

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

69

MADRID

URBANISMO

#### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2020 y en el expediente administrativo con número de referencia 711/2020/3891, ha adoptado el siguiente acuerdo:

«Primero.—Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 05.09.01 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal, Unidad de Ejecución 1 Ramón Pereyra-Emilio Mario” suscrito por la sociedad López de Hoyos 171, S. L., propietaria de suelo que supera el 50 por 100 de la superficie del ámbito.

Segundo.—Someter el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Específico 05.09.01 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal, Unidad de Ejecución 1 Ramón Pereyra-Emilio Mario”, al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, a cuyo efecto se insertará el correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y se notificará individualizadamente a todas las personas propietarias afectadas, según lo establecido en el artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

Lo que se publica con el texto íntegro del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan examinar el expediente en los canales de información urbanística que a continuación se indican durante el plazo señalado (Referencia 711/2020/3891) y formular por escrito cuantas alegaciones estimen convenientes a su derecho durante el término de veinte días, computables desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de El Ayuntamiento → Gobierno → Información pública → Otros acuerdos.
- La página web del Ayuntamiento de Madrid (madrid.es), en el apartado de Vivienda, Urbanismo y Obras → Urbanismo → Información Pública.
- El Visualizador Urbanístico (madrid.es/VisorUrbanístico), accediendo a Mapas → Información Pública.
- El Geoportal (geoportal.madrid.es), buscando Información pública.

Asimismo, en este plazo los posibles propietarios de suelo incluido en el ámbito podrán solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

Los escritos podrán presentarse en cualquier Registro del Ayuntamiento de Madrid, así como por cualquier medio a los que hace referencia el artículo 16, apartados 4-8, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 05.09.01 “COLONIA CIUDAD JARDÍN ALFONSO XIII-MUNICIPAL, UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 RAMÓN PEREYRA-EMILIO MARIO”

##### TÍTULO I

##### Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de Junta de Compensación del APE 05.09.01 “Ramón Pereyra-Emilio Mario” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico de

la Unidad de Ejecución Discontinua número 1 “Ramón Pereyra-Emilio Mario”, integrada en el Área de Planeamiento Específico 05.09 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal” de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

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 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 ámbito del Área de Reparto de la Unidad de Ejecución número 1 “Ramón Pereyra-Emilio Mario” (APE 05.09.01) que se integren en aquélla y, en su caso, la empresa o empresas promotoras incorporadas a la misma.

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; y en lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01), el 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 (TRLSRU/15), la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54), el Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57), el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de 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), en cuanto resulten de aplicación y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU/78).

2. En todo caso deberán observarse las prescripciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997 (RPGOUM/97).

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, calle Hermano Gárate, número 2, bajo.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar del término municipal por acuerdo de la Asamblea General, debiendo notificarlo al Ayuntamiento de Madrid, con 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 ejercer la actividad de 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 de la Unidad de Ejecución.

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

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución 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 de la Unidad de Ejecución.
- C) Ejecutar las obras definidas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución objeto de aprobación definitiva por el Órgano competente del Ayuntamiento, así como las demás obras complementarias que, en su caso, se aprueben por la Asamblea General.
- D) En su caso, colaborar con la Administración con los medios materiales y humanos para la efectividad del desalojo de los ocupantes de las fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución en el supuesto de que sobre los terrenos que se encuentren ocupados exista cualquier tipo de ocupación que impida o dificulte la ejecución del planeamiento.

En dicho supuesto, la Junta de Compensación deberá solicitar, si fuera necesario, del Ayuntamiento de Madrid que se requiera de la autoridad judicial competente la autorización necesaria para proceder al desalojo de los terrenos ocupados, ejecutando materialmente dicho desalojo y, en todo caso, la ocupación de la finca con sus propios medios personales y materiales.

3. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:

- A) Solicitar del Ayuntamiento:
  - a) La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
  - b) La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

- c) La aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- d) 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.
- e) La recepción de las obras de urbanización.
- B) Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, así como las demás obras complementarias que se acuerden por la Asamblea General, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento de Madrid.
- C) Formalizar a favor del Ayuntamiento las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos.
- D) Interesar del Registro de la Propiedad:
  - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
  - b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
- 4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
  - A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar, permutar 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; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras 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, desde el momento que se fije al efecto 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 del Ayuntamiento de Madrid la instrumentación de la vía de apremio o 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 costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación o de las parcelas resultantes adjudicadas a esta última.
  - E) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid 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 y terceros.
  - 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 vigentes.

Art. 5. *Ámbito.*—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución Discontinua número 1 “Ramón Pereyra-Emilio Mario” integrada en el Área de Planeamiento Específico 05.09 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal” de la RPGOUM/97.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en el artículo 53 de los presentes Estatutos.

## TÍTULO II

### Administración actuante

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

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

- A) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
- B) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- C) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- D) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- E) Tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- F) Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten.
- 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 en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones económicas; 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 y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- I) Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- K) 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 la persona o personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de Ejecución definida en el artículo 5 de estos Estatutos que presenten ante el Ayuntamiento de Madrid la iniciativa a que se refiere el artículo 106 de la LSCM/01 o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes.

2. También podrán formar parte de la Junta de Compensación la empresa o empresas promotoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo de la Asamblea General.

3. Los copropietarios de terrenos incorporados a la Junta de Compensación deberán designar, mediante el documento oportuno, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición; y si en el plazo de un mes desde la constitución de la Junta de Compensación no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento de Madrid, debiendo recaer dicho nombramiento en quien detente mayor cuota de propiedad, y en igualdad de cuota en quien conste en primer lugar de acuerdo con la inscripción registral.

4. 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.

