

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

85

#### TORREJÓN DE ARDOZ

##### URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 6 de febrero de 2023, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Barrio de San Benito-AE.OD.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de veinte días, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

#### ESTATUTOS

##### TÍTULO I

##### Generalidades

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y composición.*—1. Con la denominación de “Junta de Compensación Barrio de San Benito”, se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución del planeamiento urbanístico del Plan General Ayuntamiento Torrejón de Ardoz NSU-PERI 1 San Benito Plan Parcial de Reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado Barrio de San Benito, aprobado definitivamente en virtud de Acuerdo el pleno de fecha 29 de septiembre de 2021 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 octubre de 2021) (en adelante, “PPRI San Benito”).

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora, 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 correspondientes.

3. La Junta de Compensación estará compuesta por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelo en el ámbito del AU-OD-1, Barrio de San Benito, que se integren en aquella y, en su caso, la empresa o empresas urbanizadoras incorporadas a la misma, y también por aquellas personas físicas o jurídicas que tengan derecho a materializar su aprovechamiento en el ámbito del AU-OD-1, Barrio de San Benito, en base a las actas de ocupación de suelo formalizadas con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en cumplimiento de lo establecido en el PPRI San Benito.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos, con observancia de las prescripciones contenidas en las Bases de Actuación de la misma, y en lo no previsto por unos y otras, será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01); el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/15); el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS); la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF/54); el Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57); el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RDLH/97), en cuanto resulten de aplicación, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU/78), y en lo no previsto en los presentes Estatutos se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística pertinente.

2. En todo caso deberán observarse las prescripciones del PPRI San Benito.

Art. 3. *Domicilio.*—1. El domicilio de la Junta de Compensación queda establecido en Madrid, calle Arturo Soria, 65.

2. Dicho domicilio podrá ser trasladado dentro del término municipal de Madrid o al término municipal de Torrejón de Ardoz, por acuerdo de la Asamblea General, debiendo

notificarlo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Objeto*.—1. Constituye el objeto de la Junta de Compensación ejercer la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico mediante el sistema de compensación, asumiendo la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización, la equidistribución en el ámbito de la Unidad de Ejecución y la cesión de los terrenos a dotaciones públicas, de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y demás cesiones que, en su caso, procedan, así como el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas en los términos de la legislación aplicable.

2. Los fines específicos de la Junta de Compensación son todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y entre ellos, con carácter indicativo y no limitativo:

- A. Agrupar a los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente entre los miembros de la Junta de Compensación las cargas y beneficios resultantes de la actuación.
- B. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- C. Redactar el Proyecto de Reparcelación, en los términos precisos para la gestión y ejecución del mismo, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística, interesando su tramitación administrativa hasta su aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en orden a su sucesiva inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- D. Redactar Proyectos de Urbanización, adjudicar y ejecutar las obras en ellos previstas, las cuales se podrán realizar de conformidad a lo que acuerde el Consejo Rector, por un procedimiento con la debida concurrencia, y sea ratificado por la Asamblea General, o mediante la incorporación, en su caso, de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, ejerciendo en todo caso el control de su ejecución hasta la recepción de las obras de urbanización.
- E. Interesar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- F. Girar a los propietarios cuantas derramas fueran necesarias para atender el correcto desarrollo del ámbito.
- G. Interesar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, la ocupación y expropiación a favor de la Junta de Compensación de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se haya incorporado o adherido a la Junta de Compensación.
- H. Solicitar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el beneficio de la expropiación de las fincas de los propietarios que incumplan las obligaciones que legalmente les correspondan de conformidad con el artículo 108.3.c) de la LSCM, y recaudar de sus miembros, siendo en todo caso competencia municipal la recaudación en vía de apremio, las respectivas cuotas de urbanización conforme a la delegación que a su favor se deriva de la aprobación de los presentes Estatutos, y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional competente con el mismo fin.
- I. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.
- J. En su caso, colaborar con la Administración con los medios materiales y humanos para la efectividad del desalojo de los ocupantes de las fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución en el supuesto de que sobre los terrenos que se encuentren ocupados exista cualquier tipo de ocupación que impida o dificulte la ejecución del planeamiento.

