

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

66

FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

Aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el 20 de enero de 2012, los estatutos del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares”, del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, se somete al trámite de información pública por plazo de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante dicho plazo, el expediente podrá ser examinado por cualquier interesado en la Secretaría Municipal para que se formulen las alegaciones que estimen pertinentes.

ESTATUTOS

De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1. *Denominación.*—Para la ejecución del desarrollo urbanístico del sector mediante el sistema de compensación se constituye la que se denomina junta de compensación del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable número 1 “Moscatelares” del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, que se regirá por los presentes estatutos y, en lo no dispuesto por estos, por el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; por el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Naturaleza.*—La junta de compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La junta actuará como titular fiduciaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella.

Las aportaciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la junta y las adjudicaciones que se realicen a favor de los propietarios miembros de la misma, y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con carácter permanente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Art. 3. *Domicilio.*—Se establece el domicilio de la junta de compensación en Madrid, calle Orense, número 8, primera planta, código postal 28020. Dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo del consejo rector.

Art. 4. *Delimitación.*—El ámbito de actuación de la junta de compensación es el definido por el Plan General de Ordenación Urbana, denominado sector de suelo urbanizable número 1 “Moscatelares” del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama.

Art. 5. *Órgano urbanístico.*—El órgano urbanístico bajo cuya tutela actuará la junta de compensación será el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama (Madrid), el cual controlará la gestión y ante el que podrán interponerse los recursos de alzada que procedan contra los acuerdos de sus órganos de gobierno de la junta.

Art. 6. *Objeto y fines.*—El objeto de la junta de compensación es la formulación del proyecto de reparcelación, la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre el sector de suelo urbanizable número 1 “Moscatelares” del Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama.

El fin primordial de la junta de compensación es la agrupación de los propietarios de fincas comprendidas en el ámbito urbanístico, quienes se someten a la gestión común con el fin de distribuirse equitativamente los beneficios y cargas del planeamiento, en la proporción que a cada uno corresponde, de acuerdo con el sistema de compensación, mante-

niendo la titularidad de sus terrenos, que quedarán, no obstante, afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema de actuación, para lo cual la junta de compensación actuará como titular fiduciaria.

Para el cumplimiento de dichos fines la junta de compensación tendrá las siguientes facultades:

1. Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio, pudiendo reservarse la titularidad de determinadas superficies o parcelas de resultado para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos de urbanización previstos, conforme con lo dispuesto en el artículo 172.d) del Reglamento de Gestión Urbanística, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos sobre los bienes de su titularidad y emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización.

2. Solicitar del órgano urbanístico correspondiente el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la junta de compensación, respecto de las parcelas cuyos propietarios no se incorporen a la misma, en la forma, plazo y condiciones establecidos en los presentes estatutos, conforme a lo dispuesto en los artículos 162.5 y 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las parcelas de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones contraídas, a tenor de lo establecido en los artículos 181 del mismo texto legal y 108.3.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la junta de compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma o municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.

4. Redactar el proyecto de reparcelación para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Algete, con adjudicación de las parcelas resultantes y la edificabilidad correspondiente.

5. Encargar la redacción de los proyectos complementarios que resulten necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y de conexiones exteriores y contratar la ejecución de las obras de urbanización conforme con los proyectos aprobados.

6. La solicitud de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación vigente.

7. En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes.

Art. 7. *Duración.*—La junta de compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41.3 de los estatutos.

De los miembros de la junta de compensación, sus derechos y obligaciones

Art. 8. *Composición de la junta de compensación.*—Podrán ser miembros de la junta de compensación las siguientes personas físicas o jurídicas:

1. Los propietarios del suelo incluidos en el sector.

2. Los propietarios del suelo exterior al sector ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo.

3. Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para llevar a cabo la gestión, asesoramiento técnico y/o urbanización del ámbito urbanístico, siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en asamblea general. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.

4. Un representante de la administración urbanística actuante.

5. La transmisión de los terrenos por algún miembro de la junta de compensación llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad urbanística a partir del momento de la transmisión.

Art. 9. *Clases de miembros de la junta de compensación.*—Los miembros de la junta de compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos, una vez incorporados a la junta, los mismos derechos y obligaciones.

