

## **Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos**

### **CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA**

**16628** *Publicación del texto definitivo firmado de la Adenda al convenio urbanístico de fecha 11-11-2013, de cesión anticipada de terrenos destinados a viales, en el núcleo de San Francisco, concretamente en lo referente a la unidad de actuación denominada UA SFC-03, TM Formentera.*

Por acuerdo de Pleno del Consejo Insular de Formentera en sesión de 27 de abril de 2015 se acordó la Aprobación de la Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consejo Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la variante Este de San Francisco, según el texto que se anexa.

En el mismo acuerdo de Pleno se considera que, tras la firma de la Adenda al Convenio Urbanístico, el texto definitivo deberá publicarse en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, así como en el Tablón de Anuncios y en la página web del Consejo, a los efectos de su publicidad todo de conformidad con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares y el que establece la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (Lous).

Por lo que, se hace público el contenido íntegro del texto definitivo de la Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consejo Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios, que es del siguiente tenor literal (los anexos 3, 4, 5 y 6 no constan en la publicación por no ser necesaria su publicidad en este anuncio y aparecen en el expediente administrativo tramitado):

#### **"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS.**

Formentera, a 5 de agosto de 2015.

#### **REUNIDOS**

Por una parte,

El sr. Jaume Ferrer Ribas, en su condición de Presidente del Consejo Insular de Formentera, quien actúa en nombre y representación de la Corporación que preside, de acuerdo del artículo 9.2.q de la Ley 8/2000, 27 de octubre, de consejos insulares.

Asistido por el sr. Joan Ferrer Yern, Secretario accidental del Consejo Insular de Formentera, a efectos de dar fe, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el régimen jurídico los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional, todo ello en relación con el artículo 92 bis, apartado 1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Por otra, el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), En su propio nombre.

Consta que el Pleno de la Corporación en fecha 27 de abril de 2015 aprobó la ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN ANTICIPADA AL CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES VIARIOS relativo a los terrenos que se dirán. Se aporta anexado copia del certificado del acuerdo plenario de 27 de abril de 2015 donde se aprobó la Addenda presente y consta, por referencia, resumen de la totalidad del expediente.

Consta que la parte resolutoria del acuerdo plenario dice:

**Primero.- APROBAR** la Adenda al Convenio Urbanístico de cesión anticipada al Consejo Insular de Formentera de terrenos destinados a sistemas generales viarios vinculados a la ejecución de la variante Este de San Francisco, según el texto que se anexa.

**Segundo.- NOTIFICAR** el acuerdo de aprobación a los propietarios (y/o herederos de los anteriores titulares del pozo en cuestión) y **CONVOCAR** al Sr. JOSÉ ROSELLÓ CASTELLÓ los efectos de proceder a la perfección de la Addenda al convenio urbanístico mediante la firma, a partir de ese momento su contenido obliga a las partes.

**Tercero.- CONSIDERAR** que, tras su firma deberá **PUBLICAR** el texto definitivo de la Addenda del convenio urbanístico en el Boletín Oficial de las Islas Baleares a efectos de la publicidad, así como en el Tablón de Anuncios y en la página web del Consejo Insular de



Formentera, a los efectos de su publicidad todo de conformidad con la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares y el que establece la Lous, Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Consta que se ha notificado a los propietarios (y/o herederos de los anteriores titulares del pozo de que se trata, entre otros, en la Adenda presente) y que han manifestado su conformidad a que se firme esta Adenda.

Las partes reunidas, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, y en virtud del mismo, de mutuo acuerdo

### MANIFIESTAN

**PRIMERO.-** Que se firmó el correspondiente Convenio urbanístico el 11 de noviembre de 2013 entre este Consejo y el Sr. José Roselló Castellón sobre cesión anticipada de terrenos al Consejo Insular de Formentera que han permitido la construcción de la variante de San Francisco Javier y que se enmarca dentro de la Unidad de Actuación de San Francisco Javier UA SFC-03.

**SEGUNDO.-** Que a partir de tener la disponibilidad de los terrenos el Consejo Insular ha construido la citada variante, la cual ya está abierta y en uso.

**TERCERO.-** Que no consta que a estas alturas ni este Consejo ni el Sr. Roselló Castellón hayan inscrito, respectivamente en el Registro de la Propiedad, a nombre de cada uno los terrenos derivados de la ejecución del anterior Convenio, adjudicándose esta Administración los terrenos que se le han cedido y manteniendo el citado Sr. los terrenos que siguen siendo de su propiedad.

