

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**69****VILLAREJO DE SALVANÉS**

## URBANISMO

Anuncio aprobación definitiva de los Nuevos Estatutos de la Junta de Compensación “Las Huertas de Villarejo”

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión de 30 de noviembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Desestimar las alegaciones efectuadas, subsanar los errores materiales detectados y aprobar definitivamente nuevos Estatutos de la Junta de Compensación “Las Huertas de Villarejo”, cuya redacción final es la siguiente:

#### **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE “LAS HUERTAS DE VILLAREJO”**

##### TÍTULO I

##### **Denominación, objeto y fines, domicilio y duración**

Artículo 1. Los presentes Estatutos suponen una modificación a los Estatutos vigentes que en este momento rigen las actuaciones de la Junta de Compensación “Las Huertas de Villarejo”, que se encuentra legalmente constituida inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

La Junta de Compensación “Las Huertas de Villarejo”, integrada por los propietarios del suelo comprendido en el Polígono de Actuación Urbanística denominado “Las Huertas” de Villarejo de Salvanes, anteriormente finca rústica denominada “Las Hinojosas o Cruz de Co-teño”, se regirá por los presentes Estatutos y la normativa vigente que resulte de aplicación.

Art. 2. La Junta de Compensación tiene como objeto la gestión urbanística en el ámbito territorial denominado como “Las Huertas de Villarejo”, polígono 180/01 del Anexo a la Ley Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, Ley 9/1985, de 4 de diciembre, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al municipio y demás cesiones que en su caso procedan, y a la ejecución de los terrenos incluidos en el sector o unidad de actuación, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autónoma aplicable.

Art. 3. El objeto societario de la Junta de Compensación viene definido en el artículo 157 del RGU y consiste en la gestión urbanística del sector o unidad de actuación, cuya ejecución comprende la distribución justa de beneficios y cargas, la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquellos en que se localiza el aprovechamiento correspondiente al municipio y demás cesiones que en su caso procedan, y a la ejecución de los terrenos incluidos en el sector o unidad de actuación, así como al cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación urbanística autonómica aplicable.

Son fines primordiales de la Junta de Compensación todas las actuaciones precisas para el cumplimiento de su objeto. Entre los fines de la Junta de Compensación, podemos enumerar “con carácter indicativo y no limitativo”, los siguientes:

1. Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, e incorporar a los que no lo hubiesen hecho con anterioridad.

2. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Redactar el Proyecto de Compensación, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él

previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, redactando y tramitando el Proyecto de Compensación, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Redactar Proyectos de Urbanización y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante subasta o concurso subasta, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, o mediante la incorporación, en su caso, de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución.

5. Interesar de los Organismos Urbanísticos competentes la aprobación del Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.

6. Interesar del Ayuntamiento la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta de Compensación o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

7. Recaudar de los propietarios las cuotas de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los Estatutos, para el caso de que se produzca la delegación del Ayuntamiento, para tales fines, pudiendo solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades endeudadas a la Junta por los propietarios.

8. En caso de incumplimiento de la obligación de pago por alguno de los propietarios, la Junta de Compensación podrá adjudicarse para sí o en favor de terceros los porcentajes de terreno equivalentes a los costes debidos.

9. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

10. Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

11. Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados por los propietarios a la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los Estatutos.

12. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, que fuesen necesarios para el cumplimiento de sus fines.

13. Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

14. Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos de aprovechamiento privado, o los específicamente asignados a la Junta de Compensación para tal finalidad.

15. Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

16. Adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación entre los miembros de la Junta de Compensación, incluido en su caso, la propia Junta de Compensación.

17. Ceder a la Administración en pleno dominio y libre de cargas la titularidad dominical de todos los terrenos que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, según las determinaciones del planeamiento aprobado.

18. Interesar de la Administración la recepción de las obras de urbanización.

19. Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia, mediante nota marginal, de la afección de los bienes y derechos comprendidos en el Sector.

20. Exigir el reintegro de las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que según la reglamentación de tales servicios no tengan que correr a cargo de los usuarios.

21. 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, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y los particulares.

22. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Artículo 4. El domicilio social se fija en Villarejo de Salvanés (Madrid), Urbanización las Huertas —Oficina Social— y podrá ser trasladado dentro del mismo término mu-

nicipal sin que implique modificación de los presentes Estatutos, pudiendo abrir oficinas auxiliares en Madrid.

El órgano competente para acordar el cambio de domicilio social será la Junta Directiva, pero para que dicho acuerdo sea válido deberá notificarse con quince días de antelación a todos los propietarios integrados en la Junta de Compensación, al Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés y a la Comunidad Autónoma de Madrid.

Art. 5. La duración de la Junta de Compensación vendrá determinada por la realización de las obras de urbanización exigidas en el Plan de Ordenación de Núcleo de Población “Las Huertas de Villarejo”, hasta su total terminación, sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones sobre conservación.

Art. 6. La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela e inspección del Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés, que tendrá carácter de Administración Actuante.

## TÍTULO II

### De los miembros: derechos y obligaciones

Art. 7. Podrán ser miembros de la Junta de Compensación los propietarios de parcelas de terreno, incluidos en el polígono de la Urbanización “Las Huertas de Villarejo”, y que voluntariamente lo soliciten y acepten el Sistema de Compensación.

Con independencia del momento de incorporación, los propietarios que no solicitaron el sistema pero se incorporan a la Junta de Compensación lo hacen con igualdad de derechos y obligaciones que los propietarios promotores.

En el caso de que una parcela de terreno perteneciese proindiviso a varios titulares, éstos habrán de designar a uno de ellos para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta y Entidad Colaboradora, respondiendo solidariamente, frente a ella, de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el Órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles aportados. Los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. La afectación debe constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

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 al Secretario de la Junta certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta de Compensación las circunstancias del adquirente, a los efectos de la necesaria constancia.
- 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.
- d) La condición de miembro de la Junta de Compensación es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.

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.

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. 8. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras encargadas de la realización y ejecución de las obras de urbanización en las condiciones que, en su momento establezca la Asamblea General de la Junta de Compensación. En todo caso, estas empresas urbanizadoras estarán representadas por una sola persona.

Art. 9. Serán miembros de la Junta de Compensación y Entidad Urbanística de Gestión las entidades públicas que sean titulares de bienes y terrenos incluidos en el polígono de actuación, así como los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación.

Art. 10. Los propietarios de terrenos y demás personas o entidades que formen parte de la Junta de Compensación deberán otorgar Escritura Pública de Constitución de la Junta de Compensación.

Art. 11. Los propietarios o interesados que no otorguen la mencionada escritura de constitución, podrán consentir su incorporación en Escritura de Adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.

Art. 12. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el polígono de actuación, quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

Art. 13. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a la Junta el carácter de beneficiaria de la misma.

En cumplimiento de las previsiones establecidas por la vigente Ley del Suelo, la afectación y sujeción de los terrenos comprendidos en el polígono de actuación, al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Dicha nota marginal en el Registro de la Propiedad, se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de Certificación Administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono de actuación.

Art. 14. Todos los propietarios integrados en la Junta de Compensación actuarán con carácter solidario, tanto respecto a las cargas como a los posibles beneficios que pudieran derivarse de la ejecución de los planes de actuación.

Dichas cargas o beneficios deberán ser repartidos posteriormente entre todos los miembros integrantes de la Junta en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada uno tenga asignado, quedando obligados expresamente a contribuir con el pago de las cuotas que se establezcan a la ejecución de las obras de urbanización impuestas en el polígono de actuación.

