



DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME

I.- L'Ajuntament d'Inca es propietari de 158 parts indivises d'un total de 450 de la finca coneguda com a Camp del Constància o del Sallista, amb la següent descripció registral:

URBANA: terrenys, situats en aquest terme d'Inca, punt SA CARRITXERA o CAMÍ DE SINEU, travessats per la línia fèrria, que es destinen a la construcció d'un Estadi i Complex Poliesportiu. De contorn irregular. Mesura quatre hectàrees trenta àrees. Limita el seu conjunt: Nord, amb terrenys romanents als germans Morell Fortuny, amb camí vell d'Alcúdia, que ho separa d'uns altres d'Antònia Alzina i amb prolongació de la Gran Via de Colom i carretera de Sineu i d'Alcúdia; Sud, amb terres de Pedro Mayrata Fiol, amb terrenys de la Subestació transformadora de la Companyia Gas i Electricidad SA, amb molí i hort de Margarita Tortella Salvá; Est, amb terres dels germans Morell Fortuny, amb la carretera de Sineu, amb molí i hort de Margarita Tortella Salvá, amb terres de Margarita Llinás Batle i amb la subestació transformadora de GESA; i Oest, amb terres de Pedro Antonio Seguí i amb la carretera de Palma a Alcúdia. L'arrumbament del seu perímetre és com segueix: Des del vèrtex Nord i direcció Sud-oest, cent quinze metres; després desvia en direcció Oest, en una línia d'uns cent cinquanta metres, alguna cosa corbada; torna a desviar-se cap al Sud-oest, seguint el marge de la carretera d'Alcúdia en una altra línia d'uns cent cinc metres, aproximadament; canvia després el rumb cap al Sud, en una altra línia d'uns setanta-cinc metres; vira després cap al Sud-est en una altra línia gairebé recta d'uns tres-cents seixanta metres, que travessa la via fèrria i arriba fins a la intersecció de bogues entre les terres de GESA i les de Margarita Llinás Balle; des d'aquí, vira cap al Nord-oest en una línia de quaranta-quatre metres, al final de la qual la fita fa fallida recte cap al Nord en una línia de vint-i-sis metres, que es desvia després cap al Nord-est, en una altra línia de vint-i-un metres i mig que arriba a la carretera de Sineu; tancant-se finalment el contorn des d'aquesta intersecció fins al punt de partida en una línia irregular d'uns cent cinc metres, que segueixen el marge d'aquesta carretera. Referència cadastral: 2964001DD9926S0001PR; 2964001DD9926S0002AT; 2866201DD9926S0001DR; 07011000031935. Dades registrals: Finca: 12756 d'Inca. Tom 4556 Llibre 874 Foli 10

II.- Aquest immoble es va adquirir per diverses persones físiques en data 21 de març de 1964 davant el notari Sr. José Luis Mezquita del Cacho, núm. 274 del seu protocol. A la mateixa escriptura els adquirents varen acordar descompondre el domini en un total de 450 parts indivises, i es constituí així un condomini sobre la totalitat de l'immoble, parts indivises que es varen anar transmetent a terceres persones. També a l'escriptura es varen pactar les normes de la comunitat de propietaris i es va constituir a favor del Club Esportiu Constància i de la secció esportiva Joventut Sallista un usdefruit temporal per 30 anys, que per tant va finalitzar l'any 1994.

Un poc abans de la data de finalització del usdefruit, diversos copropietaris varen cedir gratuïtament a l'Organisme Autònom Municipal d'Esports,



mitjançant escriptura pública, un total de 168 participacions. En aquestes escriptures existeix la condició que, si amb posterioritat al seu atorgament apareix algun propietari que ha pagat el preu de compravenda de la participació, però no se li ha expedit títol de propietat, l'Ajuntament li haurà de cedir de les seves parts indivises. A conseqüència del compliment d'aquesta condició, a dia d'avui l'Ajuntament és propietari de 165 parts indivises i no de 168. Es té coneixement de que altres propietaris estan en la mateixa situació, per la qual cosa properament es possible que el nombre de parts indivises en nom de l'Ajuntament sigui inferior.

En data de 27 de juliol de 2017 el Ple de l'Ajuntament va acordar la dissolució de l'Organisme Autònom passant tots els seus béns i drets a nom de l'Ajuntament. Actualment les 165 parts indivises estan inscrites a nom de l'Ajuntament en el Registre de la Propietat.

