracción urbanística en la parcela 14 del polígono 3 de Escorca del expediente 2019/083.

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 comunica, 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 ha iniciado con el escrito (y el resto de documentación) que se presentó el día 22 de mayo de 2026, y que el ejercicio de este derecho requiere la tramitación de un procedimiento administrativo de adquisición directa.

El 2 de junio de 2026, el jefe de departamento de Movilidad e Ingeniería del Transporte y la ingeniera de proyectos y movilidad, adscrito a la Dirección General de Movilidad, emitió el informe de valoración de la finca que concluye que la oferta del vendedor de 1.100.000,00 € 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.

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 se argumenta la idoneidad de adquisición de la finca, se remite al informe favorable de la directora del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana , y analiza todas las características, consecuencias y obligaciones derivadas de la adquisición, considerando oportuna la adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, del 67,24% de la participación indivisa de la finca registral núm. 198, del término municipal de Escorca. Concretamente se concluye lo siguiente:

— Se reconoce el contrato de arrendamiento de fecha 9 de octubre de 2014, prorrogado mediante una adenda hasta el 30 de octubre de 2026, sobre la edificación inscrita en el Catastro, en la zona de la finca conocida como el *Nudo de Sa Corbata* destinada a la explotación de un establecimiento de restauración (bar de tercera categoría, tipo «chiringuito»). Con el ejercicio del derecho de tanteo, la Administración quedará subrogada en la posición de la parte arrendadora y deberá respetar dicho contrato de arrendamiento hasta su extinción, momento en que se producirá la resolución definitiva.

— Se reconoce que la finca cuenta con una licencia activa de coto de caza mayor para la especie de cabra boc balear, inscrita con el número PM-10607, en la que el titular ha autorizado un tercero (el Sr. J.V.T. –cuyo nombre consta en la documentación del expediente) para el ejercicio de la actividad cinegética en las parcelas 40 del Polígono 4 y 13 del Polígono 3, referente a los ejemplares de cabra asilvestrada (bordo), zorzal y paloma torcaz, durante las temporadas 2024/2025 y 2025/2026. Con el ejercicio del derecho de tanteo, la Administración reconoce que no supone ningún inconveniente en subrogarse en los derechos y obligaciones derivados de la citada licencia del coto de caza, con la consiguiente modificación de titularidad, así como a mantener la autorización otorgada al Sr. J.V.T. en los mismos términos pactados hasta su fecha de finalización.

— Se reconoce la existencia de un expediente incoado por la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca con el número 743608P (2019/083) por una infracción de disciplina urbanística, con la pretensión de restablecimiento de la realidad física alterada.

El arquitecto técnico de la sección técnica de la Agencia de Defensa del Territorio el 28 de febrero de 2019 valoró económicamente el restablecimiento de la realidad física alterada, con un cálculo de 2.772,40 €, determinado mediante el método simplificado de cálculo del presupuesto del Colegio Oficial de Arquitectos. Este cómputo toma como referencia los costes de construcción tipo en las Islas Baleares y computa, exclusivamente, aquellas infracciones que no han prescrito.

Con el ejercicio del derecho de tanteo, la Administración quedará subrogada en la posición jurídica de la parte vendedora en este procedimiento. En el caso de que las obras no se puedan legalizar y se convierta en responsable de estas en el correspondiente expediente sancionador, asumirá el gasto del restablecimiento de la realidad física alterada de manera proporcional a su cuota de participación proindivisa.

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 al expediente de adquisición directa mediante el ejercicio del derecho de tanteo de la finca registral núm. 198 citada.

El 2 de julio de 2026, el Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Tesoro, Política Financiera y Patrimonio puso a disposición de la parte vendedora, el Sr. J.S.V.R. (GOIBS617591/2026), y de las posibles compradoras, Proindivisos Soluciones Globales, SL (GOIBS617786/2026) y Miniyurgon Investment, SL (GOIBS617801/2026), un oficio con la puesta de manifiesto del expediente del derecho

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

de tanteo de la propiedad registrada núm. 198, del término municipal de Escorca, que otorgaba un trámite de audiencia con un plazo de diez días hábiles para poder efectuar las alegaciones oportunas, y que fue notificado el 2 de julio al Sr. J.S.V.R. y a la empresa Proindivisos Soluciones Globales, SL, en la respectiva Dirección Electrónica Única Habilitada. Una vez transcurrido dicho plazo, no hay registro de la presentación de ninguna alegación. Sin embargo, está claro que el 17 de julio de 2026 la entidad Proindivisos Soluciones Globales, SL presentó una solicitud de ampliación del plazo para el trámite de puesta a disposición del expediente, aunque, mediante resolución del 24 de julio de 2026, esta solicitud fue inadmitida debido a que se presentó una vez expirado el plazo para el trámite de audiencia. Esta resolución fue notificada y recepcionada el 24 de julio de 2026.