5. Si una finca perteneciere en nuda propiedad a una persona y cualquier derecho real 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 real perciba el rendimiento económico que, en su caso, constituya el contenido del mismo.

El régimen indicado se aplicará a cualesquiera otros derechos limitativos del dominio.

6. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no implica la transmisión a la misma de los terrenos comprendidos en la actuación; quedando estos directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación.



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 aquella.

Art. 11. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren presentado en el Ayuntamiento de Madrid la iniciativa para la aplicación del sistema de compensación.

Art. 12. *Miembros adheridos.*—1. Los propietarios privados que no hubieren participado en la iniciativa 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 de Madrid mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación; 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, y una vez aprobada la constitución de la Junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación los bienes y derechos afectados de todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

4. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas en la Junta de Compensación sin necesidad de formalidad alguna. La Administración General del Estado o sus organismos públicos deberán cumplir con la formalidad interna de manifestar tal adhesión de forma expresa, otorgando al efecto la escritura de constitución o de adhesión a la misma, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Cuando una finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble o múltiple inmatriculación, o resultare ser de titular desconocido, o registralmente constare que su titularidad es controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97 y en el artículo 103.4 del RGU/78.

Art. 13. *Empresas promotoras.*—1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, una vez constituida esta, la empresa o empresas promotoras que soliciten participar en la ejecución del planeamiento urbanístico.

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 Madrid.

3. Si el Consejo Rector de la Junta de Compensación considera adecuada tal incorporación, lo notificará a los miembros de la misma a fin de que, quienes deseen satisfacer íntegramente las cantidades a que se refiere el artículo 42.1.G) lo notifiquen al Consejo Rector en el plazo que se señale, sin perjuicio de la adopción del pertinente acuerdo por parte de la Asamblea General a propuesta de aquel.

4. El acuerdo de la Asamblea General determinará la cuota de participación de la empresa o empresas promotoras, la cuantía y naturaleza de su aportación y cuantas circunstancias se consideren de interés.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán optar entre ver corregida su cuota de participación o sufragar económicamente la valoración de la aportación de la empresa o empresas promotoras en la parte que les corresponda.

5. En todo caso, la empresa o empresas promotoras designarán cada una de ellas un representante que formará parte del Consejo Rector de la Junta de Compensación.

## TÍTULO IV

### Constitución de la Junta de Compensación

Art. 14. *Acto de constitución.*—1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Madrid a los miembros fundadores y adheridos —y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y siempre que sea firme en vía administrativa el aludido acuerdo— se procederá al otorgamiento de la es-

critura pública de constitución de esta con asistencia, al menos, del titular o titulares que representen el 50 por 100 de la superficie privativa de la Unidad de Ejecución.

2. A tal efecto, el propietario o propietarios promotores de la iniciativa designarán Notario autorizante, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo comunicarán a los miembros adheridos —a los domicilios expresamente facilitados por estos a tal efecto— y al Ayuntamiento de Madrid con una antelación de al menos cinco días hábiles a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

3. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán el derecho a adquirir la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de la misma los terrenos y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística.

No obstante, mediante acuerdo del Consejo Rector —que habrá de ser ratificado por la Asamblea General, con el voto favorable de miembros que representen al menos el cincuenta por 100 de las cuotas de participación—, se podrán adherir a la Junta de Compensación, mediante la formalización de la escritura pública pertinente, los titulares de suelo afectados por la actuación urbanística que acrediten su propiedad, debiendo darse traslado al Ayuntamiento de Madrid con acompañamiento de la referida escritura.

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

- A) Comparecientes.
- B) Relación de propietarios y, en su caso, de las Administraciones y Entidades públicas titulares de bienes en la Unidad de Ejecución, con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos propietarios y, en su caso, las Administraciones públicas aludidas, con expresión de la superficie total de la Unidad de Ejecución y del porcentaje global representado por dichos miembros.
- D) Acuerdo de constitución.
- E) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector.

5. A la escritura pública de constitución se incorporará un plano parcelario con definición gráfica de todas las fincas de la Unidad de Ejecución e indicación de las superficies provisionales de las mismas.

Art. 15. *Aprobación e inscripción.*—1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución y del plano incorporado a la misma, así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Madrid; adoptándose por este acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento de Madrid elevará certificación del acuerdo, en unión de copia autorizada de la escritura pública de constitución y, en su caso, de las actas notariales de adhesión, a la Comunidad de Madrid para la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## TÍTULO V

### Órganos de Gobierno y Administración

Art. 16. *Órganos.*—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 Secretario.

## Capítulo 1

### La Asamblea General

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza y facultades

Art. 17. *Naturaleza*.—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

2. También formará parte de la Asamblea General el representante del Ayuntamiento en el Consejo Rector, si bien su cuota de participación en la misma a efectos de sufragar la urbanización y de emisión de voto quedará limitada a la titularidad patrimonial que le corresponda.

Art. 18. *Facultades*.—Son facultades de la Asamblea General:

- A) Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista por el artículo 28 de estos Estatutos y, en su caso, los Censores de Cuentas.
- B) Disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo; y, en los supuestos a que se refiere el artículo 30.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
- C) Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.
- D) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
- E) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de la Auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.
- F) Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y elevarlo al Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y aprobación definitiva.
- G) Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes y derechos de los que sea titular la Junta de Compensación, sin perjuicio de las facultades que se acuerde delegar en el Consejo Rector.
- H) Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre los bienes comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación y pertenecientes a los miembros de la misma en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.
- I) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito de la misma o de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación adjudicadas a esta última.
- J) Resolver sobre la incorporación de una o más empresas promotoras a la Junta de Compensación.
- K) Determinar el procedimiento para la contratación de las obras de urbanización del ámbito en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras urbanizadoras, y adjudicar dichas obras; ello sin perjuicio de delegar en el Consejo Rector dichas facultades.
- L) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación y elevar la correspondiente propuesta al Ayuntamiento de Madrid para su pertinente tramitación.
- M) Aprobar el cambio del domicilio social de la Junta de Compensación.
- N) Solicitar del Ayuntamiento de Madrid la tramitación del correspondiente expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- O) Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

## SECCIÓN 2

## Clases y derecho de asistencia

Art. 19. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 20. *Asamblea General ordinaria.*—1. Dentro del primer semestre de cada año se celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico anterior, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.

2. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, designar la auditoría externa o, en su defecto, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector.

3. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del Día.

4. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 siguiente, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Art. 21. *Asamblea General extraordinaria.*—1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General extraordinaria.

2. La Asamblea General extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo acuerde o cuando lo soliciten al presidente de la Junta de Compensación dos o más miembros minoritarios de la misma; debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

3. En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el Orden del Día.

Art. 22. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas —o quienes acrediten poder notarial bastante o delegación expresa otorgada por estas—y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

2. La presentación del documento justificativo al secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la participación en la misma.

3. Asimismo podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General los miembros del Consejo Rector y los técnicos y colaboradores que se estime oportuno por el Consejo Rector y el presidente de la Junta de Compensación.

## SECCIÓN 3

## Convocatoria y constitución

Art. 23. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas —previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del presidente de la Junta de Compensación— mediante escrito del secretario de la Junta de Compensación remitido con seis días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado, medios telemáticos, fax o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax a que se refieren el artículo 42.1.C) de estos Estatutos.

En caso de urgencia, la convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria podrá decidirse por el presidente de la Junta de Compensación sin necesidad de acuerdo previo del Consejo Rector.

2. La celebración de Asamblea General Extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud; y la reunión deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará lugar, fecha y hora de la reunión, así como los asuntos incluidos en el Orden del Día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma.

4. La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá además la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miem-



bros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la Memoria y Cuentas del ejercicio económico precedente, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

5. Cuando, a juicio del presidente de la Junta de Compensación, proceda el conocimiento anticipado por los miembros de la misma de los antecedentes documentales relativos a asuntos que han de someterse a la Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, se hará en la convocatoria la advertencia de su disponibilidad previa.

Art. 24. *Constitución*.—1. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del cincuenta por 100 del total de las cuotas de participación.

2. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el porcentaje de cuotas de participación presentes.

3. Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará esta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera decisiones relacionadas con el objeto de la Junta de Compensación.

#### SECCIÓN 4

##### Acuerdos

Art. 25. *Adopción de acuerdos*.—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

En caso de ausencia del presidente o del secretario se designarán por la Asamblea General, antes de iniciarse la sesión y entre los miembros del Consejo Rector que se hallen presentes, la persona o personas que hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 siguiente.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrán someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen más del cincuenta por 100 de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, de formalización de operaciones de crédito para atender los costos de la actuación con garantía hipotecaria de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación, en su caso, y de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen al menos el cincuenta por 100 de las cuotas de participación.

5. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 26. *Actas y certificaciones*.—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la Junta de Compensación o por quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la Asamblea General, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión un Interventor para que, en unión del presidente y secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, serán notificadas a todos los miembros de la Junta de Compensación y figurarán en el Libro de Actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el presidente de la Junta de Compensación que hubiere desempeñado tal función en la Asamblea General, el Interventor designado al efecto y el secretario de la Junta de Compensación.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones de los acuerdos adoptados

en las sesiones de la Asamblea General, independientemente del proceso arbitrado para la aprobación del Acta y de que figure o no esta en el Libro de Actas correspondiente.

## Capítulo 2

### El Consejo Rector

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 27. *Naturaleza*.—El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia de la Asamblea General.

Art. 28. *Composición*.—1. El Consejo Rector estará compuesto por el presidente, el secretario, un vocal y el representante del Ayuntamiento de Madrid; y, en el supuesto del artículo 13.5 de estos Estatutos, el número de miembros será el que resulte al integrarse en aquel el representante o los representantes de la empresa o empresas promotoras incorporadas a la Junta de Compensación.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector, que podrán ser tanto personas físicas como jurídicas, y sus respectivos cargos, serán designados por la Asamblea General en virtud de acuerdo adoptado por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustitución por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etcétera, de sus componentes.

4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este solo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo; siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente de la Junta de Compensación.

Art. 29. *Facultades*.—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, Ordinarias o Extraordinarias.
- B) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- C) Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- D) Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- E) Instar del Ayuntamiento de Madrid la expropiación forzosa de los terrenos localizados en la Unidad de Ejecución cuyos propietarios —en la cuota de titularidad que ostenten sobre dichos terrenos— no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones. En el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad, el expediente expropiatorio correspondiente se instará, asimismo, exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
- F) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas por la Asamblea General.
- G) Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.

- H) Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- I) Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- J) Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias al Proyecto de Urbanización, con arreglo a las instrucciones dadas por la Asamblea General.
- K) Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en el supuesto de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de la misma.
- L) Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Madrid para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- M) Solicitar del Ayuntamiento de Madrid la recepción de las obras de urbanización del ámbito de la Junta de Compensación.
- N) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como plantear y seguir los procedimientos judiciales, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación—incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General— y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- O) Nombrar y separar al personal administrativo al servicio de la Junta de Compensación, en su caso, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- P) Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- Q) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 30. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General; y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General Ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la tercera anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2. En caso de fallecimiento, renuncia, pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación o incapacidad de uno o más miembros electivos del Consejo Rector, podrá este designar a quienes hayan de sustituirles hasta la primera sesión de la Asamblea General en la que se tomará conocimiento de aquellas situaciones, pudiendo ratificar las designaciones realizadas o nombrar a la persona o personas que hayan de sustituirles hasta la renovación estatutaria del mismo.

