



## **RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA EL DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS “P.O.40.24 – ADECUACIONES Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EL EDIFICIO DEL ANTIGUO CUARTEL DE CARABINEROS DEL PUERTO DE PALMA”**

### **Antecedentes:**

1. Por Resolución de 10 de julio de 2025 dictada por el Órgano de Contratación de la Autoridad Portuaria de Balears, se aprueban el expediente de contratación “**P.O.40.24 – Adecuaciones y mejora de la accesibilidad en el edificio del antiguo cuartel de carabineros del puerto de Palma**” y los Pliegos de Condiciones y se ordena la apertura del procedimiento de adjudicación.

En la misma, se aprueba el gasto con un presupuesto base de licitación y un valor estimado del contrato de 498.972,29.-€, IVA excluido.

2. La contratación tiene lugar por procedimiento abierto simplificado. El anuncio de licitación fue publicado en la Plataforma de contratación del sector público y en el Portal de Licitación Electrónica de la APB en fecha 15 de julio de 2025.

3. En el Pliego de Condiciones Particulares y en el de Prescripciones Técnicas (PPT) se describe pormenorizadamente, entre otras características del procedimiento, el objeto del contrato, los plazos de presentación de proposiciones, su forma y contenido, el procedimiento y criterios objetivos de adjudicación, el plazo de ejecución, y, en general, los requisitos requeridos por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).

4. En fecha 4 de diciembre de 2025, el jefe del departamento de Secretaría y Asesoría Jurídica emitió informe con el visto bueno de la jefa del área de Secretaría y Asesoría Jurídica en el que indica:

*“Situación Registral: La parcela catastral en cuestión se encuentra dividida en tres fincas registrales independientes. Según consta en el Registro de la Propiedad, la titularidad de estas fincas corresponde a dos entidades públicas distintas:*

*Las fincas registrales número 11567 y 11566 son propiedad de la Autoridad Portuaria de Balears.*

*La tercera finca, identificada con el número 6714, es propiedad de la Dirección General de la Guardia Civil, según consta en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad N° 3 de Palma.*



*Situación Catastral: Revisada la información que obra en la Gerencia del Catastro, se contiene que la Dirección General de la Guardia Civil es titular de una concesión administrativa siendo el titular de la parcela la Autoridad Portuaria de Balears.*

*Tomando como base esta información catastral errónea, se inició un expediente de licitación para la ejecución de obras sobre un bien que, según el Catastro, se encontraba bajo dicho régimen concesional.”*

*En la actualidad, persiste una clara contradicción entre la realidad jurídica que publica el Registro de la Propiedad (división en tres fincas con titulares distintos) y la información que ofrece el Catastro (una única parcela atribuida a un solo titular, la APB).*

Y concluye:

*“I.Titularidad Indiscutible: La titularidad de la parcela corresponde a las entidades que figuran como propietarias en el Registro de la Propiedad (Autoridad Portuaria de Balears y Dirección General de la Guardia Civil), cada una sobre sus respectivas fincas registrales.*

*II.Prevalencia Registral: La información del Registro de la Propiedad prevalece jurídicamente sobre los datos erróneos que figuran en el Catastro Inmobiliario para determinar la titularidad y el régimen jurídico de los inmuebles.*

*III.Error Catastral: La información catastral actual, que imputa la totalidad de la parcela a la APB, así como la anterior que la imputaba como concesión a la Guardia Civil, constituyen errores materiales que no alteran la realidad jurídica de la propiedad.*

*IV.Error en el Expediente de Licitación: Notificar de manera inmediata al Área de Infraestructuras y al Departamento de Contratación la situación real de titularidad de la parcela, acreditada mediante nota simple registral, solicitando el archivo o anulación del procedimiento por error sustancial en su objeto.*

*V.Inicio de Procedimiento de Rectificación Catastral: Iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias ante la Dirección General del Catastro, conforme al Artículo 12 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para adecuar la información catastral a la realidad física y jurídica que consta en el Registro de la Propiedad.”*

Dados los errores existentes descritos, se procede, por error sustancial en el objeto, a acordar el desistimiento del procedimiento de adjudicación. Ello en base a los siguientes

### **Fundamentos jurídicos**

Primero. El artículo 152 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) señala, entre otros, que el desistimiento del procedimiento de adjudicación sólo podrá



acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización. Asimismo, el desistimiento deberá fundarse en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa.