El artículo 32 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, regula el derecho de tanteo y retracto a favor del consejo insular correspondiente en los casos de transmisiones onerosas de la propiedad de bienes de interés cultural y bienes catalogados. El consejo insular y, subsidiariamente, el Gobierno de las Islas Baleares, podrán ejercer el derecho de tanteo en el plazo de dos meses a contar desde la notificación.

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 Consell Insular de Mallorca, de 25 de junio de 2026, en el que acuerdan no ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca registral núm. 198 situada en el término municipal de Escorca, en la que figura la Torre des Bosc, catalogada como Bien de Interés Cultural.

Los datos registrales y catastrales de la finca mencionada son:

— Titulares (cuyo nombre consta 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: núm. 198 del Registro de la Propiedad núm. 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

Total de la superficie catastral: 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 ambos organismos. Hay una diferencia sustancial de 542.057 m2, lo que supone un 10,72% de la superficie registral.

La Administración reconoce esta discrepancia, aceptando la finca como cuerpo cierto, así como la situación física y jurídica en la que se encuentra, sin que suponga obstáculo en la adquisición de la finca.

El derecho de tanteo de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares previsto en el artículo 27 de la LECO, dado que se basa en el interés general de protección del medio ambiente, según el artículo 45 de la Constitución española y el artículo 23 del Estatuto de autonomía de las Islas Baleares, tiene un carácter prevalente sobre cualquier otro derecho de adquisición preferente de derecho privado.

En dicha finca únicamente podría ejercer el derecho de adquisición preferente (de derecho privado) el arrendatario del establecimiento de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

restauración, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No obstante, renunció de manera expresa, según la cláusula novena del contrato de arrendamiento de 9 de octubre de 2014.

En cuanto a las otras dos propietarias indivisas, el artículo 1524 del Código Civil regula expresamente como derecho de adquisición preferente el derecho de retracto a ejercitar en el plazo de nueve días a contar desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta. Por lo tanto, las otras dos propietarias indivisas no tienen un derecho de tanteo sobre la finca.

Dado que la Administración adquiere un 67,24% del total de la propiedad indivisa, la finca estará conformada por parte de titularidad pública y parte privada. Al respecto, el servicio jurídico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, en su informe de 10 de abril de 2026, concluye que lo más adecuado es que la Administración iniciara los trámites para la adquisición directa de la parte indivisa de las otras propietarias, mediante la negociación voluntaria entre las partes.

En caso de que no se alcanzara un acuerdo, se podría iniciar el correspondiente procedimiento de expropiación forzosa, previa justificación de la causa de utilidad pública o interés social que la legitime (*causa expropiandi*), de acuerdo con el artículo 1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y el artículo 33.3 de la Constitución Española. En este procedimiento, cada comunero tendría la condición de interesado y debería percibir el justiprecio en proporción a su cuota de participación, de manera que la situación de proindiviso no constituye ningún impedimento jurídico para la expropiación, sino únicamente conlleva la existencia de varios interesados y la distribución de la indemnización correspondiente. En todo caso, este procedimiento se haría, en su caso, más adelante, de manera que no afecta al presente acuerdo.

En cuanto al ejercicio del derecho de tanteo objeto de este acuerdo, el total de gasto vinculado al expediente asciende a 1.100.000,00 euros, correspondientes al precio de adquisición de la finca. Este gasto se imputará íntegramente a la partida presupuestaria 20501 571C01 60000 10 23064 de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el ejercicio de 2025 prorrogados para el ejercicio de 2026.

El artículo 10.4 de la Ley 6/2025, de 23 de julio, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el año 2025, prorrogado por la Orden 39/2025, de 23 de diciembre, del consejero de Economía, Hacienda e Innovación por la que se desarrollan las particularidades presupuestarias y contables que deben regir la prórroga de los presupuestos hasta que entre en vigor la ley de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el año 2026, dispone lo siguiente:

> 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 Islas Baleares, el órgano competente en la materia debe fijar la partida presupuestaria a la que debe imputarse el gasto, a excepción de los que impliquen gastos por un importe superior a 500.000 euros, en los que es necesaria la autorización previa del Consejo de Gobierno, que también debe fijar 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 otro lado, la competencia para ejercer, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, un derecho de adquisición preferente previsto en la legislación sectorial de derecho público no se encuentra regulado expresamente en la legislación autonómica vigente. Así, por un lado, el derecho establecido en el artículo 27 de la LECO no hace referencia alguna 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 Islas Baleares, es decir, en este caso, en el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural.