Art. 10. *Miembros fundadores.*—Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren suscrito la solicitud de aprobación de estos estatutos y bases de actuación de la futura junta de compensación.

Art. 11. *Miembros adheridos.*—Serán miembros adheridos las personas físicas y jurídicas recogidas en el artículo 8 que se incorporen a la junta de compensación dentro del plazo fijado al efecto.

Para su incorporación a la junta de compensación deberán solicitarlo ante el órgano actuante dentro del plazo señalado, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los estatutos y bases de actuación definitivamente aprobados. La eficacia de la adhesión deberá formalizarse ante notario y se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el secretario de la junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha, y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.

El hecho de no presentar en el registro general del órgano actuante la solicitud prevista en el párrafo 2 anterior facultará a la junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 6.2 de estos estatutos. Los terrenos que la junta adquiera por razón de expropiación forzosa de los terrenos propiedad de los titulares no adheridos tendrán el carácter de bienes de titularidad de la junta y los beneficios que produzcan se dividirán, en su día, en proporción a las cuotas de cada uno de los miembros.

Art. 12. *Terrenos en usufructo.*—En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de miembro de la junta de compensación corresponderá a la primera.

Art. 13. *Cuotas de participación.*—La cuota de participación de los miembros de la junta de compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a las reglas contenidas en las bases de actuación.

Derechos y obligaciones

Art. 14. *Derechos de los miembros de la junta de compensación.*—Los miembros de la junta de compensación tendrán los siguientes derechos:

1. Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la asamblea general; sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la junta de compensación.

2. Concurrir a las reuniones de la asamblea general e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

3. Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del consejo rector.

4. Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del transmitente.

5. Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de reparcelación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.

6. Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la junta de compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos. Presentar proposiciones y sugerencias.

7. Solicitar al consejo rector la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones registrales de la parcela o parcelas adjudicadas en el proyecto de reparcelación, antes del cumplimiento de las obligaciones económicas si, por parte del miembro de la junta, se garantizan mediante aval bancario con renuncia expresa al beneficio de exclusión, las cuantías adeudadas por razón de la parcela o parcelas de que se trate.

8. Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Art. 15. *Obligaciones de los miembros de la junta de compensación.*—Los miembros de la junta tendrán las siguientes obligaciones:

1. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

2. Entregar al consejo rector en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la junta de compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales o personales con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. Asimismo, deberán comunicar, cuando se les requiera al efecto, las plantaciones, obras, instalaciones o mejoras que deban ser objeto de indemnización y cuya existencia quede acreditada al tiempo de la aprobación de las presentes bases y estatutos.

3. Cumplir fielmente los acuerdos 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.

4. Determinar un domicilio a efecto de notificaciones, así como sus modificaciones ulteriores, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el miembro de la junta de compensación. En defecto de declaración expresa, se estará al domicilio que se haga constar en los títulos de propiedad aportados por el propietario.

5. Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la junta de compensación, en función de la cuota que le hubiere sido atribuida, y en el modo y plazos fijados por la asamblea general.

6. Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la junta de compensación en el plazo máximo de ocho días naturales a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.

7. Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.

8. Someter al consejo rector, a título de laudo arbitral y con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias surgidas con otros miembros de la junta de compensación en la determinación de los derechos respectivos.

Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por mayoría del 50 por 100 de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la junta de compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo se procederá cuando aparezcan discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará la administración actuante a petición del consejo rector.

Art. 16. *Incumplimiento por parte de los miembros de la junta de compensación.*— Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108.3.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, relativas a la obligación de contribuir a las cargas del sistema y de la junta de compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la junta, tanto por razón de las cuotas ordinarias como extraordinarias, esta podrá optar entre solicitar de la administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

El pago de las cantidades adeudadas a la junta, con los intereses y recargos que proceda, realizándolo en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas.

De los órganos de gobierno

Art. 17. *Órganos de gobierno.*— Los órganos de gobierno de la junta de compensación serán:

- La asamblea general.
- El consejo rector.