3. La designación del representante o de los representantes de la empresa o de las empresas promotoras en su caso, tendrá duración indefinida; pudiendo ser sustituidos en cualquier momento por decisión de la empresa o empresas citadas.

## SECCIÓN 2

### Convocatoria y constitución

Art. 31. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente de la Junta de Compensación o a petición de la mayoría de sus miembros.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario de la Junta de Compensación con un mínimo de cuatro días naturales de antelación; y, en caso de urgencia, con veinticuatro horas.

Art. 32. *Constitución*.—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros.

2. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo esta sin previa convocatoria y adoptar cualesquiera acuerdos en las materias de su competencia.

### SECCIÓN 3

#### Acuerdos y actas

Art. 33. *Adopción de acuerdos*.—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

2. En caso de ausencia del presidente de la Junta de Compensación se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate; y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del Día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

Art. 34. *Actas y certificaciones*.—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario que hubiere ejercido tal función en la misma, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la siguiente sesión del citado órgano.

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas, diligenciado por el presidente y el secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado tales funciones en la correspondiente sesión del Consejo Rector.

3. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos administrativos o jurisdiccionales, deberá el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones de los acuerdos adoptados en las sesiones del Consejo Rector, independientemente el procedimiento arbitral para la aprobación del Acta y de que figure o no esta en el Libro de Actas correspondiente.

### Capítulo 3

#### El Presidente

Art. 35. *Nombramiento*.—El presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 36. *Duración del cargo*.—El cargo de presidente tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 30.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 37. *Funciones*.—1. Serán funciones del presidente:

- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones; siendo sustituido en los supuestos de los artículos 25.1 y 33.2 de estos Estatutos.
- Notificar a los Órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- Ostentar la plena representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno y administración; pudiendo otorgar poderes notariales a cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector a cuyas sesiones asista, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

- F) Realizar toda clase de actuaciones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Órganos de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- G) Otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores para actuaciones jurisdiccionales.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### Capítulo 4

##### *El secretario*

Art. 38. *Nombramiento*.—El secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 39. *Duración del cargo*.—El cargo de secretario tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 30.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 40. *Funciones*.—1. Serán funciones del secretario:

- A) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar actas de las mismas.
- B) Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los Libros de Actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) del artículo 29 de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la aprobación del Acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.
- C) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación, así como de los concretos acuerdos adoptados en las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con independencia del procedimiento arbitrado para la aprobación de sus correspondientes Actas y de que figuren o no estas en el Libro de Actas correspondiente.
- D) Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

#### TÍTULO VI

##### **Derechos y obligaciones de los miembros**

Art. 41. *Derechos*.—1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
- B) Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.
- C) Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de Ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D) Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F) Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.



- G) Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de estos Estatutos, y sin perjuicio de lo señalado en los apartados 2 y 3 del citado artículo.
- H) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución; así como percibir, en su caso, las compensaciones en metálico procedentes.
- I) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- J) Ser informado en todo momento, previa petición por escrito al secretario de la Junta de Compensación, de las actividades de esta en el cumplimiento de su objeto estatutario.
- K) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de esta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- L) Solicitar al Consejo Rector la adopción del acuerdo de instar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las afecciones económicas de la parcela o parcelas que le hubieren sido adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas y recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
- M) Los demás derechos que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como en las disposiciones legales vigentes.

2. En los supuestos de doble inmatriculación de fincas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97; y en los casos de fincas dudosas se estará a lo previsto en el artículo 103.4 del RGU/78. Cuando la titularidad litigiosa, la doble inmatriculación o la duda afecte a una porción o parte concreta de la finca de origen, pero no a la totalidad de esta última en el Proyecto de Reparcelación, procederá:

- A) Cuando sea una sola la finca de resultado, el expediente de equidistribución deberá fijar en ella una participación indivisa proporcional al valor de la porción litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen aportada. Asimismo, deberá solicitarse del Registrador de la Propiedad el traslado de la situación litigiosa o de doble inmatriculación a esa participación indivisa de la finca de resultado, con petición expresa de que las demás participaciones indivisas queden plenamente independizadas o excluidas de tal situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.
- B) Cuando fueren varias las fincas de resultado adjudicadas en sustitución de la única de origen afectada parcialmente por situación litigiosa o de doble inmatriculación, el expediente deberá fijar la finca de resultado, o la cuota indivisa de una o varias de las fincas de resultado correlativas a tales afecciones, calculada igualmente en función del valor de la porción litigiosa o en situación de doble inmatriculación de la finca de origen. Asimismo, deberá solicitarse al Registrador de la Propiedad que tanto el resto de la finca, como las demás de resultado, queden plenamente independizadas o excluidas de dicha situación y del pleito que pueda seguirse sobre la participación afectada.

3. Los titulares, en situación de litigio o doble o múltiple inmatriculación o de titularidad dudosa total o parcialmente, deberán realizar, cada uno de ellos, las aportaciones económicas correspondientes a las fincas afectadas o, en su caso, a las parcelas resultantes, correspondiendo la representación de dichas titularidades conflictivas a la Administración actuante, únicamente respecto de las superficies en litigio supuestamente duplicadas o de titularidad dudosa.

Las aportaciones para tales fincas o porciones de las mismas serán regularizadas una vez resulte dilucidada la duda o resuelto el procedimiento judicial sobre su titularidad respectiva.

Art. 42. *Obligaciones.*—1. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y de los Estatutos y Bases de Actuación.

