

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

ALGETE

URBANISMO

7

Por decreto de Alcaldía-Presidencia número 7552013, de 5 de junio de 2013, se acordó aprobar inicialmente las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector Industrial S-15. Se somete el expediente a información pública por plazo de un mes mediante inserción de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, y se publica íntegramente el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector Industrial S-15.

BASES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR S-15 DEL PLAN GENERAL DE ALGETE

Base primera. *Generalidades*

1.1. **Normativa**

1.1.1. La actividad de la “Junta de Compensación del Sector S-15” se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación; y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- A) Normativa urbanística autonómica:
 - a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- B) Normativa urbanística estatal:
 - a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- C) Normativa general estatal:
 - a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 (LEF/54).
 - b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1.957.
 - c) Real Decreto 1.093/97, 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).
 - d) Las demás normas legales y reglamentarias que sean de aplicación y no se opongan o contradigan a la normativa urbanística vigente de la Comunidad de Madrid.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Algete aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

1.2. **Ejecución del planeamiento**

1.2.1. La ejecución del planeamiento urbanístico comprenderá, de conformidad a lo previsto por el artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento aplicable y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector S-15. La Junta de Compensación no tendrá carácter fiduciario, actuando como gestora de los terrenos aportados, con la excepción de actuar como fiduciaria sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización.

Cumplidos los presupuestos legales habrá de procederse a:

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

1.2.2. Correspondrá al Ayuntamiento de Algete la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento, a fin de asegurar -dando cumplimiento a la previsión del artículo 72 de la LSCM/01- que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística y los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

1.3. **Iniciativa privada**

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

1.4. **Planeamiento urbanístico y gestión**

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

1.5. **Sistema de compensación**

1.5.1. El planeamiento urbanístico vigente de aplicación al Sector S-15 establece como sistema de actuación el de compensación para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística.

1.5.2. La aplicación del sistema de compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector S-15, los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.

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

- A) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución bajo la dirección, supervisión, intervención y control del Ayuntamiento de Algete.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del Sector, con carácter previo al comienzo de éstas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector.
- D) Los propietarios que no 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 aquélla; y, transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.
- E) La posible incorporación en cualquier momento a la Junta de Compensación de las empresas promotoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación, mediante acuerdo de la Asamblea General adoptado con el voto favorable de miembros que representen las tres partes de las cuotas de participación.

1.5.4. Asimismo, la aplicación del sistema comportará la ejecución de las previsiones y el cumplimiento de las obligaciones y compromisos que se establezcan, en su caso, en el Convenio Urbanístico de Gestión.

1.6. Estatutos y Bases de Actuación

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

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

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

- A) Generalidades.
- B) Valoración de fincas, edificaciones y derechos.
- C) Obras de urbanización.
- D) Adjudicación de las parcelas resultantes.
- E) Incumplimiento de obligaciones.
- F) Aportaciones de los miembros.
- G) Distribución de beneficios y pérdidas.
- H) Compensaciones en metálico.
- I) Edificación de parcelas resultantes.
- J) Registro de la Propiedad.

(se suprime c) valoración de aportaciones de empresas promotoras)

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

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

2.1. Criterios

2.1.1. La valoración de las fincas, edificaciones y derechos comprendidos en Sector S-15 se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01.

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

2.2. Fincas

2.2.1. La valoración de las fincas se realizará, en defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 2.1.2 anterior, aplicando lo dispuesto por el número 1 del artículo 23 de la LSCM/01, que establece la proporcionalidad del derecho de los pro-

pietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución a la superficie de terreno aportado por los mismos.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación

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

- A) Para la identificación de las fincas incluidas en el ámbito los propietarios y titulares de los derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciare dolo o negligencia grave podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda. Se utilizarán los títulos registrales de las fincas y los datos de Catastro; y, en caso de duda, se acudirá a los datos del Instituto Geográfico y Catastral. Si la discrepancia se planteara en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago. No obstante las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.
- 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 estudio técnico, sin perjuicio de las comprobaciones que se realicen. 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 Pùblicos correspondientes la información necesaria.

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

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

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

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

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

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

Base tercera. *Obras de urbanización*

3.1. Proyecto de Urbanización

3.1.1. Dada la necesaria realización de obras de urbanización para la ejecución del planeamiento en el Sector, ha de procederse a la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización presentado simultáneamente con el expediente de iniciativa, al que el artícu-

lo 80 de la LSCM/01 define como instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

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

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

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

3.1.4. Con independencia de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización se ejecutarán las complementarias que, previa autorización del Ayuntamiento, sean precisas para la actuación, y en todo caso, las previstas en el Plan Especial de Infraestructuras prorrstateadas entre todos los sectores industriales delimitados del Plan General de Ordenación Urbana de Algete a los que el Plan Especial adscribe su ejecución y costeamiento en los términos previstos en el planeamiento especial, y en su defecto, atendiendo al criterio de superficie de cada uno de los sectores.

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

3.2. Ocupación de suelo

3.2.1. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en los términos establecidos por el apartado d) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01. Su actuación y facultades como fiduciaria se limitan a los únicos y exclusivos efectos que anteceden, quedando expresamente prohibido a la fiduciaria vender, transaccionar, gravar o hipotecar en cualquier forma las fincas aportadas a la Junta por los propietarios miembros o en definitiva hacer uso de disposición de dichas fincas distinto al de ejecutar el proyecto de urbanización.

3.2.2. A tales efectos se distinguen dos supuestos:

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

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

3.3. Contratación

3.3.1. La realización de las obras de urbanización será objeto de un contrato de ejecución de obra con suministro de materiales formalizado por la Junta de Compensación con la empresa o empresas constructoras seleccionadas previo el concurso pertinente, a propuesta del Consejo Rector y en virtud de acuerdo a adoptar por la Asamblea General, cuando a tal efecto sea convocada.

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

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

3.4. Financiación

3.4.1. Las obras de urbanización del Sector serán financiadas con las aportaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

También podrá la Junta de Compensación enajenar mediante subasta pública ó adjudicación, las parcelas expropiadas y/o las parcelas de las que sea titular registralmente, para cubrir los costes de la expropiación y/o financiar los gastos de ejecución de las obras de urbanización.

