

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2022-781 *Información pública de la aprobación inicial del expediente de cambio de sistema de actuación y proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1.3. Expediente URB/1074/2021.*

Decreto del concejal delegado UOA nº95/2022 de 3 de febrero de 2022 del Ayuntamiento de Castro Urdiales, por el que se aprueba inicialmente el cambio de sistema de actuación y el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1.3 de este municipio.

Aprobados inicialmente el cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación y el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1.3 de este municipio.

Por Decreto del concejal delegado UOA nº 95/2022 de fecha 3 de febrero de 2022, se acordó someterlo a información pública por un plazo de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de conformidad con el artículo 152.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<http://sedeelectronica.castro-urdiales.net>).

“PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.3 “ALTO DE SAN ANDRÉS”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTRO URDIALES.

CAPÍTULO I

DENOMINACION, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA

Artículo 1. Denominación

1. Para la materialización de la Unidad de Ejecución 1.3. “*Alto de San Andrés*” del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales por el sistema de compensación, se articula la que se denomina “Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1.3. “*Alto de San Andrés*” del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, en breve “Junta “.

2. La junta de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en los presentes estatutos y en el resto de normativa que le sea de aplicación.

Artículo 2. Domicilio

1. El domicilio de la junta se fija en la localidad de Bilbao, Gran Vía López de Haro nº 40, 4º Izquierda (40.009).

2. El domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del consejo rector, debiendo darse cuenta del cambio al Ayuntamiento de Castro Urdiales y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sin que sea obligatorio formalizar el cambio de domicilio en escritura pública.

Artículo 3. Objeto y naturaleza

a) La junta de compensación tiene por objeto la gestión urbanística y la ejecución de la urbanización de los terrenos de su ámbito de actuación a fin de que los mismos alcancen la condición de solar en los términos del artículo 101 de la Ley 2/2001 y con sujeción al planeamiento vigente, desarrollando las operaciones de compensación, las obras de urbanización y realizando las cesiones de terrenos y dotaciones urbanísticas conforme a la legislación urbanística y los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo correspondientes.

b) La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La Junta de compensación adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad con el acto constituyente, que se contrae al otorgamiento de la escritura pública de constitución, conforme a lo señalado en el artículo 152 de la vigente Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. La Junta de compensación tendrá plena capacidad jurídica con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, el Reglamento de gestión urbanística y los presentes estatutos.

En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes. Además, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios que formen parte de ella, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

Artículo 4. Fines

Son fines primordiales de la entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes, a título meramente indicativo:

A) Promover la redacción de las Bases de Actuación y del Proyecto de Compensación para su tramitación ante el Ayuntamiento y la unión de los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus beneficios y cargas, y llevar a cabo todas las cuestiones técnicas, jurídicas y materiales en el previstas.

B) Formular e impulsar la tramitación administrativa de los proyectos de urbanización y de compensación, salvo que fueren aprobados simultánea o previamente a su constitución, así como la tramitación de demás figuras de planeamiento que fueran necesarias, como estudios de detalle, planes especiales, etc.

C) La ejecución de las obras de urbanización.

D) Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora.

E) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquéllos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en la legislación urbanística.

F) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la junta sin perjuicio de reclamar su pago en la vía civil.

G) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos de la unidad de ejecución a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

H) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía, en su caso, de los terrenos, hasta el máximo de la cuota de participación de los mismos. No obstante, no podrá recaer ninguna carga real sobre los terrenos de quienes ofrezcan y garanticen el pago de la totalidad de sus cuotas de urbanización.

I) Gestionar el cobro de las cuotas y derramas de los costes de urbanización.

J) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

K) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios el reembolso de los gastos de instalación de las redes, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios.

L) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos o que puedan establecerse en relación con la actividad que desarrolle.

M) Adjudicar las parcelas resultantes en el proyecto de compensación a quienes corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.

N) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

Ñ) La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos hasta que se haya efectuado la cesión de aquellas al Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

Artículo 5. Órgano bajo cuyo control actúa

1. La junta de compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Castro Urdiales.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

A) Aprobación de los estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la junta, así como de los proyectos de urbanización y compensación.

B) Designación de representante en la junta de compensación.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

- C) Comprobación de la adecuación a Derecho de la constitución de la junta.
- D) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la junta de compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- E) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la junta.
- F) Resolución de los recursos de alzada contra acuerdos de la junta.
- G) Cuantas atribuciones resulten de la legislación vigente o de estos estatutos.