Art. 15. Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Asistir a las Asambleas Generales con voz y voto.  
Los propietarios que en el momento de iniciarse las Asambleas Generales no se encontrasen al corriente de todas las deudas vencidas con la Junta de Compensación, no tendrán derecho de voto.
- b) El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, no será tenido en cuenta ni valorado a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en estos Estatutos.
- c) Ser elegidos para los cargos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.  
No podrán ostentar ningún cargo de gobierno, ni de control de la Junta de Compensación, los propietarios morosos que no se encuentren al corriente de pago en los términos referidos en el apartado a) anterior.  
A tal efecto, con carácter previo a la celebración de una Junta Directiva o de una Asamblea General, se procederá a la remoción de los cargos morosos y a una nueva elección de los mismos en la misma forma que se establece para la elección y nombramiento en cada caso. El mandato de los sustitutos será el que tenga el órgano o cargo en que se integre o a quien sustituya.
- d) Ocupar los cargos para los que hubieran sido elegidos y desempeñar las funciones inherentes a los mismos.
- e) Fiscalizar las cuentas de la Junta de Compensación, nombrando en las condiciones que se determinen Censores de Cuentas, o poder también desempeñar tales cargos siempre que se encuentren al corriente de pago.
- f) Recibir la información oportuna sobre las iniciativas, actividades y gestiones de la Junta de Compensación.
- g) Ofrecer iniciativas y sugerencias a la Junta Directiva y elevar propuestas en las Asambleas, previa comunicación fehaciente y escrita al Presidente de la Junta de Compensación, con un plazo previo mínimo de 15 días respecto a la fecha previs-

ta para la celebración de la Asamblea en la que se pretenda tratar dichas iniciativas o propuestas.

Art. 16. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación:

- a) Satisfacer periódicamente las cuotas o derramas necesarias para la ejecución de las obras de urbanización aprobadas en el polígono de actuación, contribuir, sin limitaciones a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro en la forma y cuantía que se determine por los Órganos Directivos y Asamblea General y ello en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada miembro de la Junta de Compensación tenga asignado en la misma.
- b) Colaborar en la actuación de la Junta de Compensación prestándole toda la asistencia posible en pro de los intereses comunes.
- c) Informar diligentemente a la Junta Directiva de todos los asuntos en que la Junta de Compensación pudiera intervenir.
- d) Asistir a las reuniones convocadas por la Junta Directiva, así como cumplir los acuerdos que este Órgano pueda adoptar.
- e) Abstenerse de propiciar o llevar a cabo iniciativas, gestiones o actividades relacionadas con los fines de la Junta de Compensación, al margen de la misma, sin permiso de la Junta Directiva.
- f) Permitir la ocupación de su propiedad para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales, e instalaciones complementarias.

### TÍTULO III

#### De la Administración y Gobierno de la Junta de Compensación

Art. 17. El Gobierno, Dirección y Administración de la Junta de Compensación, se llevará a cabo de través de la Asamblea General de sus miembros y la Junta Directiva.

Art. 18. Constituirá la Asamblea General, todas las personas o entidades que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 7, 8, 9, 10 y 11 de los presentes Estatutos.

Art. 19. *De la Asamblea General.*—1. Los acuerdos de la Asamblea General obligan a todos sus miembros sin excepción alguna.

2. 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.

3. La Asamblea General está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del Ayuntamiento. Este, como órgano de tutela que es, solo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

4. La Asamblea General será presidida por el Presidente o, en su defecto, por el Vicepresidente. Si ninguno de estos asistiese a la reunión, esta será presidida por el miembro de la Junta Directiva que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran la Junta Directiva y estuviera presente en la Asamblea General.

5. Serán atribuciones de la Asamblea General:

- A) Aprobación de los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como las cuentas anuales y memoria de actuación, a propuesta de la Junta Directiva.
- B) Aprobación del Proyecto de actuación. Encomendar y aprobar el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización y tramitar su aprobación administrativa.

La aprobación, en su caso, de los presupuestos de obras de ejecución de urbanización, a realizar en el polígono de actuación de las Huertas de Villarejo, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

- C) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- D) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en que se han de satisfacer. Autorizar créditos extraordinarios y acordar las derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o amortizar el déficit temporal de éste. Proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- E) La designación y cese de los miembros de la Junta Directiva.

