

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0185/24

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 18 DE ENERO DE 2024 DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGISTRÁ LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SSUNC 5-3 DE HERVENCÍAS-INDUSTRIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

Mediante el presente se hace público el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, con el siguiente tenor:

URBANISMO. PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SSUNC 5-3 DE HERVENCÍAS INDUSTRIAL DEL PGOU. APROBACION DEFINITIVA

PROMOTOR: Junta de Compensación preconstituida del sector 5-3 Hervencías-Industrial del Plan General de Ávila.

TERRENOS DE ORIGEN DE LOS SECTORES 5-2 Y 5-3:

Referencias catastrales:

- 1) 8529021UL5082N0001HY.
- 2) 8232509UL5082N0001YY.
- 3) 8232508UL5082N0001BY.
- 4) 8232507UL5082N0001AY.
- 5) 8232225UL5083S0001GI.
- 6) 8232204UL5083S0001KI.
- 7) 8232203UL5083S0001OI.
- 8) 8232202UL5083S0001MI.
- 9) 8232201UL5083S0001FI.

FINCAS REGISTRALES SECTOR 5-3:

- 1) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencías Altas de Ávila, 18.860 m² Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, al tomo 1768, libro 476, folio 101, finca número 36.454.
- 2) PARCELA de terreno en el paraje de las Hervencías Altas de Ávila, de 8.115 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Ávila, al tomo 2554, libro 992, folio 184, finca 39.273.

- 3) PARCELA al sitio de las Hervencias Altas, hoy en Camino de Azálvaro 11 de Ávila, de 1.552,50 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ávila 2, al tomo 1190, libro 111, folio 176, finca 6844.

TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS:

Transportes M. Esteban, S.A.

- D. Víctor Manuel Gómez Jiménez.
- D.^a Sonsoles Gómez Jiménez.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LAS REESTRUCTURACIONES BANCARIAS, S.A (SAREB).

- Herederos de D. Luis Martín Gómez y Dña. Dorotea Sánchez Sáez.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

- Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071 Ávila.
- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila.
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid.
- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila.
- Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

Examinado el expediente resulta:

ANTECEDENTES

I. PRESUPUESTOS URBANÍSTICOS. El Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación general de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar, y para cuya iniciativa se tramita el proyecto de Estatutos reseñado, es la 12.^a Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por la que se redelimitación de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, publicado en el BOCYL n.º 248, del 29 de diciembre de 2023: <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2023/12/29/pdf/BOCYL-D-29122023-29.pdf>

II. INICIO DE TRAMITACIÓN. Con fecha 22 de noviembre de 2022 (n.º Registro de entrada 31728/2022) se inicia la tramitación del expediente por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios presentando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se registrará la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U., la cual se ha constituido al efecto en escritura pública de forma provisional y anticipada.

III. DOCUMENTACIÓN. La documentación aportada consiste en una escritura pública otorgada el 14 de noviembre de 2022 ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrà Morán, bajo el número 2.967 de su protocolo, en la que se recogen los siguientes datos:

- A) Listado de Propietarios afectados.
- B) Relación de fincas de propietarios incorporados.
- C) Relación de fincas de otros propietarios.
- D) Información registral de las fincas afectadas.
- E) Propuesta de Estatutos.
- F) Proyecto de la Modificación n.º 12 del PGOU aprobada inicialmente publicada en el BOP de 4/11/2022.

IV. ADMISIÓN A TRÁMITE Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS. Iniciada la tramitación del expediente conforme lo establecido en el artículo 193.1.b RUCyL, en relación con el artículo 260 RUCyL, la Junta de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, acordó:

“1.º Admitir a trámite la solicitud presentada por D. Diego Esteban García, en nombre y representación de los propietarios mayoritarios, adjuntando al efecto para su aprobación un proyecto de Estatutos por los que se registrará la Junta de Compensación del sector SSUNC 5-3 de Hervencias-Industrial del P.G.O.U.

2.º Abrir un plazo de audiencia de 15 días para que los propietarios afectados, tanto los titulares registrales como catastrales, puedan formular las alegaciones que estimen convenientes, durante el cual también deberá completarse la documentación presentada, en su caso.

3.º Finalizado el trámite de audiencia, el Ayuntamiento resolverá expresamente sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan, para lo que previamente deberá haberse aprobado la 12.ª Modificación del PGOU que se tramita simultáneamente.

4.º Concluida la tramitación del expediente, el acuerdo de aprobación se notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan y el depósito de los Estatutos, para lo que quedan facultados los promotores del expediente.

5.º Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación, o en su defecto a ratificar la que ha quedado preconstituida al efecto”.

V. INCORPORACIÓN DE PROPIETARIOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN PRECONSTITUIDA. La totalidad de los propietarios afectados por la actuación urbanística, según la identificación que consta en el expediente y han quedado reseñados, han suscrito el contenido de los Estatutos objeto de tramitación, tal y como se recoge en la escritura de preconstitución de la Junta de Compensación otorgada ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrà Morán, fechada el 14 de noviembre de 2022, bajo el número 2.967 de su protocolo.