Artículo 6. Expresión de la superficie

El ámbito de la junta se extiende a los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución 1.3 “*Alto de San Andrés*” del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales, así como a los terrenos exteriores o aprovechamientos urbanísticos asignados por el Ayuntamiento.

Artículo 7. Duración

La junta de compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su constitución en escritura pública y durará hasta que sea cumplido su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en estos estatutos.

Artículo 8. Estatutos y bases de actuación

1. Los presentes estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la junta. Las bases de actuación definirán las reglas de valoración de fincas, bienes y derechos, las reglas de adjudicación de fincas resultantes y las de ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la junta.

2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a la tramitación que legalmente corresponda.

3. La modificación de los estatutos requiere acuerdo en asamblea general, votado favorablemente por miembros que representen más del 50 por 100 de la participación en la junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, salvo la variación de domicilio, que será suficiente con su aprobación por el consejo rector y su comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 9. Proyecto de Compensación

Se redactará el Proyecto de Compensación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, en las bases de actuación, en el plazo legalmente establecido. El proyecto de Compensación reflejará las fincas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, una cuenta de liquidación provisional, las indemnizaciones de bienes y derechos que, en su caso, procedan y el importe de las compensaciones a metálico por diferencias de adjudicación, si éstas existieren. Aprobado el Proyecto definitivamente, constituirá título de adjudicación de las fincas resultantes.

CAPÍTULO II

MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 10. Incorporación a la entidad

1. La junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma, sean promotoras de su constitución o adheridas a la misma. También formarán parte los titulares de aprovechamientos urbanísticos, aunque no lo sean de suelo y los propietarios de terrenos calificados de sistema general adscritos.

2. Los propietarios no promotores de la junta podrán solicitar su incorporación a la misma durante el plazo de audiencia de veinte días y de información pública, o en el plazo de un mes desde la formalización de la escritura de constitución.

3. La incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento de Castro Urdiales, haciendo constar expresamente la adhesión a los estatutos y bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de su derecho.

Artículo 11. Constitución de la junta de compensación

1. Los promotores y adheridos constituirán la entidad dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los estatutos.
2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:
 - A) Relación de los propietarios y sus domicilios.
 - B) Relación de las fincas, con descripción registral e identificación catastral, de las que son titulares.
 - C) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
 - D) Acuerdo de constitución.
 - E) Estatutos de la junta.
 - F) Acuerdo de aprobación definitiva de Estatutos de la Junta.
3. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma.
4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento y se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
5. Con independencia de la designación de un representante municipal como órgano de control que es, el Ayuntamiento tendrá, en su caso, el carácter de miembro de la junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno. Con carácter general, las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta en los términos establecidos en la normativa urbanística.

Artículo 12. 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. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la junta de compensación.
3. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten garantía suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a su adjudicación.
4. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las bases de actuación.

Artículo 13. 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, por tener la condición de fiduciaria. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.
2. En todo caso, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, si bien el cumplimiento de las obligaciones será a título individual. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la junta de compensación. No obstante, los cotitulares de una finca o derecho podrán optar mediante acuerdo adoptado por mayoría por participar cada uno de ellos comunicándolo a la junta. En este caso, el voto o número de votos que corresponda a cada finca o derecho se dividirá en cuantas participaciones haya.
3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la junta corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.
4. En el supuesto de discrepancia en la titularidad de una finca y hasta que no se produzca la resolución definitiva de los tribunales civiles, la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la junta de la propiedad de los inmuebles o derechos, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

2. Los miembros de la junta que enajenen sus parcelas deberán notificar a la junta de compensación en el plazo de un mes la transmisión de los terrenos mediante la remisión de copia del título.

3. Sin perjuicio de lo anterior, es asimismo obligación del adquirente comunicar a la junta de compensación su adquisición y solicitar formalmente su incorporación a la misma para el ejercicio de los derechos que le asisten como miembro.

4. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

CAPÍTULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Artículo 15. Derechos

A) Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la asamblea general, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente.

B) Presentar proposiciones y sugerencias.

C) Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad.

E) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

F) Informarse sobre la actuación de la junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes en el plazo previo a la celebración de la asamblea a la que se someta su aprobación, en las condiciones que se acuerden por ésta.

G) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la junta habrán de acomodarse a lo señalado en los estatutos y acuerdos de la entidad. El incumplimiento de los plazos del pago de las derramas conllevará la suspensión automática del derecho de voto del deudor, salvo interposición de recurso contra el acuerdo que aprueba la derrama impagada.

Artículo 16. Obligaciones

A) Poner a disposición de la junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, de arrendamientos u ocupantes, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaría de la junta. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la junta no perjudicará a ésta.

C) Pagar las cuotas y derramas que se giren en proporción a su participación y en los plazos establecidos.

D) Comunicar al presidente del Consejo Rector de la Junta de compensación, la voluntad de enajenación de terrenos incluidos en la unidad de ejecución, al objeto de dar cumplimiento al derecho de tanteo y retracto que ostentan el resto de los propietarios.

E) Comunicar al presidente del Consejo rector de la Junta de Compensación la enajenación o gravamen, total o parcial, de los terrenos aportados a la Junta de compensación o de la cuota que en ésta les hubiere sido atribuida, debiendo indicar el nombre y domicilio del nuevo titular a los efectos de su subrogación en los derechos y obligaciones del anterior. Asimismo, deberá hacer constar, en todo caso, en los documentos en los que se produzca la transmisión o gravamen la cuota correspondiente, la subrogación real en favor de la Junta de Compensación, así como la aceptación expresa e íntegra por el nuevo adquirente de los presentes Estatutos y bases y de cuantos derechos y obligaciones se derivan de los mismos o del planeamiento urbanístico aprobado.

F) Regularizar la titularidad y situación registral y catastral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el presidente.

G) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

H) Aportar la parte proporcional que le corresponda de la garantía legalmente exigible para una adecuada ejecución de las obras de urbanización, si así fuere acordado por la asamblea.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

D) Informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.

CAPÍTULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACION

Artículo 17. Enumeración

1. Los órganos de gobierno y administración de la junta serán:

- A) La asamblea general.
- B) El consejo rector.

2.- También ostentarán facultades:

- A) El presidente.
- B) El vicepresidente.
- C) El secretario.
- D) El gerente, en su caso.

Sección 1ª. De la asamblea general

Artículo 18. Composición y reuniones

1. La asamblea estará constituida por todos los miembros de la junta de compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria, al menos, una vez al año para aprobar la memoria y cuentas, así como el presupuesto del ejercicio.

Serán su presidente y secretario los que lo sean del consejo rector, y formará parte de la asamblea el representante del Ayuntamiento.

2. La asamblea general podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente, el consejo rector o lo soliciten miembros de la junta de compensación que representen, al menos, el 20 % de las participaciones. En este supuesto la asamblea deberá celebrarse dentro del plazo de un mes a contar desde el acuerdo o solicitud.

Estando reunidos todos los miembros de la junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 19. Facultades

A) La elección y cese de los miembros del consejo rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas.

B) Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio.

C) La modificación de los estatutos y bases, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

D) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.

E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta.

F) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

G) Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.

H) Acordar la contratación de aquellos servicios profesionales, tales como la gestión, administración o contabilidad, necesarios para la actividad propia de la Junta de Compensación.

I) Aprobar, en su caso, los proyectos de urbanización y compensación previamente a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación.

J) Acordar la disolución de la junta de compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos estatutos.

K) Aprobar, en su caso, las determinaciones a efectos de autorizar la realización de edificaciones de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

L) Aprobar el pliego de condiciones que regirá la contratación de las obras de urbanización, a propuesta del consejo rector.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

M) Adjudicar las obras de ejecución de la urbanización a propuesta del consejo rector.

N) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

Artículo 20. Convocatoria

1. Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria serán convocadas por el presidente del consejo rector mediante carta certificada, burofax, fax, correo electrónico o escrito con acuse de recibo remitida a los socios de la junta con 10 días de antelación.

2. A petición del miembro de la Junta, resultará posible la remisión de la convocatoria a través de medios telemáticos con anterioridad a la expiración del plazo recogido en el apartado anterior, tras el que dichos medios constituirán el único mecanismo válido.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, los propietarios privados de voto por impago, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos sus miembros y sea declarada la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas de la junta.

