

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

44**DAGANZO DE ARRIBA**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local, celebrada el 20 de septiembre de 2018, aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del S-4 de las NNSS de Daganzo, promovido por Palau Solitá C.B.

ANTECEDENTES

A este respecto es de tener en cuenta lo siguiente:

- Aprobación de la iniciativa: Ayuntamiento Pleno sesión 14/03/2011.
- Aprobación inicial del Plan Parcial: Junta Gobierno Local sesión 13/04/2011
- Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la aprobación del Plan Parcial: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 114 (16/05/2011).
- Aprobación provisional del Plan Parcial: Junta de Gobierno Local sesión 21/05/2014
- La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Secretaría General Técnica, Área de la Comisión de Urbanismo, con fecha 23/10/2017 R.E. nº 6615, notifica la aprobación definitiva del Plan Parcial del S-4, por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión del 30 de marzo de 2017. Establece el artículo 134.b) RGU que “el texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de los planos (incluidos los Planes Parcial, según el artículo 138) será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (de la Comunidad de Madrid, en este caso) cuando haya sido aprobado por la Comisión de Urbanismo. En este sentido, es de señalar que dicho acuerdo aparece publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 250/2017, de 20 de octubre.
- Con fecha 05/07/2018, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno, fueron aprobados inicialmente los proyectos de Estatutos y de Bases de actuación de la Junta de Compensación del S-4 de las NNSS, redactados por el Propietario mayoritario.

Con fecha 26/07/2018, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 161.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, fue sometido a trámite de información pública, por plazo de veinte días, tanto en el Departamento de Urbanismo y en la sede electrónica de este Ayuntamiento “www.ayto-daganzo.org”, como publicado, junto con los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Núm. 177). Habiéndose comunicado de forma individual a todos los afectados por el sistema de actuación.

Durante el período de información y audiencia a los interesados no se ha presentado ninguna alegación.

Vistos los informes técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales de este Ayuntamiento, que ponen de manifiesto el cumplimiento de todos los requisitos legales de legitimación y forma exigidos por los artículos 158, 161.2, 166 y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por DE 3288/1978, de 25 de agosto (RGU) y 106.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), para la presentación de los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de una Junta de Compensación.

Visto lo dispuesto en el artículo 21.1.j) y 21.3 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y Decreto de la Alcaldía n.º 72/2015, de 17 de junio (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 170/2015, de 20 de julio), de delegación de competencias en la Junta de Gobierno Local,

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2018 acuerda:

Primero.—Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación del S-4, de las vigentes NNSS, redactados por el Propietario mayoritario.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL	% PARTICIPACIÓN
1377513VK6817N0001SZ	PALAU SOLITÁ CB	46.978	59,0074074
1377514VK6817N0001ZZ	PROMOTORA MEDITERRANEA	4.899	6,1493828
1375901VK6817N0001YZ	PEDRO ARMENDARIZ VIÑUELA	28.542	34,7283950
	CANAL ISABEL II	93	0,1148148

Segundo.—Ordenar la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Asimismo, se notificará individualizadamente a los propietarios afectados por el sistema de actuación y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

Tercero.—Requerir a los Propietarios que no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de que si no lo hacen se procederá a la expropiación de sus fincas a favor de la Junta de Compensación prevista en el artículo 127.1, de la Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el número 1 de este artículo su incorporación a la Junta.

Cuarto.—Nombrar a D. Sergio Berzal Valladar con NIF 0913935M, domicilio a estos efectos en Plaza de la Villa número 1, 28814 Daganzo, Madrid, como representante en el órgano rector de la Junta de Compensación.

Quinto.—Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo 162 RGU, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Sexto.—Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Séptimo.—La Junta de Compensación presentará el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector S-4 para su tramitación y aprobación.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA (MADRID)

TÍTULO 1

Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de “JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA (MADRID) se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba (Madrid) de las previstas en los artículos 101.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 8, 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid y la de la constitución de sus órganos directivos.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el Sector 4 que se integren en aquél y las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el referido ámbito, que está integrada por los miembros descritos en el artículo 9 de estos Estatutos.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma.

2. En lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01) y la normativa estatal enunciada en la Base Primera de las de Actuación antes aludidas.

3. Además, regirá de manera supletoria, en lo no previsto por estos Estatutos, la normativa sobre sociedades y propiedad horizontal en lo que se refiere al funcionamiento interno y adopción de acuerdos de la Junta de Compensación.

Art. 3. *Domicilio*.—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, en (pendiente de fijar).

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector; debiendo notificarlo al Ayuntamiento, para su constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Objeto*.—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación la ejecución del planeamiento urbanístico por atribución legal, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución en el ámbito del Sector 4.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación se materializarán entre otros, en:

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanización del Sector, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la Asamblea General.

3. Previa aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de tales fines requerirá:

- A) La aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- B) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo esta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
- C) Adjudicar y costear las obras de urbanización de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba.
- D) Formalizar a favor de la Administración las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos y en los convenios formalizados.
- E) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - a. La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos y derechos comprendidos en el Sector 4 una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación; solicitando la prórroga de dicha nota cuando proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).
 - b. La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento.
 - c. Llevar a cabo cuantas actuaciones deriven de la ejecución de los proyectos de reparcelación y de expropiación.

4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:

- A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
- B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación a fin de ocuparlas para la realización de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten:
 - a. De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, y en las Bases de Actuación.
 - b. De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.

- c. Solicitar al Ayuntamiento la instrumentación de la vía de apremio o su delegación en la Junta de Compensación y la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
- d. Formalizar operaciones de crédito para atender los costes de la actuación.
- e. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- f. Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.
- g. Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
- h. En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigente.

Art. 5. *Ámbito*.—1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el Sector 4 de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba (Madrid).

2. Las características del ámbito de actuación serán las definidas en el correspondiente Plan Parcial.

Art. 6. *Duración*.—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en los presentes Estatutos.

TÍTULO II

Administración actuante

Art. 7. *Administración actuante*.—Es Administración actuante el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba. Ello sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad de Madrid.

Art. 8. *Facultades*.—Corresponden al Ayuntamiento las siguientes facultades:

- A) Tramitar y aprobar definitivamente el Plan Parcial
- B) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de conformidad al artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto (RGU/78), sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información pública por plazo de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y designando el representante municipal en el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.
- C) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- D) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- E) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- F) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- G) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que ésta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J) Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
- K) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- L) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

TÍTULO III**Junta de Compensación**

Art. 9. *Composición.*—1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en el ámbito definido en el artículo 5º de estos Estatutos que presenten en el Ayuntamiento la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el citado ámbito.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General; siendo en cualquier caso competencia de esta última la adjudicación de las obras de urbanización de la actuación y la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las mismas.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las fincas afectadas pertenezcan a menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten su representación legal.

4. Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho limitativo del dominio sobre la misma a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; ello sin perjuicio de que el titular del derecho perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

5. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no comporta la transmisión a la misma de la titularidad de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando éstos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.

Art. 10. *Clases de miembros.*—Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos los mismos derechos y obligaciones una vez constituida aquélla, sin que la incorporación pueda ser más gravosa para unos propietarios que para otros.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Los propietarios privados que no hubieren participado en la presentación de la documentación aludida en el artículo 11 precedente podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación como miembros adheridos, si no lo hubieren hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2. Para su incorporación habrán de solicitarlo del Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación asumiendo el planeamiento aprobado y los Proyectos presentados debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada.

3. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la incorporación, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes de dichos propietarios afectados por la actuación.

4. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito del Sector quedarán integradas, sin necesidad de formalidad alguna, en la Junta de Compensación.

Art. 13. *Empresas promotoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida ésta, la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico, asumiendo la financiación total o parcial de los costes de la actuación.

En cualquier caso, será competencia de la Asamblea General la adjudicación de las obras de urbanización de la actuación y la elección de la empresa o empresas constructoras que ejecuten las mismas.