Dicha escritura fue complementada con la adhesión de los Hermanos Martín Sánchez mediante otra de fecha 29 de diciembre de 2022 otorgada ante el Notario Don Daniel Villagrà Morán bajo el número 3.508 de su protocolo.

Y así mismo, con otro escritura de adhesión de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (SAREB), otorgada ante el Notario de Madrid Don Pedro Elizalde y Aymrich con fecha 3 de noviembre de 2023 8 de julio de 2010, bajo el n.º 1.283 de su protocolo.

VI. FUNDAMENTACION JURÍDICA. Los razonamientos jurídicos que deben tenerse en cuenta en la resolución del expediente son los que se reproducen a continuación como Fundamentos de Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. Como ha quedado dicho en los antecedentes expuestos, el Planeamiento Urbanístico que establece la ordenación de los terrenos afectados que se proyectan desarrollar, y para cuya iniciativa se tramita el proyecto de Estatutos reseñado, es la 12.ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado aprobada definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, por la que se redelimitación de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-industrial, publicada en el BOCYL n.º 248, del 29 de diciembre de 2023.

En consecuencia, en desarrollo de dichas previsiones se contempla la constitución la Junta de Compensación (art. 82.1 LUCyL), para lo cual se establece como requisito previo de aprobación de los Estatutos por los que habrá de regirse (art. 81 Ley 5/1999 y 260 RUCyL).

Todo ello, conforme la tramitación que previa y simultáneamente se ha seguido respecto a la mencionada modificación del Plan General (art. 189.1.b. RUCyL), y teniendo en cuenta que la justificación del expediente que se tramita se halla amparada en el artículo 260.2 RUCyL que contempla la posibilidad de tramitar la propuesta de Estatutos a cuyo amparo se ha constituido la Junta de Compensación de forma previa a la ordenación detallada del sector.

SEGUNDO. INICIATIVA URBANÍSTICA. El Proyecto de Estatutos por el que se registró la Junta de Compensación fue presentado inicialmente por la mayoría de los propietarios afectados que superan la titularidad del cincuenta por ciento de los terrenos afectados. Seguidamente, concluido el trámite de audiencia de los interesados, se produce la adhesión de los propietarios que no lo habían hecho en un principio, por lo que el contenido de dichos Estatutos responde a las previsiones establecidas al efecto por el art. 192 RUCyL, y no existe inconveniente en su aprobación tal y como fueron.

Finalmente, una vez acordada entonces la aprobación definitiva del expediente, los propietarios de los terrenos afectados deberán constituirse de forma fehaciente en Junta de Compensación a los efectos previstos en el apdo. f) del art. 193.1 RUCyL.

TERCERO. PROCEDIMIENTO. El procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de los Estatutos viene establecido por los arts. 80 y 81 Ley 5/99 y los arts. 192, 193 y 260 RUCyL. Así pues, examinada la documentación presentada puede comprobarse que los propietarios que promueven el desarrollo del sistema de compensación constituyen la totalidad de los propietarios del aprovechamiento de la Unidad de Actuación, según se deduce de la documentación aportada, además de no constar alegación alguna al respecto. Por ello, puede decirse que el contenido de los Estatutos se ajusta básicamente a lo establecido en el art. 192 RUCyL, procediendo en consecuencia continuar la tramitación correspondiente para su aprobación.

Una vez presentados los Estatutos por los propietarios habilitados para ello, el Ayuntamiento notificó a los propietarios que constan en el Registro de la Propiedad y a los titulares que constan en el Catastro, según los datos aportados en el expediente, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días (art. 193.1.b RUCyL), con el resultado que ha quedado reseñado.

Finalizado entonces el trámite de audiencia de quince días, el Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación de los Estatutos, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará igualmente a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León. Asimismo, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas, la práctica de los asientos que correspondan.

Por otra parte, al objeto de documentar la titularidad de los terrenos afectados, en la escritura de constitución definitiva de la Junta de Compensación se incorporarán las correspondientes certificaciones registrales y catastrales de todos los propietarios, lo que no impide que si apareciesen otros titulares de bienes y derechos ahora desconocidos se retrotraigan las actuaciones al momento que debiera haberseles dado audiencia.

Por último, como se ha dicho, publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación (art.81.1.d) Ley 5/99, art. 193.1.f) y art. 261.1.a) RUCyL).

POR TODO LO EXPUESTO, LA JUNTA DE GOBIERNO LCAL, POR UNANIMIDAD, ACORDÓ:

Primero. Aprobar el Proyecto de Estatutos por las que habrá de regirse la Junta de Compensación del sector de suelo urbano no consolidado SSUNC 5-3 Hervencias-Industrial en desarrollo de la 12.ª Modificación del Plan General, presentado por la totalidad de los propietarios de los terrenos afectados constituidos provisionalmente en Junta de Compensación según escritura pública otorgada ante el Notario de Ávila Don Daniel Villagrà Morán, fechada el 14 de noviembre de 2022, bajo el número 2.967 de su protocolo.