4. En la convocatoria de las asambleas generales en que se someta a aprobación la memoria y cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente, así como la aprobación de cualquier documentación que requiera un estudio previo, se indicará el lugar y horas de consulta en que se halla a disposición de los miembros la documentación correspondiente.

Artículo 21. Constitución

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la junta de compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrido un cuarto de hora desde la primera. En ambos casos, deberán estar presentes el presidente y secretario o quienes les sustituyan.

2. La asistencia a la Asamblea podrá realizarse, bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión, indicándolo así en la convocatoria, bien en el lugar en que se hallen conectados con aquél por medios de videoconferencia u otros telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos.

Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán como asistentes a una única reunión que se entenderá celebrada donde radique el lugar principal.

3. Los miembros de la junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el secretario comprobar las delegaciones.

Artículo 22. Sesiones

1. El presidente del consejo rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la asamblea general y dirigirá los debates.

Actuará como secretario el que lo sea del consejo rector, o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación. No obstante, los acuerdos de modificación de bases y estatutos, aprobación del proyecto de compensación, proyecto de urbanización y de convenios urbanísticos, los de enajenación de terrenos, los de señalamiento y modificación de cuotas y los de imposición de aportaciones extraordinarias requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las participaciones de la entidad.

3. El voto será proporcional a la superficie de cada finca aportada, respecto de los propietarios incorporados. A efectos del cálculo de las mayorías no se tendrá en cuenta en el cómputo la cuota que corresponda a los propietarios que hayan manifestado su opción de ser expropiados y la cuota de los propietarios privados del derecho de voto.

Una vez aprobado el proyecto de compensación, las participaciones serán proporcionales a los aprovechamientos de las fincas resultantes.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

4. Los miembros de la Asamblea o del Consejo Rector habilitados para el ejercicio de su derecho de voto podrán emitir su voto sobre los puntos o asuntos contenidos en el Orden del Día de la convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector remitiéndolo, antes de su celebración, a través de cualquier medio electrónico o de comunicación a distancia que garantice la identidad del socio que lo emite.

En esta modalidad de voto telemático, el miembro de la Junta deberá concretar de forma inequívoca el sentido de éste en relación con cada uno de los puntos o asuntos comprendidos en el Orden del Día de la reunión de que se trate. En caso de no hacerlo sobre alguno o algunos se entenderá que se abstiene en relación con ellos.

5. Los acuerdos de la asamblea que se adopten conforme a los estatutos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

Artículo 23. Actas

1. De cada reunión de la asamblea general se levantará acta por el secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre a decisión del presidente, haciéndose constar en ella los asistentes, en su caso, los privados del derecho de voto, el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas, la fecha y lugar de celebración y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue por escrito.

2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario. En caso de renovación de cargos, las actas serán firmadas por el entrante.

3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas.

Sección 2ª. Del Consejo Rector

Artículo 24. Composición

1. El consejo rector estará compuesto por un presidente, un secretario y el representante del Ayuntamiento. En caso de existir miembros suficientes al efecto, por un vicepresidente y un máximo de 4 vocales designados por la asamblea general.

2. Los miembros del consejo, salvo el que tenga el cargo de secretario, habrán de ostentar la cualidad de miembro, o tener la representación de un miembro en la junta de compensación.

3. Cuando el número de miembros de la junta no exceda de 3, los componentes del consejo rector se ajustarán al número de miembros. En tanto dure esta circunstancia, el consejo rector traspasará todas sus funciones a la asamblea general, la cual actuará como único órgano colegiado con la doble función de "asamblea-consejo rector". A estos efectos, en el caso de fincas en proindiviso, se considerará como un único propietario debiendo los comuneros nombrar un representante.

Artículo 25. Duración de cargos

1. El nombramiento de los cargos designados por la junta tendrá 3 años de duración, si bien serán susceptibles de reelección.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Artículo 26. Facultades

1. Son funciones del consejo rector:

O) La proposición de acuerdos a la asamblea general.

P) La ejecución de los acuerdos de la misma.

Q) La administración económica de la junta.

R) La formalización de los encargos de proyectos y demás trabajos profesionales contratados por la asamblea general.

S) La venta de parcelas y constitución de gravámenes, previo acuerdo de la asamblea general.

T) El ejercicio de acciones en defensa de los intereses de la junta de compensación.

U) La contratación y separación, en su caso, del gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.

