

**ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN**  
**“AANU-12 COJÓBAR- MODÚBAR DE LA EMPAREDADA”**

**Título I**  
**DE LA DENOMINACIÓN, INTEGRACIÓN, DOMICILIO, NORMATIVA APLICABLE,**  
**OBJETO Y FINES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN**

Para la gestión por el sistema de compensación se constituye la que se denomina JUNTA DE COMPENSACIÓN “AANU-12 COJÓBAR- MODÚBAR DE LA EMPAREDADA”.

La Junta de Compensación tendrá carácter administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines.

**ARTÍCULO 2.- INTEGRACIÓN**

La Junta de Compensación estará formada por los propietarios de terrenos afectados por la Unidad de Normalización AANU-12 determinada en las Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada (BOCYL 73/2014 de 5 de marzo), así como por las entidades de bienes demaniales o patrimoniales que estuvieren incluidos en el ámbito y en su caso por las empresas urbanizadoras que se incorporen a la misma.

**ARTÍCULO 3.- DOMICILIO**

Se establece como domicilio provisional de la Junta de Compensación en Camino de la Estación s/n de Cojóbar (Burgos).

En la fecha de la constitución de la Junta se señalará el domicilio definitivo, que podrá modificarse por acuerdo de la Asamblea General, notificándose en su caso a los afectados, al Ayuntamiento de Modúbar de la Emparedada y al resto de organismo públicos que correspondan.

#### **ARTÍCULO 4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Además de las Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada (BOCYL 73/2014 de 5 de marzo) es de aplicación la normativa contenida en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de 29 de enero de 2004.

#### **ARTÍCULO 5.- OBJETO**

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y la ejecución del planeamiento previsto en la Unidad de Normalización AANU-12 de Modúbar de la Emparedada, con normalización y urbanización del terreno incluido en la Unidad, conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y con arreglo a lo dispuesto en los arts. 69 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en los arts. 210 y siguientes de su Reglamento.

La delimitación de la AANU-12 señalada en las Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada sirve a los efectos de inclusión de los terrenos afectados.

#### **ARTÍCULO 6.- FINES**

Son fines y constituyen las facultades de la Junta de Compensación:

- A) La normalización de las fincas afectadas, mediante la redacción y tramitación del correspondiente proyecto de Normalización, a fin de adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar.
- B) La adjudicación de las parcelas normalizadas o en su caso, de las compensaciones en efectivo o cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente que corresponda en su lugar y en defecto de las primeras a los propietarios afectados, previa distribución de los beneficios y cargas que correspondan entre los mismos.

- C) La urbanización de las parcelas normalizadas y complementación de la urbanización ya existente para adquisición o recuperación de la condición de solar, redactando a tales efectos el proyecto de urbanización y distribuyendo el coste de la misma entre los afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- D) Ejecutar las obras previstas, una vez aprobado el proyecto correspondiente, pudiendo realizar dichas obras por adjudicación directa o mediante concurso, concurso- subasta o subasta.
- E) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.
- F) La cesión gratuita al municipio de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes o la creación de otras nuevas, según determine el planeamiento municipal.
- G) El ejercicio del derecho, como beneficiaria, de la expropiación de las fincas de propietarios excluidos voluntariamente de la Junta de Compensación y de aquellos que incumplan las obligaciones y cargas que les corresponden, promoviendo ante el Ayuntamiento la expropiación de los terrenos.
- H) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constituidos del patrimonio de la Junta, actuando como fiduciaria con poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a sus miembros, incluso hipotecando sus bienes adjudicados en caso de impago de obligaciones y por el importe de éstos
- I) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros correspondan en los bienes patrimonio de la Junta de Compensación.
- J) Interesar de los organismos públicos competentes la aprobación de los proyectos de Normalización y/o Urbanización que correspondan así como las actuaciones expropiatorias precisas, en su caso.
- K) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de Castilla y León; en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o si se estima necesario.
- L) Interesar de la Administración la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas

por los miembros de la Junta.