3.4.2. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos para la realización de las obras de urbanización; y, si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los títulos transmisibles por endoso o al portador en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria, pero no con carácter genérico sino siempre que se trate de parcelas expropiadas, y para sufragar los gastos de la expropiación y/o de urbanización, y a cancelar con su venta en pública subasta, con valor mínimo de adjudicación igual al valor del crédito a cancelar, y si este fuese para su expropiación, al valor mínimo equiparable al de la expropiación.

3.5. Responsabilidad

3.5.1. 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 la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización del Sector con arreglo a las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras como a los plazos en que éstas hubieran de terminarse y entregarse.

3.5.2. El Ayuntamiento de Algete, las Administraciones Pùblicas y las Compañías Suministradoras tendrán facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones.

Si alguna obra o instalación -o parte de ella- no se ejecutare de conformidad con el Proyecto de Urbanización, podrá ordenarse por el Ayuntamiento de Algete la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo ésta repercutir sobre la empresa o empresas promotoras ejecutoras de las mismas o el contratista los gastos producidos.

3.6. Afección de las parcelas resultantes

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

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

3.6.2. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2.b) del RDLH/97, la afección podrá ser cancelada a instancia de parte interesada, antes de su fecha de caducidad, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida totalmente la obra de urbanización por el Ayuntamiento de Algete y, además, certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

3.6.3. La afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación el saldo definitivo de los costes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente; y, en todo caso, a los siete años de haberse inscrito la nota de afección, siempre que no medie reclamación judicial previa que conlleve anotación preventiva de embargo, en cuyo caso se ampliará este plazo de 7 años hasta la terminación del proceso judicial y pago de la deuda que conste en sentencia firme o subasta de la parcela para pago de dicha deuda.

3.7. Recepción

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

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

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

3.7.3. La entrega de obras de urbanización deberá realizarse con arreglo al número 5 del artículo 135 de la LSCM/01; y, en el supuesto de que la Administración no resolviera de conformidad a las previsiones del número 8 del citado precepto, bastará el ofrecimiento formal de cesión y levantamiento de acta notarial de presencia para dar fe de la comparecencia o incomparecencia de la Administración actuante requerida al acto de cesión, a los efectos de entender recepcionadas las

obras; incluso en el caso de incomparecencia o renuncia expresa a la recepción de obras, éstas se entenderán recepcionadas.

Base cuarta. *Adjudicación de las parcelas resultantes*

4.1. Valoración de las parcelas resultantes

4.1.1. Las fincas resultantes de la compensación, destinadas a ser adjudicadas y edificadas por los miembros de la Junta se valorarán teniendo en cuenta tanto la superficie en metros cuadrados que cada antiguo propietario tuviera en las antiguas parcelas como el coeficiente de edificabilidad que el PGOU adjudica a cada parcela. Para la valoración de las parcelas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por acuerdo de miembros que representen las dos terceras partes de las cuotas de participación de la Junta de Compensación, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento urbanístico ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.

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

4.1.3. Para la valoración de las parcelas resultantes, se considerará la superficie edificable corregida por el coeficiente de homogeneización que resulte de aplicación por el uso respectivo; ello sin perjuicio de la ponderación de otras circunstancias que pudieran constituir un hecho diferencial, estableciéndose al efecto, coeficientes correctores por localización u otros factores si fuere necesario.

4.1.4. El valor obtenido 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.

4.2. Cuotas de participación

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

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

Si, a consecuencia de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación, hubieren de modificarse las cuotas de participación establecidas inicialmente, la Asamblea General fijará las nuevas cuotas que correspondan.

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

4.3. Proyecto de Reparcelación

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

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

4.3.3. El ámbito objeto de la repartelación se corresponde con la Unidad de Ejecución constituida por el Sector S-15.

El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha del Plan General de Algete.

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

En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, el Proyecto de Reparcelación 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. De no existir éste, las fincas quedarán como litigiosas hasta que exista resolución judicial firme.

4.3.4. 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, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con el voto favorable de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez representen los dos tercios de la totalidad de las cuotas de participación, en el Ayuntamiento, acreditando la titularidad y situación de las

fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o del Catastro.

- B) Información pública por plazo máximo de treinta días naturales.
- C) Audiencia por plazo de quince días hábiles, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y de aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- D) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días hábiles siguientes al de aquella presentación.

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

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

4.4. Adjudicación de las parcelas resultantes

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

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

Igualmente, cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcance el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

- E) No obstante, la adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca aportada en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- F) De existir varios propietarios con parcela de superficie inferior a la mínima exigible para adjudicarle una parcela independiente, la Junta podrá agrupar a todos estos propietarios en una o varias parcelas y adjudicárselas en proindiviso con el porcentaje que a cada uno le corresponda en función de los metros aportados por cada uno de ellos a la Junta. De no existir conformidad de todos los propietarios afectados, con su agrupación, y/o con la parcela que se les adjudique en proindiviso, la Junta podrá optar por solicitar la expropiación de los terrenos o compensarles económicamente mediante el pago del valor que determine la Junta, partiendo de una tasación de tasador oficial cuyos costos serán satisfechos por los miembros de la Junta afectados. Si alguno de los propietarios tuviera otras parcelas en el Sector, la Junta podrá optar por compensarle el volumen de edificabilidad en otra parcela del mismo.

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

4.5. Cesiones

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

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

A) Municipio de Algete.

- a) Diez por ciento bruto del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del Sector.
- b) Redes públicas, generales y locales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

B) Comunidad de Madrid: redes supramunicipales: No se contemplan.

4.5.3. Las cesiones indicadas en el epígrafe anterior podrán ser objeto de monetarización en virtud de acuerdo con la Administración correspondiente.

Base quinta. *Incumplimiento de obligaciones*

5.1. De los miembros de la Junta de Compensación

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

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

5.1.2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente, las Bases y Estatutos, motivará la reparcelación forzosa y, en su caso la expropiación de sus respectivos bienes y derechos a favor de la Junta de Compensación, reintegrándoles el importe de las aportaciones ordinarias y extraordinarias que hubieren realizado.

5.2. De la Junta de Compensación

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

5.2.2. Cuando la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de muy graves según la legislación urbanística, y con independencia de la sanción económica que corresponda, el Ayuntamiento podría 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. Ello solo sería posible tras escuchar las alegaciones de la Junta.