- F) Aprobar el plan de etapas y determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de las previsiones del Plan de aquel.
- G) Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- I) Resolver la incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- J) 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.
- K) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos cuando sea procedente.
- L) Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.
- M) Desistir e interponer recursos, sin perjuicio de que la Junta Directiva lleve estas acciones a cabo con carácter de urgencia, con la obligación de comunicarlo inmediatamente a la Asamblea General.
- N) Delegar expresamente en la Junta Directiva o, en su caso, en el Presidente las facultades reconocidas en favor de la Asamblea General, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos. Los acuerdos de delegación de actos que requieran un quórum especial deberán adoptarse con el mismo quórum.
- O) Acordar la disolución o transformación de la Junta de Compensación con arreglo a lo previsto en el Título V de estos Estatutos.
- P) La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por la Junta Directiva, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta de Compensación, y cuantas funciones sean precisas para la gestión común.

Art. 20. *Convocatoria 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, dentro del primer trimestre del año, a fin de censurar la gestión de la Junta de Compensación; aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior; y aprobar, en su caso, el presupuesto para el ejercicio económico siguiente, acordando el cobro de las cuotas o derramas correspondientes para cubrirlo.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, previa su inclusión en el correspondiente Orden del Día, podrá adoptarse en las reuniones ordinarias acuerdos sobre cualquiera de las materias competencia de la Asamblea General.

4. La Asamblea General se reunirá en sesión extraordinaria para tratar asuntos sobre materias diferentes a las establecidas en el artículo 20.2 de los Estatutos.

Art. 21. Las Asambleas se celebrarán en el domicilio social de la Junta de Compensación o en aquel que designe la Junta Directiva, actuando como Presidente y Secretario los que lo sean de ésta última.

Art. 22. Las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas por el Presidente y comunicadas por el Secretario, con un mínimo de seis días hábiles de antelación, por escrito, al domicilio designado por cada miembro y por anuncio con exposición al público, en el domicilio social de la Junta de Compensación.

La convocatoria incluirá el orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y en caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse esta con un intervalo de media hora e irá suscrita por el Secretario de la Junta Directiva con el visto bueno del Presidente. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el artículo 23.4.

Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de los miembros siempre que representen, al menos, el 25 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 hábiles 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.

Art. 23. *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 cincuenta por ciento 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, quedará válidamente constituida sin necesidad de convocatoria siempre y cuando esté presente el representante del Ayuntamiento.

**Art. 24. De la adopción de acuerdos de la Asamblea General.**—1. El Presidente —o quien le sustituya— 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 23.4 de estos Estatutos.

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 específico, en cuyo caso se regularán por éste.

3. Los acuerdos de modificación de Estatutos y Disolución requerirán en todo caso el voto favorable de los miembros de la Junta de Compensación que representen una mayoría cualificada de al menos el sesenta por ciento de las cuotas presentes o representadas en la reunión.

4. 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 el artículo 85 y 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo.

Para el cómputo de los votos, se entenderá que éstos son proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro de la Junta de Compensación, es decir, en proporción al coeficiente o cuota de participación que cada miembro de la Junta de Compensación tenga asignado en la misma.

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 serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán 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 fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días, haciendo constar que el texto de los acuerdos que figura en la misma es el que fue aprobado por la Asamblea, o se aprobará en la siguiente reunión de la Asamblea General.

**Art. 25. 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 concurran 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, ya sea mediante carta certificada dirigida al Presidente de la Junta de Compensación, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación en cualquier forma, dejándose constancia de su recepción por el Presidente. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

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. La representación de los menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar se entenderá conferida a su representante legal.

Art. 26. La Junta Directiva estará compuesta por un máximo de siete miembros elegidos a tales efectos por la Asamblea General, sin determinación de cargos a excepción de quien figure en el encabezamiento de la lista de candidatos, que siempre será el Presidente a excepción del representante designado por la Administración actuante.

Art. 27. La Junta Directiva tendrá una duración de cuatro años, pudiendo ser sus miembros reelegidos indefinidamente.

Art. 28. La Junta Directiva, en su primera sesión, a propuesta del Presidente elegirá de entre sus miembros, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y Vocales.

Art. 29. La Junta Directiva se reunirá cuando sea preciso, bajo la Presidencia del Presidente, o, en su ausencia, del Vicepresidente.

Las reuniones de la Junta Directiva serán convocadas por el Presidente o en su nombre el Secretario de la Junta mediante burofax, carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación que permita a los asistentes tener conocimiento de la reunión en plazo suficiente para poder acudir a la celebración de la misma.