- M) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma y del Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones y ante los particulares.
- N) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le corresponda, según los textos legales vigentes, tales como reclamar y contratar los suministros de las Compañías y Mancomunidad de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, etc.; formalizar operaciones de crédito y similares para la ejecución de las obras de urbanización, pudiendo utilizarse como garantía, incluso, los terrenos integrados en la Unidad.

## **Título II**

### **DEL CARÁCTER DE LA JUNTA Y DE LA ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTÍCULO 7.- CARÁCTER**

1-. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. En su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2-. La Junta actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Modúbar de la Emparedada, que ha aprobado estos Estatutos, que controlará la gestión, aprobará, en su caso, las modificaciones de los Estatutos, los proyectos de Normalización y Urbanización así como cualquier otro instrumento de gestión urbanística cuya tramitación procediera, la disolución de la Junta y conocerá el recurso de alzada sobre acuerdos de la Junta.

3-. A la Junta de Compensación podrán incorporarse, por acuerdo de la Asamblea General conforme a lo dispuesto en estos Estatutos las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización y hayan de participar con los propietarios en la gestión en los términos legalmente previstos. El acuerdo determinará las normas que regulen la incorporación, así como los derechos que habrán de adjudicarse a la empresa urbanizadora.

4-. La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados o los resultados de la gestión común, salvo que los propietarios

así lo acordasen por unanimidad.

5-. Los propietarios que en legal plazo y forma, no se adhieran a la Junta de Compensación serán expropiados, excluyéndoles de la gestión de la Unidad.

### **Título III**

## **DE LA COMPOSICIÓN, CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA Y SUS MIEMBROS**

### **ARTÍCULO 8.- COMPOSICIÓN DE LA JUNTA**

1-. Se compone de las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos incluidos en la Unidad de Normalización AANU-12 de Modúbar de la Emparedada integrados en la Junta y de las entidades públicas titulares de bienes patrimoniales o demaniales.

2-. Igualmente podrán formar parte de la Junta las empresas urbanizadoras que aporten fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización quedando vinculados en lo sucesivo por los acuerdos de la Junta y de la Administración actuante. Su cuota de participación se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo.

3-. Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la Junta, así como el Ayuntamiento, deberán ser representados en la misma mediante la persona física que de forma expresa designen, con quien se entenderán las comunicaciones hasta que de la misma forma, se comunique su cambio.

### **ARTÍCULO 9.- CLASES DE MIEMBROS**

1-. Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su integración en la misma, teniendo todos ellos una vez incorporados, idénticos derechos y obligaciones.

a) Son **miembros fundadores** quienes presentan al Ayuntamiento la solicitud de aprobación de los presentes Estatutos.

b) Son **miembros adheridos** quienes se incorporen a la Junta en el plazo de un mes desde la publicación del acuerdo aprobatorio de los Estatutos.

El hecho de no incorporarse a la Junta, así como no satisfacer la cantidad que le corresponda por los desembolsos efectuados hasta la fecha facultará a la Junta para instar la expropiación o la vía de apremio.

2-. En fincas pertenecientes a una persona en nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

3-. Los cotitulares de bienes o derechos designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros, respondiendo solidariamente frente a ella. En el caso de que no designen representante en el plazo de quince días a partir del requerimiento que el Consejo Rector a tales efectos formule, lo nombrará el Ayuntamiento.

4-. Si alguno de los bienes o derechos pertenecen a menores de edad o incapacitados, serán representados en la Junta por quien ostente la representación legal de los mismos.

## **ARTÍCULO 10.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

1-. Dentro del plazo establecido en el requerimiento del Ayuntamiento y conforme al art. 81 LUCYL se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución.