Base sexta. *Aportaciones de los miembros*

6.1. Naturaleza de las aportaciones

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

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

6.2. Forma de pago

6.2.1. El artículo 53º 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.

6.2.2. En caso de morosidad, el órgano municipal competente a petición del Consejo Rector, previa aprobación de la Asamblea, podrá requerir el pago de las cantidades adeudadas por cada miembro de la Junta, y si aún así no lo efectuase podrá utilizarse la vía de apremio para su cobro.

La Administración actuante, oídos la Junta de Compensación y el interesado, determinará la existencia del referido incumplimiento, y en caso afirmativo, y a opción del Consejo Rector de la Junta de Compensación:

- El Ayuntamiento iniciará el cobro de los impagos por vía de apremio hasta llegar a la venta en pública subasta de las parcelas afectadas.

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

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

7.1. Beneficios y pérdidas

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

7.2. Balances económicos

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

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

7.3. Liquidación de la Junta de Compensación

7.3.1. La Junta de Compensación se disolverá y liquidará una vez ejecutada la urbanización y se hayan adjudicado las parcelas resultantes, así como efectuado la cesión de las obras de urbanización a la Administración actuante y se hayan recepcionado definitivamente las mismas por adequare a los proyectos finalmente aprobados. Llegado el momento de la disolución de la Junta de Compensación, se procederá a la distribución entre los miembros de aquélla, en proporción a sus cuotas de participación, del patrimonio común, si lo hubiere.

7.3.2. Los acuerdos de disolución y liquidación de la Junta de Compensación deberán ser adoptados en Asamblea General y sometidos posteriormente al acuerdo y aprobación de la Administración actuante. La liquidación definitiva será notificada a todos los interesados mediante citación personal. En el supuesto de que en tal momento existieren obligaciones pendientes de cumplimiento deberá procederse a su cancelación o afianzamiento antes de que el órgano competente del Ayuntamiento apruebe la disolución de la Junta de Compensación.

7.3.3. En tanto en cuanto existan parcelas litigiosas, o expropiaciones cuyas litis no hayan devenido firmes, la Junta de Compensación no podrá disolverse.

Base octava. *Compensaciones en metálico y/o en edificabilidad*

8.1. Supuestos

8.1.1. El Proyecto de Reparcelación determinará las compensaciones en metálico que resulten procedentes por diferencias de adjudicación en la distribución del aprovechamiento urbanístico. Asimismo será en dicho Proyecto donde se decida en relación con posibles solicitudes de pago de las cuotas de urbanización por medio de cesión de terrenos edificables que pudieran plantearse por miembros de la Junta.

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

8.2. Cuantía y abono

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

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

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

8.3. Compensación en edificabilidad

8.3.1. A propuesta del Consejo Rector y por acuerdo entre miembros de la Junta de Compensación se establece la posibilidad de compensar las diferencias de adjudicación entre dichos miembros por compensación de edificabilidad trasladable de unas a otras parcelas del sector.

8.3.2. De existir edificaciones en algunas de las parcelas aportadas a la Junta del Sector, no compatibles con el plan, y con pérdida de edificabilidad, el Consejo Rector queda facultado para abrir con sus propietarios negociaciones, tendentes a evitar la expropiación, y facilitar acuerdos en vía amistosa y transaccional, mediante la compensación de edificabilidad, acuerdos que el Consejo Rector propondrá a la Junta de Compensación y que requerirá para su aprobación la conformidad de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez representen los dos tercios de la totalidad de las cuotas de participación.

Base novena. *Edificación de las parcelas resultantes*

9.1. Requisitos

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

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

9.2. Simultaneidad con obras de urbanización

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

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

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

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

El artículo 42.2 del RGU/78 contempla la viabilidad de edificar en suelo urbanizable, previa aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Texto legal antes citado (RGU), RD 3288/78 de 25 de agosto ("Boletín Oficial del Estado" 31/01/79), y con los efectos expresados en el mismo.

Tales requisitos son, para el supuesto contemplado:

- A) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- B) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- C) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición de las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Para obtener la licencia de edificación simultánea deberá prestar la garantía prevista en el artículo 40.1.b) del citado RGU/78, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde.

En cuanto a la ocupación del edificio no se permitirá -prescribe el artículo 41.2 del citado Reglamento- hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte al edificio y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

9.2.3. 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 occasionen a las obras de urbanización como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultánea a las de urbanización.

Base décima. *Conservación*

10.1. Competencia municipal

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

10.2. Acta de recepción

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

La exacción de las cuotas de conservación que procedieren hasta la disolución de la Junta será en su caso reglamentada por la Asamblea General.

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

Base undécima. *Registro de la propiedad*

11.1. Afección de las fincas aportadas

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

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

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

11.2. Título inscribible

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

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

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

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

11.2.4. Los supuestos de reanudación del trámite 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:

- A) Cuando los títulos públicos intermedios, en el proceso de reanudación del trámite sucesivo regulado por el artículo 9, estuviesen tan sólo pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta:
 - a) Si la inscripción contradictria con la titularidad alegada tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento; y, si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos.
 - b) Si dicho titular no compareciese, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca aportada se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título; y de la misma forma se procederá si el titular hubiera

comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del Proyecto de Reparcelación.

- c) Si la inscripción contradictoria tuviera treinta, y menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del trámite interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se haya dado por enterado personalmente y no hubiese formulado oposición.
- d) La realización de los trámites antes enunciados deberá llevarse a efecto por el Ayuntamiento, y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación; y si no se cumplen tales requisitos, la Administración actuante adjudicará las parcelas resultantes al titular registral de la finca aportada, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta.

B) En los supuestos de doble inmatriculación, titularidad desconocida o controvertida sobre la finca aportada, o titular en ignorado paradero, el artículo 10 fija las siguientes reglas:

- a) Si la finca constare doblemente inmatriculada por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a iniciarse el procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del Proyecto de Reparcelación, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción; lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las parcelas resultantes y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil.

Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

En la inscripción de las parcelas resultantes se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas aportadas que hubiesen sido objeto de doble inmatriculación.