También ostentarán facultades los siguientes cargos:

- El presidente.
- El vicepresidente.
- El secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

La asamblea general

Art. 18. *Naturaleza.*—La asamblea general es el órgano deliberante supremo de la junta de compensación y estará compuesta por todos los miembros de la junta que estén al corriente de sus obligaciones, miembros fundadores o adheridos, con la cuota de participación definida en el artículo 13 de estos estatutos, quedando obligados todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Art. 19. *Clases de asamblea general.*—Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 20. *La asamblea general ordinaria.*—La asamblea general ordinaria se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural. Celebrará sesiones para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe, si así se señala por la asamblea, de los censores de cuentas designados al efecto.

Asimismo, se celebrará sesión para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los miembros, así como su forma de ingreso y condiciones, nombrar, en su caso, a los censores de cuentas para dicho ejercicio, y designar y remover a los miembros del consejo rector.

Serán, asimismo, atribuciones de la asamblea general ordinaria las señaladas en el punto 3 del artículo siguiente.

Art. 21. *La asamblea general extraordinaria.*—Toda reunión de asamblea general que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de asamblea general extraordinaria.

La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el presidente o el consejo rector lo estimen conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten miembros que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 13 de estos estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.

Serán atribuciones de la asamblea general extraordinaria:

1. La modificación de los estatutos y bases de actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el órgano urbanístico competente.
2. La aprobación del proyecto de reparcelación y, en su caso, sus modificaciones ulteriores, así como la adjudicación del contrato para la ejecución de las obras de urbanización.
3. La imposición de cuotas ordinarias y/o extraordinarias para atender los conceptos contemplados en el presupuesto anual e incluso gastos no previstos en el mismo.
4. Nombrar y cesar a los miembros de dicho consejo rector.
5. El nombramiento, si procede, de los censores de cuentas.
6. Acordar la formalización de créditos, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos de su titularidad así como constituir las garantías o afianzamientos que sean precisos para el cumplimiento de sus fines.
7. Acordar la incorporación a la junta de empresas urbanizadoras.
8. Cuantos sean precisos para la gestión común y no correspondan a la asamblea general ordinaria o al consejo rector.

Art. 22. *Convocatoria.*—Las reuniones de la asamblea general, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del consejo rector, mediante carta certificada remitida a los miembros de la junta o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con siete días naturales de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

La celebración de las asambleas extraordinarias, a petición de los miembros de la junta de compensación en la forma dispuesta en el párrafo segundo del artículo 21 de estos estatutos, habrá de ser acordada por el consejo rector dentro de los diez días naturales siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.

La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea general. Solo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el orden del día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.

La convocatoria de la asamblea general ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la junta de compensación estarán a disposición de los miembros, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los censores, en su caso, y el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Art. 23. *Constitución.*—La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, por sí o representada, al menos la mitad de las cuotas definidas en el artículo 13 de estos estatutos.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la asamblea general en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.

Los miembros podrán designar a otra persona para que les represente en la asamblea general, por escrito y con carácter especial para cada reunión.

Si hallándose presente o representada la totalidad de los miembros de la junta, acordasen por unanimidad celebrar asamblea general extraordinaria, quedará esta válidamente constituida sin necesidad previa de convocatoria.

Art. 24. *Régimen de sesiones.*—El presidente del consejo rector, el vicepresidente o, a falta de ambos, el consejero de más edad, presidirá la asamblea general, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo, si procediese; actuando como secretario el que lo sea del consejo rector.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los estatutos. En caso de empate dirimirá el voto de calidad del presidente.

Si, a consecuencia de aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerde, quedaran modificadas las cuotas de participación inicialmente establecidas, se fijarán por la asamblea general las nuevas cuotas que corresponda, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos políticos.

Los acuerdos de modificaciones de las bases de actuación y de los estatutos de la junta de compensación, cese de los miembros del consejo rector, señalamiento de cuotas, rectificación de estas y disolución de la propia junta, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen el 60 por 100 de dichas cuotas.

Caso de que se incorporara una empresa urbanizadora, las relaciones de la misma con la junta se derivarán del convenio suscrito entre ambas, sin que sus inversiones den lugar a derechos políticos dentro de la junta, sin perjuicio de que se le conceda tener un observador sin voto, pero con voz en las asambleas. No obstante, si en virtud del acuerdo alcanzado la empresa urbanizadora asumiere los costes de urbanización, sí que ostentará dichos derechos políticos en proporción a su participación.