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

3. Para el cumplimiento de tales fines, la Junta de Compensación deberá:
  - A. Solicitar del Ayuntamiento:
    - a. La aprobación de la constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
    - b. La aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
    - c. La aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
    - d. La tramitación de los expedientes expropiatorios que procedan en los supuestos de no incorporación de propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la Junta de Compensación; siendo esta beneficiaria en ambos supuestos de la actuación expropiatoria.
    - e. La recepción de las obras de urbanización.
  - B. Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, así como las demás obras complementarias y precisas para la ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución que se acuerden por la Asamblea General, y solicitar su recepción por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
  - C. Formalizar a favor del Ayuntamiento las cesiones previstas en la legislación y el planeamiento urbanísticos.
  - D. Interesar del Registro de la Propiedad:
    - a. La constancia, por nota marginal, de la afección al sistema de compensación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
    - b. La inscripción de la reparcelación, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación.
4. Con carácter facultativo, la Junta de Compensación podrá:
  - A. Adquirir, poseer, gravar, enajenar, permutar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio.
  - B. Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas; pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de todas las obras de urbanización, incluidas las complementarias, que se ejecuten:
    - a. De los propietarios miembros de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
    - b. De los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que la ocupación fuera urgente.
  - C. Solicitar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la instrumentación de la vía de apremio o la expropiación forzosa para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación, y acceder, en su caso, a la vía jurisdiccional civil con el mismo fin.
  - D. Formalizar operaciones de crédito para atender los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas aportadas pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación o de las parcelas resultantes adjudicadas a esta última.
  - E. Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de Madrid para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
  - F. Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares y terceros.
  - G. Solicitar la concesión de los beneficios fiscales aplicables a la gestión urbanística.
  - H. En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

Art. 5. *Ámbito.*—El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye el ámbito de actuación del Plan Parcial de Reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado Barrio de San Benito del término municipal de Torrejón de Ardoz, identificado como AU-OD-1, Barrio de San Benito, PPRI San Benito.

Art. 6. *Duración.*—La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de su objeto y fines, salvo que se produzca su disolución anticipada en los términos establecidos en el artículo 54.2 de los presentes Estatutos.

## TÍTULO II

### Administración actuante

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

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

- A. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, designando el representante municipal en la misma.
- B. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación y solicitar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid.
- C. Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de terrenos en los supuestos previstos en estos Estatutos y en las disposiciones legales de aplicación.
- D. Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- E. Tramitar y aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- F. Formalizar la recepción de las obras de urbanización que se ejecuten.
- G. Aplicar o delegar en la Junta de Compensación la instrumentación de la vía de apremio administrativo para que esta pueda recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones económicas; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
- H. Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de la Junta de Compensación.
- I. Fiscalizar la actividad de la Junta de Compensación.
- J. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- K. Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos o las Bases de Actuación o resulten de la normativa legal vigente.

## TÍTULO III

### Junta de Compensación

Art. 9. *Composición.*—1. La Junta de Compensación se compone de la persona o personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad de Ejecución definida en el artículo 5 de estos Estatutos que presenten ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la iniciativa a que se refiere el artículo 106 de la LSCM/01 o se incorporen voluntariamente a ella, así como las Administraciones Públicas titulares de bienes, así como por aquellas personas físicas o jurídicas que tengan derecho a materializar su aprovechamiento en el ámbito del AU-OD-1, Barrio de San Benito, en base a las actas de ocupación de suelo formalizadas con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en cumplimiento de lo establecido en el PPRI San Benito.

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

3. En los supuestos de aportación a la Junta de Compensación de fincas registrales pertenecientes a una comunidad en proindiviso, éstos deberán designar, mediante el documento oportuno, a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma, respondiendo solidariamente todos ellos de cuantas obligaciones dimanen de tal condición de tal forma que serán considerados como un solo miembro de la Junta de Compensación. Si en el plazo de un mes desde la constitución o incorporación a la Junta de Compensación no designaren tal representante, lo nombrará el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, debiendo recaer dicho nombramiento en quien detente mayor cuota de propiedad, y en igualdad de cuota en quien conste en primer lugar de acuerdo con la inscripción registral. La responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones, y especialmente el pago de las cuotas, será solidaria de todos sus miembros