Esto es lo que se deriva de certificado del Registro de la Propiedad, de fecha 10 de octubre de 2014, de la que se desprende que el conjunto de los terrenos siguen inscritos a nombre de este Sr., y que podemos resumir así:

- Parcela catastral: 07024A006000410000PY, 3654902CC6835S0001AF.
- Superficie según registro: 54.737 m2.
- Datos registrales: Finca número 1816. Folio 126 del Libro 25 del Tomo 361. Ayuntamiento de Formentera.
- Titular: sr. José Roselló Castellón 100%
- Cargas: libre, en virtud de documentos presentados el 29 de julio de 2013 (con inscripción de 9 de agosto de 2013, según se deriva del propio Registro) y de instancia presentada el 9 de agosto de 2013 (con inscripción 18 de septiembre de 2013, según se deriva del propio Registro).

**CUARTO.-** Que sí consta, sin embargo, y se ha podido comprobar que se sufrió una omisión involuntaria en el citado Convenio urbanístico, respecto de unos de los terrenos propiedad del Sr. Roselló Castellón, y que han pasado a ser titularidad de este Consejo Insular; terrenos que tienen cargas aparentes a considerar y mantener.

En efecto, como se deriva de informe del Sr. Francisco Ribas Tur, arquitecto técnico de nuestra corporación (de este septiembre de 2014) resulta, entre otros, lo siguiente:

"En el interior de los terrenos propiedad de D. José Roselló Castelló, existen dos servidumbres y una pequeña edificación que se deben reflejar en el citado convenio.

1º.- Un Pozo de captación de agua potable, que está ubicado dentro del terrenos calificados como ELP. Se adjunta Acta fundacional de la comunidad que rige la explotación de dicho Pozo, y fotografía como ANEXO núm. 1.

2º.- Un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en la zona calificada de ELP, cercana al Pozo de captación de aguas y tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. Se adjunta Plano de la concesionaria AQUALIA, y fotografías como ANEXO núm. 2.

3º.- Una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda de ganado de la finca de una superficie aproximada de 18 m2.

Estas servidumbres se deben contemplar al Convenio Urbanístico de la siguiente manera:

Respecto al Pozo de captación de agua potable, el Consejo de Formentera en reconoce su existencia y reconoce a los propietarios el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación .

Respecto a tramo de la red de aguas residuales, el Consejo de Formentera se compromete a su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan por este motivo.

Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6 x3 my 2,4 m de altura en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que





se haga, junto con la propiedad ".

**QUINTO.-** Del informe anterior se deriva, con respecto al pozo, que se adjunta copia de un documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución textualmente lo siguiente: "una Asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA CIERRA VIEJA' en San Francisco Javier", formando-la siguiente personas: M. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); M. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...); M. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Y el Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...), Propietario de los terrenos donde se encuentra el pozo.

El documento, con diez estipulaciones a modo de clausulado, está firmado por los cuatro.

Del documento citado se desprende, entre otras cuestiones, que estamos ante una comunidad de bienes, a propósito del pozo; todo obligándose M. Roselló Castelló facilitar el acceso al pozo, por parte de los otros comuneros, por los terrenos de propiedad del citado señor.

Finalmente, nos interesa la cláusula décima, de la que se deriva que "en cualquier momento, a petición de uno de los asociados, deba elevarse a escritura pública este documento, siéndo los gastos que por ellos se causaron a cargo del peticionario". No consta que esto último nunca se haya hecho.

Consta, por último, que el citado pozo suministra actualmente agua potable a los anteriores Sres. y / o sus sucesores.

**SEXTO.-** Conocidos los expresados antecedentes, los abajo firmantes (asumiendo además, el Sr. Roselló Castelló la defensa de hecho de la comunidad de propietarios del pozo, conforme a los artículos 392 a 406 del Código Civil, y con el fin de beneficiar a la dicha comunidad y actuar en favor de ella), acuerdan redactar esta Adenda, con sujeción a lo que a continuación:

#### **PACTAN**

**PRIMERO.-** En virtud de la Adenda presente, y respecto a los terrenos ubicados en la parcela 868 m2 calificada como EL-P (que tienen la condición de suelo demanial afecto al uso y servicio público), que corresponden al Consejo Insular de Formentera, esta Administración:

- a) Reconoce la existencia manifiesta e insoslayable del pozo descrito en los antecedentes, que pertenece en comunidad los siguientes titulares (o sus sucesores): Sr. José Roselló Castelló, titular del DNI núm. (...); Sr. Federico Verdera Colomar, titular del DNI núm. (...); Sr. Mariano Mayans Serra, titular del DNI núm. (...) Y Sr. José Ferrer Colomar, titular del DNI núm. (...) Tal y como se describe en el documento inserto en papel con el timbre del Estado, clase 8ª, 1E0609006 y 1E0609007, escrito delante y detrás, de fecha 18 de enero de 1984, sobre constitución de " una Asociación para la explotación en común de un pozo de agua sito en la finca denominada 'SA CIERRA VIEJA' en San Francisco Javier "; y el uso actual de este pozo. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 1.
- b) Reconoce la existencia de un tramo de la red pública de saneamiento de San Francisco Javier, que parte de un pozo de registro ubicado en esta zona de EL-P, próxima al pozo de captación de aguas recién mencionar y que tiene otro pozo de registro en la zona calificada de suelo Urbano unifamiliar. La ubicación exacta deriva del ANEXO núm. 2.
- c) Reconoce la existencia de una pequeña edificación de una mínima entidad constructiva, destinada a la guarda del ganado de la finca, de una superficie aproximada de 18 m2.

**SEGUNDO.-** A los efectos oportunos, se reconocen estas cargas, como servidumbres (y evidencias notorias que hay que mantener / reconocer), y el Consejo Insular se obliga a lo siguiente:

- a) Respecto al pozo de captación de agua potable, se reconoce su existencia manifiesta y su uso y se reconoce a los propietarios que forman su comunidad, el derecho de paso de las tuberías de suministro eléctrico y de agua potable así como la correspondiente servidumbre de paso para su mantenimiento y reparación, por el lugar que menos perjudique la EL-P.
- b) Respecto a tramo de la red de aguas residuales, se establece el compromiso de su eliminación en el momento en que se pretenda edificar por parte de la propiedad de los terrenos por donde tiene su trazado, siendo por cuenta del Consejo Insular los gastos que se originan por este motivo.
- c) Respecto a la edificación, se construirá una nueva, de 6 x 3 m y 2,4 m de altura, en el sur de la variante, de acuerdo con el replanteo in situ que se haga, junto con la propiedad.

Así se hará constar, de forma preceptiva, al otorgar las correspondientes escrituras públicas o documentos administrativos equivalentes (si era el caso), y esta Adenda complementa a todos los efectos el Convenio urbanístico firmado el día 11 de noviembre de 2013, todo ello de cara a que todo conste en el Registro de la Propiedad.

Además, se comunicará el contenido de esta Adenda a las personas que forman la comunidad del pozo de captación de agua y, si era el caso, a sus sucesores, a los efectos oportunos.

**TERCERO.-** La Adenda al convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo. Para lo no regulado de forma expresa en



el presente convenio, las partes se someten a lo previsto en el artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en los artículos 11, 16.3, y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, en la redacción que resulta de la disposición final 12ª de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y demás normativa aplicable en cada momento, en particular a lo establecido en la citada Ley 2/2014, de 25 de marzo, artículos 18 a 21, sobre convenios urbanísticos.

**CUARTO.-** El Consejo Insular de Formentera asumirá íntegramente todas y cada una de los gastos, tributos y cualquier otro gravamen que derive de este acto, del otorgamiento de los documentos públicos o privados necesarios.

Las partes se comprometen a suscribir todas las enmiendas, concreciones adicionales o documentos que sean necesarios para la constancia registral de la cesión.

**QUINTO.-** En caso de transmisión de la propiedad o constitución de cualquier otro derecho real, el nuevo titular o causahabientes se subrogarán en los mismos derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

**SEXTO.-** Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas por la jurisdicción contenciosa administrativa.

En caso de incumplimiento por parte del Consejo Insular serán de aplicación las indemnizaciones que resulten de la legislación vigente en cada momento.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, que, después de haber sido leída la presente, la firman, junto con toda la documentación anexa que forma parte íntegramente, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Sr. Jaume Ferrer Ribas  
Presidente del Consejo Insular de Formentera

Sr. José Roselló Castelló

Sr. Joan Ferrer y Yern  
Secretario accidental del Consejo Insular de Formentera

**Anexo núm. 1:** plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el pozo de captación de agua potable.

**Anexo núm. 2:** plano de la parcela de EL-P, donde se ubica el tramo de red pública de saneamiento.

(...) "

Formentera, 9 de noviembre de 2015.

**El Presidente del Consejo de Formentera,**  
Jaume Ferrer Ribas.