Los acuerdos de la asamblea general serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los presentes estatutos.

Art. 25. *Actas y certificaciones.*—De cada reunión de la asamblea general se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, debiendo designarse en la misma sesión un interventor para que, en unión del presidente y del secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los treinta días siguientes. Dichas actas serán custodiadas por el secretario.

Dichas actas, una vez aprobadas, 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 y el secretario que hubieren desempeñado tal función en la asamblea general y el interventor designado al efecto.

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 del contenido del libro de actas.

El consejo rector

Art. 26. *Composición.*—El consejo rector estará compuesto por cinco miembros, cuatro de ellos designados por la asamblea general de entre los miembros de la junta y el miembro restante por la administración actuante. Los miembros del consejo elegirán, por mayoría entre ellos, a un presidente y a un vicepresidente.

El consejo rector designará un secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también ostente el cargo de consejero.

La elección de los miembros del consejo se efectuará por la asamblea por medio de votación, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los estatutos.

Art. 27. *Duración del cargo.*—El nombramiento de miembro del consejo rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la asamblea general, todo ello sin perjui-

cio de la facultad de remoción o cese de la propia asamblea general contenida en el artículo 20 de los presentes estatutos.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese de cualquier miembro del consejo, este designará de entre los miembros de la junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente asamblea general.

Los cargos del consejo no serán remunerados, salvo que la asamblea dispusiera lo contrario.

Art. 28. Competencias.—Corresponden al consejo rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la asamblea general los asuntos que estatutariamente le están reservados.

La representación de la junta de compensación y de su órgano de gobierno será ostentada por el presidente del consejo rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.

Serán funciones específicas del consejo rector:

1. Ejecutar los acuerdos de la asamblea general.
2. Administrar los fondos de la junta de compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
3. Proponer a la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
4. Ostentar la representación jurídica de la junta de compensación.
5. Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, a excepción del contrato para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, que deberá de ser propuesto para su adjudicación por la asamblea.
6. Fijar la forma y plazos en que han de satisfacerse por los miembros de la junta de compensación las aportaciones económicas previstas en los presupuestos ordinarios y extraordinarios aprobados por la asamblea, y exigir los pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sea su causa jurídica y la persona o entidad obligada al pago.
7. Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etcétera, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la junta de compensación.
8. Proponer a la asamblea general las cuotas correspondientes a los miembros de la junta de compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
9. Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la junta de compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
10. Proponer a la asamblea general las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los miembros de la junta de compensación morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Art. 29. El presidente.—El presidente de la junta de compensación será designado de entre los miembros del consejo rector por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la asamblea general y, por tanto, de la propia junta de compensación. En caso de ausencia, enfermedad, fallecimiento o vacante, en tanto no sea designado un nuevo presidente, ostentará sus funciones el vicepresidente y, en su ausencia, el consejero de mayor edad.

El presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del consejo o de la asamblea, otorgando los poderes correspondientes al efecto. El vicepresidente sustituirá al presidente en caso de ausencia.

Son funciones del presidente:

1. Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
2. Representar a los propietarios de bienes y derechos miembros de la junta ante la Administración Estatal, Autónoma y Local.
3. Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la junta de compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del consejo.
4. Autorizar las actas de la asamblea general y del consejo rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
5. Ejecutar los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, pudiendo elevar a públicos los acuerdos adoptados.

6. Suscribir cualquier tipo de contratos o documentos con terceros, previo acuerdo del consejo rector.

7. Negociar y formalizar convenios con los órganos competentes de las diferentes Administraciones, con empresas urbanizadoras y con las compañías suministradoras de servicios en representación de la junta, y respecto de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística, negociando y acordando las previsiones urbanísticas necesarias para un mejor desarrollo del ámbito expresado, llevando a cabo las gestiones y actividades precisas para el cumplimiento de los fines de la misma y, en general, cuantas actuaciones, contratos, etcétera, sean precisos para el cumplimiento de dicho fin y, ello, sin perjuicio del previo acuerdo del órgano competente.