- b) Cuando alguna o algunas fincas aportadas fueren de titular desconocido se entenderá que, al no haberse llevado a cabo la incorporación efectiva de los mismos a la Junta de Compensación, aquéllas serán objeto de expropiación en beneficio de la misma, representando a sus titulares el Ministerio Fiscal.
- c) Si el titular de alguna o algunas de las fincas aportadas se encontrare en ignorado paradero será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) anterior.
- d) Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad; en cuyo caso, la inscripción de la parcela resultante se practicará a favor del titular registral de la finca aportada, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.
- e) De conformidad a lo dispuesto por el artículo 103.4 del RGU/78, aquellas fincas aportadas que, no pudiendo constatarse que estén doblemente inmatriculadas ni constare anotación preventiva de demanda, su titularidad resultare dudosa de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de Reparcelación y en la documentación contenida en el expediente administrativo correspondiente al Sector, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios.

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

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

- a) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas aportadas, que el Proyecto de Reparcelación declare incompatibles con la ordenación urbanística -siempre que en el citado Proyecto de Reparcelación se propusiera expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe- serán objeto de cancelación.
- b) Si dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declarados expresamente incompatibles, se considerarán compatibles y se trasladarán de oficio, por subrogación real, a las parcelas resultantes que se adjudiquen a los titulares de las fincas aportadas.
- c) Cuando al mismo titular de dos o más fincas aportadas le corresponda la adjudicación de una única parcela resultante, el Proyecto de Reparcelación deberá determinar, respecto de ésta, las cuotas porcentuales correlativas.
- d) Cuando en el Proyecto de Reparcelación se acredite la existencia de acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas en orden a la subsistencia, distribución, concreción en determinadas parcelas resultantes o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado

conforme a lo pactado; pudiendo formalizarse dicho acuerdo mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

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

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

11.3. Inscripción de las parcelas resultantes

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

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

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

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

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

11.4. Caducidad y cancelación de la afección

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

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

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

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

11.5. Titulares no adheridos a la Junta de Compensación

11.5.1. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en el Sector S-15 no adheridos a la Junta de Compensación, si el expediente expropiatorio que ha de seguirse -puntualiza el artículo 21 del RDLH/97- fuere declarado de urgencia conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, podrán aplicarse las normas contenidas en los artículos 22 a 28 del citado texto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta.

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

11.6. Inscripción de las cesiones obligatorias

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

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

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

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

ESTATUTOS DEL SECTOR S-15 DEL PLAN GENERAL DE ALGETE

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de “Junta de Compensación del Sector S-15” se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Sector S-15 del Plan General de Ordenación Urbana de Algete.

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

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el Sector S-15 que se integren en aquél y las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el referido ámbito.

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

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

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en calle Basílica nº 17, 4º C, C.P. 28020 de Madrid.

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

Art. 4. *Objeto.*—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación llevar a cabo la actividad de gestión urbanística en ejecución del planeamiento urbanístico por atribución legal, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y la equidistribución en el ámbito del Sector S-15. No tendrá carácter fiduciario, actuando como gestora de los terrenos aportados, con la excepción de actuar como fiduciaria sobre las fincas aportadas a la actuación cuya ocupación sea precisa para la realización de las obras de urbanización.

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

- A) Agrupar a los propietarios de terrenos y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y en su caso aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración.
- B) Llevar a cabo las operaciones jurídicas que han de materializarse en el Proyecto de Reparcelación.
- C) Ejecutar las obras definidas en el Plan Especial de Infraestructuras de los Sectores industriales del PGOU que se costearán prorrataeas entre cada sector afectado en proporción a su superficie respecto de la total de los sectores obligados a su ejecución y pago, y las previstas en el Proyecto de Urbanización del Sector, así como las demás obras complementarias que se aprueben por la Asamblea General y conservarlas hasta su recepción por la Administración correspondiente.

3. Previa aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación e inscripción de ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de tales fines requerirá:

- A) La aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- B) La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en Sector o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo ésta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
- C) Adjudicar y costear las obras de urbanización de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento de Algete.
- D) Formalizar a favor de la Administración las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos y en los convenios formalizados.
- E) Interesar del Registro de la Propiedad:
 - a) La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos y derechos comprendidos en el Sector S-15, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación;

solicitando la prórroga de dicha nota cuando proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97).

- b) La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento.
- F) Llevar a cabo cuantas actuaciones deriven de la ejecución de los proyectos de reparcelación y de expropiación.
- 4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
 - A) Adquirir, poseer, gravar, enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio, procedentes de expropiaciones de suelo no adherido a la Junta o de adjudicación de bienes en subastas públicas, en pago de cuotas adeudadas a la Junta por miembros de ésta que hayan incumplido sus obligaciones de pago.
 - B) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la actuación únicamente a los efectos de gestionar el suelo para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten:
 - a) De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.
 - b) De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
 - C) Solicitar al Ayuntamiento la instrumentación de la vía de apremio o su delegación en la Junta de Compensación y la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación; y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
 - D) Formalizar operaciones de crédito para atender los costes de la actuación, exclusivamente sobre suelo expropiado o bienes adquiridos en subasta pública en pago de créditos de la Junta de Compensación adeudados por algunos de sus miembros.
 - E) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras así como en el Registro Mercantil, si resulta necesario 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, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.
 - G) Constituir conjuntamente con la Administración actuante una Unión Temporal de Empresas o un consorcio para ejecutar y controlar las obras de infraestructura y urbanización.
 - H) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
 - I) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5. *Ámbito.*—1. El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el Sector S-15 del Plan General de Algete.

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

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto hasta su liquidación, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en el artículo 5 de los presentes Estatutos.

TÍTULO II

Administración actuante

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

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

- A) Tramitar y aprobar definitivamente, en su caso, el Plan Parcial y Estudios de Detalle del Sector S-15.
- B) Tramitar y aprobar definitivamente, en su caso, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, de conformidad al artículo 161 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de agosto (RGU/78), sometiendo el acuerdo de aprobación inicial a un período de información pública por plazo de treinta días naturales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.2. de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1.999, de 13 de enero

- (LPAC/99); y designando el representante municipal en el órgano máximo de gobierno de la Junta de Compensación.
- C) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
 - D) Tramitar y aprobar, en su caso, los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
 - E) Tramitar y aprobar definitivamente, en su caso, el Proyecto de Urbanización.
 - F) Tramitar y aprobar definitivamente, en su caso, el Proyecto de Reparcelación y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - G) Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que ésta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización y exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas respecto a la misma; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
 - H) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
 - I) Tutelar la actividad de la Junta de Compensación.
 - J) Formalizar la recepción de las obras de urbanización.
 - K) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
 - L) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.
 - M) Tramitar la venta en pública subasta de bienes embargados en vía de apremio por incumplimiento de las obligaciones de pago de miembros de la Junta hasta resarcir a la misma del cobro de sus cuotas.