- B) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- C) Determinar a efectos de notificaciones en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax, en su caso; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio, dirección telemática o número de fax se dirija la misma en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo que corresponda, al presidente de la Junta de Compensación.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de Ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
- E) Entregar en el plazo de quince días hábiles, a contar del requerimiento que al efecto se le formule por el secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En el caso de que se modifiquen las situaciones incluidas en la relación antes citada, o se establezca otras nuevas, el propietario miembro de la Junta de Compensación deberá comunicar a esta dichas circunstancias en el plazo máximo de quince días desde que estas se produjeran.
- F) Designar un representante en los supuestos de cotitularidad.
- G) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
- H) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en la Unidad de Ejecución, al cumplimiento de aquella.
- I) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del ámbito los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid, así como los que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias algunas cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.
- J) Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.
- K) Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid, así como las obras complementarias ejecutadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación; y atender su conservación hasta su recepción por aquel con arreglo a las prescripciones de las Bases de Actuación.
- L) Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas incompatibles con el planeamiento urbanístico.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de terrenos o parcelas localizados en la Unidad de Ejecución; por lo que en la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título, y la asunción de la condición de miembro de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio de la obligación del adquirente en las transmisiones inter vivos o el sucesor en las mortis causa, de acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas.

3. Si en la escritura pública de transmisión “inter vivos” de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá este ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma.

4. Sin embargo, y en relación a lo establecido en los apartados 2 y 3 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que superado el período de información pública al que ha de ser sometido el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución por el Ayuntamiento de Madrid, conforme al artículo 88.1.1 de la LSCM/01, dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aportadas que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Madrid, mediante la aportación de la correspondiente certificación registral, dentro del período de información pública arriba citado, o con anterioridad al mismo; todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 13 y 14.2 del RDLH/97.

Art. 43. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de las fincas aportadas a la actuación comprendidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General, las cuales se entenderán como provisionales hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución o de transmisión de las titularidades de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

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 asignadas por acuerdo de la Asamblea General o del Consejo Recor, en el supuesto de la modificación de cuotas prevista en el apartado 2 anterior.

## TÍTULO VII

### Régimen económico

Art. 44. *Ejercicio.*—1. El ejercicio económico de la Junta de Compensación coincidirá con el año natural.

2. No obstante, el primer ejercicio económico será el que medie entre la fecha de constitución de la Junta de Compensación y el último día del año natural en que haya tenido lugar.

Art. 45. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas de sus miembros.
- B) Las subvenciones, créditos y cualesquiera otros bienes que se reciban.
- C) El producto de la enajenación o arrendamiento de los bienes de su propiedad.
- D) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades u Organismos o con particulares para la realización de fines urbanísticos.
- E) Los pagos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

Art. 46. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Gestión de la actuación urbanística, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse.
- B) Costes de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización del ámbito y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación.
- C) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de esta que incumplieren sus obligaciones.
- D) Indemnizaciones correspondientes al valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones, así como de perjuicios por traslado de actividades económicas, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- E) Honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como costes de los servicios de asesoramiento de la actuación urbanística.
- F) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y los consecuentes a la actividad de la Junta de Compensación.
- G) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Para atender a los gastos de la actuación se realizarán por los miembros de la Junta de Compensación las aportaciones económicas correspondientes requeridas por el Consejo Rector previa solicitud de la correspondiente derrama.

Art. 47. *Pago de aportaciones.*—1. En defecto de acuerdo expreso del Consejo Rector, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago; y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha, calculado sin computar el plazo de pago voluntario.

2. Transcurrido el plazo de un mes indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso, o bien instando del Ayuntamiento de Madrid la actuación expropiatoria pertinente o solicitando el cobro por la vía de apremio administrativo; a cuyo efecto se expedirá por el secretario de la Junta de Compensación, con el visto bueno de su presidente y a los indicados fines, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

3. En el supuesto de instrumentarse la vía expropiatoria, el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

4. Si se utilizase la vía de apremio administrativo, las cantidades cobradas se entregarán por la Administración Actuante a la Junta de Compensación.

## TÍTULO VIII

### Régimen jurídico

Art. 48. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita la aprobación de la constitución de esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el número 1.

Art. 49. *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de esta y las designaciones de los miembros del Consejo Rector; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Madrid dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Art. 50. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

2. En su caso será procedente la vía civil incidental.

Art. 51. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 52. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) del artículo 29.2 de estos Estatutos podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.

No serán impugnables los acuerdos del Consejo Rector que constituyan propuestas a la Asamblea General, sean actos de mero trámite o inherentes al funcionamiento de la Junta de Compensación, o sean adoptados en ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.

2. En el supuesto de no notificarse al interesado —en el plazo de dos meses a partir de la presentación del recurso— acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquel, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento de Madrid; cuyo recurso de alzada habrá de presentarse en cualquier momento a partir del día siguiente al vencimiento del plazo señalado.



3. Contra los acuerdos expresos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Madrid dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo al interesado.

En el caso de que el interesado hubiese asistido a la Asamblea General en la que hubiese votado en contra del acuerdo adoptado por la misma que desee impugnar, el citado plazo de un mes para la formulación de recurso de alzada se computará a partir del día siguiente al de la celebración de la sesión de la Asamblea General en la que se adoptó.

4. No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí o por representación, hubieren votado a favor en la sesión en que fueron adoptados.

5. El Ayuntamiento de Madrid concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación; y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento de Madrid no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquel lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación —si el Ayuntamiento lo estima oportuno—, la garantía económica a prestar por el recurrente en concepto de caución por los daños que tal suspensión pudiese ocasionar de ser desestimado el recurso planteado.

7. Los miembros de la Junta de Compensación podrán utilizar cualesquiera otros recursos que estimen pertinentes de conformidad a la normativa legal aplicable.

8. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación de este, será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

## TÍTULO IX

### Disolución y liquidación

Art. 53. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos Estatutos.

También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

2. La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General; el cual no podrá ser adoptado hasta que se haya formalizado por el Ayuntamiento de Madrid la recepción de todas las obras de urbanización ejecutadas y estén cumplidas las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

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

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

5. El Ayuntamiento de Madrid, 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.

Art. 54. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, se procederá a la práctica de las operaciones de liquidación por la Comisión designada al efecto por la Asamblea General en el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

Art. 55. *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

## DISPOSICIÓN FINAL

Única.—Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por la Propiedad que asuma la iniciativa de la actuación urbanística serán de cuenta de la Junta de Compensa-



ción, siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

## BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE 05.09.01 “COLONIA CIUDAD JARDÍN ALFONSO XIII-MUNICIPAL, UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 RAMÓN PEREYRA-EMILIO MARIO”

### Base primera. *Generalidades*

#### 1.1. Normativa:

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación del APE 05.09.01 “Ramón Pereyra-Emilio Mario” 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 normativa enunciada en el artículo 2 de dichos Estatutos, en la medida en que resulte de aplicación.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones y determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1.997 (RPGOUM/97).

#### 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 Ley 9/2001, de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01), los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación a la Unidad de Ejecución número 1 “Ramón Pereyra-Emilio Mario”, integrada en el Área de Planeamiento Específico 05.09 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal” de la RPGOUM/07 y, en especial, las de urbanización de dicho ámbito.

Cumplidos los presupuestos legales de la ejecución 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 destinados a dotaciones públicas por la Administración actuante.
- C) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución alcancen la condición de solar.
- D) La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración actuante.
- E) La cesión libre y gratuita de terrenos urbanizados en los que se materialice el aprovechamiento que corresponde a la participación del Municipio en las plusvalías generales.

1.2.2. Corresponderá al Ayuntamiento de 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:

1.3.1. 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.

La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados.

1.3.2. En el ámbito de la Unidad de Ejecución el sistema de ejecución previsto es el de Compensación, regulado en los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM/01.

#### 1.4. Planeamiento urbanístico y gestión:

1.4.1. La RPGOUM/97 clasifica los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución como suelo urbano no consolidado, siendo el contenido urbanístico del derecho de propiedad el regulado en el artículo 18 de la LSCM/01.

1.4.2. 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 de-

terminaciones de aquel; y requiere, como presupuestos legales previos, la formulación y tramitación de los pertinentes instrumentos de equidistribución (Proyecto de Reparcelación) y de ejecución material (Proyecto de Urbanización).

#### 1.5. Sistema de compensación:

1.5.1. Conforme al artículo 105 de la LSCM/01, la aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución a 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 en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de 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).

1.5.2. 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 Madrid.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio de Madrid, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del ámbito 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 de Madrid la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del ámbito.
- D) Los propietarios que no hubieren 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 aquella; y transcurrido este plazo, una vez que se apruebe la constitución de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento y se inscriba la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, u órgano que lo sustituya, las fincas de aquellos propietarios que no se hayan incorporado a la Junta de Compensación serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14.3 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación.

#### Base segunda. *Valoración de bienes y derechos*

##### 2.1. Criterios:

2.1.1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01; siendo de aplicación el contenido del título V, “Valoraciones”, del 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 (TRLSRU/15).

2.1.2. Los criterios voluntariamente establecidos, en su caso, por los miembros de la Junta de Compensación 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. En defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.2 anterior, la valoración de las fincas aportadas se realizará, conforme a lo dispuesto en el artículo 40.1 del TRLSRU/15, en función del valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá esta última sobre aquellos.

2.2.2. En el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, 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 y datos del Catastro actual; y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los siguientes antecedentes:

- a) Catastros anteriores.
- b) Instituto Geográfico y Catastral.
- c) Avance Catastral.
- d) Kilométrico.

- 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.

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 un valor concreto en euros o en unidades convencionales, 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 urbanístico, 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 esta se seguirá el siguiente proceso:

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación y cálculo del valor de dicha superficie con arreglo a lo señalado en los epígrafes 2.2.2 y 2.2.3 anteriores.
- B) Asignación de un valor unitario por metro cuadrado del suelo a que se refiere el apartado A).
- C) Determinación del valor de cada una de las fincas aportadas, por aplicación del valor unitario obtenido a la superficie real de cada una de ellas.
- D) Suma de los valores de la totalidad de dichas fincas.
- E) Cuantificación de la cuota porcentual de participación correspondiente a cada una de las fincas aportadas en función de los valores resultantes de los apartados C) y D) anteriores.

2.2.5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento 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 situación de expropiación forzosa.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Madrid 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 de Madrid, 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.

### 2.3. Derechos reales y personales:

2.3.1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4 del TRLSRU/15, la valoración de los derechos reales que afecten a los bienes integrados en la Unidad de Ejecución, y que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

2.3.2. Con arreglo a lo establecido en los artículos 41 del TRLSRU/15 y 98 y 99 del RGU/78, las indemnizaciones a favor de los arrendatarios han de fijarse de acuerdo con lo previsto en las disposiciones sobre expropiación forzosa; y las indemnizaciones consecuentes a los perjuicios causados por el traslado de actividades económicas, cuyo mantenimiento sea incompatible con el planeamiento urbanístico, se han de acreditar a favor de los titulares.

Las indemnizaciones aludidas se ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, y se satisfarán a los titulares interesados con cargo al mismo en concepto de gasto de urbanización.

#### 2.4. Edificaciones y otros elementos:

2.4.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse, en defecto de acuerdo, con independencia del suelo, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 36.1.b) del TRLSRU/15.