2-. Los miembros que representen al menos el 50% designarán Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública de constitución y lo notificarán a todos los propietarios con una antelación de cinco días hábiles a la fecha en la que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3-. Los interesados que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación mediante escrituras de adhesión, otorgadas ante el mismo Notario, dentro del plazo de diez días hábiles siguientes al otorgamiento de aquélla.

4-. La escritura de constitución contendrá:

- a) Relación de miembros de la Junta de Compensación.
- b) Bienes y derechos de que son titulares.
- c) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector

d) Acuerdo de constitución.

5-. Se trasladarán al Ayuntamiento una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión que resulten.

#### **Título IV DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS SOCIOS**

##### **ARTÍCULO 11.- CUOTAS SOCIALES**

1-. La participación de los socios en la Junta de Compensación y en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda. Para fijar las respectivas cuota se atenderá, inicialmente, a las superficies aportadas y, posteriormente a los coeficientes asignados a las parcelas adjudicadas en el Proyecto de Normalización.

2-. La superficie computable será la resultante de la medición real practicada al efecto, debiendo acreditarse no obstante la titularidad de la parcela mediante certificación registral y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que haga constar la superficie de la finca, parcelas colindantes y titulares de éstas acompañando a dicha declaración un plano y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario tales como recibo justificativo del pago del IBI, certificación catastral de estar la finca catastrada a su nombre así como cualquier documento que avale su declaración.

3-. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, se trasladarán a las parcelas que les correspondan, siempre que no sean incompatibles con el planeamiento urbanístico y citando al titular del derecho.

4-. Las cuotas de participación definirán el voto proporcional de cada uno de los miembros de la Junta y su participación en derechos y obligaciones.

5-. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo, no influirán en la determinación de las cuotas de participación, sin perjuicio de su valoración en el Proyecto de Normalización.

## **ARTÍCULO 12.- DERECHOS DE LOS SOCIOS**

A) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones; sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los Órganos Rectores de la Junta de Compensación.

B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus respectivas cuotas.

C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus derechos en la Unidad que originan sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

E) Subrogarse en la titularidad, individual o copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto proporcionalmente a su cuota de participación.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos Rectores de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

G) Recibir, en el momento de la disolución y liquidación de la Junta la parte proporcional de patrimonio.

H) Los demás derechos que les correspondan conforme a los presentes Estatutos.

## **ARTÍCULO 13.- OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS**

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Aportar a la Junta, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad y si los terrenos estuviesen grabados, el nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales con expresión de su naturaleza y cuantía.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar un domicilio a efecto de notificaciones y definición de competencia jurisdiccional. Notificar a la Junta cualquier modificación ulterior.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.

F) Para los supuestos de enajenación de terrenos o derechos, el transmitente se obliga a notificar al Presidente de la Junta de Compensación el cambio de titularidad, nombre y domicilio del nuevo titular, y a hacer constar en el título de enajenación la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente en la Junta de Compensación.

## **Título V DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**

### **ARTÍCULO 14.- ÓRGANOS DE GOBIERNO**

1-. Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector

2-. También ostentarán competencias:

- a) El Presidente
- b) El Secretario
- c) El Gerente

## **Capítulo I DE LA ASAMBLEA GENERAL**

### **ARTÍCULO 15.- LA ASAMBLEA GENERAL**

1-. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación. Estará compuesta por todos los socios con la participación que les corresponda, quienes, decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

### **ARTÍCULO 16 -. CLASES DE ASAMBLEA GENERAL**

1-. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

2-. La **Asamblea General Ordinaria** se reunirá dos veces al año. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico (que coincidirá con el año natural) celebrará sesión para censurar la gestión común, aprobar, en su caso, la memoria y cuentas, del ejercicio anterior. En la misma sesión se conocerá y aprobará el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y a los miembros del Consejo Rector.

En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera materias que figuren en el Orden del Día, sin perjuicio de la adición al mismo de aquellos otros asuntos cuya resolución se declare de urgencia.