TÍTULO III

Junta de compensación

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

2. Los cotitulares de derechos sobre fincas o parcelas resultantes incorporados a la Junta de Compensación ejercerán sus facultades como miembros de la misma respecto a tales fincas o parcelas en situación de copropiedad, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 29.F).

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

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

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

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

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

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

2. Para su incorporación habrán de solicitarlo del Ayuntamiento mediante escrito en el que se haga constar su decisión de incorporarse a la Junta de Compensación asumiendo el planeamiento aprobado y los Proyectos presentados, debiendo acompañar la documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos y, en su caso, de la representación ostentada, y asimismo, abonar la alícuota proporcional al terreno aportado a la junta, para igualar las cantidades abonadas por el resto de copropietarios ya adheridos.

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

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

TÍTULO IV

Constitución de la Junta de Compensación

Art. 13. *Acto de constitución.*—1. Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento a los miembros fundadores y adheridos y, en todo caso, dentro del plazo máximo del mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de ésta, con asistencia de titulares que representen las dos terceras partes de las cuotas de participación y el 60% de los coeficientes de propiedad del suelo reparable.

2. A tal efecto, la Comisión Gestora designará el Notario autorizante y la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública aludida; y lo notificará fehacientemente a los otros miembros fundadores y adheridos con una antelación de quince 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 incondicional a ésta dentro del plazo de un mes siguiente a dicha formalización; y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa sus bienes y derechos a favor de la misma los terrenos de su propiedad.

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

- A) Comparecientes en el acto.
- B) Relación de todos los miembros fundadores y adheridos y, en su caso, de las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el Sector, con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que sean titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total del Sector y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- D) Certificación del Acuerdo municipal de aprobación de las Bases y Estatutos, su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y el Acuerdo de constitución.
- E) Personas que hayan de constituir el Consejo Rector de la Junta de Compensación, cuya designación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 27 de estos Estatutos.

Art. 14. *Aprobación e inscripción.*—1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento; adoptándose por el órgano competente del Ayuntamiento acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento 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. 15. *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 Vicepresidente primero.
 - C) El Vicepresidente segundo
 - D) El Secretario
 - E) Vocales.

Capítulo 1

La Asamblea General

SECCIÓN 1

Naturaleza y facultades

Art. 16. *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 aquéllos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos previstos en el artículo 54º de estos Estatutos.

2. También formará parte de la Asamblea General, en cuanto órgano máximo de Gobierno de la Junta de Compensación, el representante designado por el Ayuntamiento.

Art. 17. *Facultades.*—Son facultades de la Asamblea General:

- A) Nombrar y cesar los miembros del Consejo Rector y, en su caso, los Censores de Cuentas; respondiendo la composición de aquél a la estructura real de la propiedad.
- B) En los supuestos a que se refiere el artículo 29.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria del mismo.
- C) Fijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.
- D) Disponer de los bienes y derechos de la Junta de Compensación, únicamente a los efectos de gestionar el suelo para la ejecución de las obras de urbanización, y de aquellos suelos procedentes de expropiaciones o bienes procedentes del cobro, incluso en adjudicación de subastas públicas, en pago de cuotas de los miembros de la Junta.
- E) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Junta de Compensación y sus formas de pago.
- F) Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General o, en su caso, de la Auditoría externa contratada a tal fin.
- G) El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez representen los 2/3 de las cuotas de participación y elevarlo al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación definitiva por el Órgano competente del Ayuntamiento.
- H) Autorizar la formalización de los contratos de obras de urbanización, demolición, y de toda índole, así como la transmisión y venta mediante subasta pública, adquisición o gravamen de fincas de titularidad de la Junta de Compensación.
- I) Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía exclusivamente de los bienes adquiridos por expropiación o en pago de cuotas adeudadas, procedentes de subastas públicas.
- J) Adjudicar, a propuesta del Consejo Rector, la ejecución de las obras de urbanización; comprendiendo el acuerdo correspondiente las condiciones y la forma de retribución al adjudicatario.
- K) Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación y elevar la correspondiente propuesta al Ayuntamiento para su pertinente tramitación. Dicha modificación, deberá ser aprobada por los miembros que representen dos tercios de cuota de participación de los terrenos afectos.
- L) Solicitar del Ayuntamiento la tramitación del expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- M) Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los procedimientos contenciosos, ante cualquier jurisdicción; y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación -incluso allanarse, desistir y transigir-, en el supuesto de que estas acciones no hayan sido ejercitadas por el Consejo Rector, previo requerimiento de la propia Asamblea General.
- N) 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 acuerdos de la Asamblea General.

SECCIÓN 2

Clases de Asambleas y derecho de asistencia

Art. 18. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Art. 19. *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 los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General o, en su defecto, de la Auditoría externa contratada a tal fin.

2. En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el Presupuesto ordinario del ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio o, en su de-

fecto, contratar la Auditoría externa para tal fin, y elegir, cuando proceda, los componentes del Consejo Rector.

3. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria no podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que no figuren en el Orden del Día con la excepción siguiente.

4. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 24.4 siguiente, podrá la Asamblea General Ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del Día.

Art. 20. *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 miembros de la misma que representen, al menos, el veinticinco por ciento del total de las cuotas; 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, salvo que encontrándose reunidos miembros de la Junta que representen dos tercios de las cuotas de participación, por acuerdo con unanimidad de todos sus miembros comparecientes y/o representados, decidan tratar fuera del orden del día los asuntos que crean oportunos y de extremada urgencia, en cuyo caso incorporarán los acuerdos tomados al acta de la Junta que se apruebe, como temas tratados fuera del orden del día. En tal caso su validez será plena y equiparable a la de los demás asuntos tratados y contenidos en el orden del día de tal Junta.

Art. 21. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas -o quienes acrediten poder notarial bastante otorgado por éstas- y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

Asimismo podrán asistir a las sesiones de la Asamblea General los miembros del Consejo Rector de la Junta de Compensación, así como los técnicos y colaboradores que se estime oportuno por el Consejo Rector.

2. La presentación del documento justificativo de la representación al Secretario de la Junta de Compensación será requisito indispensable para la asistencia y participación en la Asamblea General.