Dicha escritura fue complementada con la adhesión de los Hermanos Martín Sánchez mediante otra de fecha 29 de diciembre de 2022 otorgada ante el Notario Don Daniel Villagrà Morán bajo el número 3.508 de su protocolo.

Y así mismo, complementada con otra de adhesión otorgada ante el Notario de Madrid Don Pedro Elizalde y Aymerich con fecha 3 de noviembre de 2023 8 de julio de 2010, bajo el n.º 1.283 de su protocolo.

Los Estatutos aprobados entonces, los cuales figuran como anexo del presente acuerdo, coinciden con los presentados para su tramitación sin contra los mismos se hayan formulado alegaciones de contrario por ninguno de los propietarios afectados.

Transcurrido un mes desde la publicación del presente acuerdo, o bien con anterioridad, los propietarios deberán formalizar en escritura pública la constitución de la Junta de Compensación, la cual adquirirá personalidad jurídica una vez inscrita en el Registro de Urbanismo de Castilla y León y cuya inscripción deberá notificarse al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad.



Segundo. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva del expediente a los titulares registrales y catastrales de los terrenos afectados, y ordenar su publicación junto con el Proyecto de Estatutos aprobado en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el caso de que aparezcan nuevos interesados en el expediente se retrotraerán las actuaciones al trámite de audiencia para los mismos.

Publicada la aprobación de los Estatutos, todos los terrenos de la unidad quedarán vinculados a la actuación, y sus propietarios obligados a constituir con carácter definitivo la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de un mes desde la publicación (art. 81.1.d) Ley 5/99, art. 193.1.f) y art. 261.1.a) RUCyL).

Ávila, 19 de enero 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.



ANEXO

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION SECTOR SUNC 5-3
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA
(C/ Campo Azálvaro. Ávila)****ÍNDICE.****CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1. Denominación, naturaleza y régimen.

Artículo 2. Ámbito territorial, objeto y fines.

Artículo 3. Control administrativo.

Artículo 4. Duración.

Artículo 5. Domicilio social.

CAPÍTULO SEGUNDO. SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.

Artículo 6. Requisitos para la incorporación a la Junta de los propietarios.

Artículo 7. Constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 8. Incorporación de empresas urbanizadoras.

Artículo 9. Titularidades especiales.

Artículo 10. Transmisión de bienes y derechos.

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

Artículo 11. Derechos de los socios.

Artículo 12. Obligaciones de los socios.

Artículo 13. Cuotas de participación.

CAPÍTULO CUARTO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Artículo 14. Enumeración.

Artículo 15. De la Asamblea General.

Artículo 16. Del Consejo Rector.

Artículo 17. Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

CAPÍTULO QUINTO. RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Artículo 18. Patrimonio.

Artículo 19. Ingresos y gastos.

Artículo 20. Aportaciones de los socios.

Artículo 21. Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta.

Artículo 22. Responsabilidad y sanciones.

Artículo 23. Interpretación e integración de los Estatutos.

CAPÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 24. Disolución.

Artículo 25. Liquidación.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º Junta de Compensación.

1. Con la denominación Junta de Compensación Sector SUNC 5-3 se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

2. La Junta se rige por los presentes Estatutos, y en lo no dispuesto en estas normas estatutarias, por lo establecido en el Proyecto de Actuación y Reparcelación a desarrollar que lo complementarán, por lo establecido en la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, y por la legislación estatal.

Artículo 2.º Ámbito territorial, objeto y fines.

1. El ámbito territorial de actuación de la Junta, es el Sector SUNC 5-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila delimitado al amparo de la 12.ª Modificación del PGOU aprobada mediante ORDEN MAV/1475/2023, de 20 de diciembre de 2023 (BOCYL n.º 248 del 29/12/2023), en virtud de la cual se modifica, a su vez, el Plan General aprobado definitivamente por Orden FOM/740/2005, del 1 de junio (BOCYL 8/6/2005 y BOP 4/7/2005).

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009, se elaboró y redactó el proyecto de la 12.ª Modificación del PGOU con el objeto de modificar las fichas que definen los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC 5-2 y SUNC 5-3, cambiando la superficie de cada uno de los sectores al incorporar en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2 con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de estos sectores.

Esta modificación pretendía simplificar y facilitar el desarrollo de los sectores al hacer coincidir los límites físicos de las parcelas con los límites de los sectores, evitando que los propietarios tengan que formar parte de diferentes juntas de compensación en ámbitos distintos y generando más agilidad y rapidez al desarrollo de las fincas afectadas así como menos trabas jurídicas y legales.

El ámbito de actuación de esta Junta se circunscribe a las parcelas afectadas por los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, que se desglosan en las siguientes referencias catastrales:

SUNC 5-2:

- 8529021UL5082N0001HY
- 8232509UL5082N0001YY
- 8232508UL5082N0001BY
- 8232507UL5082N0001AY
- 8232225UL5083S0001GI
- 8232204UL5083S0001KI

- 8232203UL5083S0001OI
- 8232202UL5083S0001MI
- 8232201UL5083S0001FI

SUNC 5-3:

- 8529017UL5082N0001UY
- 8529021UL5082N0001HY
- 8529022UL5082N0001WY

2. Es objeto primordial de la Junta, el cumplimiento de los deberes de urbanización del sector, cesión al Ayuntamiento de Ávila de los terrenos dotacionales correspondientes al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada; y equidistribución entre los propietarios integrados en la misma, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta.