3-. Las demás reuniones de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrán la consideración de **Asamblea General Extraordinaria**. Se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen, al menos, el treinta y cinco por ciento de las cuotas de participación, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos que figuren en el Orden del Día.

3-. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:

A) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el

Ayuntamiento.

B) La imposición de derramas extraordinarias.

C) Dar la conformidad al proyecto de Normalización y/o Urbanización y acordar la ejecución total o parcial de las obras de urbanización previstas en el planeamiento y conforme al proyecto aprobado, estableciendo la modalidad de la contratación, fases y plazos y demás condiciones, tanto técnicas como administrativas.

D) El nombramiento y separación del Gerente.

E) Acordar la disolución de la Junta.

F) Cuantas sean necesarias para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.

## **ARTÍCULO 17.- CONVOCATORIA**

1-. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector por correo ordinario, correo electrónico o fax, al domicilio indicado por cada socio, con cinco días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

2-. La celebración de las Asambleas Generales Extraordinarias a petición de los socios, en la forma dispuesta en el artículo anterior, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes al requerimiento practicado. La reunión deberá tener lugar entre los treinta y los sesenta días siguientes a dicho requerimiento.

3-. La convocatoria señalará el día, lugar y hora de la reunión así como el Orden del Día comprensivo de los asuntos a debatir.

## **ARTÍCULO 18.- CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL**

1-. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella los socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 % de las cuotas de participación. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes o porcentaje de cuotas.

Los socios podrán designar a otra persona para que los represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión, sin perjuicio de que se otorguen poderes de

representación para todas las actuaciones.

2-. Hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, podrán celebrar Asamblea General, si así lo acordasen por unanimidad, sin necesidad previa de convocatoria.

#### **ARTÍCULO 19.- RÉGIMEN DE SESIONES**

1-. El Presidente del Consejo Rector, o quien reglamentariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo, si procediese, actuando de Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2-. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas y en caso de empate, el voto del Presidente será dirimente.

3-. Si a consecuencia de la incorporación de empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones extraordinarias o como resultado del proyecto de Normalización definitivamente aprobado quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas, dando cuenta al Ayuntamiento y a través de éste al Registro, a cuya cuota habrá de referirse el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

4-. Se exigirá mayoría del 60 % de la cuotas para los acuerdos de modificación de estatutos, autorización de los proyectos de Normalización y Urbanización, adhesión de empresas urbanizadoras a la Junta y en la asignación y modificación, si proceden, de las cuotas de participación. En caso de que no se obtenga esa mayoría, el Presidente podrá convocar en el plazo de diez días una nueva asamblea con carácter extraordinario cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando en la misma la mayoría simple de cuotas.

5-. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos sin perjuicio de los recursos procedentes.

#### **ARTÍCULO 20.- ACTAS Y CERTIFICACIONES**

1-. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta y en ella se harán constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Dichas actas figurarán en el libro correspondiente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector.

2-. A requerimiento de los socios o del Ayuntamiento, el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedirá certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **Capítulo II DEL CONSEJO RECTOR**

### **ARTÍCULO 21.- COMPOSICIÓN Y DESIGNACIÓN**

1-. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, designados por la Asamblea General de entre las personas físicas o los representantes de las jurídicas que ostenten la cualidad de miembros de la Junta y el Vocal designado por el Ayuntamiento, en su caso.

2-. No obstante el cargo de Secretario podrá recaer en persona que no tenga la condición de socio y con acreditada competencia en la materia jurídico- urbanística, por lo que en dicho caso no tendrá voto.

3-. El Consejo Rector determinará el sistema de sustituciones por ausencia o enfermedad.

4-. El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales. En caso de renuncia o cese de uno o más componentes del Consejo, la Asamblea designará a los sustitutos.

### **ARTÍCULO 22 -. FACULTADES**

1-. Corresponde al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.