També cal fer esment que en data de 15 d'octubre de 2015 l'assemblea general de propietaris de la finca va acordar cedir l'ús de les instal·lacions al CD Constància per termini de 20 anys.

Per altra banda, la qualificació dels terrenys d'aquesta finca en el vigent planejament municipal (PGOU 2012) és d'equipament esportiu privat.

III.- Després d'aquell acord de l'Assemblea de Propietaris de dia 15 d'octubre de 2015 s'han vingut mantenint reunions amb la Junta Directiva amb la finalitat d'arribar a un acord per que l'Ajuntament adquirís els terrenys, amb la finalitat de garantir el seu destí i facilitar les inversions i modernització de les instal·lacions, ara dificultades pel fet de que l'Ajuntament no es propietari de la totalitat dels terrenys.

En data de 24 de maig de 2018 per part del Secretari municipal s'emet informe jurídic (el qual s'adjunta al present dictamen) sobre les distintes alternatives que es presenten per poder adquirir els terrenys. A la vista del informe i després de diverses reunions amb la Junta Directiva de l'assemblea de propietaris, s'arriba a la conclusió de que, en atenció al esforç financer que pot assumir l'Ajuntament i analitzades les possibilitats de compra que es presenten, la millor opció es la d'exercir l'acció judicial de divisió de la cosa comú amb la finalitat de que l'Ajuntament mitjançant la subhasta judicial adquireixi la resta de parts indivises de les que ara no es propietari.

Amb aquest objectiu i després dels acords als quals es va arribar amb la Junta Directiva, es va elaborar una proposta d'actuació de la Batlia en els efectes de sotmetre-la a la consideració de l'assemblea de propietaris, la qual té el següent contingut:

"PROPOSTA DE LA BATLIA SOBRE CALENDARI I CONDICIONS PER L'EXERCICI DE L'ACCIÓ DE DIVISIÓ SOBRE ELS TERRENYS DEL CAMP DEL CONSTÀNCIA.



Primer.- La Batlia d'Inca, avaluades les diferents opcions, considera que la millor, per donar una solució definitiva en aquests terrenys destinada a convertir-los en municipals, es exercitar l'acció legal de divisió davant els Jutjats. El contingut i funcionament d'aquesta acció està degudament explicat en el informe del secretari municipal de data 24 de maig de 2018.

Segon.- La Batlia d'Inca està d'acord i ho presentarà a plenari per a la seva aprovació, en que l'Ajuntament d'Inca exerceixi aquesta acció de divisió baix les següents condicions:

1^a. L'acció de divisió l'hauran d'exercir, de forma conjunta amb l'Ajuntament, un nombre significatiu i/o rellevant de persones que també son titulars de parts indivises sobre els terrenys del Constància i del Sallista.

2^a.- Quantes despeses, honoraris i impostos originis la interposició de l'acció seran de compte exclusivament de l'Ajuntament, el qual assumirà a fons perdut les dels altres copropietaris que exercitin l'acció conjuntament amb l'Ajuntament. En el moment de la subhasta cap de les persones que exercitin l'acció de divisió concorrerà a la subhasta ni haurà de dipositar cap tipus de quantitat.

3^a.- La direcció jurídica de l'acció de divisió, tant de l'Ajuntament com dels propietaris que s'adhereixin, serà a càrrec del lletrat Sr. Miquel Borrás Rodríguez qui anomenarà els procuradors que consideri adients.

4^a.- La Junta directiva haurà de facilitar al Lletrat totes les dades personals de copropietaris i direccions de que disposi per poder interposar l'acció de divisió.

5^a.- També serà de compte de l'Ajuntament el import dels honoraris d'advocat i procurador d'aquells propietaris que es vulguin allanar a l'acció de divisió sempre que s'anomenin els professionals que indiqui l'Ajuntament. En cas de designar diferents professionals els honoraris seran a càrrec del propietari. L'Ajuntament únicament demanarà la condemna en costes d'aquelles persones que s'oposin judicialment a l'acció de divisió.