8. Ejercer la administración ordinaria de la junta, como la realización de todas aquellas tareas administrativas, financieras y contables necesarias para el buen funcionamiento de la junta, incluyendo en estos fines la apertura de cuentas corrientes o de crédito en bancos y cajas a nombre de la junta, ingresando y retirando fondos; realizar transferencias, pedir movimientos, negociar y descontar letras de cambio u otros documentos de giro; constituir depósitos bancarios de todo tipo; ordenar la compra y venta de toda clase de títulos, valores, públicos o privados; librar y aceptar, endosar, avalar, intervenir, negociar, descontar y protestar toda clase de efectos y, en general, todos cuantos actos sean necesarios al objeto de la buena marcha económica y financiera de la junta, incluyendo las operaciones con la Hacienda Pública.

Art. 30. *El secretario.*—El consejo rector designará un secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la junta. Ostentará igual cargo respecto de la asamblea general.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad será sustituido provisionalmente por la persona que designe el presidente del consejo rector.

Son funciones del secretario:

1. Asistir a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector con voz pero sin voto, si no es consejero.
2. Levantar acta de las sesiones y transcribirlas expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del presidente.
3. Llevar los libros-registro en los que se relacionan los miembros integrantes de la junta de compensación, con expresión de sus circunstancias y cambios.
4. Representar a la junta a efectos puramente administrativos.
5. Organizar los servicios de régimen interior de la junta.
6. Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea o por el consejo rector.
7. Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Art. 31. *Régimen de sesiones.*—El consejo rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común, a convocatoria de su presidente o a petición de tres consejeros.

La convocatoria la hará el secretario de orden del presidente mediante cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción. En dicha convocatoria se deberá fijar el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, la fecha y la hora de la sesión, debiendo ser anunciada con un mínimo de cuatro días naturales de antelación, quedando válidamente constituido el consejo rector cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión.

Reunida la totalidad de los miembros del consejo, quedará este válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.

Los acuerdos del consejo rector serán adoptados por mayoría simple de votos. En caso de empate el presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.

Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieren sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos estatutos.

Art. 32. *Actas y certificaciones.*—De cada sesión del consejo rector se levantará acta por el secretario que hubiere ejercido tal función, en la que se hará constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados, procediéndose a su aprobación en la sesión siguiente de dicho órgano.

Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario de la junta de compensación, y serán firmadas por quienes hubieren desempeñado las funciones de presidente y secretario en la correspondiente sesión del consejo rector.

A solicitud de los miembros de la junta de compensación, de los órganos administrativos y jurisdiccionales, deberá el secretario de la junta de compensación, con el visto bueno del presidente de la misma, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

Del régimen económico y jurídico

Art. 33. *Ingresos de la junta de compensación.*—Serán ingresos de la junta de compensación:

1. Las aportaciones iniciales de sus miembros.
2. Las cantidades satisfechas por los miembros con carácter ordinario y extraordinario.
3. Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etcétera, que se obtengan.
4. El producto de las enajenaciones de bienes que la junta de compensación se hubiere reservado en el proyecto de parcelación.
5. Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
6. Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Art. 34. *Gastos de la junta de compensación.*—Serán gastos de la junta de compensación los de:

1. Ejecución de las obras de urbanización que acuerden los órganos de gobierno.
2. Abono de honorarios profesionales, administración, guardería, vigilancia, etcétera.
3. Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 6.2 de estos estatutos.
4. Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la junta de compensación.

Art. 35. *Pago de aportaciones.*—La asamblea general, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros adheridos a la junta de compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas de participación, y el ingreso de las cantidades a satisfacer se realizará dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de la sesión de la asamblea general en que hubiese sido acordado el pago o, si así se acordare, desde la fecha de notificación de la cantidad que le corresponda abonar por razón de su cuota. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés legal del dinero más dos puntos porcentuales, aplicado sobre la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días, a contar desde el requerimiento que por parte del consejo rector se le practique. Además, el socio moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.

Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el consejo rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6.2 de estos estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el secretario del consejo rector, con el visto bueno del presidente, la oportuna certificación, que tendrá fuerza ejecutiva. En todos los casos será la propia junta de compensación la beneficiaria de tales actuaciones.

El propietario moroso, y hasta la efectividad del pago de sus cuotas, quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos políticos y económicos dentro de la junta de compensación.

Art. 36. *Vigencia e interpretación de las bases de actuación y de los estatutos.*—Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento el proyecto de bases de actuación y de estatutos de la junta de compensación, e inscrita esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, su contenido tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la junta.