3. Para la consecución del objetivo primordial, se asignan a la Junta, el cumplimiento de los siguientes fines:

- a. Redacción y tramitación ante las Administraciones municipal y comunitaria, de toda clase de instrumentos de desarrollo del planeamiento, del Proyecto de Actuación y Reparcelación, del Proyecto de Urbanización, y Proyectos de Edificación en su caso, así como la contratación y ejecución de las obras necesarias para llevarlos a efecto. Instar en su caso, la tramitación de las actuaciones precisas para la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras; para la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma en tiempo oportuno, como respecto de los incorporados que incumplan sus obligaciones; y para el cobro, en vía de apremio administrativo, de las cantidades adeudadas a la Junta por los asociados.
- b. Adquisición, posesión, venta, gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, en este caso, en calidad de beneficiaria de la expropiación.
- c. Adquisición, posesión, venta, gravamen y cualquiera otros actos de dominio o administración, de los terrenos aportados a la Junta de Compensación por los propietarios incorporados a la misma, actuando en calidad de fiduciaria de los socios propietarios.
- d. Cesión al Ayuntamiento de Ávila de los terrenos dotacionales.
- e. Adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización a los miembros incorporados a la Junta, y en la proporción correspondiente, al Ayuntamiento de Ávila, en la forma que determine el Proyecto de Actuación y Reparcelación.
- f. Formalización de operaciones de crédito, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos aportados, y con emisión de títulos, en las condiciones establecidas en el art. 154 de la Ley Hipotecaria.
- g. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Actuación y Reparcelación.

- h. Gestión, representación y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualesquiera personas, autoridades y organismos de las Administraciones estatal, autonómica y local, así como ante los Jueces y Tribunales de cualquier grado y orden jurisdiccional.
- i. Y en general el ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos y demás disposiciones legales urbanísticas aplicables.

Artículo 3.º Control administrativo.

1. La Junta de Compensación, actúa bajo control administrativo del Ayuntamiento de Ávila.
2. En ejercicio de esta función de control, corresponde al Ayuntamiento:
 - a. Someter a información pública estos Estatutos y el Proyecto de Actuación y Reparcelación, en su caso, con notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el sector que no hayan promovido la constitución de la Junta.
 - b. Aprobar los Estatutos, Proyecto de Actuación y Reparcelación y las modificaciones de aquellos y estos que se acuerden por la Asamblea General de la Junta.
 - c. Designar un representante municipal en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
 - d. Aprobar la constitución de la Junta, una vez formalizada la misma en escritura pública, y remitir ésta al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
 - e. Acordar la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, o, respecto de éstos últimos, proceder, en vía de apremio administrativo, al cobro de las cantidades líquidas adeudadas.
 - f. Resolver los recursos que pudieran deducir los miembros de la Junta, contra los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno.
 - g. Aprobar los Proyectos de Actuación y Reparcelación, de Urbanización y las modificaciones y complementos de los mismos, expidiendo certificación u otorgando escritura pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del Proyecto de Actuación y Reparcelación.
 - h. Extender acta administrativa de recepción de la urbanización y de la cesión de los terrenos dotacionales.

Artículo 4. Duración.

La Junta de compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y durará hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en los Estatutos.

Artículo 5. Domicilio social.

La Junta tiene su domicilio social en la ciudad de Ávila, calle Duque de Alba núm 6, Portal 2, 3.º. Dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, que deberá

ser notificado al Ayuntamiento para su posterior anotación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPÍTULO SEGUNDO. SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 6. Requisitos para la incorporación a la Junta de los propietarios.

1. La Junta se integra de las personas físicas y/o jurídicas, propietarias de terrenos comprendidos en el sector que voluntariamente se incorporen a ella, en los plazos y condiciones legales, y no hayan sido excluidos de la misma, con arreglo a la ley y a los presentes Estatutos.

2. Los propietarios no promotores de la Junta, podrán incorporarse a ella durante el periodo de información pública de los presentes Estatutos, y en el plazo del mes siguiente a la notificación, que les efectuará el Ayuntamiento de haberse aprobado definitivamente estos Estatutos. La incorporación se solicitará a través del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a estos Estatutos, y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, acompañando la documentación acreditativa de la misma, debiendo declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que les afectaren, con expresión en su caso, de la naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos. Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la Caja de la Junta, en el plazo del mes siguiente al requerimiento formulado por la misma, las cantidades aportadas, hasta ese momento por los promotores, atendiendo la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

3. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos anteriores, los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubieren incorporado efectivamente a la Junta, serán objeto de expropiación en beneficio de la Junta.

Artículo 7. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Los promotores convocaran a todos los propietarios para la constitución de la Entidad, dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, con antelación mínima de diez días hábiles a la fecha prevista.