2. A tal fin, deberán instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Darganzo de Arriba.

Art. 14. *Transmisión de bienes y derechos.*—1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados, aunque ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas

iniciales, según lo establecido en el artículo 108.3.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y la afectación deberá constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 105 de la misma Ley, y 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

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

- a) El transmitente deberá solicitar a la secretaría del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b) El transmitente notificará fehacientemente al Consejo Rector de la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia, de manera inmediatamente posterior a la transmisión, aportando copia autorizada de la escritura pública de enajenación o certificación registral de dominio y cargas actualizada a la nueva titularidad.
- c) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión, incluido en su caso el pago de las derramas ya giradas que estuvieran pendientes de cobro y que no se hubieran hecho efectivas antes de la transmisión.
- d) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la condición de propietario de los terrenos correspondientes, sin perjuicio de los pactos privados a que hubieren llegado el transmitente y el adquirente, que no vincularán necesariamente a la Junta de Compensación. En ese sentido, cuando aquéllos hubieran convenido la retención de los derechos y obligaciones propios de la calidad de miembro de la Junta de Compensación en manos del transmitente, especialmente los políticos y los económicos, la Junta podrá aceptar tal convenio mediante acuerdo del Consejo Rector.

3. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, de los bienes cuyos propietarios sean expropiados a solicitud de la misma, ya sea por no haberse incorporado a la referida Junta de Compensación o por el incumplimiento de las obligaciones contraídas con la misma, conforme al artículo 108.3.b) y c), respectivamente, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, cuando la Junta de Compensación hubiere optado por solicitar esa medida.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus propietarios, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo de la asamblea general.

Art. 15. Del patrimonio de la Junta de Compensación.—En el supuesto de tener que instar la expropiación de propietarios no adheridos o incumplidores de los deberes del Sector, la expropiación forzosa se realizará por el órgano urbanístico actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación; dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la asamblea general acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes. En este último caso, las fincas expropiadas entrarán a formar parte del patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación. Las parcelas resultantes de la subrogación real de aquéllas serán asignadas a la Junta de Compensación, quien podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y, de existir superávit en el momento de su disolución, se distribuirán, como todo el patrimonio activo, si lo hubiere, en la forma prevista en estos Estatutos.

2. En la enajenación de dichas parcelas resultantes ya urbanizadas, se reconoce el derecho de tanteo en favor de los miembros de la Junta de Compensación a tenor de las determinaciones del Código Civil y, de ser varios los interesados, se prorrateará en función de los derechos que ostenta cada uno en la Junta de Compensación.

Dicho derecho deberá ejercitarse en el plazo máximo de quince días naturales, contados a partir de la recepción de la notificación practicada en forma fehaciente.

3. No se incorporarán, ni bajo ningún concepto formarán parte de los bienes de la Junta de Compensación, los terrenos cedidos por los propietarios para el pago de sus cuotas, por tratarse de una dación para pago a favor de la empresa urbanizadora. De igual modo no formarán parte del patrimonio de la Junta de Compensación, las cantidades satisfechas para cubrir las derramas o cuotas por los miembros de la Junta de Compensación, para atender el pago de las obras de urbanización o su conservación, no pudiéndose integrar bajo ningún concepto en dicho patrimonio, dada su vinculación específica, para atender las obliga-

ciones de la Junta con la Administración, y además por cuanto la Junta de Compensación es tan sólo fiduciaria, e instrumento de gestión.

TÍTULO IV

Del procedimiento de constitución de la Junta de Compensación

Art. 16. *De la asamblea general constituyente.*—1. Una vez aprobados inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, aprobados definitivamente y notificados a los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la actuación que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro o, en su caso, en los restantes Registros públicos, el Ayuntamiento requerirá a los interesados para la constitución de la Junta de Compensación, que se realizará mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 161 a 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, y 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

2. A tal efecto el Ayuntamiento de Daganzo, designará el Notario autorizante y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura aludida y notificará de forma fehaciente a todos los propietarios incluidos dentro del ámbito territorial de la Junta de Compensación la celebración de la Asamblea General Constituyente.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión con indicación expresa de que la asamblea general constituyente habrá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

5. La asamblea general constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurren a ella, personalmente o representados, en la forma establecida en estos Estatutos, propietarios titulares de terrenos que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie del Sector, conforme a lo dispuesto en el artículo 104.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

6. La asamblea general constituyente acordará la constitución de la Junta de Compensación, designará los cargos de presidente, vicepresidente y secretario que, salvo acuerdo en contrario, lo serán también del Consejo Rector, así como de los consejeros restantes de este último órgano, y el de gerente si así lo estimara oportuno.

Además, ratificará, convalidará y hará suyos todos los acuerdos, convenios y contrataciones realizados por los propietarios con anterioridad a la constitución en cuanto fueren legalmente asumibles, quedando vinculados a ellos todos los miembros de la Junta de Compensación. Igualmente, los derechos y obligaciones económicas subsistentes pasarán a integrar los de la Junta de Compensación.

7. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta de Compensación computados en la forma que establece el artículo de los Estatutos.

8. La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, apellidos y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y títulos de propiedad.
- b) Constitución de la Junta de Compensación, con designación de su domicilio social y, en su caso, el de notificaciones.
- c) Designación y aceptación de cargos.
- d) Demás acuerdos tomados.

9. Del contenido del acta se libraré certificación para su incorporación en la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, que deberá efectuarse en la forma prevista en la legislación urbanística. No obstante, la asamblea también podrá constituirse directamente ante notario, no requiriéndose entonces dicha acta.

10. En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberán constar, al menos, los siguientes extremos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163.4 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Acuerdo de constitución.
- b) Designación del domicilio social y, en su caso, el de notificaciones.
- c) Relación de sus miembros.
- d) Relación de las fincas de las que sean titulares.
- e) Porcentaje de participación de cada miembro en los derechos y obligaciones dimanantes de su pertenencia a la Junta de Compensación.

- f) Composición de la comisión gestora, con indicación de las personas que ostenten los cargos de presidente, vicepresidente, secretario y, en su caso, gerente, si no coincidieren con los de la asamblea, y de los restantes consejeros, incluido el representante del Ayuntamiento.
- g) Copia compulsada o certificación municipal de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento.

11. La copia autorizada de la escritura de constitución y, en su caso, de las adhesiones posteriores de los miembros no fundadores se trasladará al Ayuntamiento para la aprobación de dicha constitución y su posterior remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid con el fin de practicar su inscripción.

12. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, de conformidad con el artículo 105.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, circunstancia que, a instancias de la Junta de Compensación o en su caso del Ayuntamiento, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, acompañada de la solicitud de certificación de dominio y cargas de todas las fincas incluidas en el Sector. La nota marginal de afección será de tres años, prorrogable por otros tres, a instancias de la Junta de Compensación, todo ello de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

TÍTULO V

Órganos de la Junta de Compensación

Art. 17. *Órganos de gobierno y administración.*—1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación son:

- A) La asamblea general
 - B) El Consejo Rector
2. Ejercerán funciones específicas en la Junta de Compensación:
- A) El presidente,
 - B) El vicepresidente,
 - C) El secretario, y en su caso, el gerente.

Cada uno de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación actuará en el ámbito de sus facultades.

Capítulo 1

La Asamblea General

SECCIÓN 1

Naturaleza y facultades

Art. 18. *Naturaleza.*—1. La asamblea general es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación. Corresponde a la asamblea general las facultades de gobierno y dirección de la Junta de Compensación con carácter soberano, sin perjuicio de las que puedan corresponder a los restantes órganos y de la delegación que pueda efectuar en ellos.

2. La asamblea general está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento.

3. La asamblea general será presidida por el presidente o, en su defecto, por el vicepresidente. Si ninguno de éstos asistiese a la reunión, ésta será presidida por el miembro presente que sea titular o que represente la mayor cuota de participación.