V) La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la junta, previo acuerdo de la asamblea general.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

- W) Autorizar la realización de edificaciones con carácter simultáneo a la urbanización.
2. Cuantas facultades de gobierno y administración no estén reservadas, expresamente, a la asamblea general, además de las que ésta le delegue.

Artículo 27. Sesiones

1. El consejo rector se reunirá a iniciativa del presidente o a petición de miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el presidente, mediante fax, carta certificada, burofax, escrito con acuse de recibo o correo electrónico, con un mínimo de 3 días de antelación.
3. El consejo quedará válidamente constituido siempre que asistan el presidente y el secretario, o las personas que los sustituyan. Si así no sucediera deberá convocarse una nueva reunión del consejo rector dentro de las 24 horas siguientes.
Los miembros del consejo podrán delegar en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.
4. Se admitirán en todo caso, las sesiones telemáticas mediante cualquier medio de videoconferencia, así como la asistencia por este medio a cualquier sesión.
5. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Artículo 28. Actas

1. De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se harán constar el contenido previsto en el artículo 23.1 de estos estatutos, siendo sometida a aprobación en la misma reunión o en la siguiente a decisión del presidente.
2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario.
3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, el secretario, con el visto bueno del presidente, expedirá certificaciones del contenido de las actas.

Sección 3ª. Del presidente

Artículo 29. Nombramiento

El presidente será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Artículo 30. Funciones

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la junta de compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las actas de la asamblea general y del consejo rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) Realizar los pagos previstos en el presupuesto o aprobados por el consejo rector o la asamblea general.
- E) Firmar la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias. Por acuerdo de la Asamblea General se podrá, en su caso, fijar un límite a partir del cual será necesaria la firma mancomunada del presidente y un segundo miembro del consejo rector para autorizar pagos de importes superiores al límite mencionado que se establezca.
- F) Ejercer, en la forma que el consejo rector determine, cualesquiera actividades bancarias y financieras que exija el funcionamiento de la junta.
- G) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector.

Sección 4ª. Del vicepresidente

Artículo 31. Nombramiento

El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

Artículo 32. Funciones y sustitución

1. Son funciones del vicepresidente:

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.

B) Firmar en compañía del presidente o la de otro miembro del consejo, la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias y financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias, cuando así lo haya acordado el consejo rector.

C) Ejercer las facultades que le delegue el presidente.

2. Tanto en las asambleas generales como en las sesiones del consejo rector, caso de ausencia del presidente y del vicepresidente, les sustituirá el vocal de mayor edad presente en las mismas.

Sección 5ª. Del secretario

Artículo 33. Nombramiento

El secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente, pudiendo recaer el nombramiento en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la misma.

La asamblea general podrá, en su caso, acordar la remuneración del cargo de secretario.

En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por la persona que designe el presidente para cada sesión pudiendo recaer, igualmente, en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la junta.

Artículo 34. Funciones

A) Convocar las sesiones del consejo rector y de la asamblea general en caso de vacante de los cargos de presidente y vicepresidente y asistir a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector.

B) Levantar acta de las sesiones.

C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.

D) Llevar un control de los miembros integrantes de la junta de compensación.

E) Cursar las notificaciones a todos los miembros de la junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

F) Efectuar la convocatoria de las sesiones, así como practicar las citaciones, a los miembros de la asamblea o del consejo, por orden de su presidente.

Sección 6ª. Del gerente (opcional)

Artículo 35. Nombramiento

1. Por acuerdo expreso del consejo rector y previa previsión presupuestaria, podrá existir un gerente de la junta de compensación.

2. El gerente será designado por el consejo rector y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio consejo.

Artículo 36. Funciones

A) Ejecutar materialmente los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.

B) Asistir a las sesiones de la asamblea y del consejo rector, con voz y sin voto.

C) Representar a la junta de compensación a efectos puramente administrativos.

D) Organizar los servicios de régimen interior de la junta de compensación.

E) Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea o el consejo rector.

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

CAPÍTULO V. APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS

Artículo 37. Medios económicos

Los medios económicos de la junta estarán constituidos, entre otros, por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, las rentas y productos de su patrimonio, los terrenos que determine el proyecto de reparcelación, las aportaciones de las empresas urbanizadoras caso de incorporación a la Junta, así como cualquier otra aportación que reciba la entidad por cualquier título válido en Derecho.