SECCIÓN 3

Convocatoria y constitución

Art. 22. *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 misma remitido con quince días hábiles de antelación, a la fecha en que hayan de celebrarse, por cualquier medio que permita acreditar la recepción y el contenido de la notificación al interesado y, en su defecto, por burofax o conducto notarial; reputándose válidas éstas siempre que se dirijan al domicilio a que se refiere el artículo 44.1 c) de estos Estatutos.

En caso de urgencia, la convocatoria de 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, prevista en el artículo 20º.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud en el domicilio de la Junta de Compensación; y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días naturales 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, en su caso, de que, en el domicilio de la Junta de Compensación, estarán a disposición de los miembros de ésta, 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.

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. 23. *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, al menos, el cincuenta y uno por ciento del total de las cuotas.

A tal fin, el Secretario de la Junta de Compensación, o quien ejerza accidentalmente tales funciones, procederá a comprobar la legitimación de los asistentes, elaborando la relación de éstos y cuantificando la cuota global correspondiente a los titulares presentes y representados.

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 ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria; pudiendo adoptarse cualesquiera acuerdos relacionados con el objeto de la Junta de Compensación.

SECCIÓN 4

Acuerdos

Art. 24. *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 cada acuerdo si procediere.

En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el Vicepresidente primero de la misma, y en ausencia de ambos, el Vicepresidente segundo.

Si ninguno de ellos estuviere presente se designará por la Asamblea General entre los concurrentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad del Consejo Rector que se halle presente para ejercer accidentalmente tal función.

2. Actuará como Secretario de la Asamblea General el de la Junta de Compensación; y, en caso de ausencia, se designará por la Asamblea General, entre los concurrentes, la persona de menor edad que haya de ejercer accidentalmente tal función.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en el número 5 siguiente.

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, previa declaración de urgencia mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen al menos dos tercios de las cuotas de participación, podrá someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria.

5. Los acuerdos de aprobación de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, de cese anticipado de miembros del Consejo Rector y de enajenación mediante subasta pública, ó venta de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros de la misma que representen los dos tercios de las cuotas de participación del suelo afecto.

6. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto de la mayoría de los miembros de la Junta de Compensación que a su vez representen los dos tercios de la totalidad de las cuotas de participación.

7. 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 previstos en el artículo 54º de estos Estatutos.

Art. 25. *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 las funciones de Secretario de la Asamblea General, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados y de los diferentes temas tratados en Ruegos y Preguntas, pudiendo aprobarse en la misma sesión.

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

2. Dichas actas, una vez aprobadas, figurarán en el Libro de Actas de la Asamblea General, diligenciado por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación -o quienes hubieren ejercido accidentalmente tales funciones en la Asamblea General- y los dos Interventores designados al efecto.

3. Una vez aprobada el acta de la sesión se procederá por el Secretario a notificar los acuerdos adoptados en el plazo de diez días naturales, con indicación de los recursos procedentes.

4. A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los Organos 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 de la Asamblea General.

Capítulo 2

El Consejo Rector

SECCIÓN 1

Naturaleza, composición, facultades y duración del cargo

Art. 26. *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. 27. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por un máximo de 10 miembros y un mínimo de 5, formando parte del mismo el Presidente, el Vicepresidente primero, el Vicepresidente segundo, el Secretario, el Tesorero y los Vocales designados para cada período electivo.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán, en cualquier caso, personas físicas ó jurídicas (representadas), de acuerdo con el artículo 163º.1 del RGU/78, y serán designados por la Asamblea General con sujeción a las siguientes reglas:

- A) Tendrán derecho a designar directamente un miembro en el Consejo Rector aquél propietario o propietarios agrupados que representen una cuota individual o agrupada que se corresponda con el diez por ciento (10%) de las cuotas de participación.

Para el nombramiento de miembros en el Consejo Rector podrán agruparse varios miembros de la Junta hasta, entre todos ellos, sumar al menos más del 10% necesario, lo que les daría opción para nombrar un miembro.

- B) Tendrá derecho a designar directamente un miembro en el Consejo Rector, el Ayuntamiento de Algete en su calidad de Administración actuante. En este caso dicho miembro no computará a efectos del límite referido en el epígrafe 1 de este artículo.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por fallecimiento, renuncia, enfermedad, etc., de sus componentes, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29º.2 siguiente; a cuyo fin podrá aprobar su propia normativa de régimen interno reguladora de su funcionamiento.

4. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes componentes del mismo, y en su defecto se regirá por lo dispuesto en el Art. 29.2 de estos Estatutos, siendo suficiente que la designación del sustituto se efectúe por escrito dirigido de forma fehaciente al Consejo Rector de la Junta de Compensación.

Art. 28. *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 ésta o por la misma se avoquen.

Para los actos de disposición de fondos, así como aquellos que supongan gravar, hipotecar o solicitar créditos en los términos dispuestos en las bases de actuación y en los presentes estatutos será necesaria la firma mancomunada del Presidente, y dos miembros mas del Consejo rector, exceptuando al Vocal designado por el Ayuntamiento de Algete.

Para la interposición de acciones judiciales por parte del Consejo Rector en nombre de la Junta de Compensación, o defenderse y repeler acciones de terceros contra esta Junta, deberá recabar en Junta Extraordinaria la previa autorización de la Asamblea General, así como para designar la dirección letrada que representará a ésta. Para el supuesto de acciones iniciadas por terceros contra la Junta, cuyo plazo de contestación haga inviable convocar a la Asamblea General respetando lo dispuesto en estos Estatutos, de forma excepcional y exclusivamente por esta causa, se autoriza al Consejo Rector a convocar a la Asamblea sin respetar los plazos y requisitos contemplados en estos Estatutos, en aras a contestar y repeler dichas acciones en tiempo y forma, y evitar la indefensión y tutela efectiva ante los tribunales.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 22º.1 de estos Estatutos.
- 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) Determinar el procedimiento para contratar las obras que hubiere de ejecutar la Junta de Compensación y elevar a la Asamblea General la propuesta pertinente de adjudicación, condiciones y forma de retribución al adjudicatario de las mismas.
- F) Instar, previo acuerdo de la Asamblea, del Ayuntamiento la expropiación forzosa de terrenos localizados en el Sector cuyos propietarios no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la misma que hubieren incumplido sus obligaciones; y, 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 exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
- G) 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, en su caso, por la Asamblea General.
- H) 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, etc.; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.