Art. 19. *Facultades.*—Serán atribuciones de la asamblea general:

- a) La aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación, elevados a propuesta de la comisión gestora.
- b) La aprobación del Proyecto de Reparcelación, del Proyecto de Urbanización y de los demás instrumentos jurídicos y técnicos de carácter urbanístico necesarios para cumplir su objeto, incluidos convenios con las distintas Administraciones Públicas, así como la tramitación de su aprobación administrativa. El Proyecto de Reparcelación deberá ser aprobado por los propietarios que representen, al menos,

- un 70 por ciento de la superficie total del Sector, de acuerdo con lo establecido por el artículo 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.
- c) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, incluido el traslado del domicilio social o del de notificaciones, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento. Este acuerdo deberá ser adoptado por los propietarios presentes que representen, al menos, los dos tercios de las cuotas de participación, debiendo darse a la modificación el trámite previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - d) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector, así como del presidente, vicepresidente, secretario y, en su caso, del gerente de la asamblea, si fueren distintos de aquéllos. Acordar la retribución en su caso, del presidente, vicepresidente, secretario, consejeros y gerente.
 - e) Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación. Este acuerdo deberá ser adoptado por los propietarios presentes que representen, al menos, los dos tercios de las cuotas de participación, salvo que la decisión viniere impuesta legalmente o por resolución judicial firme.
 - f) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, comunidad autónoma, o municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares, quedando facultada para iniciar, promover, sostener y desistir de cuantos procedimientos, recursos y acciones tengan lugar a esos efectos, mediante la oportuna designación y nombramiento de procuradores y abogados.
 - g) La autorización de créditos y el acuerdo de imposición de las derramas ordinarias y también de las extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste.
 - h) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización y edificación, dentro de las previsiones del programa de obras.
 - i) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
 - j) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
 - k) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas urbanizadoras a la Junta.
 - l) Acordar la realización de actos dispositivos (venta, cesión, permuta o gravamen) sobre los bienes y derechos de la Junta de Compensación, ya sea de los que puede realizar con carácter fiduciario o por aportación.
 - ll) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
 - m) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
 - n) Contratar las obras de urbanización y, en general, las restantes obligaciones con terceros que la Junta de Compensación acuerde celebrar.
 - ñ) Contratar, fijar retribuciones y asumir las relaciones laborales con el personal de la Junta de Compensación, incluidos, en su caso, los cargos que conforme a estos Estatutos pudieren recibir retribución.
 - o) Solicitar del Ayuntamiento la expropiación de los terrenos incluidos en el Sector en los supuestos contemplados en estos Estatutos y en la normativa a la que se remiten, así como la utilización de la vía de apremio y la recaudación de las derramas.
 - p) Determinar las condiciones de adhesión de las empresas urbanizadoras y de los propietarios.
 - q) Aprobar los actos de disposición y gravamen de las parcelas con el alcance expresado en estos Estatutos.
 - r) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidos a otro órgano de la Junta de Compensación, y cuantas funciones sean precisas para la gestión común, así como las demás expresadas en estos Estatutos y en sus Bases de Actuación.
 - s) Delegar expresamente en el Consejo Rector o, en su caso, en el presidente las facultades reconocidas en favor de la asamblea general, excepto las comprendidas en las letras a), b), c) y d) de este mismo artículo.

SECCIÓN 2

Clases de asambleas

Art. 19. *De las reuniones de la asamblea general.*—1. Las reuniones de la asamblea general podrán ser ordinarias y extraordinarias.

2. La asamblea general se reunirá de forma ordinaria como mínimo una vez al año, preferentemente dentro del primer semestre del año, a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación; aprobar, en su caso, la Memoria y las Cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores o auditores contratados al efecto; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo, salvo que esta facultad hubiera sido delegada.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, previa su inclusión en el correspondiente orden del día, podrán adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera de las materias que sean competencia de la asamblea general.

4. La asamblea general se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en los apartados anteriores de este artículo, en la forma establecida en el siguiente artículo.

Art. 20. *Convocatoria de la asamblea general.*—1. Las reuniones de la asamblea general, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el presidente o el secretario de la Junta mediante burofax, carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que permita dejar constancia notoria o fehaciente de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la secretaría, con una antelación de cinco días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.

La convocatoria podrá realizarse mediante correo electrónico siempre que el miembro de la Junta de Compensación haya aceptado por escrito esa forma de comunicación en la Junta de Compensación o conste reporte de envío.

2. En la convocatoria deberá figurar el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de media hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el artículo 21.4.3. La asamblea general celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que la convocatoria indique otro lugar de celebración, preferentemente el domicilio de notificaciones si existiere. La sesión podrá celebrarse, asimismo, en varias salas simultáneamente, siempre y cuando se asegure por medios audiovisuales o telefónicos la interactividad e intercomunicación entre ellas en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto. En este caso se hará constar en la convocatoria el sistema de conexión y, en su caso, los lugares en los que estarán disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde esté la presidencia.

4. Las asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento del Consejo Rector, del presidente o de los miembros que representen, al menos, el 50 por 100 del total de las cuotas de participación. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante burofax o carta certificada con acuse de recibo dirigida al presidente detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el presidente en el plazo de diez días naturales desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto. Si el presidente no la convocara en el plazo señalado, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

5. En la convocatoria de las asambleas generales ordinarias se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, los documentos elaborados correspondientes a los asuntos a tratar, como el estado de cuentas del ejercicio anterior, la memoria y los presupuestos para el ejercicio siguiente.

Art. 21. *Constitución de la asamblea general.*—1. La asamblea general, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación de los propietarios de la Junta de Compensación en los derechos y cargas.

2. En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la asamblea cualesquiera que sean las cuotas de participación en los derechos y cargas representadas por los asistentes.

3. Antes de entrar en el examen del orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación, propia o

ajena, en los derechos y cargas. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación de los asistentes.

4. Si hallándose presentes o representados, la totalidad de los miembros incorporados a la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar asamblea general extraordinaria universal, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria ni orden del día previo.

Art. 22. *De la adopción de acuerdos por la asamblea general.*—1. El presidente o quien le sustituya debidamente presidirá la asamblea general, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación si procediere.

Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo lo dispuesto en el artículo 21.4 de estos Estatutos. No obstante, previa declaración de urgencia mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados que representen al menos el cincuenta por ciento de las cuotas de participación, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas, a no ser que por razón de la materia tengan fijados, bien por disposiciones legales o bien por estos Estatutos un quórum o un voto favorable específico, en cuyo caso se regularán por este.

3. Los acuerdos de la asamblea general serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de las acciones administrativas y, en su caso, jurisdiccionales pertinentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 117 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Art. 23. *Asistencia a la asamblea general.*—1. Podrán asistir a las sesiones de la asamblea general las personas físicas, y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la calidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos, así como el representante de la Administración.

Igualmente podrán asistir para aspectos informativos que puedan interesar, los técnicos y asesores de cualquier tipo que considere conveniente el presidente de la Junta de Compensación quienes, en tal caso, intervendrán con voz pero sin voto.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la asamblea por sí o mediante representación conferida a otra persona. Será válida la representación otorgada mediante poder notarial o documento otorgado “apud acta” ante el secretario del Consejo de la Junta de Administración, dejándose constancia de su recepción por el presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera, salvo que en la autorización se disponga otra cosa.

La representación de las sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente.

3. El representante del Ayuntamiento será el nombrado por este en el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos, aunque podrá ser sustituido posteriormente.

4. La representación de los menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar se entenderá conferida a su representante legal, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.5 de estos Estatutos.

Art. 24. *Actas y certificaciones.*—1. De las reuniones de la asamblea general, el secretario levantará acta con el visto bueno del presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas podrán ser aprobadas en la propia reunión de la asamblea, debiendo firmarse en ese caso por el presidente, dos miembros de la Junta de Compensación que hayan estado presentes en la reunión, y por el secretario y se llevarán al libro correspondiente, que podrá ser de hojas móviles.

Si no resultare factible, deberá designarse en la misma sesión dos Interventores para que, en unión del Presidente y del Secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los veinte días siguientes.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación en el plazo de diez días naturales desde su aprobación por la asamblea general o, en su caso, por los interventores, con expresión de los recursos procedentes.

2. Cualquier miembro de la Junta de Compensación u órgano urbanístico competente podrá solicitar certificaciones del libro de actas, que serán expedidas por el secretario con el visto bueno del presidente.

Capítulo 2

Consejo Rector

Art. 25. *Composición y carácter del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector estará formado por hasta cinco miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento, denominados consejeros, que se constituirán en representantes permanentes de la asamblea general y en el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta de Compensación, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la entidad en los términos de los presentes Estatutos.

2. Asimismo, formará parte del Consejo Rector el representante del Ayuntamiento.

3. Los consejeros serán nombrados por la asamblea general por mayoría simple de las cuotas de propiedad presentes o representadas en la votación.

4. El Consejo Rector determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En caso de ausencia, enfermedad o fallecimiento del presidente, ejercerá automáticamente sus funciones el vicepresidente.

5. Los consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aun después de cesar en sus funciones.

Art. 26. *Duración del cargo de consejero.*—1. La duración del cargo de consejero será de cuatro años, salvo que fuese removido por la asamblea general, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitado por cualquier causa. Los consejeros que finalicen el plazo de su mandato podrán ser reelegidos por la asamblea general por sucesivos períodos de la misma duración de forma ilimitada.