La extinción de las edificaciones, construcciones e instalaciones de carácter provisional que existieran sobre las fincas aportadas y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico o con la ejecución del mismo, no darán derecho a indemnización económica alguna, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20.1.b) de la LSCM/01.

2.4.2. En cuanto a las plantaciones y los sembrados que no puedan conservarse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o con la ejecución del mismo, se han de valorar igualmente con independencia del suelo, conforme a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54), tal como dispone el artículo 36.1.c) del TRLSRU/15.

2.4.3. El valor de las edificaciones y los demás elementos enunciados se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización.

#### Base tercera. *Valoración de aportaciones de empresas promotoras*

##### 3.1. Incorporación de empresas promotoras:

3.1.1. En el proceso urbanizador pueden incorporarse a la Junta de Compensación empresas promotoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística, aportando total o parcialmente los recursos económicos precisos.

3.1.2. La incorporación de la empresa o empresas promotoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación.

##### 3.2. Valoración de la aportación:

3.2.1. La cuota de participación de la empresa o empresas promotoras se fijará por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación en función de la aportación económica de aquellas; y dicha cuota determinará el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El referido acuerdo concretará la asunción total o parcial de los costos de la actuación y, en su caso, los miembros de la Junta de Compensación respecto a los cuales no se produce dicha asunción.

3.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas promotoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación, constituyendo la correspondiente afección económica que, para su constancia registral, grave con carácter real las parcelas resultantes en que se concreta dicho aprovechamiento urbanístico.

#### Base cuarta. *Cuotas de participación*

##### 4.1. Criterios:

4.1.1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales al valor de las fincas aportadas, determinado conforme al apartado 2.2.4 anterior.

4.1.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas promotoras se tendrá en cuenta, para determinar la cuota de participación, lo dispuesto en la base tercera.

##### 4.2. Determinación:

4.2.1. Una vez constituida la Junta de Compensación se procederá al señalamiento de las cuotas de participación mediante acuerdo de la Asamblea General; teniendo carácter provisional hasta que queden definidas por el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

4.2.2. Si, a consecuencia de la incorporación de una o más empresas promotoras o por las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modi-

ficarse 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.

#### Base quinta. *Valoración de las parcelas resultantes*

##### 5.1. Criterios:

5.1.1. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

5.1.2. La edificabilidad materializable en cada finca resultante constitutiva de parcela o solar habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

##### 5.2. Coeficientes de ponderación:

5.2.1. Las parcelas resultantes se valorarán, conforme a lo establecido por el artículo 87.1.d) de la LSCM/01, con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución con arreglo a su edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización, exigencias constructivas y destino de las edificaciones.

5.2.2. La valoración se basará en la superficie edificable corregida, en su caso, por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado; y se expresará en Unidades de Aprovechamiento, las cuales habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación, en su caso.

#### Base sexta. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

6.1. La adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística ha de hacerse en función de las cuotas de participación respectivas.

6.2. 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.

6.3. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen parcelas independientes a todos ellos se asignarán en proindiviso a los mismos.

La regla citada se aplicará en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

No obstante, si la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanzase el quince por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico; y la misma regla se aplicará cuando los excesos antes aludidos no alcancen dicho tanto por 100.

6.4. 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.

La anterior regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

6.5. Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente, cuyo mantenimiento sea compatible con el planeamiento urbanístico y con la ejecución del mismo, no se harán adjudicaciones que excedan del quince por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto; procurando, cuando sea posible, que este no rebase el quince por 100 de los expresados derechos.

La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse en proindiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.



6.6. Conforme a lo dispuesto en el artículo 87.2 de la LSCM/01, la adjudicación de las parcelas resultantes se producirá en cualquiera de los siguientes términos:

- A) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad asignada o que cubra el valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
- B) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

6.7. Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de Madrid se realizarán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Base séptima. *Proyecto de reparcelación*

7.1. Equidistribución:

7.1.1. 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 la Unidad de Ejecución y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de la LSCM/01, se materializará en el Proyecto de Reparcelación.

7.1.2. 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.

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente; quedando el resto de las mismas, al igual que las demás fincas en dicha situación, sujetas al procedimiento jurisdiccional civil o al acuerdo de los titulares.

7.2. Ámbito, aprovechamiento y criterios:

7.2.1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución Discontinua número 1 “Ramón Pereyra-Emilio Mario”, integrada en el Área de Planeamiento Específico 05.09 “Colonia Ciudad Jardín Alfonso XIII-Municipal” de la RPGOUM/97.

7.2.2. Los criterios de reparcelación serán los establecidos en el artículo 87 de la LSCM/01, sin perjuicio de lo previsto en las presentes Bases de Actuación y en la RPGOUM/97.

7.3. Compensaciones en metálico:

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

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

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

7.3.4. En los saldos provisionales de la carga de financiación o cuenta de liquidación 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.

7.4. Procedimiento de aprobación y efectos:

7.4.1. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 88 de la LSCM/01:

- A) Presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento de Madrid, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- 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 solo 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 Madrid de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este.

7.4.2. 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 la Unidad de Ejecución, 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.

Base octava. *Obras de urbanización*

#### 8.1. Proyecto de urbanización:

8.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el ámbito, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado conjuntamente con el expediente de iniciativa para la aplicación del sistema de Compensación.

El Proyecto de Urbanización 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 el artículo 97 del mismo texto legal.

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

8.1.3. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización del Ayuntamiento de Madrid, sean precisas para la actuación.

#### 8.2. Ocupación de suelo:

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

##### 8.2.2. 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.

8.2.3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias algunas cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.