En este punto, cabe mencionar 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 tras 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

medio del procedimiento de adquisición) podría reforzar la interpretación de que el ejercicio de dicho 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 una parte, 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 Islas Baleares), y, por otra, 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 supere el importe de 500.000 euros, al Consejo de Gobierno (*vid*. el artículo 86.*c)* de la Ley 6/2001 mencionada 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 es claro de la delegación que, en su caso, pueda acordar.

De este modo, 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 citada Ley 6/2001, prevalece respecto de la competencia residual del artículo 20.2 de la citada Ley 3/2003, y, por tanto, que, de acuerdo con el artículo 86.*c)* de la Ley 6/2001 mencionada (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, con el fin de agilizar y dejar patente cuanto antes, ante el 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 manera 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), resulta que, desde el punto de vista del consejero sectorial competente en materia de medio natural, la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural, por medio del escrito mencionado antes de 11 de mayo de 2026 de la Dirección General de Medio Natural, ya manifestó el interés en la adquisición de la finca mencionada (y, posteriormente, mediante una resolución de 11 de junio de 2026, el consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural instó al consejero de Economía, Hacienda e Innovación a iniciar el expediente de adquisición de dicha finca), de manera 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, el artículo 52.1de la Ley 6/2001 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, se puede autorizar la contratación directa cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) La urgencia reconocida en la contratación.

b) La peculiaridad de la necesidad a satisfacer.

c) La escasa 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 ya mencionada memoria justificativa del secretario general de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural de 9 de junio de 2026 justifica la idoneidad de la adquisición directa de dicha finca mediante el ejercicio del derecho de tanteo.Según lo ya mencionado, del informe de valoración de la finca emitido por el jefe del departamento de Movilidad e Ingeniería del Transporte i la ingeniera de proyectos i movilidad, se deduce que el precio del tanteo es adecuado al precio de mercado.

Como ya se ha expuesto, la letra *c)* del artículo 86 de la Ley 6/2001 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, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

Se considera adecuado, por razón de agilidad, delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación, que es el competente en materia de patrimonio, la resolución del procedimiento de adquisición directa de los bienes inmuebles de referencia, a la que se refiere 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 Islas Baleares.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta del consejero de Economía, Hacienda e Innovación y de Agricultura, Pesca y Medio Natural, en la sesión de 31 de julio de 2026, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. 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 de la participación indivisa del 67,24% titularidad del señor J.S.V.R. (cuyos datos personales constan en la documentación del expediente) sobre la finca núm. 198 (CRU 07022000247974) denominada El Bosch, El Bosch de Baix y el Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca, por un importe total máximo de 1.100.000,00 euros, correspondiente al precio de adquisición de la participación indivisa mencionada de la finca al señor mencionado, por razón de la compraventa, de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO). Dicha finca está conformada catastralmente por las siguientes parcelas:

— Parcela A: Polígono 4, Parcela 41, 002400100DE81A, 07315 El Bosch, Escorca:

· Finca catastral: 07019A004000410000WX (terreno)

07019A004000410001EM (construcción de la finca)

—Parcela B: Polígono 3, Parcela 14 El Bosch, Escorca:

· Finca catastral: 07019A003000140000WY (terreno)

07019A003000140001EU (construcción del bar)

Segundo. Fijar la partida 20501 571C01 60000 10 23064 de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el año 2025 prorrogados para el ejercicio 2026, como partida a la que se debe imputar el gasto total máximo de 1.100.000,00 euros que se menciona en el punto primero.

Tercero. Delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación el ejercicio del derecho de tanteo previsto en la legislación de espacios naturales protegidos de la finca, que comprende la participación indivisa del 67,24% titularidad del señor J.S.V.R. sobre la finca núm. 198 (CRU 07022000247974) denominada El Bosch, El Bosch de Baix y El Bosch de Dalt, del término municipal de Escorca.

Cuarto. Delegar en el consejero de Economía, Hacienda e Innovación la resolución del procedimiento de adquisición directa, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, de la participación sobre dicha finca, por el importe máximo que se cita en el punto primero, 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 Islas Baleares, en relación con el artículo 86.*c)* de esta Ley.

Quinto. Facultar al consejero de Economía, Hacienda e Innovación para firmar todos los documentos públicos y privados necesarios para concluir la adquisición de la participación de dicha finca con la finalidad y condiciones que se han expuesto, sin perjuicio de que, en su caso, y por razón de agilidad, dicho consejero pueda delegar la firma de dichos documentos en la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio.

Sexto. Notificar este Acuerdo al señor J.S.V.R. y a las empresas Proindivisos Soluciones Globales, SL y Miniyurgon Investment, SL.

Séptimo. Publicar este Acuerdo en *el Boletín Oficial de las Islas Baleares*.

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 al 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 Islas Baleares.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al 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 la fecha de la firma electrónica *(31 de julio de 2026)*

La secretaria del Consejo de Gobierno
Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta
Margarita Prohens Rigo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2026/96/1225551