- I) 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.
- J) Acordar la cuantía de las aportaciones económicas a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación, previo acuerdo de la Asamblea, en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquéllos, 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.
- K) Contratar directamente la demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como la ejecución de obras de urbanización previas o complementarias al Proyecto de Urbanización siempre que el presupuesto no exceda de ciento veinte mil euros.
- L) Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector.
- M) Acordar la constitución de las garantías económicas, previo acuerdo de asamblea, que se exijan por el Ayuntamiento para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.
- N) Solicitar del Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización del Sector.
- O) Previa delegación de la Asamblea General llevar a efectos la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios así como seguir los procedimientos contenciosos, 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 a tales fines; asumiéndose esta facultad por la Asamblea General en el supuesto de que, al requerimiento de ésta, no sea ejercitada por el Consejo Rector.
- P) Acordar el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- Q) 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 propiedad de la Junta de Compensación, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil euros; excepto la contratación de las obras de urbanización y la transmisión, adquisición o gravamen de fincas de titularidad de la Junta de Compensación.
- S) Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

3. La Junta de Compensación asumirá, en su caso, los costes de todo tipo necesarios para la defensa, asistencia y cobertura de los componentes del Consejo Rector, ante acciones de cualquier índole dirigidas contra los mismos como consecuencia de actuaciones ejercitadas por aquéllos en el correcto desempeño de sus respectivos cargos y funciones y en cumplimiento y ejecución de los acuerdos válidamente adoptados por los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación.

Art. 29. *Duración del cargo.*—1. La duración del cargo de Consejero, que se ejercerá sin retribución económica alguna, será por tres años, siempre que conserve el suelo en la actuación urbanística en el porcentaje que le da derecho a ejercerlo. Cesarán cuando fueran removidos por la Asamblea General, renuncien voluntariamente al cargo, fallecieren o quedaran incapacitados para el cargo por cualquier causa.

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 éste 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, con observancia de lo dispuesto en el artículo 29º.2 de estos Estatutos.

SECCIÓN 2

Convocatoria y constitución

Art. 30. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa de su Presidente 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 cinco días naturales de antelación; y, en caso de urgencia, con cuarenta y ocho horas.

Art. 31. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros (más del 50 % de éstos).

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

SECCIÓN 3

Acuerdos y actas

Art. 32. *Adopción de acuerdos.*—1. El Presidente del Consejo Rector presidirá las sesiones de éste; actuando como Secretario el del citado órgano.

2. En caso de ausencia del Presidente de la Junta de Compensación asumirá tales funciones el Vicepresidente primero y en su defecto el Vicepresidente segundo.

Si éste no estuviere presente se designará por el Consejo Rector entre los presentes, antes de iniciarse la sesión, la persona de más edad que haya de ejercer accidentalmente tales funciones.

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

4. 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.

5. 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 Consejo Rector.

Art. 33. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el Secretario de la Junta de Compensación, o quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la sesión, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados. Asimismo, se harán constar los ruegos y preguntas que se susciten y los debates producidos al efecto, que podrán ser llevados a la siguiente sesión del Consejo dentro del orden del día y sometidas a votación las cuestiones planteadas; procediéndose a su aprobación, si procediese, en la sesión siguiente de dicho órgano.

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

Capítulo 3

El Presidente

Art. 34. *Nombramiento.*—El cargo de Presidente del Consejo Rector, que se ejercerá sin retribución económica alguna, y que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, lo ejercerá el propietario de mayor porcentaje de suelo aportado a la junta de compensación, por sí o en representación de un grupo de miembros de la Junta con derecho a voto.

Art. 35. *Duración del cargo.*—El cargo de Presidente tendrá una duración de tres años, siempre que conserve la mayoría del suelo aportado, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 29º anterior para los Consejeros. Cesará si deja de tener intereses en la Junta del Sector.

Art. 36. *Funciones.*—Serán funciones del Presidente:

- A) 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 24º y 32º de estos Estatutos.
- B) Notificar a los Órganos administrativos y jurisdiccionales competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante los mismos.
- C) 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 favor de cualesquiera personas, previa autorización del Consejo Rector, para el ejercicio de dicha representación.
- D) 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.
- E) 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, previamente designados por la Asamblea General.
- H) Cuantas sean inherentes a su cargo, le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector y redunden en beneficio de la Junta de Compensación.

Capítulo 4

El Vicepresidente primero y segundo

Art. 37. *Nombramiento*.—Los cargos de Vicepresidente primero y segundo del Consejo Rector, que se ejercerán sin retribución económica alguna, y que lo serán también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, los ejercerán los propietarios con el siguiente al del Presidente mayor porcentaje de suelo aportado a la junta de compensación, por sí o en representación de un grupo de miembros de la Junta con derecho a voto.

Art. 38. *Duración del cargo*.—El cargo de Vicepresidente tendrá una duración de tres años, siempre que conserven la mayoría del suelo aportado siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 29º anterior para los Consejeros. Cesarán si dejan de tener intereses en la Junta del Sector.

Art. 39. *Funciones*.—Serán funciones del Vicepresidente las atribuidas al Presidente de la Junta de Compensación en el artículo 36º de estos Estatutos cuando actúen en sustitución de aquél.

Capítulo 5

El Secretario

Art. 40. *Nombramiento*.—1. El Secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo del Consejo Rector, entre los miembros electos del mismo, cuando proceda estatutariamente.

2. La Asamblea General, al proceder al nombramiento de los miembros del Consejo Rector podrá acordar que el cargo de Secretario del Consejo Rector no forme parte de los miembros electos del mismo, incrementándose, si procede, en uno el número de Vocales.

En dicho supuesto, el Secretario tendrá voz pero no voto en las sesiones del Consejo Rector y será designado por éste.

Art. 41. *Duración del cargo*.—El cargo de Secretario, tendrá una duración de tres años, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 29º anterior para los Consejeros.

Art. 42. *Funciones*.—Serán funciones del Secretario:

- A) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, levantando 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 I), K) y M) del artículo 28º de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los diez días 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.
- D) 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. 43. *Derechos*.—Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A) Ejercer el derecho a urbanizar previsto en la legislación vigente 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 del Sector, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente.
- 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 el Sector, 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 del Sector.
- 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 obligacio-

nes del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44º de estos Estatutos.

