



INFORME DE SECRETARIA

Exp. 2021/4431.

D'acord amb l'ordenat per la Batlia, i en compliment de l'establert en l'article 3.3 a) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el Règim Jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, emet el següent informe:

PRIMER. Objecte de l'informe

Aquest informe s'emet a sol·licitud de la Batlia, amb caràcter previ a l'elevació al Ple de l'Ajuntament d'Artà de la proposta d'acord relativa a la inscripció en l'Inventari municipal de béns i drets del terreny urbà adquirit per compravenda en data d'1 de desembre de 2023, d'acord amb la documentació que consta a l'expedient 2021/4431, i amb la finalitat específica d'incorporar i fonamentar expressament les referències normatives que pertoqueu tant del Reglament de béns de les entitats locals com de la legislació de règim local que sustenten l'obligació d'inventariar, el contingut mínim de la fitxa, el manteniment i rectificació anual de l'Inventari, la competència plenària, i la connexió entre Inventari i inscripció registral.

SEGON. Antecedents i documentació examinada

Mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 16 de novembre de 2023 es va aprovar l'adquisició directa de la finca descrita en l'acord, amb preu de 918.885,18 €, disposant-se la despesa amb càrrec a l'aplicació pressupostària 0193316000001, i acordant-se, entre altres extrems, l'anotació de l'adquisició en l'Inventari municipal de béns una vegada formalitzada i la remissió de documentació al Registre de la Propietat per a la pràctica dels assentaments registrals oportuns, actuacions que s'emmarquen en el deure general de les corporacions locals de protegir i defensar el seu patrimoni, mitjançant instruments com l'Inventari i la inscripció registral dels béns immobles i drets reals.

Així mateix consta la nota simple informativa del Registre de la Propietat de Manacor núm. 2 relativa a la finca registral 11319 d'Artà (IDUFIR 07023000376954), amb referència cadastral 0043107ED3904S0001HK, en la qual figura com a titular registral l'Ajuntament d'Artà i s'hi relacionen les afeccions fiscals i la inscripció de representació gràfica georeferenciada, dades que resulten rellevants a efectes de completar la fitxa d'inventari amb les mencions registrals i cadastrals i, si escau, amb la constància de drets i càrregues.

TERCER. Marc jurídic de l'obligació d'inventariar i finalitat de l'acord plenari

Les corporacions locals estan obligades a formar inventari de tots els seus béns i drets, qualsevol que sigui la seva naturalesa o forma d'adquisició, obligació que es concreta reglamentàriament en establir-se que les corporacions locals "estan obligades a formar inventari de tots els seus béns i drets, qualsevol que sigui la seva naturalesa o forma d'adquisició" (Reglament de béns de les entitats locals, art. 17), i que, a més, les entitats locals han de formar inventari valorat de tots els béns i drets, del qual se n'ha de remetre còpia a les Administracions de l'Estat i de la comunitat autònoma, i que s'ha de rectificar

Pl. de l'Ajuntament, 1
07570 Artà (Illes Balears)

Tel. 971 829 595
Fax 971 829 552

www.arta.cat
ajuntament@arta.cat

NIF P0700600J

Signatura 1 de 1
Antoni Payeras Beltrán
18/06/2026
Secretari

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **b2b735c1ff154ae885c7d7fd9a8e7e1f001**

Url de validació <https://seu.arta.cat/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades **Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original**





anualment i comprovar sempre que es renovi la corporació (Text refós de les disposicions vigents en règim local, art. 86) d'una perspectiva material, aquesta obligació d'inventariar es complementa amb el deure d'incloure, com a mínim, els béns immobles i els drets reals sobre els mateixos dins l'inventari patrimonial de les entitats locals (Llei 33/2003, art. 32.4), de manera que el bé objecte d'aquest expedient, per la seva naturalesa d'immoble adquirit a títol oneros, s'ha d'integrar necessàriament a l'epígraf d'immobles de l'Inventari municipal, amb una fitxa individualitzada i amb les mencions necessàries per identificar-lo, reflectir-ne la situació jurídica i determinar el destí o ús al qual queda dedicat.

En conseqüència, l'adopció de l'acord de Ple per a la inscripció/alta de la finca a l'Inventari municipal respon a una exigència de regularitat patrimonial, transparència i control, atès que l'inventari constitueix el registre administratiu intern clau per a la conservació, defensa i gestió dels béns municipals, facilitant-ne la protecció i el millor ús, sense perjudici del seu caràcter instrumental i dels efectes limitats propis d'un registre administratiu.