2. En caso de cese, renuncia o de fallecimiento de un consejero, su sustitución será acordada por la asamblea general que se convoque al efecto para el caso de cese, o de la siguiente que deba tener lugar en el caso de la renuncia o el fallecimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 30 de estos Estatutos.

3. En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Art. 27. *Facultades del Consejo Rector.*—1. El Consejo Rector será representado ante terceras personas por el presidente de dicho órgano o en su caso por el vicepresidente.

2. A título meramente enunciativo son de su competencia los siguientes actos:

- A) Abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de bancos o instituciones de crédito y de ahorro, disponer de esas cuentas. Para que el Consejo Rector pueda realizar estos actos será necesaria la firma mancomunada del presidente y del vicepresidente o de uno de ellos y de un consejero en que el otro delegare.
- B) Firmar la correspondencia, recibos y resguardos, librar, endosar y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio, y en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca y giro mercantil exigidas, por la actividad de la Junta de Compensación.
- C) En todo caso, el Consejo Rector asumirá las facultades inherentes a su cargo, las facultades que le delegue la asamblea general y la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea general.

Específicamente, tendrá las siguientes funciones:

- a) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la asamblea general.
- b) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general.
- c) Proponer a la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida de lo correspondiente.
- d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- f) Adjudicar las obras de urbanización del sector.
- g) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, banco de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera.

- h) Proponer a la asamblea general las cuotas correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.
- i) Nombrar y separar, si así lo estimare oportuno, a un gerente y/o al resto del personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que han de satisfacer, y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- k) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.
- l) Proponer a la asamblea general el traslado del domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los miembros de la Junta de Compensación dicho cambio, mediante carta certificada.
- m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Compensación.
- n) Requerir a la Administración para que cobre por vía de apremio a los miembros morosos de la Junta de Compensación o en su caso pedir a la Administración la encomienda de gestión necesaria para que la Junta de Compensación ejecute el cobro por vía de apremio.

Art. 28. *Reuniones del Consejo Rector.*—1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del presidente con, al menos, cinco días naturales de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 20 de los Estatutos al resto de consejeros, de forma que quede debida constancia, señalando el orden del día.

2. Se entenderá también válidamente convocado el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes todos los consejeros y haya sido debidamente notificado el representante del Ayuntamiento con la antelación suficiente.

3. El Consejo Rector se considerará válidamente constituido cuando concurren, al menos, la mitad más uno de sus miembros, debiendo estar presentes necesariamente el presidente o el vicepresidente.

La concurrencia al Consejo Rector se realizará personalmente, no admitiéndose la delegación de asistencia salvo que se realice a otro miembro del propio Consejo.

4. La adopción de acuerdos se adoptará por mayoría simple de consejeros asistentes, teniendo el voto del presidente carácter dirimente para los supuestos de empate. Serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

5. Las reuniones del Consejo Rector podrán realizarse en la forma establecida en el artículo 20.3 de los Estatutos.

Art. 29. *Actas del Consejo Rector.*—1. Los acuerdos de cada reunión del Consejo Rector se consignarán en el acta correspondiente, que se aprobará en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, se recogerán en el libro de actas por el secretario, con el visto bueno del presidente.

2. Igualmente con el visto bueno del presidente o quien haga sus veces, el secretario expedirá certificación de cualquier acuerdo que sea solicitada por miembros de la Junta de Compensación, en el plazo de veinte días naturales.

3. De los acuerdos del Consejo Rector se dará cuenta a la primera asamblea general que se convoque.

4. La actividad del Consejo Rector se reflejará en un informe de gestión que junto con la memoria y las cuentas anuales de cada ejercicio se someterá a la aprobación de la asamblea general ordinaria.

Art. 30. *Del presidente, vicepresidente y secretario.*—1. El presidente y vicepresidente serán designados por la asamblea general entre quienes ostenten la cualidad de miembros de la Junta de Compensación por mayoría de cuotas, no pudiendo ejercer sus cargos mediante representante. La asamblea general designará también al secretario, que podrá no ser miembro de la Junta de Compensación. Los cargos de presidente, vicepresidente y secretario podrán ser retribuidos.

2. El nombramiento del presidente, vicepresidente y secretario, tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección por períodos iguales, de forma ilimitada, en virtud de acuerdo expreso de la asamblea general.

3. En caso de fallecimiento o renuncia del presidente, vicepresidente o secretario, el Consejo Rector podrá designar a quienes hayan de sustituirlos hasta la renovación inmediata por la siguiente asamblea general.

4. Si la asamblea general acordase el cese de presidente, vicepresidente o secretario, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirlos hasta la renovación inmediata del mismo.

Art. 31. *Funciones del presidente y del vicepresidente.*—1. Serán funciones del presidente:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y, en su caso, del Consejo Rector, y dirigir las deliberaciones.
- b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para el ejercicio de dicha representación judicial y extrajudicial, así como contratar peritos y otros profesionales. Esta función podrá ser delegada en el vicepresidente de manera permanente para facilitar la gestión y el funcionamiento ordinario de la Junta de Compensación.
- c) Autorizar las actas de la asamblea general y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Todas aquellas atribuidas al Consejo Rector.
- e) En todo caso la facultad recogida en el artículo 27.2.A) de estos Estatutos.

2. El vicepresidente ejercerá las mismas funciones que el presidente en los casos de vacante, en ausencia o enfermedad de éste. Y será coadyuvante en el ejercicio de las funciones del presidente.

Art. 32. *Del secretario.*—1. El secretario será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso. No será preciso que sea miembro de la Junta de Compensación, pero en tal caso actuará con voz pero sin voto.

2. Serán funciones del secretario:

- a) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la asamblea general y del Consejo Rector.
- b) Levantar acta de las sesiones de la asamblea general y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al libro de actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.
- c) Expedir certificaciones con el visto bueno del presidente.
- d) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantas circunstancias se estimen procedentes.
- e) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector, cuando por su naturaleza o entidad proceda.
- f) Ejercitar las acciones correspondientes para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros que hayan sido declarados formalmente incursos en mora, instando la vía de apremio y, en su caso, la expropiación.
- g) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

Art. 33. *Del gerente.*—1. El gerente es cargo de facultativa creación por la asamblea general. Si no se creara este cargo sus funciones serán íntegramente asumidas por el secretario.

2. Serán funciones del gerente:

- a) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del Consejo Rector con voz pero sin voto.
- b) Ejercer la jefatura del personal administrativo, organizando los servicios de la Junta de Compensación para la mejor gestión de los intereses comunes.
- c) Ejercer las demás funciones que le delegue la asamblea general o el Consejo Rector.
- d) Desempeñar, en su caso, las funciones jurídico-administrativas, contables, fiscales y, en general, de gestión que le fueran encomendadas por la asamblea general y el Consejo Rector.

3. El cargo de gerente será retribuido en la forma y cuantía que establezca la asamblea general o, en su caso, el Consejo Rector.

TÍTULO VI

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

Art. 34. *Cuotas sociales.*—1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán definidos por la cuota de participación que sobre el total a cada uno corresponda.

2. Dicha cuota de participación se fija en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad del sector, que consta en la información registral y catastral aportada por los propietarios.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las cuotas de participación se ajustarán a las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada miembro por la adjudicación de parcelas resultantes. Toda adjudicación superior a la que corresponda por la cuota inicial de participación respectiva incrementará la cuota de participación del titular de dicha adjudicación en los derechos y obligaciones en proporción al exceso de adjudicación. Correlativamente se reducirá, en la misma proporción, la participación del titular de la adjudicación por defecto.

3. La propiedad se acreditará por medio de certificación registral, y en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición o cualquier otro medio que acredite éste, incluidas las certificaciones catastrales.

4. Cuando la superficie acreditada en los últimos títulos no coincida con la realidad física derivada del levantamiento topográfico que se acaba de citar, se determinarán las respectivas cuotas de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y conforme a la legislación urbanística.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. En el supuesto de no declararse alguna carga, o de que las declaraciones no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieren resultar en el momento de la equidistribución serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de la finca de resultado que le corresponda.

6. El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación, no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta de Compensación, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases de Actuación y se satisfarán con cargo al Proyecto de Urbanización.

7. En el supuesto de la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta de Compensación, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada en función del valor de los terrenos y la previsión de costes de la urbanización del sector.