Artículo 38. Clases de aportación

Las aportaciones a la junta están constituidas, en especial:

- A) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- B) Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de compensación.
- C) Por los terrenos expropiados a favor de la entidad.
- D) Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la junta.
- E) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la entidad. F) Por los derechos de crédito, subvenciones, etc que pudieran llegar a constituirse en favor de la junta.

Artículo 39. Cuotas y sus clases

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos de la junta que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la asamblea general.

Artículo 40. Cuantía y pago

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la junta.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el consejo rector a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:
 - A) Un interés equivalente al previsto en el artículo 17 de la Ley General Presupuestaria, si se pagase la cuota en el mes siguiente.
 - B) Pasado este plazo, se podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, con las consecuencias legalmente previstas en orden a los recargos e intereses, o se podrá utilizar la vía judicial civil en cuyo caso las cantidades adeudadas devengarán el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.
 - C) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota.
 - D) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta que se verifique el abono íntegro de todo lo debido, principal, recargos e intereses, en su caso, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la junta de compensación, salvo interposición de recurso contra la cuota o derrama.
 - E) La junta de compensación expedirá la correspondiente factura una vez se haya producido el pago.

Artículo 41. Pago de cuotas por gastos anteriores a la constitución de la junta

1. Los pagos efectuados con anterioridad a que la junta de compensación adquiera personalidad jurídica que respondan a trabajos que tengan por finalidad la gestión y ejecución de la unidad de ejecución se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de esta y su importe se deducirá a quienes lo hubieren soportado de las cuotas que correspondan a su participación.
2. El importe de tales gastos, a efectos de su deducción, se actualizarán de acuerdo con el índice de precios al consumo.

CAPÍTULO VI. RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 42. Impugnación de los acuerdos de la junta

1. Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. Los recursos serán los siguientes:

MIÉRCOLES, 16 DE FEBRERO DE 2022 - BOC NÚM. 32

A) Con carácter potestativo, los acuerdos del consejo rector, con independencia de su naturaleza, podrán ser impugnados ante la asamblea general en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, la cual deberá resolver el recurso en el plazo de tres meses. Transcurrido éste, se entenderá desestimada la impugnación.

B) Contra los acuerdos de la asamblea general sujetos al Derecho Administrativo cabe recurso de alzada ante la Alcaldía del Ayuntamiento en el plazo de un mes desde su notificación, si el acto es expreso, y de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzcan los efectos del silencio, si el acto es presunto o producido por silencio.

C) Los acuerdos de la junta de compensación no sometidos al Derecho Administrativo podrán ser cuestionados directamente ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción que corresponda (ordinaria, laboral...), sin necesidad de reclamación administrativa previa.

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

3. Los miembros de la junta de compensación no pueden promover acciones posesorias frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 43. Disolución

1. La junta se disolverá por las siguientes causas:

A) Por mandato judicial o prescripción legal.

B) Si deviniere en propietario único o supuestos asimilados.

C) Cuando la junta haya realizado el objeto para el que se creó. No obstante, podrá acordarse su disolución cuando las obligaciones pendientes no impidan la puesta en funcionamiento de la urbanización y se preste garantía económica por los propietarios ante la Administración actuante con carácter previo a la disolución.

D) Por cambio de sistema de actuación.

2. En los supuestos B), C y D) del número precedente la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento actuante.

Artículo 44. Liquidación

Acordada la disolución, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

1. El órgano designado procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la asamblea general.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre sus miembros en proporción a su participación en la entidad urbanística.

3. La junta hará constar la situación de liquidación en la que se halla en todas sus relaciones y comunicaciones.

Artículo 45. Responsabilidad de la junta

La junta de compensación responde de sus obligaciones, exclusivamente, con sus propios bienes y derechos, entre los que no figuran las fincas y demás derechos de los propietarios sometidos al proceso reparcelatorio. Únicamente, en caso de insolvencia o disolución de la junta de compensación responderán los propietarios a título personal y por su participación.

CAPÍTULO VII DERECHO APLICABLE

Artículo 46. Normativa complementaria

En todo aquello no expresamente contemplado en estos estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas de Derecho Administrativo, incluida la Ley de Asociaciones”.

Castro Urdiales, 7 de febrero de 2022.

El concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios
y Accesibilidad y Movilidad,
Alejandro Fernández Álvarez.

2022/781

CVE-2022-781