2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar la relación de propietarios, y en su caso, empresas urbanizadoras; relación y descripción de las fincas de los propietarios; acuerdo de constitución, y personas que se designen para ocupar los cargos en los órganos de gobierno.

3. Quienes no otorguen la escritura de constitución podrán adherirse a la misma, dentro del plazo del mes siguiente, teniéndolos por no incorporados, si transcurriese dicho plazo sin notificar al Ayuntamiento el otorgamiento de la escritura de adhesión.

4. Copia autorizada de la escritura de constitución, y de las de adhesión, en su caso, se trasladará al Ayuntamiento, quién adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo municipal y copia de las escrituras al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 8. Incorporación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación podrá instrumentarse a la Junta antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, para lo cuál será necesario previo acuerdo

de la Asamblea General, con el voto favorable del 50 por ciento de las cuotas. Será preciso, además, que las empresas urbanizadoras incorporadas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Asamblea. Para la valoración de las aportaciones de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo que se señale en el Proyecto de Actuación y Reparcelación.

3. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada en la Junta por una sola persona, conforme al art.166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa ó empresas urbanizadoras, o que, sin oponerse a su incorporación, deseen y se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota por tal incorporación.

Artículo 9. Titularidades especiales.

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la Junta, sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación, no estará sujeta a limitaciones de carácter civil. Si se compensare en metálico a los menores o incapacitados, se dará el destino señalado en legislación civil.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente todos ellos (art. 166 R.G.U.), frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición, manteniéndose la indivisión en la inscripción de la/s finca/s de resultado, (art. 13 R.D. 1093/1997). Si no designaren representante en el plazo que al efecto señale la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal. No obstante, y como quiera que todos los condominios tienen derecho a ser parte en el procedimiento, existiendo oposición de alguno/s condominio/s, se disuelve la Comunidad, y cada propietario se integrará en el sistema con la parte de superficie de la finca que corresponda a su cuota (art.157.3, apartado 2.º R.G.U.).

3. En el caso de propiedad dividida, (nuda propiedad y usufructo, por ejemplo), será a cargo del nudo propietario, el pago del canon de urbanización, aunque pueda anticiparlo el usufructuario, conforme determina el art. 505 de Código Civil. Así la representación en el supuesto de que la nuda propiedad y el usufructo pertenecieran a distintas personas, corresponderá la representación al nudo propietario, sin perjuicio de que el usufructuario haga suyos los beneficios que se pudieran obtener como consecuencia de la gestión de la Junta durante la vigencia del usufructo, siendo bastante para la incorporación, el consentimiento de cualquiera de ellos.

4. En el caso de que alguna finca pertenezca en propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo de dominio sobre la misma, o en el caso de la existencia de arrendamiento, la cualidad de socio corresponderá al propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal, perciba el rendimiento económico o indemnización correspondiente.

5. Si la finca incluida en la Unidad está inscrita en el Registro de la Propiedad, las actuaciones tienen que seguirse con el titular registral; pero si un tercero justifica haber adquirido del titular registral, puede reanudarse el tracto registral interrumpido en el procedimiento reparcelatorio, en la forma prescrita por el art 9 del Reglamento estatal 1093/1997 que distingue si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada tuviere más de treinta años, –en cuyo caso, es posible la reanudación siempre que

no exista oposición del titular registral aunque se le hubiere notificado por edictos–, o si tuviera menos de 30 años –en cuyo caso la reanudación del tracto en el expediente reparcelatorio, sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición–; si no es posible reanudar el tracto en el expediente administrativo, se adjudicarán las fincas resultantes al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta.

6. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso, la inscripción de la finca de resultado, se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando igualmente a aquélla, la anotación preventiva, (art.10.3, R.D 1093/1997, de 4 de julio).

7. En el caso de propiedades no inscritas en el Registro de la Propiedad, el Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la inmatriculación de sus fincas.

8. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado, se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario, y para su entrega a quién acredite mejor derecho (art. 10.2 del RD 1093/1997).

9. Si el titular registral de los terrenos estuviere en paradero desconocido, las actuaciones reparcelatorias se seguirán con el Ministerio Fiscal que actuará en defensa de los derechos de aquél.

Artículo 10. Transmisión de bienes y derechos.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta, no implica la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles, actuando aquella como fiduciaria con poder de disposición.

2. Los miembros de la Junta podrán enajenar sus terrenos, y la correlativa cuota de participación en la Junta, con las consiguientes condiciones y efectos:

- A) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta, las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- B) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- C) La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 11. Derechos de los socios.

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportadas, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y de los actos de disposición o administración efectuados por la Junta en el ejercicio de sus facultades fiduciarias.

- B) Participar en el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
- C) Asistir, por sí o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto con arreglo a la proporcionalidad derivada de su cuota de participación.
- D) Conocer las actuaciones de los órganos de gobierno de la Junta mediante los informes y cuentas rendidos por éstos ante la Asamblea General.
- E) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno.
- F) Participar, como elector o candidato en la designación de los miembros del Consejo Rector, que lo serán también de la Asamblea.

