

Muleta II: un acord dolent i una mala sentència

Ara fa un mes, els sollerics i solleriques ens hem assabentat, astorats, que el Govern Balear ha de pagar a Matthias Kühn quasi 100 milions d'euros. De veritat li devíem aquesta quantitat? De veritat? Aquesta és la pregunta clau.

Perquè... què haguéssim pogut fer a Sóller amb aquest regal? Dos centres de dia, dues escoletes per a 0-3 anys, un teatre, arreglar Ses Escolàpies, fer de l'Infante Lois un emblema d'oci i salut, fer habitatges públics per als residents... i moltes coses més.

Una història d'especulació

Però... ho volem entendre i, repassant una història que es remunta als anys 90 del segle passat, ens trobam amb uns terrenys d'uns 40.000 metres quadrats situats damunt la cresta de la zona de Muleta del Port de Sóller, que denominam «Muleta II», ja que la part més propera a la platja i el Port de Sóller, que denominam «Muleta I» ja està parcialment edificada per cases unifamiliars, si bé no és una urbanització amb tots els serveis ni ha estat recepcionada per l'ajuntament, encara.

És el 1999 quan l'empresari Matthias Kühn (a través de l'empresa Birdie Son Vida) adquireix aquests terrenys per 1.800.000 €, pareix que amb la intenció d'urbanitzar-los i construir-hi un complex residencial de 80 xalets unifamiliars de luxe. Òbviament, per fer un negoci legítim, sempre que tengués unes llicències municipals i aconseguís que els serveis públics (clavegueram, electricitat...) hi arribassin, dos requisits que mai es varen donar.

Per tant, adquirí uns terrenys amb una finalitat especulativa legítima, però no amb uns drets adquirits per construir o dotar de serveis els terrenys. Era un terreny «fals urbà», no urbanitzable.

Un empresari inversor té un risc en fer aquestes inversions no segures però que estima possibles. L'inversor es va arriscar com amb altres experiències que ja li coneixem, més o menys afortunades, com en el cas de l'illa protegida de Tagomago, a les Pitiüses.

Muleta II, protegit

Així, arribam a l'any 2008, quan un Govern de Pacte de Progrés va qualificar aquests terrenys com a rústic i protegit, amb unes dimensions que no permetien fer-hi cap edificació. Aquesta protecció va arribar després de ser demanada per bona part de la societat sollerica i d'entitats conservacionistes. Recordem que es recolliren milers de signatures demanant la conservació de Muleta II.

Com era d'esperar, Matthias Kühn, l'any 2009, va reclamar al Govern Balear, pel canvi de qualificació urbanística, una indemnització per la inversió feta i el lucre cessant d'uns 63.000.000 €, que en la resolució del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears (TSJIB) del passat mes de febrer es converteixen ara en uns 95.000.000 €, per la suma d'interessos des de la reclamació inicial.

Posteriorment al 2009, altres lleis, una l'any 2013 (d'un govern del PP) i una altra l'any 2017 (d'un govern de Pacte de Progrés), haurien incidit en la qualificació urbanística de Muleta II. En concret, la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, va tancar definitivament el tema de la qualificació urbanística de Muleta II.

Però, seguint el fil que ens ocupa, la desorbitada «indemnització» actual ve de la reclamació del 2009, clarament dirigida contra el Govern Balear, ja que l'Ajuntament de Sóller, els seus tècnics i els diferents partits polítics que anaren governant en diferents legislatures sempre havien tingut clar que Muleta II mai no va tenir ni ha tingut la qualificació de vertader sòl urbà, ni hi ha hagut llicències per urbanitzar o construir a la zona. És a dir, a nivell local, governs de tots els colors varen barrar la reclamació de Kühn amb l'argument de consens, tècnic i polític, que a la zona no hi havia els serveis bàsics.

Un mal acord

La indemnització, ara d'obligat compliment, neix realment d'un acord transaccional signat davant el jutjat pel govern autonòmic del PP (!!) l'any 2013 amb l'empresa del senyor Kühn. Un acord pactat per aturar el plet de la reclamació interposada el 2009, un acord que acceptava les peticions de l'empresari i que ara necessàriament s'ha de complir.

Però la pregunta segueix essent: per què es va signar aquest acord per evitar un plet, acceptant tota la reclamació? Matthias Kühn podria haver reclamat una indemnització per la seva compra en una inversió sense rèdit, però no per un lucre cessant.

El lucre cessant és una pèrdua d'increment patrimonial net, deixat d'obtenir com a conseqüència d'un incompliment contractual, un acte il·lícit o un perjudici ocasionat per un tercer. La càrrega de la prova li correspon al demandant, qui ha d'acreditar l'existència d'aquest guany frustrat.

Els habitatges que falten

En el cas que ens ocupa, no hi va haver cap lucre perdut demostrable, ja que l'empresari sols tenia un projecte, una il·lusió de fer una bona inversió, però cap llicència d'obres o uns terrenys legalment urbanitzables.

Mai no podrem saber què hagués decidit de manera real i efectiva un tribunal sobre la reclamació de Matthias Kühn del 2009 si el govern autonòmic del PP l'any 2013 no hagués pactat l'acord per aturar-la.

Mentrestant, des de Més per Sóller tenim clar que volem i seguirem volent Muleta II protegit, i tenim clar que el nostre lucre real i futur són el nostre medi ambient i els espais de valor natural de la nostra terra protegits i preservats, i tenim clar que a Sóller no falten habitatges ni de luxe ni a preu de luxe, sinó justament i precisament habitatges assequibles per als residents.

Més per Sóller