Art. 35. *Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.*—Sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos de la Junta de Compensación, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- a) Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad y, en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la asamblea general en representación de su aportación, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
- b) Concurrir personalmente o mediante representante debidamente acreditado, a las reuniones de la asamblea general e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- c) Participar, como elector o candidato en la designación del presidente, vicepresidente y, en su caso, secretario.
- d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

- e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g) Ser informados en todo momento de la actuación de la Junta de Compensación.
- h) Percibir al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.
- i) Presentar proposiciones y sugerencias.
- j) Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente mediante cesión a la Junta de parte de su terreno o cuota.
- k) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

Art. 36. *Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.*—1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- b) Facilitar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad, y, si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas, gravámenes, así como, la relación nominal de arrendatarios u ocupantes, acompañando los contratos o documentación existente. En todo caso, la Junta de Compensación interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación pertinente.
- c) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la asamblea general y del Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la asamblea general o el Consejo Rector, la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida.
- f) Abonar las cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
- g) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación.
- h) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones de espacios libres, viales, zonas verdes, públicas, etcétera, resultantes del planeamiento urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación.
- i) Designar en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquéllos.
- j) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración, o limitación que pueda afectar a su propiedad, o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.
- k) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.
- l) Los demás que se deriven de los Estatutos, las Bases de Actuación, planes y proyectos aprobados, leyes y reglamentos.

2. El incumplimiento de los anteriores deberes legitima a la Junta de Compensación para promover la expropiación, recurrir a la vía de apremio y/o accionar ante la jurisdicción competente.

TÍTULO VI**Régimen económico de la Junta de Compensación**

Art. 37. Ingresos de la Junta de Compensación.—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones iniciales de sus miembros.
- b) Las cantidades satisfechas, terrenos o cuotas cedidas por sus miembros con carácter ordinario o extraordinario.
- c) Las subvenciones, créditos, donaciones, etcétera, que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de los fines urbanísticos.

2. Los medios económicos de la Junta de Compensación para hacer frente a los gastos de urbanización, incluidos sin limitación los gastos ordinarios y extraordinarios de la propia Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro aprobado por la asamblea general o el Consejo Rector, estarán constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la entidad, en los términos a que se refiere el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, créditos, productos de la enajenación de sus bienes o rentas de su patrimonio que pudieran obtenerse con arreglo a la legislación vigente.

3. Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la entidad, y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización y de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta de Compensación.

4. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas, salvo delegación, por la asamblea general, a propuesta del Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la asamblea general.

5. Sin perjuicio de la compensación o pago de indemnizaciones que puedan ser procedentes con carácter individual, las aportaciones acordadas se prorratearán entre los miembros en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado, salvo las condiciones establecidas por la asamblea general o el Consejo Rector al aprobar, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, de acuerdo con los compromisos adquiridos, en su caso, con las referidas empresas y la de los no adheridos en el período ordinario de adhesión.

6. Los fondos de la entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta de Compensación.

Art. 38. Gastos de la Junta de Compensación.—Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- a) Promoción de la actuación urbanística y cumplimiento de las obligaciones de los instrumentos urbanísticos aprobados para desarrollar el Sector y que sean necesarios para el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- b) Ejecución de las obras de urbanización, así como de las que acuerden sus órganos de gobierno y administración.
- c) Abono de honorarios profesionales y administrativos de naturaleza técnica, jurídica, económico-fiscal y contable u otra válidamente contratada.
- d) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e) Indemnizaciones que deban satisfacerse por derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
- f) Remuneraciones o dietas del presidente, vicepresidente, secretario, consejeros y gerente, en la cuantía que acuerden la asamblea general o el Consejo Rector.
- g) Cuantías vengas exigidas por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 39. Pago de aportaciones.—1. El presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la Junta de Compensación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados por la Junta, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas de conformidad con lo acordado por el órgano social competente.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la asamblea general, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 34 de estos Estatutos, o a sus modificaciones ulteriores, y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará dentro de los veinte días naturales siguientes a la fecha de la notificación del acuerdo, acordando el pago y, transcurrido dicho plazo, más el interés legal del dinero originado, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que se le practique, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del secretario y/o del letrado designado, procederá contra el socio moroso, bien por la jurisdicción ordinaria, bien por la vía de apremio, sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o bien solicitar del Ayuntamiento la expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

Art. 40. *Actuación.*—La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad, y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales, en cuyo supuesto, el presidente acordará lo procedente en lo relativo a dietas de asistencia, dentro de los recursos económicos autorizados por la asamblea general.

Art. 41. *De la contabilidad y la fiscalidad.*—1. La entidad llevará la documentación de su gestión económica y fiscal de modo que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellas las cuentas que deban rendirse, contando como mínimo de libros de ingresos, de gastos y de caja.

2. La contabilidad y la llevanza fiscal de la entidad estará a cargo del secretario o de la persona que la Junta de Compensación tenga a bien contratar.

TÍTULO VII

Del régimen jurídico de la Junta de Compensación

Art. 42. *Vigencia de los Estatutos de la Junta de Compensación.*—1. Los presentes Estatutos, junto con las Bases de Actuación, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, serán vinculantes para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la asamblea general se acuerde requerirá la aprobación del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Art. 43. *Ejecutoriedad.*—Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de la Administración actuante o de otras igualmente competentes.

Art. 44. *Recursos administrativos.*—1. Contra los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Rector podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes, de conformidad con el artículo 108.3.g) de la Ley 9/2001, de 17 de julio y, de transcurrir tres meses sin haber recibido contestación expresa, se entenderá tácitamente desestimado por aplicación del artículo 122 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común. El Ayuntamiento dará audiencia de tal recurso a la Junta de Compensación.

La denegación expresa o por silencio administrativo agotará la vía administrativa y abrirá la acción ante los tribunales de lo contencioso administrativo competentes.

2. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante, o se hubieran abstenido en la votación.

3. Los acuerdos de la asamblea general y del Consejo Recto serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes. En cuanto a la interposición de los recursos, no suspenderán la eficacia de los acuerdos impugnados salvo que, a juicio del Ayuntamiento, procedieran las causas legalmente establecidas para la concesión de dicha medida cautelar.

4. No obstante todo lo anterior, los miembros podrán ejercitar o interponer cualesquiera acciones y recursos que estimaren pertinentes.

Art. 45. *Responsabilidad de la Junta de Compensación.*—1. La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización del sector frente al Ayuntamiento,

según lo establecido en el artículo 108.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y 182 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El patrimonio del miembro de la Junta de Compensación, consistente en las fincas y derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado afectado a la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros responden de las deudas asumidas por la Junta de Compensación en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitado al coeficiente que a cada uno corresponda y de las que ellos, en su caso, contraigan directamente con la Junta, única y exclusivamente con las fincas aportadas, con indemnidad del resto de patrimonio de cada uno de los miembros.

3. El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

4. La Junta de Compensación podrá repercutir a sus miembros el importe de las multas impuestas a aquélla con el alcance previsto en el artículo 183.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 46. *Interdictos*.—Los miembros de la Junta no podrán promover acción interdictal o de juicio verbal posesorio o equivalente frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación solicite la ocupación de bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute. Todo ello, en aplicación de los artículos 108.3.d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TÍTULO VIII

De la disolución de la Junta de Compensación

Art. 47. *Causas de la disolución*.—1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por orden judicial o prescripción legal.
- b) Cumplimiento del objeto por el cual fue creada.
- c) Acuerdo de la asamblea general, una vez cumplidos su objeto y sus fines, adoptado por la mayoría expresada en el artículo 18 de estos Estatutos.
- d) Resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. De conformidad con el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística, la disolución requerirá, en todo caso, acuerdo del órgano urbanístico de control, que podrá exigir que previamente se hayan suscrito las oportunas actas de recepción de las obras de urbanización, instalaciones y aceptación de cesiones.

3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la asamblea general acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución hasta la liquidación.

4. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, a solicitud de aquella, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de esta.

5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento y, transcurrido dicho plazo, se dictará resolución por el órgano competente del mismo Ayuntamiento aprobando o denegando la disolución de la Junta de Compensación, con el mismo trámite de publicidad.

6. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro, salvo disposición legal o reglamentaria contraria.

Art. 48. *Liquidación*.—Acordada válidamente por la asamblea general la disolución de la Junta de Compensación y aprobada por el Ayuntamiento, se procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la asamblea general o, en su caso, el Consejo Rector. Este último actuará como liquidador, salvo que otra cosa se acordare.