QUART. Competència del Ple i naturalesa de l'actuació com a rectificació o actualització d'inventari

L'Inventari municipal, per la seva pròpia naturalesa, no pot ser un document estàtic, sinó que ha de reflectir en cada moment la situació real existent dels béns i drets de l'entitat local, motiu pel qual és preceptiva una rectificació anual en la qual es recullen les vicissituds de tota índole del patrimoni durant l'exercici, i una comprovació sempre que es produeixi renovació de la corporació, exigències que deriven del TRRL art. 86 i del règim de manteniment de l'Inventari propi de les entitats locals.

En coherència amb aquest règim, l'Inventari de la corporació ha de ser aprovat pel Ple, i el Ple és igualment l'òrgan competent per acordar-ne la rectificació i comprovació, de manera que la incorporació d'un nou immoble adquirit (o la regularització formal de la seva alta) s'ha de canalitzar mitjançant acord plenari, sense perjudici de les actuacions materials de confecció de la fitxa, numeració correlativa dins l'epígraf i pràctica de l'assentament per part dels serveis gestors, sota l'autorització del/de la secretari/ària amb el vistiplau de la Presidència en els termes del règim d'autorització i custòdia del document inventariat.

CINQUÈ.- Estructura de l'Inventari i epígraf aplicable

D'acord amb l'estructura exigida per a l'Inventari de béns de les corporacions locals, els béns i drets s'han de ressenyar per separat segons la seva naturalesa, agrupant-los per epígrafs, entre els quals figura, en primer lloc, l'epígraf d'immobles (Reglament de béns de les entitats locals, art. 18), i la ressenya s'ha d'efectuar amb numeració correlativa dins el respectiu epígraf, deixant espai per a variacions o cancel·lacions d'assentaments, amb arxiu separat de la documentació acreditativa i consignació a la fitxa de la signatura del lloc d'arxiu on es localitza.

En el cas examinat, i atenent que es tracta d'un terreny urbà adquirit per compravenda, la seva alta ha de practicar-se a l'epígraf 1r (immobles), amb el corresponent número correlatiu i amb la incorporació de la documentació essencial de domini i identificació física i jurídica, garantint la traçabilitat entre el títol adquisitiu, la informació registral i cadastral i la fitxa d'Inventari.



SISÈ. Dades mínimes de la fitxa d'inventari de l'immoble i coherència amb les dades registrals i cadastrals

En l'epígraf d'immobles, la fitxa corresponent ha d'incloure, com a mínim, el nom o denominació del bé si en té; la naturalesa de l'immoble i la seva qualificació com a bé de domini públic o patrimonial, amb expressió, si escau, de si és de servei o d'ús públic; la situació, límits o confrontants i superfície; la signatura d'inscripció en el Registre de la Propietat i la referència cadastral; el títol, data i cost d'adquisició; el destí i l'acord que l'hagi disposat; els fruits i rendes si n'hi hagués; els drets reals a favor i els que gravin la finca; els drets personals constituïts en relació amb la mateixa; el valor que correspondria en venda; i altra informació tècnica pertinent, exigint-se, a més, la formació de plànols parcel·laris que determinin gràficament situació, límits o confrontants i superfície quan es tracti de solars o parcel·les.

A la vista de la documentació examinada, la identificació registral (finca 11319 d'Artà, IDUFIR 07023000376954), la descripció literària, la superfície (5.948,10 m²) i la referència cadastral (0043107ED3904S0001HK) permeten confeccionar una fitxa amb informació suficient i coherent amb la situació jurídica descrita en la nota simple, i, addicionalment, resulta procedent reforçar l'exhaustivitat de la fitxa incorporant-hi de manera expressa, dins l'apartat de "drets reals que gravin la finca" o "càrregues i gravàmens", les afeccions fiscals que hi consten, en tant que el contingut mínim de l'Inventari exigeix la menció dels gravàmens i drets personals relacionats amb el bé, per mantenir una fotografia jurídica completa del mateix.