- H) Adquirir la titularidad, individual o en copropiedad, de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación del Sector; 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 ésta, de los aspectos económicos de la actuación y demás circunstancias relacionadas con el cumplimiento de su objeto estatutario; así como recibir trimestralmente información por escrito de las actividades desarrolladas por la Junta de Compensación.
- K) 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 del Sector, una vez cumplidas íntegramente sus obligaciones económicas en el seno de la Junta de Compensación.
- L) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de ésta, si lo hubiere, que le corresponda por su cuota de participación.
- 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.

Art. 44. *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 de la Junta de Compensación.
- 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, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efecto de notificaciones; reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo, al Secretario de la Junta de Compensación.
- D) Regularizar, en su caso, la situación registral y las cargas de los terrenos de su propiedad localizados en el Sector, 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 valor de las cargas y gravámenes; y la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar -según el artículo 103.2 del RGU/78- al resultado objetivo de la repartición, pudiendo exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia grave.
- F) 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.
- G) Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en el Sector al cumplimiento de aquélla.
- H) Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquéllas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, así como los que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de sus derechos en el sistema de compensación; absteniéndose de promover juicios verbales de retener y re-cobrar la posesión de dichos terrenos.

2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de bienes localizados en el Sector; por lo que la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad de aquéllos 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.

A tal efecto, el adquirente en las transmisiones intervivos o el heredero en las mortis causa, deberá acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas; y, en tanto no se haya producido dicha entrega en la Secretaría de la Junta de Compensación, no será reconocido el carácter de miembro de ésta del nuevo titular o titulares.

3. Si en la escritura pública de transmisión intervivos de la propiedad retuviere el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la calidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá éste ostentando 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 debiendo someterse por el Ayuntamiento el Proyecto de Re-

parcelación del Sector al período de información pública previsto en el artículo 88.1.1º 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 aquél no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento, 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. 45. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación serán proporcionales a la superficie real de las fincas aportadas a la actuación o, en su caso, a los derechos de aprovechamiento de que sean titulares.

Durante la tramitación administrativa del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tanto la superficie estimada de las fincas aportadas como la cuota correspondiente tienen carácter provisional.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación establecerá definitivamente las superficies reales respectivas con arreglo a lo dispuesto en el epígrafe 2.2.2 de la Base Segunda de las Bases de Actuación.

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

Si, a consecuencia de la incorporación de una empresa o empresas promotoras, de las adjudicaciones que se realicen en el Proyecto de Reparcelación del Sector o de la transmisión de las titularidades de fincas aportadas o de 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.

TÍTULO VII

Régimen económico

Art. 46. *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. 47. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones económicas de sus miembros, que podrán ser ordinarias o extraordinarias.
 - Son ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales de la misma.
 - Son extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.
- 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 formalizados 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. 48. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Gestión de la promoción y los derivados de la iniciativa de la actuación urbanística, comprendidos los eventuales convenios de colaboración externa que, en su caso, puedan formalizarse, y en especial el Acuerdo Marco de Colaboración suscrito con la EMSVA para la elaboración del Plan Especial de Infraestructuras.
 - B) Costes de las obras de urbanización de la actuación, en la forma y cuantía que corresponda, financiando y delegando en la EMSVA la contratación y ejecución del Plan Especial de Infraestructuras, siempre en la proporción que corresponda a este sector entre los participes ó sectores integrantes de dicho Plan.
 - C) Expropiación de bienes y derechos de los propietarios no incorporados a la Junta de Compensación, o de los miembros de ésta 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 a excepción de retribuciones de los cargos del Consejo rector que se ejercerán a título gratuito, 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.

Art. 49. *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 cuarenta y cinco días 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.

2. Transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días indicado en el número 1 anterior sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá, previa autorización mediante acuerdo de Asamblea, por vía judicial, o bien instando del Ayuntamiento la actuación expropiatoria pertinente o la aplicación o delegación de facultades para 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.

TÍTULO VIII

Régimen jurídico

Art. 50. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquélla 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. 51. *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 ésta y las designaciones de los miembros del Consejo Rector; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento dará traslado al citado Registro de tales modificaciones o cambios.

Art. 52. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se susciten 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 interdictal civil. Juicio verbal

Art. 53. *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 aquéllos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 54. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector 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 aquéllos, 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 tres meses a partir de la presentación del recurso- acuerdo alguno de la Asamblea General resolviendo aquél, se entenderá desestimado, y quedará expedita la vía ante el Ayuntamiento; cuyo recurso de alzada habrá de presentarse ante éste dentro del plazo de un mes natural a contar desde el día siguiente al del vencimiento del plazo de tres meses antes señalado.

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

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

6. La interposición del recurso ante el Ayuntamiento no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos expresos o tácitos de la Asamblea General, salvo que aquélla lo acordase; pudiendo establecer, en tal caso, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, la garantía económica a prestar por el recurrente.

7. Contra el acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación de aprobación del Proyecto de Reparcelación no cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento, al tratarse de un acto

de mero trámite; pudiendo presentarse ante el Ayuntamiento escritos de alegaciones a dicho acuerdo de la Asamblea General, que tendrán el mismo tratamiento que aquellos que se presenten durante el trámite de información pública previsto en el artículo 88.1.1º de la LSCM/01, y que se resolverán en el acuerdo municipal por el que se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

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

9. El acuerdo que resuelva el recurso de alzada o la desestimación de éste será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

TÍTULO IX

Disolución y liquidación

Art. 55. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4º de estos Estatutos.

También podrá disolverse anticipadamente por prescripción legal, resolución administrativa 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 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 aquélla; el cual se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

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

4. El Ayuntamiento, en el supuesto de haber sido acordada la disolución, dará traslado de la resolución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, a fin de proceder a la cancelación de la inscripción de la Junta de Compensación en el citado Registro.

Art. 56. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, la Asamblea General designará una Comisión Liquidadora que no podrá cerrar la liquidación de la Junta hasta tanto no se encuentren terminadas todas las litigios contra la Junta o de esta contra morosos hasta culminar la ejecución con el cobro del crédito.

Art. 57. *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 aquélla.

En Algete, a 5 de junio de 2014.—El alcalde-presidente, Cesáreo de la Puebla de Mesa.

(02/3.919/14)