Art. 49. *Destino del patrimonio común*.—El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación.

Art. 50. *De la transformación. Obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación.*—En el supuesto del artículo 47.1.c), la Junta de Compensación podrá acordar transformarse en sociedad civil o mercantil.

La Junta de Compensación deberá transformarse en Entidad Urbanística de Conservación, si existiera alguna norma que así lo impusiera de conformidad con lo establecido por los artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001, y 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

DISPOSICIÓN FINAL

Estos Estatutos, junto con su anexo, entrarán en vigor una vez aprobados definitivamente por la Administración urbanística actuante, debiendo ser publicados de modo íntegro en forma legal antes de acordarse esa aprobación definitiva.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 4

Base primera. *Generalidades*

1.1. Normativa.

1.1.1. La actividad de la “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DAGANZO DE ARRIBA (MADRID)” se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- A) Normativa urbanística autonómica:
 - a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- B) Normativa urbanística estatal:
 - a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - b) Real Decreto 3288/1978 que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo, de aplicación subsidiaria en la Comunidad Autónoma de Madrid.
 - c) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Daganzo de Arriba (Madrid) aprobadas inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 22 de junio de 1994 e informado públicamente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 152 de fecha 29 de junio de 1994 y en el diario “El País” de fecha 29 de junio de 1994, provisionalmente en sesión celebrada el día 25 de enero de 1995 y definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión celebrada el día 7 de junio de 1995, con excepción de las deficiencias a subsanar, que una vez realizadas aparecen diligenciadas en el propio texto.

1.2. Ejecución del planeamiento.

1.2.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento aplicable y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector 4 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Daganzo de Arriba (Madrid) cuyo Plan Parcial ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid el 30 de marzo de 2017 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 250).

Cumplidos los presupuestos legales habrá de procederse a:

- A) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- B) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- C) La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.

- D) La realización de las obras de urbanización necesarias para la ejecución del Proyecto previsto.
- E) La conservación de las obras de urbanización, hasta la recepción por parte del Ayuntamiento.

1.2.1. Corresponderá al Ayuntamiento de Daganzo de Arriba (Madrid) la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento a fin de asegurar (dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM/01) que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

1.3. Iniciativa privada.

Los sujetos privados, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSCM/01, participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada por el citado texto legal.

1.4. Planeamiento urbanístico y gestión.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquél, y requiere -como presupuestos legales previos- la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.

1.5. Sistema de compensación.

1.5.1. El planeamiento urbanístico vigente de aplicación al Sector 4 establece como sistema de actuación el de compensación para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística.

1.5.2. La aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector 4, los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.

1.5.3. El desarrollo del sistema de compensación, conforme al artículo 108 de la LSCM/01, determinará:

- A) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Daganzo de Arriba (Madrid).
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del Sector, con carácter previo al comienzo de estas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector.
- D) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquélla; y, transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.
- E) La posible incorporación en cualquier momento a la Junta de Compensación de las empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación.

1.6. Estatutos y Bases de Actuación

1.6.1. El número 1.d) del artículo 106 de la LSCM/01 alude a la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1.6.2. Los Estatutos se contienen en el presente Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

1.6.3. Las Bases de Actuación desarrollan su contenido en este documento en los siguientes apartados:

- A) Generalidades.
- B) Valoración de fincas, edificaciones y derechos.
- C) Valoración de aportaciones de empresas promotoras.
- D) Obras de urbanización.
- E) Adjudicación de las parcelas resultantes.
- F) Incumplimiento de obligaciones.

- G) Aportaciones de los miembros.
- H) Distribución de beneficios y pérdidas.
- I) Compensaciones en metálico.
- J) Edificación de parcelas resultantes.
- K) Registro de la Propiedad.

1.6.4. El procedimiento de aprobación de las Bases de Actuación se integra con la de los Estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01.

Base segunda. *valoración de fincas, edificaciones y derechos*

2.1. Criterios.

2.1.1. La valoración de las fincas, edificaciones y derechos comprendidos en Sector 4 se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01.

2.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por mayoría de cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación a que se refiere el 87.1.a) de la LSCM/01 no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable en especial al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2.2. Fincas.

2.2.1. La valoración de las fincas se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe anterior, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 de la LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución proporcionales a la superficie de terreno aportado por los mismos.

2.2.2. En el proceso de reparcelación, y a los efectos de la localización de las fincas incluidas en el mismo, así como para la fijación de la superficie real de las mismas, se seguirá el siguiente procedimiento:

- A) Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas previamente coordinados con los datos de Catastro.
- B) Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante el sistema técnico adecuado y compatible con la actual legislación Catastral. Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

2.2.3. A cada una de las fincas aportadas por los miembros de La Junta de Compensación se asignará —en consideración a su superficie real y con relación a la total de la Unidad de Ejecución— un coeficiente o porcentaje que determinará la cuota de participación para el reconocimiento de derechos en el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación y la adjudicación de las parcelas resultantes en las que ha de localizarse el aprovechamiento correspondiente, así como para el cumplimiento de las obligaciones de su propietario como miembro de la Junta de Compensación.

2.2.4. Para fijar las cuotas de participación individualizada de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones en ésta se seguirá el siguiente proceso:

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, pública patrimonial y pública demanial, en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación.
- B) Asignación de un coeficiente a cada finca resultante de la proporcionalidad de su respectiva superficie con la total a que se refiere el apartado A).
- C) Suma del coeficiente asignado a las fincas de cada miembro de la Junta de Compensación, cuyo resultado determinará su respectiva cuota de participación en la Junta de Compensación a efectos equidistributivos.

2.2.5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación; y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en si-

tuación de expropiación forzosa. A tal efecto, el Ayuntamiento tramitará los expedientes correspondientes siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

2.2.6. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento, la superficie asignada a las fincas —en función de su medición real— y, correlativamente la cuota de participación de cada miembro de la Junta de Compensación, tendrán carácter provisional.

Base tercera. *Obras de urbanización*

3.1. Proyecto de Urbanización.

3.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado simultáneamente con el expediente de iniciativa, al que el artículo 80 de la LSCM/01 define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

- A) La ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento urbanístico.
- B) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante prevista en el planeamiento.

3.1.2. El Proyecto de Urbanización del Sector no podrá contener con arreglo a lo previsto en el número 2 del artículo 80 de la LSCM/01, determinaciones propias del planeamiento urbanístico; debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para él establezca aquel y las normas reguladoras de las obras y los servicios municipales de urbanización previstas en los artículos 18.2 y 97 del mismo texto legal.

3.1.3. Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se o valorarán económicamente en el Proyecto de Urbanización; y su coste se distribuirá en el proceso de equidistribución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

3.1.4. La Junta de Compensación tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos relativos a las obras precisas para el primer establecimiento y mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

3.2. Ocupación de suelo.

3.2.1. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01.

3.2.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

- A) De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos de la Junta de Compensación, desde el momento en que se requiera su disponibilidad material dentro del proceso de urbanización.
- B) De los propietarios no adheridos al sistema de compensación desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

3.2.3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán ejercer acción interdicional alguna cuando ésta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización aprobadas por el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba en desarrollo del planeamiento urbanístico.

3.2.4. En cualquier caso, las fincas deberán entregarse totalmente libres de ocupantes, limpias de ruinas, vertidos y escombros y sin restos de contaminación.

3.3. Contratación.

3.3.1. En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, corresponderá a estas la financiación de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones que se establezcan.

3.3.2. La realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales formalizado por la Junta de Compensación con la empresa o empresas constructoras seleccionadas previo el concurso pertinente, a propuesta del Consejo Rector.

En el contrato que se formalice, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, se harán constar las siguientes circunstancias:

- A) El compromiso del contratista de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización del Sector aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora pertinente.
- B) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- C) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta de Compensación, en garantía de la correcta ejecución de las obras; cuyas retenciones no serán devueltas hasta que no se hayan recibido las obras por el Ayuntamiento.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

3.4. Financiación.

3.4.1. Si no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, las obras de urbanización del Sector serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar mediante subasta pública las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

3.4.2. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la realización de las obras de urbanización; y, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

3.5. Responsabilidad.

La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente al Ayuntamiento de Daganzo de Arriba la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas hubieran de terminarse y entregarse.