Cualquier proindivisario estará facultado para solicitar, en el acto de su incorporación a la Junta de Compensación, que sea considerado como miembro de la Junta de Compensación independiente del resto de la comunidad de propietarios de la que forma parte. Para que el Consejo Rector de la Junta de Compensación acepte esta solicitud deberá comprobar que el solicitante cumpla con la condición de que la superficie aportada por este proindivisario, ya sea con dicha cuota o bien con la suma de esta con cuotas de otras fincas incluidas en PPRI San Benito propiedad del proindivisario, ascienda a más de mil metros cuadrados. Esta misma facultad y condiciones se aplicarán a la agrupación de varios proindivisarios, siempre que los miembros que se agrupen se encuentren dentro una misma comunidad de propietarios. Dándose estas condiciones el Consejo Rector aceptará la incorporación de este proindivisario o grupo asociado de proindivisarios, estando obligados en este último caso a designar a una sola persona física para el ejercicio de sus facultades como miembros de la misma. La responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones, y especialmente el pago de las cuotas, y los derechos como miembro de la Junta será del proindivisario adherido cuya solicitud haya sido aceptada, no respondiendo solidariamente del cumplimiento de las obligaciones por parte del resto de la comunidad de propietarios a la que perteneciera. En cuanto a la agrupación de varios proindivisarios, tendrá el mismo régimen aplicable al proindivisario, si bien la responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones, y especialmente el pago de las cuotas, será solidaria de todos sus miembros.

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

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

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

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

**Art. 10. Miembros de la Junta de Compensación.**—1. La Junta quedará integrada por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la unidad de ejecución que otorguen la correspondiente escritura de constitución o queden incorporados mediante escritura pública de adhesión otorgada dentro de los plazos establecidos a continuación y las que, por causa de transmisión de terrenos queden subrogadas en el lugar y puesto del transmitente; así como las Administraciones Públicas titulares de bienes, y en su caso la empresa o empresas urbanizadoras que deseen participar en la ejecución y sean admitidas por acuerdo del Consejo y ratificado por la Asamblea.

2. El plazo para solicitar la incorporación a la Junta, si no se hubiera hecho ya antes, será de 30 días naturales desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación. Una vez solicitada la adhesión se le notificará día y hora para su firma en notaría.

3. Los propietarios que no hubieran participado en la adhesión para la aplicación del sistema de compensación, ni hubieran solicitado la incorporación a la Junta en la forma señalada en el número anterior, serán expropiados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en favor de la Junta, quien tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, previa aprobación por el Consejo Rector y ratificación de la Asamblea General, cualquier propietario podrá, en cualquier momento anterior a la aprobación del proyecto de reparcelación, incorporarse a la Junta de Compensación mediante escritura de adhesión, siempre que abone la parte de los gastos ya producidos proporcional a su superficie en el ámbito de actuación.

5. En caso de cotitularidad sobre una finca incluida en el ámbito de la actuación, la expropiación se aplicará solo sobre las cuotas indivisas cuyos titulares no hubieran solicitado su incorporación a la Junta.

6. Las Administraciones y Entidades Públicas titulares de bienes en el ámbito de la Unidad de Ejecución quedarán integradas en la Junta de Compensación una vez se cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 139.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

7. Cuando una finca incluida en el Proyecto de Reparcelación hubiere sido objeto de doble o múltiple inmatriculación, o resultare ser de titular desconocido, o registralmente

constare que su titularidad es controvertida, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del RDLH/97 y en el artículo 103.4 del RGU/78.

Se denominarán miembros fundadores los propietarios que hubieran presentado en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la Iniciativa para la aplicación del sistema de compensación, y miembros adheridos aquellos propietarios afectados por el sistema de actuación, distintos de los miembros fundadores, que hubieran solicitado su incorporación a la junta según lo indicado el apartado 2 anterior.