SETÈ. Arxiu separat de la documentació acreditativa i signatura d'arxiu

Tots els documents que refrendin les dades de l'Inventari i, en especial, els títols de domini, actes de delimitació i valoració, plànols i fotografies, s'han d'arxivar separatament de la resta de documentació municipal, i en inventariar cada bé s'ha de consignar, com a últim dada, la signatura del lloc de l'arxiu on obra la documentació corresponent (Reglament de béns de les entitats locals, art. 30), la qual cosa exigeix, en aquest expedient, deixar preparada la referència d'arxiu a la fitxa de l'immoble i assegurar que el títol de compravenda i la documentació registral i cadastral queden degudament custodiats i localitzables.

VUITÈ. Inscripció registral i connexió amb la gestió patrimonial municipal

Les entitats locals han d'inscriure en el Registre de la Propietat els seus béns immobles i drets reals, d'acord amb la legislació hipotecària, de manera que "les Corporacions locals hauran d'inscriure en el Registre de la Propietat els seus béns immobles i drets reals" (Reglament de béns de les entitats locals, art. 36.1), essent suficient, a aquest efecte, la certificació que, amb relació a l'inventari aprovat, expedeixi el/la secretari/ària amb el vistiplau de la Presidència (RBEL art. 36.2), i establint-se també, a nivell de règim local, que aquesta certificació "produirà iguals efectes que una escriptura pública" (TRRL art. 85).

En el cas examinat, la titularitat registral municipal ja consta a la nota simple informativa, de manera que l'acord plenari d'inventariar opera principalment com a instrument d'ordenació i control intern, i d'actualització formal del patrimoni municipal, garantint la



coordinació entre l'assentament d'Inventari, la documentació acreditativa arxivada i les dades de Registre i Cadastre, sense perjudici que, quan calgui formalitzar o completar actuacions registrals en el futur, la certificació administrativa vinculada a l'Inventari aprovat constitueixi el títol habilitant en els termes indicats.

NOVÈ. Proposta d'actuacions administratives derivades i forma d'execució

En cas d'adopció de l'acord plenari, correspondrà:

- Practicar l'assentament d'alta en l'epígraf d'immobles amb numeració correlativa, d'acord amb l'estructura d'epígrafs i la numeració exigida, incorporant-hi totes les mencions mínimes d'identificació i situació jurídica.
- Consignar-hi el destí declarat (aparcament públic, segons l'acord de JGL), així com l'acord que el disposa.
- Arxivar separatament la documentació acreditativa, amb consignació de la signatura d'arxiu a la fitxa.
- Incloure la variació en la rectificació anual de l'Inventari que correspongui, amb l'autorització del/de la secretari/ària i el vistiplau de la Presidència, i remetre, en el seu cas, la còpia i rectificacions de l'Inventari a l'Administració de l'Estat i de la comunitat autònoma en els termes del règim local i del règim reglamentari d'Inventari.

Finalment, si procedeix per raons d'ordenació interna i de completar el contingut documental, la unitat gestora podrà annexar a la fitxa la nota simple i la informació cadastral i gràfica necessària per a una identificació completa del bé, d'acord amb l'exigència de consignar la referència cadastral juntament amb la signatura registral i amb la necessitat de disposar de plànols o documentació gràfica per representar adequadament situació, límits i superfície quan es tracti de parcel·les o solars.

DESÉ. Conclusió

A la vista dels antecedents i del marc aplicable, i considerant que el Ple és l'òrgan competent per aprovar i rectificar l'Inventari municipal, **s'informa favorablement** la proposta d'acord perquè el Ple de l'Ajuntament d'Artà aprovi la inscripció/alta en l'Inventari municipal de béns i drets de l'immoble adquirit en data 1 de desembre de 2023 (finca registral 11319 d'Artà, IDUFIR 07023000376954, referència cadastral 0043107ED3904S0001HK), amb les dades descriptives, jurídiques i econòmiques que consten en l'expedient, fent constar expressament a la fitxa la signatura registral i la referència cadastral, el títol, data i cost d'adquisició, el destí i l'acord que el disposa, i, si escau, les càrregues i gravàmens derivats de les afeccions que resultin de la informació registral; i amb la incorporació de la documentació acreditativa en arxiu separat amb signatura consignada a la fitxa, en compliment del règim d'inventariar, manteniment i custòdia documental aplicable a les entitats locals.



AJUNTAMENT d'ARTÀ

Artà, a data de la signatura electrònica

El secretari

Antoni Payeras Beltrán