3.6. Afección de las parcelas resultantes.

Las parcelas resultantes quedarán gravadas, con carácter real y en concepto de afección, al pago de la cantidad que corresponda a cada una de aquéllas en función del saldo definitivo de los costes de la actuación; y el Proyecto de Reparcelación determinará, a los efectos de la afección y para su constancia registral, la carga económica que, con carácter provisional gravará cada una de dichas parcelas.

La referida afección se registrará por lo dispuesto en el artículo 19 del RDLH/97.

3.7. Recepción.

3.7.1. La recepción de las obras de urbanización se realizará con arreglo a lo dispuesto en el número 1 del artículo 135 de la LSCM/01 y se cumplimentará mediante la formalización del acta correspondiente.

Conforme a lo establecido en el número 7 del precitado artículo, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio público correspondientes.

3.7.2. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes con arreglo a la legislación hipotecaria, de conformidad a lo dispuesto por el número 6 del artículo 135 de la LSCM/01.

3.7.3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM/01; y, en el supuesto de que la Administración no resolviera de conformidad a las previsiones del número 8 del citado precepto, bastará el ofrecimiento formal de cesión, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

Base cuarta. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

4.1. Valoración de las parcelas resultantes.

4.1.1. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo mayoritario de los miembros de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

4.1.2. En su defecto, las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el Sector.

4.1.3. En función del valor obtenido se determinará el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

4.2. Cuotas de participación.

4.2.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie de las respectivas fincas aportadas a la actuación, ponderadas con arreglo a lo establecido en el epígrafe 2.2. de la base segunda, o en su caso, a los derechos de aprovechamiento correspondientes.

4.2.2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación provisionales mediante acuerdo de la Asamblea General.

Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas promotoras por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

4.2.3. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación habrán de referirse en cada momento a la cuantía de las cuotas de participación a ellos asignados.

4.3. Proyecto de Reparcelación.

4.3.1. El reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento urbanístico y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en el Sector y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

4.3.2. Ello comporta la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por la actuación y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria que establece el número 1 del artículo 86 de la LSCM/01.

4.3.3. El ámbito objeto de la reparcelación se corresponde con la Totalidad de la superficie que ocupa el Sector 4, de las Normas Subsidiarias de Daganzo de Arriba y el aprovechamiento a equidistribuir asciende a 0,4 m² construidos de uso característico por cada m² de suelo aportado.

Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01, así como en el artículo 10 del RDLH/97 y en las presentes Bases de Actuación.

4.3.4. El procedimiento de aprobación de la Reparcelación se ajustará a lo siguiente:

- A) Presentación de la Reparcelación, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, acreditando la titularidad y situación de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad coordinado con el Catastro.
- B) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- C) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- D) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto; debiendo abstenerse el Ayuntamiento de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este.

4.3.5. Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en el Sector, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

4.4. Adjudicación de las parcelas resultantes.

4.4.1. La adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta de Compensación de la actuación urbanística ha de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas, y con arreglo a los siguientes criterios:

- A) La adjudicación del aprovechamiento urbanístico a los miembros de la Junta de Compensación quedará necesariamente concretada en la totalidad de los usos lucrativos resultantes del planeamiento urbanístico en proporción a sus respectivas cuotas de participación, y en su caso, de aquellos usos o parcelas que se asignen a la Junta de Compensación en concepto de reserva para su autofinanciación. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá instrumentar las operaciones de adjudicación consecuentes a aquellos acuerdos sobre cambios de aprovechamiento por usos que, sin afectar a terceros, se formalicen entre dos o más miembros de la Junta de Compensación.
- B) No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
- C) Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la ordenación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- D) Cuando la cuantía del derecho de un miembro de la Junta de Compensación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias parcelas resultantes como tales parcelas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. Igualmente, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- E) No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

4.4.2. La adjudicación de las parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados precedentemente, en alguno de los términos establecidos en el artículo 87.2. de la LSCM/01.

4.5. Cesiones.

4.5.1. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4.5.2. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 36, 91 y concordantes de la LSCM/01, el Proyecto deberá materializar las cesiones de terrenos para las redes públicas a favor de la Administración local del municipio de Daganzo de Arriba en la forma siguiente:

- a) Diez por ciento del aprovechamiento materializado en uso lucrativo, actividades económicas.
- b) De conformidad a lo establecido legalmente, y en las proporciones fijadas en los precitados artículos de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se cederá igualmente al Ayuntamiento la superficie de suelo correspondiente en concepto de redes, equipamientos y servicios locales y generales, así como en concepto de redes generales de infraestructuras, de zonas verdes y espacios libres locales y generales.

4.5.3. Las Cesiones de suelo lucrativo indicadas en el epígrafe anterior podrán ser objeto de monetarización en virtud de acuerdo con la Administración correspondiente, conforme a la legislación vigente.

Base quinta. *Incumplimiento de obligaciones*

5.1. De los miembros de la Junta de Compensación

5.1.1. Se consideran supuestos de incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Falta de pago de las cantidades solicitadas por el Consejo Rector, en cumplimiento de acuerdo adoptado por la Asamblea General, para atender los costos de la actuación.
- B) Cuantos resulten de los Estatutos de la Junta de Compensación y de la legislación urbanística.

5.1.2. El Ayuntamiento, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de esta que hubieren incurrido en incumplimiento; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria.

5.2. De la Junta de Compensación.

5.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del Sector y de las demás obligaciones que resulten del planeamiento urbanístico; siendo exigible la responsabilidad de urbanizar tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento.

5.2.2. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y su sustitución con arreglo a lo dispuesto por el artículo 103 de la LSCM/01.

Base sexta. *Aportaciones de los miembros*

6.1. Naturaleza de las aportaciones.

6.1.1. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a realizar las aportaciones económicas que correspondan a sus respectivas cuotas de participación.

6.1.2. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones con señalamiento de plazos y condiciones.

6.2. Forma de pago.

6.2.1. Los estatutos de la Junta de Compensación contiene la normativa y procedimiento aplicables en el pago de las aportaciones en efectivo por los miembros de la Junta de Compensación.

6.2.2. En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento el cobro de las cuotas de urbanización por vía de apremio e incluso solicitar una encomienda de gestión de este para ejecutar las cuotas por esta vía, así como la expropiación de los terrenos si estas no se abonaran.

6.2.3. De acuerdo con la legislación urbanística se podrá acordar el pago de las obras de urbanización mediante la entrega de suelo. En este caso, el propietario interesado deberá comunicar a la Junta de Compensación antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación su propuesta de abonar en suelo el coste de las obras de urbanización.

En el Proyecto de Reparcelación se recogerán las condiciones de ejercicio de esta opción, el sistema de valoración del suelo, las garantías que habrán de aportarse al propietario, así como el régimen fiscal de las aportaciones.

Base séptima. *Beneficios y pérdidas, balances y liquidación*

7.1. Beneficios y pérdidas.

La distribución entre los miembros de la Junta de Compensación de los beneficios y pérdidas resultantes de la actuación urbanística se efectuará en proporción a sus respectivas cuotas de participación; sin perjuicio de los pactos o acuerdos que se hayan podido formalizar entre los miembros de la Junta de Compensación.

7.2. Balances económicos.

7.2.1. En la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, cuya formulación anual compete al Consejo Rector para su aprobación ulterior por la Asamblea General, deberá contenerse el balance económico correspondiente a la actuación de la Junta de Compensación, en el período a que se refieran los documentos contables, a los efectos de la distribución de beneficios y pérdidas.

7.2.2. La Asamblea General podrá acordar transferir al ejercicio económico siguiente tales resultados, o bien distribuir entre los miembros de la Junta de Compensación los beneficios obtenidos o imputarles las pérdidas producidas; señalando en este último supuesto la forma y cuantía de pago de las cuotas extraordinarias.

7.3. Liquidación de la Junta de Compensación.

7.3.1. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución entre los miembros de aquella, en proporción a sus, cuotas de participación, del patrimonio común, si lo hubiere.

7.3.2. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

Base octava. *Compensaciones en metálico*

8.1. Supuestos.

8.1.1. El Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico.

8.1.2. Dichas compensaciones podrán tener signo positivo o negativo, en función del carácter acreedor o deudor de los saldos provisionales.

8.2. Cuantía y abono.

8.2.1. La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará por acuerdo de la Asamblea General atendiendo el valor medio de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

8.2.2. En los saldos provisionales de la carga de financiación del Proyecto de Reparcelación se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía.