También se reunirá cuando lo soliciten al menos tres miembros de la Junta.

En la convocatoria debe figurar el Orden del Día, así como la hora lugar y fecha en que ha de celebrarse la reunión.

Art. 30. Para la validez de los acuerdos de la Junta Directiva, será necesario, al menos, la presencia de tres de sus miembros, y, se adoptarán por mayoría simple de los miembros asistentes. El voto será individualizado con el mismo valor.

Art. 31. Las decisiones de carácter urgente e inaplazable por no resultar viable y/o conveniente, a los intereses generales de la Junta de Compensación, posponer su adopción hasta la próxima Asamblea General, serán vinculantes para todos los miembros de la Junta de Compensación, siempre que hayan sido válidamente adoptadas por la Junta Directiva; sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra las mismas.

Art. 32. Corresponde a la Junta Directiva las facultades de administración, gestión y representación, las otorgadas por las disposiciones vigentes de la Ley del Suelo y, concretamente las siguientes:

- a) Colaborar con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en la ejecución de las obras de urbanización según el Plan de Ordenación del Núcleo de Población “Las Huertas de Villarejo”.
- b) Constituir y retirar depósitos de dinero, abrir cuentas corrientes y cuentas de ahorro, en Bancos y Entidades de Ahorro, y, disponer de sus fondos para atender los gastos derivados del proyecto de urbanización y demás necesidades de la Junta de Compensación.
- c) Regular el funcionamiento de la Junta de Compensación para la realización de sus fines, exigir cobros y realizar pagos; contratar personal técnico y administrativo al servicio de la Junta de Compensación; convocar Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias; resolver las dudas que suscite la aplicación de los presentes Estatutos y suplir sus omisiones, dando cuenta a la primera Asamblea General que se celebre.
- d) Todas aquellas funciones no reservadas expresamente, a la Asamblea General.
- e) Decidir sobre el ejercicio o desestimiento de toda clase de acciones judiciales o administrativas, incluso penales o de cualquier otra naturaleza.

Art. 33. Son funciones del Presidente de la Junta Directiva las siguientes:

- a) Representar judicial y extrajudicialmente a la Junta de Compensación con facultad de delegación en el Vicepresidente y, en su ausencia, en un miembro de la Junta Directiva.
- b) Ostenta la firma de la Junta de Compensación.
- c) Convoca y preside las sesiones de la Junta Directiva y Asamblea General.
- d) Firma los órdenes de pago e inspecciona la contabilidad general.
- e) Vela por el fomento y desarrollo de los intereses comunes.
- f) Autoriza, con su visto bueno, las actas de las sesiones de las Asambleas Generales y Junta Directiva; las certificaciones que se libren y cuantos documentos se expidan.
- g) Otorgar poderes a procuradores, abogados y mandatarios.
- h) Resolver, en casos extraordinarios y urgentes, lo que estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación, comunicando su resolución a la Junta Directiva en la primera reunión que se celebre.

Art. 34. El Vicepresidente suplirá al Presidente, en todos los casos de imposibilidad o ausencia de éste, correspondiéndole en tales momentos las facultades de que goza el Presidente.

Art. 35. Corresponde al Secretario de la Junta Directiva las siguientes funciones:

- a) Redactar las actas correspondientes a las sesiones que celebren tanto la Asamblea General como la Junta Directiva.
- b) Custodiar los Libros de Actas y Registro de miembros de la Junta de Compensación, así como los sellos de la misma.
- c) Archivar la correspondencia y demás documentos de la Junta de Compensación, no encomendada al Tesorero en los presentes Estatutos.
- d) Enviar las comunicaciones que el Presidente de la Junta Directiva le ordene.
- e) Librar las Certificaciones y Ordenes del Día que hayan de tratarse en la Junta Directiva y Asambleas Generales.