Artículo 12. Obligaciones de los socios.

1. Son obligaciones de los socios:

- A) Poner a disposición de los órganos de gobierno de la Junta, los documentos acreditativos de su titularidad, y en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales o personales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- B) Señalar un domicilio a efectos de notificaciones, comunicando a la Junta los cambios del mismo.
- C) Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los correspondientes recursos.
- D) Satisfacer puntualmente las cantidades establecidas por los órganos de gobierno.
- E) Notificar a la Junta las transmisiones o actos de gravamen de los terrenos de su propiedad.
- F) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.
- G) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

2. Los derechos y obligaciones de los socios podrán ser ejercidos personalmente o por medio de representantes designados al efecto.

Artículo 13. Cuotas de participación.

1. La participación de los propietarios en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, será proporcional a la superficie de las fincas aportadas, por estimar que el valor unitario de las mismas es igual para todas ellas.

2. A cada uno de los socios de la Junta, se le atribuirá una cuota de participación proporcional a la superficie real aportada. Dicha cuota definirá el voto porcentual de los socios en los acuerdos de los órganos de gobierno.

3. El valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes en las fincas aportadas no influirá en la atribución de las cuotas de participación de los socios.

4. En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios propietarios, asignándose la cuota correspondiente a su aportación a la empresa urbanizadora.

CAPÍTULO CUARTO

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 14. Enumeración.

1. La Junta de Compensación se rige por la Asamblea General y el Consejo Rector.
2. El Presidente, Vicepresidente y Secretario del Consejo Rector, lo serán también de la Asamblea General.
3. El representante del Ayuntamiento de Ávila en la Junta de Compensación formará parte, como Vocal, del Consejo Rector y de la Asamblea General.
4. Todos los socios, incluso los ausentes y los disidentes, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno de la Junta, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 15. De la Asamblea General.

1. La Asamblea General, es el órgano supremo de decisión de la Junta de Compensación y de ella forman parte todos los asociados, y un representante designado por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, designado expresamente por el mismo.

Previo acuerdo del Consejo Rector, podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, los técnicos y personal especializado que se consideren necesarios para informar sobre los diversos asuntos.

2. La primera reunión tendrá carácter constituyente y será convocada por los promotores dentro del plazo señalado por el Ayuntamiento para el otorgamiento de la escritura de constitución.

3. Se reunirá en forma ordinaria, por lo menos, dos veces al año, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, –que coincidirá con el año natural–, para aprobar la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior; y la otra, en los tres últimos meses de cada ejercicio, para aprobar el presupuesto del año siguiente, Si no se aprobara, se prorrogará el del ejercicio anterior.

4. Toda reunión de la Asamblea General que no sea una de las señaladas en apartado anterior tendrá carácter extraordinario. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando lo acuerde su Presidente o el Consejo Rector, a propia iniciativa o a propuesta de socios que representen al menos, el 30 por ciento de las participaciones, debiendo indicarse en la propuesta los asuntos a tratar. Si el Presidente o el Consejo no convocaren la Asamblea dentro de los siete días siguientes de la solicitud, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la Asamblea. Entre la convocatoria y la celebración de la sesión, no podrán transcurrir más de un mes.

5. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta, al menos, con ocho días de antelación a la fecha señalada. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, y los asuntos incluidos en el orden del día. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, al menos, plazo de media hora. Estando presentes, o representados, todos los miembros de la Junta podrá celebrarse la Asamblea si así se acuerda por unanimidad, sin que sea preciso, en este caso, previa convocatoria.

6. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o representados, socios cuyas cuotas de participación representen al menos, el 50 por ciento del total. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de socios concurrentes a la misma, siempre que estén presentes además del Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan, un socio.

7. Los acuerdos se adoptaran por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de Estatutos, señalamiento de cuotas y rectificación de estas, determinación de aportaciones extraordinarias, é incorporación de empresas urbanizadoras, enajenación de fincas propias de los socios, emisión de empréstitos, aprobación del Proyecto de Actuación y Reparcelación, y disolución de la Junta, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas de participación represente, al menos, el 50 por ciento de dichas cuotas. Los acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, constando en acta de la sesión que se levantará al término de la misma y será aprobada a continuación, o en la inmediata siguiente. A requerimientos de los socios, o del Ayuntamiento, el Secretario expedirá certificación del contenido del Libro de Actas, en el que se transcribirán todas, por su orden, y una vez aprobadas.

8. El Presidente de la Asamblea dirigirá los debates y someterá a votación los asuntos contenidos en el Orden del Día, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o la persona que expresamente se designe al efecto.

Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

9. Los miembros de la Junta de Compensación pueden asistir a la Asamblea por sí mismos o mediante representación otorgada y conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada, ya sea, mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta, ya mediante entrega material al mismo, del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera, debiéndose designar por las personas jurídicas en su caso, a una sola persona en su representación.

10. Son atribuciones de la Asamblea:

- A) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del mismo.
- B) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- C) La imposición de derramas extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de la tesorería.
- D) La realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar entidades hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.