**Art. 11. Incorporación de empresas urbanizadoras.—1.** La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras, que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, a propuesta del Consejo Rector, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado por propietarios que representen el 60 por ciento de las cuotas de participación en el que se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa o empresas urbanizadoras estará representada en la Junta por un solo representante, conforme al artículo 166.f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

La empresa urbanizadora deberá instar su incorporación mediante escrito, presentado en el domicilio de la Junta de Compensación, en el que se haga constar expresamente su solicitud y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

2. La valoración de las aportaciones de la empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen y, en su caso, la adjudicación de parcelas en contrapartida de tales aportaciones, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

3. Los propietarios que hayan votado en contra de la incorporación y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por la incorporación, a cuyo fin no podrá ver mermada su correspondiente cuota de participación.

#### TÍTULO IV

#### Constitución de la Junta de Compensación

**Art. 12. Acto de constitución.—1.** Dentro del plazo establecido en el requerimiento que practique el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a los miembros fundadores y adheridos —y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación y siempre que sea firme en vía administrativa el aludido acuerdo— se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de esta con asistencia, al menos, del titular o titulares que representen el 50 por 100 de la superficie privativa de la Unidad de Ejecución.

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

3. En la escritura pública constitutiva deberá constar:

- a. Comparecientes en el acto.
- b. Relación de propietarios con indicación de sus respectivos domicilios.
- c. Relación de las fincas de las que son titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total de la unidad de ejecución, porcentaje de cada uno de los miembros y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- d. Personas que se designen para ocupar los cargos del consejo rector.
- e. Acuerdo de constitución.
- f. Ratificación por los miembros de la Junta de Compensación de las actuaciones llevadas a cabo con anterioridad por la Comisión Gestora.

4. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de dicha escritura podrán otorgar actas notariales de adhesión a esta dentro del plazo de 30 días naturales, a contar desde el último día del mes concedido para la adhesión, y, si no lo hicieren, perderán el derecho a adquirir la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa a favor de la misma los terrenos y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística.

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

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

Art. 13. *Aprobación e inscripción.*—1. Copia autorizada de la escritura pública de constitución y del plano incorporado a la misma, así como, en su caso, de las actas notariales de adhesión, se presentarán en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; adoptándose por este acuerdo aprobatorio, si procede, de la constitución de la Junta de Compensación.

2. Aprobada dicha constitución, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 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. 14. *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.
  - C) El Secretario.

## Capítulo 1

### *La Asamblea General*

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza y facultades

Art. 15. *Naturaleza.*—1. La Asamblea General es el órgano de gobierno y administración superior de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados aquellos al cumplimiento de los acuerdos adoptados, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

2. La Asamblea General está compuesta por todos los miembros de la Junta de Compensación, incluido el representante del órgano urbanístico de tutela. Este, como órgano de tutela que es, solo tiene voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos. Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General acompañados por un invitado, el cual, no tendrá ni voz ni voto y quedará registrado con nombre, apellido y DNI en un listado de invitados a la Asamblea General.

Art. 16. *Facultades.*—Son facultades de la Asamblea General:

- A. Designar los componentes del Consejo Rector en la forma prevista por el artículo 26 de estos Estatutos y, en su caso, los Censores de Cuentas.
- B. Disponer el cese, en su caso, de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación estatutaria del mismo, y, en los supuestos a que se refiere el artículo 28.2, confirmar las designaciones hechas por el Consejo Rector o nombrar los sustitutos hasta la renovación estatutaria aludida.
- C. ijar las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación.

- D. Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios.
- E. Aprobar la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico, previo informe de la Auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.
- F. Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y elevarlo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para su tramitación y aprobación definitiva.
- G. Autorizar la formalización de toda clase de contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, así como cualesquiera actos de dominio y administración relativos a los bienes y derechos de los que sea titular la Junta de Compensación, sin perjuicio de la posibilidad que se acuerde delegar en el Consejo Rector hasta una cuantía de 50.000 euros por acuerdo, de forma individual o acumulada dentro de un mismo ejercicio.
- H. Acordar el ejercicio de la facultad fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre los bienes comprendidos en el ámbito de la Junta de Compensación y pertenecientes a los miembros de la misma en los supuestos de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.
- I. Acordar la formalización de créditos para atender a los costos de la actuación, con garantía hipotecaria, en su caso, de las fincas propiedad de los miembros de la Junta de Compensación en el ámbito de la misma o de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación adjudicadas a esta última.
- J. Resolver sobre la incorporación de una o más empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación.
- K. Adjudicar las obras de urbanización del ámbito en el supuesto de no haberse incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, previa propuesta del Consejo Rector.
- L. Aprobar, en su caso, las modificaciones de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- M. Aprobar el cambio del domicilio social de la Junta de Compensación.
- N. Solicitar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la tramitación del correspondiente expediente para la aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.
- O. Cuantas correspondan legal o reglamentariamente a la Junta de Compensación y no hayan sido atribuidas al Consejo Rector por estos Estatutos o delegadas en el mismo por acuerdo de la Asamblea General.