#### 8.3. Contratación:

8.3.1. En el supuesto de que se hubieran incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas promotoras, corresponderá a estas la financiación y, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las condiciones establecidas.

8.3.2. Si no concurriera la circunstancia anterior, la realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales.

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 ámbito aprobado y su obligación de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento de Madrid.
- 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 de Madrid.
- D) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta, en función de la obra realizada.

#### 8.4. Financiación:

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

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

8.4.2. Conforme al artículo 177.2 del RGU/78, la Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas o de las parcelas resultantes adjudicadas a la misma, en su caso, 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.

#### 8.5. Responsabilidad:

8.5.1. 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 Madrid la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del ámbito 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 estas hubieran de terminarse y entregarse.

8.5.2. El Ayuntamiento de Madrid tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Si alguna obra o instalación —o parte de ella— no se ejecutase de conformidad con el Proyecto, podrá ordenarse la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras o el contratista los gastos producidos.

#### 8.6. Afección de las parcelas resultantes:

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

8.6.2. La referida afección se registrará por lo dispuesto en los artículos 19 y siguientes del RDLH/97.

#### 8.7. Urbanización y edificación simultáneas:

8.7.1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ejecución de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, siempre que se cumplan —a tenor de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 19 de la LSCM/01— los siguientes requisitos:

- A) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación y recepción de las obras de urbanización, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- B) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de tal 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 en la parte que corresponda.

8.7.2. 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 simultáneo a las de urbanización.

#### 8.8. Recepción:

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

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 7 del precitado artículo, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

8.8.2. 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 apartado 6 del artículo 135 de la LSCM/01.

8.8.3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al apartado 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.

#### 8.9. Conservación:

8.9.1. La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el apartado 1 del artículo 136 de la LSCM/01, es competencia del Ayuntamiento de Madrid.

8.9.2. La Junta de Compensación deberá conservar las obras de urbanización hasta que sean recibidas por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 135 de la LSCM/01.

Una vez formalizada el acta administrativa correspondiente, las obras de urbanización serán de conservación y mantenimiento municipal.

#### Base novena. *Incumplimiento de obligaciones*

##### 9.1. De los miembros de la Junta de Compensación:

9.1.1. 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 urbanística.
- B) Cuantos resulten de los Estatutos y de la legislación urbanística.

9.1.2. El Ayuntamiento de Madrid, 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 en este caso la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria, o bien procederá a iniciar el procedimiento de apremio administrativo que la propia Junta de Compensación inste para obtener el pago de las cantidades adeudadas por los miembros morosos.

##### 9.2. De la Junta de Compensación:

9.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de Madrid, de la urbanización completa del ámbito 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 estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento de Madrid.

9.2.2. 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 de Madrid 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.

9.2.3. El Ayuntamiento podrá utilizar, en su caso, la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus obligaciones a los propietarios en los términos previstos en el artículo 59 del TRLSRU/15.

#### Base décima. *Aportaciones de los miembros*

##### 10.1. Naturaleza de las aportaciones:

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

En los casos de titularidad dudosa, litigiosa o de dobles o más inmatriculaciones totales o parciales detectadas por la Junta de Compensación, y a los efectos de realizar las aportaciones económicas correlativas a la titularidad sobre las fincas o parcelas que presenten dichas situaciones, la totalidad de tales aportaciones les serán solicitadas a cada uno de los propietarios; regularizándose oportunamente sus aportaciones una vez resueltas las dudas, litigio o dobles o más inmatriculaciones en los cauces legalmente adecuados.

10.1.2. El Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad a lo que acuerde la Asamblea General, determinará la naturaleza específica de tales aportaciones.

##### 10.2. Forma de pago:

10.2.1. El artículo 47 de 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.

10.2.2. En los supuestos de impago, además de la expropiación forzosa, la Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento de Madrid el cobro de las cantidades adeudadas por vía de apremio.

#### Base undécima. *Distribución de beneficios y pérdidas*

11.1. 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.

##### 11.2. Balance económico:

11.2.1. 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.

11.2.2. 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.

##### 11.3. Liquidación de la Junta de Compensación:

11.3.1. 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.

11.3.2. 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 de Madrid apruebe la disolución de la Junta de Compensación.



## Base duodécima. *Registro de la Propiedad*

### 12.1. Afección de las fincas aportadas:

12.1.1. 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.

12.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Madrid 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.

### 12.2. Título inscribible:

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

Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a que se refiere el artículo 211 del Reglamento Notarial.

12.2.2. 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.

12.2.3. 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.

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

12.2.5. 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.

### 12.3. Inscripción de las parcelas resultantes:

12.3.1. 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 de Madrid o de la Junta de Compensación.

12.3.2. 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 del origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el Proyecto de Reparcelación no 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 estas fuese aplicable.

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

#### 12.4. Afección a la obligación de urbanizar:

12.4.1. El artículo 19 del RDLH/97 dispone que las parcelas resultantes quedarán afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del Proyecto de Reparcelación y de la legislación urbanística.

De dicha obligación responderán todos los titulares del dominio u otros derechos reales, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 78 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

12.4.2. La afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en las normas 1 a 4 del citado artículo 19 del RDLH/97.

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

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.

12.4.3. 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 de Madrid 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.

#### 12.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación:

12.5.1. En el supuesto de propietarios de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio se tramitara por el procedimiento de tasación conjunta, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del RDLH/97 sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

12.5.2. 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 expropiada 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.

#### 12.6. Inscripción de las cesiones obligatorias:

12.6.1. 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.

12.6.2. 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.

12.6.3. 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.

Madrid, a 6 de julio de 2020.—La secretaria de la Junta de Gobierno, Silvia Saavedra Ibarrondo.

(02/17.820/20)