Cualquier modificación de estos estatutos que por la asamblea general se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1, requerirá la aprobación definitiva del órgano urbanístico actuante y su inscripción para surtir efecto.

Su vigencia se extinguirá con la disolución de la junta.

Corresponde al consejo rector la interpretación y aplicación de estos estatutos, sin perjuicio que sus decisiones puedan recurrirse ante la asamblea.

Art. 37. *Ejecutoriedad de 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 del órgano urbanístico de control.

Art. 38. *Órgano del control urbanístico.*—El control urbanístico de la actuación de la junta de compensación se realizará por el Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama.

Art. 39. *Recursos administrativos.*—Los miembros de la junta de compensación podrán formular reclamaciones ante la asamblea general contra los acuerdos del consejo rector dentro del plazo de quince días naturales siguientes a la fecha de notificación de estos, debiendo resolver la asamblea general en el término de treinta días, también naturales, a contar desde la formulación del recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa, se entenderá denegada la reclamación.

Contra los acuerdos de la asamblea general se podrá formular el correspondiente recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con lo previsto en los artículos 108.3.g) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho recurso deberá interponerse ante la administración actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses, y se contará para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquél en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.

Dicho recurso deberá resolverse en los casos, formas y plazos previstos, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1. Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.
2. Haber votado el miembro recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, contra la adopción del acuerdo impugnado.
3. Los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector, serán considerados definitivos y firmes, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.
4. Los acuerdos de la junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Art. 40. *Acciones jurisdiccionales.*—En materias civiles, los miembros de la junta de compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales competentes por razón de la situación de las fincas aportadas al proceso urbanizador y edificatorio.

De la disolución y liquidación de la junta de compensación

Art. 41. *Causas de disolución.*—La junta de compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:

1. Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6 de estos estatutos.
2. Acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría prevista en el párrafo cuarto del artículo 24 de estos estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.
3. Transformación en sociedad civil, mercantil o en entidad urbanística colaboradora de conservación, con los requisitos y efectos del apartado anterior.

El consejo rector estará facultado, si la asamblea general lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 42. *Destino del patrimonio común.*—En los supuestos 1 y 2 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la junta en el momento de su disolución.

Art. 43. *Liquidación de los bienes de la junta.*—La junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase “en liquidación”.

Una vez disuelta la junta, se abrirá período de liquidación, actuando el consejo rector como liquidador, salvo que la junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

No obstante, los antiguos consejeros, si fuesen requeridos, deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación.

Art. 44. *Junta general.*—Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones de los estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la asamblea general ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Art. 45. *Funciones de los liquidadores.*—Incumbe a los liquidadores de la junta de compensación:

1. Suscribir, en unión de los consejeros, si hubieren cesado, el inventario y balance de la junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.

2. Llevar y custodiar los documentos de la junta y velar por la integridad de su patrimonio.
3. Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la junta.
4. Enajenar los bienes comunes.
5. Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la junta, hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.
6. Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes.
7. Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en estos estatutos.
8. Ostentar la representación de la junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Art. 46. *Terminación del cargo de liquidador.*—Termina la función de los liquidadores por haberse llevado completamente la labor para la que fueron designados y por revocación de su cargo acordado en asamblea general.

Art. 47. *División del haber común.*—Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos.

Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.

El activo resultante, después de satisfacer los créditos contra la junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.

En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Art. 48. *Publicidad periódica.*—Los liquidadores harán llegar periódicamente a conocimiento de los propietarios y de los acreedores, por los medios que en cada caso se reputen más eficaces, el estado de la liquidación.

Art. 49. *Balance final y cuenta de liquidación.*—Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados.

También determinarán la cuota del activo común que deberá repartirse por cada propietario.

Art. 50. *Extinción de la junta.*—Aprobado el balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción y constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. El proyecto de reparcelación regularizará de forma definitiva la cuota de participación correspondiente a cada uno de los miembros de la junta de compensación en función de las adjudicaciones definitivas que se efectúen en el mismo.

Fuente el Saz de Jarama, a 25 de enero de 2012.—La alcaldesa, María José Moñino Muñoz.

(02/1.109/12)