No obstante, los actos de disposición en los que la Junta de Compensación actúe como fiduciaria de los socios sobre los bienes de éstos, requerirán el voto favorable de socios cuyas cuotas representen al menos, el 50 por ciento de las cuotas.

- E) La aprobación de Planes o Proyectos urbanísticos o constructivos en su caso, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa, tras ser propuestos por el Consejo Rector.
- F) La formalización de créditos y la emisión de títulos, prestando garantía hipotecaria con los terrenos integrados en la Junta.
- G) La resolución procedente en orden a la incorporación a la Junta de empresa urbanizadoras en su caso, señalando la cuota o cuotas de participación, y la correlativa modificación de las asignadas inicialmente a los socios propietarios.
- H) La presentación de las garantías que sean exigidas por la Administración urbanística.
- I) La disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- J) En general, cuantas sean precisas para la gestión común.

Artículo 16. Del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector es el órgano permanente de gobierno y administración de la Junta de Compensación, y de aquellas facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea por los presentes Estatutos o por acuerdo expreso de la misma.

2. Son funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- B) Administrar los fondos de la Junta, para lo cuál podrá abrir, mantener y cerrar cuentas corrientes, de ahorro y crédito en instituciones financieras, ingresando y retirando fondos de ellas a su conveniencia; hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada; librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio; y en general realizar toda clase de actos y contratos en beneficio de los intereses de la Junta.
- C) Elevar propuesta a la Asamblea General de las aportaciones económicas que han de realizar los socios de la Junta, haciéndolas figurar en el presupuesto anual ordinario, así como de las derramas extraordinarias que sean necesarias. Una vez acordadas por la Asamblea las derramas ordinarias o extraordinarias, el Consejo establecerá la forma y plazos de pago en que han de satisfacerse, y procederá contra los socios morosos.
- D) Solicitar de los órganos urbanísticos competentes el ejercicio de las potestades públicas, en beneficio de los intereses de la Junta, para proceder a la expropiación de las fincas cuyos propietarios no se integren en la Junta de Compensación, o estén en descubierto de sus obligaciones para con la misma, o para proceder, en su caso, en vía de apremio administrativo contra éstos últimos.
- E) Formular el Proyecto de Actuación y remitirlo a la Asamblea General para su aprobación.
- F) Contratar las obras de urbanización, derivadas de los proyectos previamente aprobados y adjudicados en la Asamblea General, por un importe que en

ningún caso exceda del presupuesto o presupuestos, asimismo, aprobados en Asamblea.

G) Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea General de entre las asignadas como atribuciones de la misma; no pudiendo delegarse la aprobación del presupuesto ni la censura de cuentas.

H) Nombrar, sancionar y separar al personal necesario para la gestión de la Junta.

3. El Consejo Rector se compone de nueve miembros:

A) El Presidente, Vicepresidente, y cinco Vocales designados por la Asamblea General.

B) Un Vocal representante del Ayuntamiento de Ávila, y

C) El Secretario.

Las designaciones habrán de recaer necesariamente, en personas físicas, por lo que si se designara a un propietario que fuera persona jurídica, ésta deberá designar un apoderado con plenas facultades. No es indispensable la cualidad de socio de la Junta, para la designación del Secretario de la misma, quien tendrá voz, pero carecerá de voto.

Los nombramientos se efectuarán por cinco años, pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de uno o más miembros, el propio Consejo podrá designar a quienes hayan de sustituirles hasta su renovación reglamentaria.

A efectos de elección de Consejeros, y con excepción del vocal representante del Ayuntamiento que será designado por el propio Ayuntamiento, cada catorce enteros, dos mil ochocientos cincuenta y siete de otro entero por ciento (14,2857 %) de los votos, en relación con la totalidad de los de la Junta, dará derecho a designar un miembro del Consejo, pudiendo los asociados reunirse entre ellos a este fin. Si de la reunión de estos asociados resultasen fracciones inferiores al citado porcentaje, los grupos así formados podrán ponerse de acuerdo entre sí para, por exceso o por defecto, elegir entre todos un representante. De no mediar este acuerdo, la vacante será cubierta por la persona designada por la fracción o residuo numérico más importante.

4. El Consejo Rector determinará su propio régimen de actuación, sesiones, acuerdos y actas.

5. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuando el Presidente o, en su caso, el Vicepresidente, lo estime oportuno, o cuando lo pidan a éstos un número no inferior a tres consejeros. La convocatoria la hará el Secretario, por sí mismo o por orden del Presidente, por carta certificada o en su caso, por medio de fax, figurando en la misma el día, la hora y lugar, y los puntos a tratar. Se entenderá también válidamente constituida, cuando estén presentes la totalidad de sus miembros, y acepten por unanimidad la celebración de la misma.

El Consejo se considerará válidamente constituido, cuando concurran la mayoría de sus miembros, personalmente o representados por otro Consejero, siempre que esta representación, se haya conferido por escrito para la reunión a que se refiere.

Las decisiones y/o acuerdos del Consejo Rector, se tomarán por mayoría de votos, correspondiendo a cada Consejero un voto. En caso de empate, decidirá el voto del Presidente.