Art. 36. Corresponde al Tesorero:

- a) Custodiar los fondos de la Junta de Compensación, respondiendo de las cantidades que se haya hecho cargo, conservar en la Caja de Fondos las cantidades que la Junta Directiva estime convenientes para el normal desenvolvimiento e ingresar el resto en la cuenta corriente o cartilla de ahorros abierta a nombre de la Junta de Compensación, de la que no podrá retirar fondos si no es a través de órdenes o talones autorizados por la firma de dos miembros de la Junta Directiva.
- b) Hacerse cargo de las cantidades que se ingresen en la Junta de Compensación, archivando sus justificantes, e igualmente, de los pagos que haga efectivos.
- c) Presentar a la Junta Directiva mensualmente, dentro de los siete primeros días de cada mes, informe y relación de los ingresos y pagos habidos en el mes anterior.
- d) Revisar y efectuar informe de todas las cuentas rendidas.
- e) Elaborar los balances y anteproyectos de Presupuestos con carácter anual.

Art. 37. *Recursos.*—Contra los acuerdos de cualquier órgano de la Junta de Compensación, podrá recurrirse en alzada ante el Ayuntamiento de Villarejo de Salvanes en el plazo de un mes. De transcurrir tres meses sin haber recibido contestación, se entiende desestimado el recurso por silencio negativo. El acuerdo o su denegación expresa o por silencio, puede ser recurrido, potestativamente en reposición. La resolución expresa o por silencio agota la vía administrativa y dará lugar a poder seguir el procedimiento contencioso-administrativo de existir causa para ello.

Si de resultas de la resolución del recurso el Ayuntamiento estimase que las cuestiones impugnadas no son de su competencia, este deberá remitirlo a la Junta de Compensación en el plazo de diez días, con su informe y con una copia completa y ordenada del expediente. La impugnación habrá de resolverse en la primera Asamblea General que se celebre.

No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor del mismo por sí o por medio de representante.

Los acuerdos de la Asamblea General serán considerados firmes si no fueran impugnados en el plazo y con las condiciones señaladas en los párrafos precedentes.

No obstante, los acuerdos adoptados por la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos sin necesidad de notificación previa y sin perjuicio de la reclamación a que hubiere lugar, de conformidad con la legislación vigente.

## TÍTULO IV

### Régimen económico

Art. 38. Los ingresos de la Junta de Compensación serán los siguientes:

- a) Aportaciones iniciales efectuadas por los miembros integrantes en la Junta que puedan aprobarse.
- b) Las cuotas y derramas. 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 Junta, tales como los gastos de gestión o las indemnizaciones procedentes por derribo de construcciones o cualquier otro aprobado por la Asamblea, están constituidos por las cuotas y aportaciones de los miembros de la Entidad.

Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad y conservación de la urbanización y extraordinarias las destinadas al pago de los costes de urbanización o para sufragar un gasto que pudiera surgir no previsto en el presupuesto anual.

- c) Cualesquiera otros ingresos, subvenciones, donaciones, legados y créditos que se obtengan.
- d) El producto de las enajenaciones de bienes.
- e) Las rentas y productos de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

Los gastos de la Junta de Compensación son:

- a) Promoción de la actuación urbanística y cumplimiento de las obligaciones del Proyecto de actuación y de los demás instrumentos de Unidad 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 los Órganos de Gobierno y Administración.
- c) Abono de honorarios profesionales y administrativos.
- d) Justiprecio por expropiación de bienes y derechos, en que la Junta de Compensación sea beneficiaria.
- e) Indemnizaciones que deban satisfacerse por abuso de derechos que deban extinguirse con cargo al Proyecto de Urbanización.
- f) Remuneraciones o dietas del Presidente, Vicepresidente y Secretario en la cuantía que acuerde la Asamblea.
- g) Cuantas vengas exigidas o sean necesarias y se justifiquen para el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Art. 39. Para atender a los fines estatutarios y, primordialmente, costes de ejecución de las obras de urbanización y ordenación urbanística del polígono de actuación y, en su caso, conservación y mantenimiento, los propietarios, miembros de la Junta de Compensación, quedan obligados a contribuir por todas y cada una de sus propiedades, con las cuotas y derramas que se establezcan por la Asamblea General, a propuesta de la Junta Directiva, estando obligados a pagar las derramas y cuotas, ordinarias y extraordinarias, aprobadas, en los plazos y forma que fije la Asamblea General.