6^a.- A la subhasta, encara que la valoració que s'atorgui al immoble durant el procés judicial sigui superior, l'Ajuntament es compromet a oferir la quantitat de 6.500 euros per cada part indivisa, lo que suposa un valor total de 2.925.000.-euros. Cal tenir en compte que l'Ajuntament, a dia d'avui, es propietari d'un total de 165 participacions, per la qual cosa, arribat el cas, únicament hauria d'abonar 1.852.500 euros, tot això sense perjudici de les variacions en la titularitat de les participacions municipals que es puguin produir fins el moment de la subhasta.

7^a.- Les anteriors condicions hauran de ser aprovades per l'assemblea de copropietaris. En aquesta mateixa assemblea s'hauran d'adherir els copropietaris per exercir l'acció de divisió conjuntament amb l'Ajuntament.



Tercer.- Una vegada que l'assemblea hagi aprovat l'exercici de l'acció de divisió baix les anteriors condicions i hagi un nombre significatiu i/o rellevant de copropietaris que vulguin exercitar l'acció conjuntament amb l'Ajuntament, i així s'hagi manifestat a l'Assemblea, es presentarà en el primer plenari ordinari l'exercici de l'acció de divisió amb les condicions aquí exposades.

Quart.- Una vegada aprovada la proposta pel plenari, els propietaris que s'hagin adherit a la interposició de la demanda juntament amb l'Ajuntament, encarregaran la redacció i presentació de la demanda al Sr. Borrás mitjançant l'atorgament del corresponent poder general per plets. Si en el moment d'atorgar aquest poder, en el d'exercitar efectivament l'acció o durant el procediment judicial hi hagués un nombre significatiu o rellevant de copropietaris que no volguessin iniciar o continuar l'acció, l'Ajuntament també retirarà la seva acció de divisió, llevat de que hi hagués un diferent acord entre l'Ajuntament i aquests copropietaris.

Quint.- La demanda haurà d'estar interposada dins el termini màxim de quatre mesos des de que efectivament es produeixi l'encàrrec al lletrat. Aquest encàrrec es produirà una vegada estiguin atorgats tots els poders per plets.

Sext.- El propietaris de participacions indivises cobraran el import del preu de venda al comptat, mitjançant el Jutjat que hagi tramitat l'expedient i una vegada s'hagi celebrat la subhasta i l'Ajuntament s'hagi adjudicat el immoble. Per poder tenir dret al cobrament del preu serà necessari que els copropietaris acreditin la titularitat de la seva participació degudament inscrita en el Registre de la Propietat.

Inca, 4 de març de 2019. EL BATLE. Virgilio Moreno Sarrió”.

En data de 4 d'abril de 2019 es va celebrar l'assemblea de propietaris, essent aprovada la proposta de la Batlia per 341 participacions indivises a favor 13 en contra i dues abstencions. A més un total de 96 parts indivises, de les que son titulars registrals un total de 85 persones, s'han adherit per exercir l'acció judicial, en qualitat de part demandant junt amb l'Ajuntament, es a dir que de moment exercitaran l'acció judicial 265 parts indivises de 450. Altres propietaris varen manifestar la seva intensió de també exercitar l'acció, si be en molts de casos les faltava posar el dia la titularitat de la participació, per tant es de suposar que aquestes dades s'incrementaran.

Vista l'elevada acceptació que va tenir la proposta de la Batia i les adhesions produïdes per exercitar l'acció judicial, no hi ha dubte que la proposta d'actuació de la Batlia gaudeix d'una elevadíssima acceptació, per la qual cosa queden superats tots els condicionants que en aquella proposta es varen plantejar per que l'Ajuntament exercís l'acció.

IV.- Per això ara procedeix que sigui el plenari el qui accepti aquesta proposta i acordi l'exercici de l'acció judicial de divisió de la cosa comú, per la qual cosa la



Comissió Informativa d'Urbanisme, a la seva sessió de dia 15 d'abril de 2019 va acordar elevar a la consideració del ple de l'Ajuntament les següents PROPOSTES D'ACORD:

PRIMER.- Exercir e interposar per part del Ajuntament d'Inca davant els Jutjats de Primera Instància d'Inca l'acció judicial de divisió de la cosa comú del immoble conegut com a Camp del Constància i del Sallista, finca registral nº 12.756, en tant que propietari de 165 parts indivises, sobre un total de 450; acció que s'exercirà conjuntament amb tots aquells altres titulars registrals que s'hi adhereixin abans de presentar la demanda.