De los acuerdos de las reuniones del Consejo, se levantará el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, y se recogerán en el Libro de Actas del Secretario, con el visto bueno del Presidente. Igualmente con el visto bueno de su Presidente o quién haga sus veces, el Secretario podrá expedir cualquier clase de certificación, en relación con los acuerdos tomados. De los acuerdos del Consejo, se dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre, a menos que se produzca conjuntamente la reunión de la Asamblea y la del Consejo.

En todo caso, serán competencias del Consejo Rector, la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Artículo 17. Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.

1. El Presidente es el representante legal, judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos, pudiendo otorgar poderes para el ejercicio de dicha representación. Corresponde al Presidente, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector; fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad; ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector, autorizar sus actas, certificados y cuantos documentos lo requieran; ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta; y en general, ejercer cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

2. El Vicepresidente sustituirá al Presidente en casos de vacante, ausencia, delegación, enfermedad o imposibilidad.

3. El Secretario es el fedatario de la Junta. Levantará acta de las sesiones que celebren la Asamblea General y el Consejo Rector, transcribiéndolas al Libro de Actas y expidiendo, a petición de parte, certificados de las mismas, con el visto bueno del Presidente.

CAPÍTULO QUINTO

RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO

Artículo 18. Patrimonio.

El patrimonio de la Junta, estará integrado por los bienes y derechos que por cualquier título se adquieran por la misma.

Artículo 19. Ingresos y gastos.

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los socios.
- B) Las cantidades satisfechas por los socios, con carácter ordinario y extraordinario.
- C) Las subvenciones y donaciones que se obtengan.
- D) Los productos de las enajenaciones de bienes de que sea titular la Junta.
- E) Las rentas y productos de su patrimonio.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación, los de:
 - A) Promoción de la actuación urbanística.
 - B) Ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.
 - C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería y vigilancia, etc.
 - D) Indemnizaciones por expropiaciones de bienes y derechos, cuando la Junta fuere beneficiaria de la expropiación.
 - E) Cuantos fueran exigidos para el cumplimiento del objeto social de la Junta.

Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta de Compensación, serán de cuenta de la misma, previa justificación ante la Asamblea General, reclamándose a este efecto del resto de los propietarios, la parte proporcional a su cargo, de los desembolsos satisfechos.

Artículo 20. Aportaciones de los socios.

1. Señaladas por la Asamblea General las aportaciones que, con carácter ordinario o extraordinario, deben efectuar los socios, el Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las mismas. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas de participación social.

2. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará en el domicilio social, o en la cuenta bancaria designada al efecto, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector requiriendo el pago. Transcurrido dicho plazo, la deuda del socio moroso devengará un interés igual al legal del dinero más dos puntos, hasta su total pago. Vencido el plazo de pago en periodo voluntario el Consejo Rector procederá a interesar del Ayuntamiento el cobro de la deuda en vía de apremio administrativo o la expropiación de los terrenos del socio moroso.

Artículo 21. Ejecutividad de los actos y acuerdos de la Junta.

1. Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, serán ejecutivos, salvo aquellos que precisen aprobación posterior de los órganos urbanísticos.

2. Los acuerdos del Consejo Rector y del Presidente podrán ser impugnados por los socios ante la Asamblea General, dentro de los quince días hábiles siguientes a su notificación: debiendo resolver la Asamblea en el plazo de los tres meses siguientes, transcurrido el cual se entenderá desestimado el recurso.

3. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso ante el Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación o desestimación presunta por silencio.

4. No están legitimados para la impugnación, quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

5. Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener o recobrar la posesión frente a resoluciones de la Asamblea, adoptadas con el quórum preciso, y en virtud de las facultades fiduciarias de disposición sobre las fincas de aquellos. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización que sean conformes con el Planeamiento y Proyecto de urbanización.

Artículo 22. Responsabilidades y sanciones.

1. El incumplimiento por los socios de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley o por estos Estatutos, cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará al Ayuntamiento para, a requerimiento del Consejo Rector, expropiar terrenos en beneficio de la Junta de Compensación.

2. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieran intervenido en la comisión de la infracción o hubieran percibido el beneficio derivado de la misma. Para hacer efectiva la repercusión de las multas, podrá solicitarse del Ayuntamiento la exacción en vía de apremio administrativo.

Artículo 23. Interpretación e integración de los Estatutos.

La interpretación e integración de los presentes Estatutos corresponde a los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.

**CAPÍTULO SEXTO
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN****Artículo 24. Disolución.**

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

- A) Cumplimiento de los fines sociales.
- B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de socios que representen el 50 por ciento de las cuotas de participación.

Los socios, por subrogación, quedarán obligados al cumplimiento de las obligaciones contraídas, y sujetos a las responsabilidades subsidiarias que pudiera haber lugar.

2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 25. Liquidación.

Cuando se extinga la personalidad jurídica tendrá lugar la liquidación en la forma siguiente:

- 1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- 2. El patrimonio que pueda quedar, en terrenos, derechos o en metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas sociales.