La representación de la Junta y de sus órganos de gobierno será ostentada por el Presidente del Consejo Rector quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o persona

ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

2-. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico, proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicado en la medida correspondiente.

C) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.

D) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia. Realizar operaciones con la hacienda pública, sociedades, empresas, particulares, etc.

E) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes, a tenor de lo que determine el Proyecto de Normalización.

F) Proponer a la Asamblea General las derramas para atender a los gastos comunes, la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponden.

## **ARTÍCULO 23-. CONVOCATORIA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS**

1-. De las reuniones del Consejo Rector, que serán convocadas por el Presidente, se levantará acta firmada por el Presidente y el Secretario. Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente, en caso de empate.

2-. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de sus otros miembros.

3-. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión será cursada por el Secretario con un mínimo de cinco días hábiles de antelación, quedando válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados al menos uno de sus miembros.

4-. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados como mínimo por la mitad de sus miembros, presentes o representados, reconociéndose al Presidente el voto dirimente en caso de empate.

5-. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta y se harán constar claramente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, reflejada en el libro de actas, firmado por Presidente y Secretario.

### **Capítulo III DEL PRESIDENTE**

#### **ARTÍCULO 24.- NOMBRAMIENTO**

1-. Será designado por la Asamblea General de entre sus miembros, por el plazo de dos años pudiendo procederse a su reelección indefinida por periodos iguales en virtud del acuerdo de reelección correspondiente.

#### **ARTÍCULO 25-. FUNCIONES**

Serán funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- B) Representar judicial y extrajudicialmente a la Junta y a sus órganos pudiendo otorgar poderes a terceros para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- D) Abrir y cancelar a nombre de la Junta, cuentas corrientes y de ahorro y disponer de dichas cuentas mediante cheques, talones y demás instrumentos de pago; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y en general, desarrollar las operaciones habituales de banca.
- E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del consejo Rector.
- F) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- G) Será sustituido en caso de enfermedad o ausencia por el miembro que designe, y en su defecto

por el de mayor edad.

#### **Capítulo IV DEL SECRETARIO**

##### **ARTÍCULO 26.- NOMBRAMIENTO**

Será designado por la Asamblea General por el plazo de dos años pudiendo procederse a su reelección indefinida por periodos iguales en virtud del acuerdo de reelección correspondiente, no siendo preciso que sea miembro de la Junta, en cuyo caso no tendrá voto pero sí voz.

##### **ARTÍCULO 27 -. FUNCIONES**

Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, salvo ausencia justificada.
- B) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas al Libro de Actas.
- C) Expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas con el Visto Bueno del Presidente.
- D) Custodiar los libros de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### **Capítulo V DEL GERENTE**

##### **ARTÍCULO 28.- EL GERENTE**

1-. Para la mejor ejecución y puesta en práctica de las funciones y objetivos de la Junta de Compensación, por la Asamblea General podrá procederse a la designación de un Gerente, cuyo

nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser revocado el cargo, en cualquier momento, por acuerdo de la misma Asamblea, la que señalará su remuneración y su régimen de trabajo.

2-. Serán funciones del Gerente ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo Rector, asistir a las sesiones del Consejo Rector y de la Asamblea General, con voz pero sin voto, actuar y representar a la Junta ante todo tipo de organismos oficiales, empresas y particulares, llevar los libros, cuentas, etc. de la Junta y, en general, cuantas le confiera el Consejo Rector.

## **Título VI DEL RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **ARTÍCULO 29.- INGRESOS Y GASTOS DE LA JUNTA**

1-. Serán ingresos de la Junta de Compensación las aportaciones iniciales de los socios, las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario o extraordinario, las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc. que se obtengan y el producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

2-. Serán gastos de la Junta de Compensación los honorarios de los técnicos por redacción del Proyecto de Normalización y/o Proyecto de Urbanización y trabajos complementarios (estudios topográficos, deslindes, estudios geológicos, etc.), los de administración, gestión, vigilancia, dirección de obras y la propia ejecución de las obras de urbanización, los impuestos y tasas que se devenguen.