8.2.3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Daganzo de Arriba, el abono de la correspondiente compensación en metálico se deberá hacer efectivo dentro del plazo que se fije por el Consejo Rector de la Junta de Compensación, sin que puedan transcurrir, en cualquier caso, más de tres meses desde la citada firmeza.

Base novena. *Edificación de las parcelas resultantes*

9.1. Requisitos.

9.1.1. El artículo 151.1.b) de la LSCM/01 incluye, entre los actos sujetos a intervención municipal las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta; y el artículo 152 siguiente concreta el contenido y alcance de la intervención municipal.

9.1.2. La intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación se regula en el artículo 154 de la LSCM/01 citada.

9.2. Simultaneidad con obras de urbanización.

9.2.1. El número 3 del artículo 20 de la LSCM/01, al que remite al artículo 23 del mismo texto legal, dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20.

Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

9.2.2. El número 3 del artículo 19 de la LSCM/01 autoriza la edificación en suelo urbano consolidado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- A) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- B) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- C) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

9.2.3. El artículo 42.2 del RGU/78 contempla la viabilidad de edificar en suelo urbanizable, previa aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, antes de que

los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 anterior, y con los efectos expresados en el mismo.

9.2.4. En todo caso, la Junta de Compensación y los solicitantes de licencia simultánea de edificación deberán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y las garantías a prestar -mediante aval o depósito dinerario a favor de la Junta de Compensación, según decisión del Consejo Rector a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultánea a las de urbanización.

Base décima. *Conservación*

10.1. Competencia municipal.

La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01, corresponde al Ayuntamiento.

10.2. Acta de recepción.

La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento, mediante la formalización del acta administrativa correspondiente.

En el caso de que el Ayuntamiento no recepcionará las obras de urbanización en el plazo previsto por el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el plazo de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la Junta de Compensación, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

Base undécima. *Registro de la propiedad*

11.1. Afección de las fincas aportadas.

11.1.1. Del artículo 4 del RDLH/97 resulta que están sujetos al procedimiento de equidistribución las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico comprendidos en la Unidad de Ejecución.

11.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del RDLH/97, expresando la iniciación del procedimiento; y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas.

La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres, produciendo los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del RDLH/97.

11.2. Título inscribible.

11.2.1. La certificación del acuerdo municipal acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título para la inscripción en el Registro de la Propiedad según el artículo 6 del RDLH/97 pudiendo también otorgarse escritura pública con la misma finalidad.

La certificación aludida podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial.

11.2.2. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por el artículo 7 del RDLH/97, la documentación exigida por la legislación Catastral.

11.2.3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente, como resulta del artículo 8 del RDLH/97, para la inmatriculación de fincas aportadas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito, así como para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas aportadas que han de ser incluidas en la Unidad de Ejecución.

11.2.4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los de-

rechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9, 10 y 11 del RDLH/97:

- A) Cuando los títulos públicos intermedios, en el proceso de reanudación del tracto sucesivo regulado por el artículo 9, estuviesen tan solo pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de esta:
- a. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registra en el domicilio que constare del asiento; y, si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos.
 - b. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca aportada se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título; y de la misma forma se procederá si el titular hubiera comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del Proyecto de Reparcelación.
 - c. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta y menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registra se haya dado por enterado personalmente y no hubiese formulado oposición.
 - d. La realización de los trámites antes enunciados deberá llevarse a efecto por el Ayuntamiento, y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; y si no se cumplen tales requisitos, la Administración actuante adjudicará las parcelas resultantes al titular registral de la finca aportada, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta.
- B) En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca aportada, o titular en ignorado paradero, el artículo 10 fija las siguientes reglas:
- a) Si la finca constare doblemente inmatriculada por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a iniciarse el procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del Proyecto de Reparcelación, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción; lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las parcelas resultantes y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.
 Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
 En la inscripción de las parcelas resultantes se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas aportadas que hubiesen sido objeto de doble inmatriculación.
 - b) Cuando alguna o algunas fincas aportadas fueren de titular desconocido se entenderá que, al no haberse llevado a cabo la incorporación efectiva de los mismos a la Junta de Compensación, aquellas serán objeto de expropiación en beneficio de la misma, representando a sus titulares el Ministerio Fiscal.
 - c) Si el titular de alguna o algunas de las fincas aportadas se encontrare en ignorado paradero será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) anterior.
 - d) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad; en cuyo caso, la inscripción de la parcela resultante se practicará a favor del titular registral de la finca aportada, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
 - e) De conformidad a lo dispuesto por el artículo 103.4 del RGU/78, aquellas fincas aportadas que, no pudiendo constatarse que estén doblemente inmatriculadas ni constare anotación preventiva de demanda, su titularidad resultare dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de Reparcelación y en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente a la Unidad de Ejecución, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios.

El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda; y la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente; pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio, en caso de impago, los gastos que sean imputables a las titularidades referidas.

C) Cuando sobre las fincas aportadas constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente del Proyecto de Reparcelación a sus respectivos titulares, se aplicarán, entre otras, las siguientes reglas:

- a) Las titularidades condicionales derechos y cargas inscritos sobre las fincas aportadas, que el Proyecto de Reparcelación declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en el citado Proyecto de Reparcelación se propusiera expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe- serán objeto de cancelación.
- b) Si dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declarados expresamente incompatibles, se considerarán compatibles y se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las parcelas resultantes que se adjudiquen a los titulares de las fincas aportadas.

Cuando al mismo titular de dos o más fincas aportadas le correspondiere la adjudicación de una única parcela resultante, el Proyecto de Reparcelación deberá determinar, respecto de ésta, las cuotas porcentuales correlativas.

- c) Cuando en el Proyecto de Reparcelación se acredite la existencia de acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas en orden a la subsistencia, distribución, concreción en determinadas parcelas resultantes o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado; pudiendo formalizarse dicho acuerdo mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente en virtud de escritura notarial complementaria.

1.2.5. Los derechos o cargas compatibles con la ordenación urbanística o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuese posible por la situación, características o usos de la parcela resultante, quedan sujetos a las normas específicas del artículo 12 del RDLH/97; debiendo el Registrador de la Propiedad hacerlo constar así en el asiento respectivo.

En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

11.3. Inscripción de las parcelas resultantes.

11.3.1. El título idóneo para la inscripción del Proyecto de Reparcelación será, según establece el artículo 6 del RDLH/97, la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva de aquel.

La certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial, a requerimiento del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación.

11.3.2. Dicha inscripción se practicará, según el artículo 13 del RDLH/97, a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos 14 y siguientes del texto citado.

Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no se especificase la forma de la adjudicación, las parcelas resultantes se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las fincas aportadas o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

11.3.3. La inscripción del Proyecto de Reparcelación se practicará con arreglo a lo previsto en el artículo 18 del RDLH/97.

11.4. Caducidad y cancelación de la afección.

11.4.1. La afección de las parcelas resultantes caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

11.4.2. Como regla general se establece la caducidad a los siete años de la fecha del asiento registral.

No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Reparcelación, la caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

11.4.3. La cancelación de la afección antes de producirse su caducidad procederá cuando, a la solicitud del titular de la parcela resultante, se acompañe certificación del Ayuntamiento expresiva de haber sido recibidas las obras de urbanización y certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de las obligaciones económicas a favor de la misma.

11.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación.

11.5.1. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en el Sector 4 no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse (puntualiza el artículo 21 del RDLH/97) fuere declarado de urgencia conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

11.5.2. En tal supuesto, una vez tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el Proyecto de Reparcelación se tramitará y concluirá en forma ordinaria; y, una vez aprobado definitivamente, la parcela o parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a la finca aportada ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación en concepto de beneficiaria de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

11.6. Inscripción de las cesiones obligatorias.

11.6.1. Los artículos 29 a 32 del RDLH/97 regulan la inscripción de las cesiones obligatorias previstas en la legislación urbanística a favor de la Administración y para su afectación al destino previsto en el planeamiento.

Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

11.6.2. La inscripción registral de las cesiones obligatorias consecuentes a las operaciones urbanísticas de equidistribución se efectuará en virtud de la certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación.

11.6.3. En cuanto a las cesiones que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos se observarán los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

En Daganzo, a 21 de septiembre de 2018.—El alcalde, Sergio Berzal Valladar.

(02/30.695/18)