Segundo. Prevalencia del Registro de la Propiedad sobre el Catastro en materia de titularidad.

El ordenamiento jurídico español otorga al Registro de la Propiedad la función primordial de dar publicidad a la titularidad y a los derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles, dotando a sus asientos de una presunción de exactitud y veracidad con efectos *erga omnes*.

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que el Registro "tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles". Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

Por su parte, el Catastro Inmobiliario es un registro administrativo cuya finalidad principal es de carácter tributario y de gestión administrativa. Aunque sus datos gozan de una presunción de certeza, esta es una presunción *iuris tantum* (que admite prueba en contrario) y cede ante la realidad jurídica que publica el Registro. Esta prevalencia queda consagrada en el artículo 3 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone textualmente: "*Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos*". En el caso que nos ocupa, la titularidad del dominio está claramente definida en el Registro de la Propiedad, que acredita la existencia de tres fincas independientes con sus respectivos titulares. Por tanto, la información catastral que atribuye la totalidad de la parcela a un único titular (primero en concesión a la Guardia Civil y después en propiedad a la APB) es jurídicamente incorrecta y no puede prevalecer sobre la fe pública registral.

Tercero. Consecuencias del error catastral sobre los actos administrativos.

El expediente de licitación se inició sobre la base de una premisa fáctica y jurídica errónea: que la totalidad de la parcela era objeto de una concesión a favor de la Guardia Civil.

Un acto administrativo dictado sobre la base de un error esencial puede ser declarado inválido.

La Administración que licita las obras carece de la potestad para actuar sobre bienes cuya titularidad no ostenta o cuyo régimen jurídico es distinto al que se ha presupuesto. Al no corresponder la titularidad de la totalidad de la parcela a una única entidad, ni estar bajo un régimen de concesión, el objeto del contrato de obras es, en parte, inexistente o indisponible, lo que vicia de raíz el procedimiento de licitación.



La jurisprudencia ha señalado la importancia de la correcta identificación de los bienes en los procedimientos administrativos. La Sentencia n.º 468/2016 del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears, aunque referida a materia tributaria (IBI), subraya que la gestión administrativa se basa en los datos catastrales, pero también establece que, ante una discrepancia con la realidad, es deber del titular instar a la corrección del Catastro. En este caso, la discrepancia no es meramente descriptiva, sino que afecta a la titularidad misma, un elemento esencial del derecho de propiedad.

Cuarto. El artículo 152.1 del LCSP dispone que, *“en el caso de que el órgano de contratación desista del procedimiento de adjudicación o decida no adjudicar o celebrar un contrato para el que se haya efectuado la correspondiente convocatoria, lo notificará a los candidatos o licitadores, informando también a la Comisión Europea de esta decisión cuando el contrato haya sido anunciado en el Diario Oficial de la Unión Europea”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, como Director de la Autoridad Portuaria de Baleares, actuando en nombre y representación de la misma, en virtud de Resolución de 28 de febrero de 2025, del Presidente de la APB de delegación de competencias en materia de contratación, BOE. n.º 67, de fecha 19 de marzo de 2025, y del art. 61 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014,

### **RESUELVO:**

- 1.- Acordar el **desistimiento** del procedimiento de contratación P.O.40.24 “Adecuaciones y mejora de la accesibilidad en el edificio del antiguo cuartel de carabineros del puerto de Palma”, por las razones anteriormente expuestas.
- 2.- Ordenar el archivo del expediente P.O.40.24 respecto del cual se ha declarado el desistimiento.
- 3.- Notificar el presente desistimiento a los licitadores y publicarlo donde corresponda.

A tenor de lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, la presente resolución se podrá impugnar en vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Se considera ajustado a Derecho,

La Jefa Departamento de Contratación  
*Firmado digitalmente*



## El Órgano de Contratación,

El Director de la APB  
*Firmado digitalmente\**

*\*La fecha válida será la de la firma electrónica del Órgano de Contratación*