Su pago se efectuará inexcusablemente en el plazo acordado y establecido por los Órganos de la Junta y/o desde que medie requerimiento o notificación de la misma.

La falta o, en su caso, mero retraso en el pago, producirá las siguientes consecuencias:

- a) La exacción al propietario, afectado de retraso o impago, de un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento de pago que se le practique.
- b) Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la Junta de Compensación a través del Secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva o por la vía judicial.
- c) Deberá asumir los gastos que resulten por la reclamación de su deuda.
- d) La utilización de la vía de apremio que se instará del Ayuntamiento o en su caso, de la vía judicial.
- e) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, con la Junta de Compensación como beneficiaria, en el caso de que se reincida en el impago.
- f) En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente su deuda y la hubiese consignado ante el órgano judicial que conociera del asunto.

Cualquier renuncia a la utilización y disfrute de las obras de urbanización a realizar, será totalmente ineficaz a efectos de reducción o impago de cuotas y derramas.

Art. 40. La Asamblea General designará de entre sus miembros, tres junteros, que necesariamente habrán de estar al corriente de todas sus obligaciones económicas con la Junta de Compensación, para la censura de cuentas que, anualmente, deberá presentar la

Junta Directiva, sin perjuicio del nombramiento de Censor Jurado de Cuentas, en el supuesto de que se estimara conveniente.

El cargo tendrá una duración de un año, pudiendo renovarse el nombramiento cuantas veces lo estime pertinente la Asamblea General.

Art. 41. La primera designación de Censores de Cuentas tendrá lugar con ocasión de la primera Asamblea General que se celebre y, las sucesivas, en la presentación anual de cuentas por la Junta Directiva.

Art. 42. En ejercicio de su cargo, los Censores de Cuentas tienen derecho a acceder a cuanta documentación estimen oportuna y, la Junta Directiva la obligación de facilitarles el acceso a la misma, así como cerrar las cuentas con quince días de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea General que haya de examinarlas.

## TÍTULO V

### Disolución

Art. 43. La Junta se disolverá por el cumplimiento de sus objetivos y fines, que se reputarán cumplidos cuando la Administración municipal a la que se hallan vinculados dé por concluida la urbanización y reciba de forma definitiva las obras ejecutadas, siendo necesario el previo acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto de una mayoría cualificada que represente al menos el sesenta por ciento de sus miembros.

Podrá disolverse además, por orden judicial o prescripción legal; por transformación en sociedad civil o mercantil, exigiéndose voto de la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación y aprobación del órgano urbanístico actuante; y conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del Reglamento de gestión Urbanística, por resolución firme de la Administración sustituyendo el sistema de compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas como es por ejemplo el incumplimiento por la Junta de sus obligaciones.

Art. 44. En el supuesto de disolución de la Junta de Compensación, se nombrará, por la Asamblea General que tome el acuerdo de disolución, una Comisión Liquidadora, debiendo comunicarse tal decisión a la Administración actuante.

El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Villarejo de Salvanés quedará siempre exento de las obligaciones que como miembro de la Junta de Compensación pudieran derivarse de los artículos tercero, duodécimo, décimo sexto letra a) y b) y treinta y nueve de los presentes Estatutos.

## DISPOSICIÓN FINAL

Los Presentes Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados e inscritos en el Registro correspondiente. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde requerirá la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

Segundo.—Publicar este acuerdo, que incluye el texto de los nuevos Estatutos de la Junta de Compensación “Las Huertas de Villarejo”, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificar individualmente este acuerdo a todos los propietarios afectados a tenor de lo dispuesto en el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Tercero.—Remitir el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de los Estatutos para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, ante el mismo órgano que lo ha dictado según lo dispuesto en el artículo 123.1 y 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-

Administrativa, a contar en ambos casos desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, mediante el presente se requiere a quienes sean propietarios afectados y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta de Compensación para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la publicación de esta notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127.1, de la Ley del Suelo.

Villarejo de Salvanés, a 23 de enero de 2020.—El alcalde-presidente, Jesús Díaz Raboso.

(02/4.965/20)