SEGON.- Aquesta acció judicial s'exercirà baix les següents condicions:

1ª. L'acció de divisió l'hauran d'exercir, de forma conjunta amb l'Ajuntament, un nombre significatiu i/o rellevant de persones que també son titulars de parts indivises sobre els terrenys del Constància i del Sallista. Qüestió aquesta que suposadament es complirà a la vista de les adhesions produïdes a falta d'atorgar els corresponents poders per plets.

2ª.- Quantes despeses, honoraris i impostos originis la interposició de l'acció seran de compte exclusivament de l'Ajuntament, el qual assumirà a fons perdut les dels altres copropietaris que exercitin l'acció conjuntament amb l'Ajuntament. En el moment de la subhasta cap de les persones que exercitin l'acció de divisió concorrerà a la subhasta ni haurà de dipositar cap tipus de quantitat.

3ª.- La direcció jurídica de l'acció de divisió, tant de l'Ajuntament com dels propietaris que s'adhereixin, serà a càrrec del lletrat Sr. Miquel Borràs Rodríguez qui anomenarà els procuradors que consideri adients.

4ª.- La Junta directiva haurà de facilitar al lletrat totes les dades personals de copropietaris i direccions de que disposi per poder interposar l'acció de divisió.

5ª.- També serà de compte de l'Ajuntament el import dels honoraris d'advocat i procurador d'aquells propietaris que es vulguin allanar a l'acció de divisió sempre que s'anomenin els professionals que indiqui l'Ajuntament. En cas de designar diferents professionals els honoraris seran a càrrec del propietari. L'Ajuntament únicament demanarà la condemna en costes d'aquelles persones que s'oposin judicialment a l'acció de divisió.

6ª.- A la subhasta, encara que la valoració que s'atorgui al immoble durant el procés judicial sigui superior, l'Ajuntament es compromet a oferir la quantitat de 6.500 euros per cada part indivisa, lo que suposa un valor total de 2.925.000.-euros. Cal tenir en compte que l'Ajuntament, a dia d'avui, es propietari d'un total de 165 participacions, per la qual cosa, arribat el cas, únicament hauria d'abonar 1.852.500 euros, tot això sense perjudici de les



variacions en la titularitat de les participacions municipals que es puguin produir fins el moment de la subhasta.

7ª.- Una vegada aprovada la proposta pel plenari, els propietaris que s'hagin adherit a la interposició de la demanda juntament amb l'Ajuntament, encarregaran la redacció i presentació de la demanda al Sr. Borrás mitjançant l'atorgament del corresponent poder general per plets. Si en el moment d'atorgar aquest poder, en el d'exercitar efectivament l'acció o durant el procediment judicial hi hagués un nombre significatiu o rellevant de copropietaris que no volguessin iniciar o continuar l'acció, l'Ajuntament també retirarà la seva acció de divisió, llevat de que hi hagués un diferent acord entre l'Ajuntament i aquests copropietaris.

8ª.- La demanda haurà d'estar interposada dins el termini màxim de quatre mesos des de que efectivament es produeixi l'encàrrec al lletrat. Aquest encàrrec es produirà una vegada estiguin atorgats tots els poders per plets.

9ª.- El propietaris de participacions indivises cobraran el import del preu de venda al comptat, mitjançant el Jutjat que hagi tramitat l'expedient i una vegada s'hagi celebrat la subhasta i l'Ajuntament s'hagi adjudicat el immoble. Per poder tenir dret al cobrament del preu serà necessari que els copropietaris acreditin la titularitat de la seva participació degudament inscrita en el Registre de la Propietat.

QUART.- Anomenar i encarregar la direcció jurídica de l'acció judicial de divisió de la cosa comú al advocat Sr. Miquel Borrás Rodríguez; atorgant poder general per plets al seu favor i a favor dels procuradors de la seva lliure elecció, un dels quals representarà a l'Ajuntament en el procediment judicial.

QUINT.- Aprovar els pressuposts d'honoraris dels professionals necessaris per interposar l'acció judicial, el qual s'adjunta a aquesta proposta, i baix les condicions que s'exposen en ells.

Inca 15 d'abril de 2019
EL PDT. DE LA COMISSIÓ

Sgt. Virigilio Moreno Sarrió.