## SECCIÓN 2

### Clases y derecho de asistencia

Art. 17. *Clases de Asamblea General.*—Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 18. *Asamblea General ordinaria.*—1. Dentro del primer semestre de cada año se celebrará Asamblea General ordinaria para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas de cada ejercicio económico anterior, previo informe de la auditoría externa contratada a tal fin o, en su defecto, de los Censores de Cuentas designados por la Asamblea General.

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

3. En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el orden del día, salvo los que sean propios de la Asamblea General extraordinaria.

4. En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23.3 siguiente, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el orden del día, en todo caso con la limitación prevista en el apartado 3 anterior.

Art. 19. *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 Junta

de Compensación que representen al menos un 10 por 100 del total de las cuotas de participación en la misma, debiendo expresarse en este supuesto los asuntos a tratar.

3. En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre los asuntos que figuren en el orden del día.
4. Son atribuciones de la Asamblea General extraordinaria:
  - a. Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la necesaria aprobación posterior por la Administración actuante.
  - b. Aprobar presupuestos extraordinarios o imponer derramas de este carácter para atender a los gastos no previstos en el presupuesto anual o para atender a insuficiencias temporales de tesorería.
  - c. Ratificar a propuesta del Consejo Rector, el nombramiento y el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, así como del presidente y, de la misma forma el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
  - d. Realizar toda clase de actos de riguroso dominio, tales como adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y derechos; modificar garantías hipotecarias; constituir, modificar o cancelar derechos reales impuestos sobre los bienes o derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector.
  - e. Aprobar los Planes, Proyecto de Reparcelación y, en general, cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo de la actuación, para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa,
  - f. Formalizar créditos y emitir títulos, incluso prestando garantía hipotecaria sobre los terrenos integrados en la Junta.
  - g. Resolver sobre la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, señalando la cuota o cuotas de participación que les correspondan y modificando las atribuidas a los socios.
  - h. Constituir sociedades para la urbanización, edificación o explotación de servicios.
  - i. Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su aprobación por la Administración actuante.
  - j. Acordar las cuotas provisionales de participación de los miembros de la Junta de Compensación.
  - k. Acordar, para su posterior incorporación al Proyecto de Reparcelación, la adjudicación a la Junta de Compensación de la superficie que se determine a fin de sufragar los gastos de urbanización.
  - l. Aprobar el proyecto de expropiación de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación del ámbito.
  - m. Todas aquellas facultades no atribuidas o delegadas en el Consejo Rector.

Art. 20. *Derecho de asistencia.*—1. Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas —o quienes acrediten poder notarial bastante o delegación expresa otorgada por estas— y los representantes de las personas jurídicas, en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación.

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

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

### SECCIÓN 3

#### Convocatoria y constitución

Art. 21. *Convocatoria.*—1. Las reuniones de la Asamblea General serán convocadas —previo acuerdo del Consejo Rector y por orden del presidente de la Junta de Compensación— mediante escrito del secretario de la Junta de Compensación remitido con ocho días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, por correo certificado, medios telemáticos, fax o por cualquier otro medio que permita acreditar la práctica de las notificaciones; reputándose válidas estas siempre que se dirijan al domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax a que se refieren el artículo 43.1.C) de estos Estatutos.

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

2. La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación según lo indicado en el apartado 19.2 anterior habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los ocho días naturales siguientes a la presentación en el domicilio de la Junta de Compensación de la solicitud, y la reunión deberá tener lugar dentro de los ocho días naturales siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

3. La convocatoria de la Asamblea General señalará la fecha y hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, el lugar donde haya de celebrarse y los asuntos incluidos en el orden del día que han de someterse a conocimiento y resolución de la misma. Entre la primera y la segunda deberá mediar, por lo menos, un plazo de media hora.