También tendrán la consideración de gastos de la Junta de Compensación los importes que como beneficiaria de la expropiación en los supuestos señalados en estos Estatutos deba abonar por este concepto. Y, en general, cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

### **ARTÍCULO 30.- FORMA, CUANTÍA Y PAGO DE APORTACIONES**

1-. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2-. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación establecidas.

3-. El ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará en el plazo de quince días mediante ingreso en la cuenta de la Junta de Compensación que a tal efecto se designe o cargo en la cuenta bancaria que a tal efecto deberán señalar los socios al Gestor, en la fecha en que se haya acordado el pago. En caso de devolución, los gastos bancarios correrán a cargo del asociado y, transcurrido un mes sin que se haya abonado la cantidad requerida el miembro moroso incurrirá en un recargo del interés legal del dinero vigente en la fecha del incumplimiento incrementado en tres puntos.

4-. El asociado moroso no tendrá derecho a voto mientras no salde la deuda con la Junta de Compensación.

5-. Si no se ha efectuado el pago del principal y la sanción en un nuevo plazo de quince días, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, que se solicitará por la Junta al Ayuntamiento, sin perjuicio de exigir el pago de la deuda por la vía judicial o utilizando el derecho de expropiación.

## **Título VII DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA JUNTA**

### **ARTÍCULO 31 -. VIGENCIA DE LOS ESTATUTOS**

1-. Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos, tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta.

2-. Cualquier modificación de los Estatutos que acuerde la Asamblea General, requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

### **ARTÍCULO 32 -. AFECCIÓN REGISTRAL DE LOS TERRENOS**

Los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación se hará constar, a solicitud de ésta por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

### **ARTÍCULO 33 -. INTERPRETACIÓN DE LOS ESTATUTOS Y RÉGIMEN DE RECURSOS**

1-. La interpretación y aplicación de estos Estatutos corresponde al Consejo Rector, quien, por vía de arbitraje, resolverá además, de las discusiones de los socios.

2-. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a su notificación, debiendo resolver la Asamblea en el plazo de tres meses. En el supuesto de no adoptarse acuerdo en el plazo indicado, se entenderá desestimado.

3-. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación conforme a la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4-. La interposición de los recursos no suspenderá la ejecución de los acuerdos impugnados.

### **ARTÍCULO 34-. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA**

1-. La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa y de las demás obligaciones dimanantes del planeamiento.

2-. La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra como a los plazos en que esta deba terminarse y entregarse a la Administración.

### **ARTÍCULO 35 -. INTERDICTOS DE RETENER Y RECOBRAR**

1-. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión frente a decisiones de aquella adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos.

2-. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación o la empresa que ejecute las obras de urbanización ocupen bienes que sean precisos para la ejecución de dichas obras de conformidad con las Normas Urbanísticas Municipales y el Proyecto de Urbanización.

**Título VIII**  
**DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA**

**ARTÍCULO 36.- VIGENCIA**

1-. La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de sus fines. La disolución de la Junta de Compensación antes de terminarse la urbanización requerirá el voto unánime de todos los asociados y la aquiescencia del Ayuntamiento de Modúbar de la Emparedada.

2-. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- A) Cumplimiento de los fines señalados en estos Estatutos.
- B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por unanimidad de los socios, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.
- C) Transformación en sociedad civil o mercantil, con los requisitos y efectos señalados en el párrafo anterior.

3-. En los supuestos de los apartados A) y B) del apartado 2 de este artículo, el Consejo Rector propondrá a la Asamblea General las operaciones de liquidación y distribución del patrimonio común, de tal forma que, una vez deducidos los gastos generales y garantizadas las responsabilidades económicas de la Junta, se distribuirá el saldo entre los asociados en proporción a su cuota de participación.

Burgos, agosto de 2015