4. La convocatoria señalará la forma de celebración, que podrá ser:

- a. De forma presencial.
- b. A distancia mediante la utilización de medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, o
- c. Simultaneando la forma presencial y a distancia mediante la utilización de medios telemáticos.

5. La convocatoria de la Asamblea General contendrá además la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estará a disposición de los miembros de esta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la documentación que proceda, que será en todo caso para las Asambleas Generales ordinarias la Memoria y Cuentas del ejercicio económico precedente, o el Presupuesto para el ejercicio económico siguiente, según corresponda.

6. Cuando, a juicio razonable 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. 22. Constitución.**—1. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50 por 100 del total de las cuotas de participación.

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

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

#### SECCIÓN 4

#### Acuerdos

**Art. 23. Adopción de acuerdos.**—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo si procediere; actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

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

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, previa declaración de urgencia, podrán someterse a su conocimiento y resolución asuntos no incluidos en el orden del día de la Asamblea General ordinaria mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen más del 80 por 100 de las cuotas de participación.

4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, presentes o representadas; ello sin perjuicio de lo dispuesto en los números 5 y 6 siguientes.

5. Los acuerdos de (i) aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución; (ii) modificación de los Estatutos y Bases de Actuación; (iii) ratificación y/o aprobación de contratos por valor superior, de forma individual o acumulada dentro de un mismo ejercicio, a 50.000 euros; (iv) enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Junta de Compensación, y (v) incorporación de empresa/s urbanizadora/s a la Junta de Compensación, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros, presentes o representados, que representen al menos el 60 por 100 de las cuotas de participación.

6. Los acuerdos de formalización de operaciones de crédito, incluyendo la emisión de obligaciones, para atender los costos de la actuación con garantía hipotecaria de las fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación, y en su caso, requerirán, en todo caso, el voto favorable de miembros que representen al menos el 80 por 100 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 pertinentes.

Art. 24. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la Junta de Compensación o por quien hubiere ejercido accidentalmente tales funciones en la Asamblea General, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; debiendo designarse en la misma sesión un Interventor para que, en unión del presidente y secretario actuantes, procedan a su aprobación en el plazo de los 30 días naturales siguientes. Dicho Interventor no podrá ser una persona vinculada al presidente o secretario actuante.

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

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

## Capítulo 2

### El Consejo Rector

#### SECCIÓN 1

#### Naturaleza, composición, facultades y duración

Art. 25. *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. 26. *Composición.*—1. El Consejo Rector estará compuesto por un máximo de nueve cargos —el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y hasta seis vocales—, de los cuales uno será el representante del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y otro el representante de los miembros minoritarios. Este número máximo se incrementará en uno más para el supuesto previsto en el artículo 11.1 de estos Estatutos. Todos los cargos del Consejo Rector tendrán voz y voto en el mismo, excepto el Secretario que tendrá voz, pero no voto.

2. Se denomina “miembros minoritarios” a aquellos que ostenten una cuota de participación igual o inferior al dos por ciento de la totalidad de la Unidad de Actuación.

3. Los cargos electivos del Consejo Rector, que podrán ser tanto personas físicas como jurídicas, en este caso designando la correspondiente persona física como representante, y sus respectivos cargos, serán designados por la Asamblea General en virtud de acuerdo adoptado por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas, entre las personas que hayan sido propuestas por los miembros de la Junta de Compensación, con las limitaciones establecidas en el punto 4 siguiente.

4. Los miembros de la Junta de Compensación que ostenten como mínimo un 15 por 100 del total de las cuotas de participación de la misma, ya sea individualmente o en asociación con otros miembros, tendrán el derecho a designar cargos en el Consejo Rec-

tor, a razón de un consejero por cada 15 por 100 de cuota de participación que ostente, con el límite de designación de tres cargos.

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

6. La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de este podrá otorgarse a favor de cualesquiera personas físicas con sujeción a las reglas del Código Civil sobre el mandato, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al Presidente de la Junta de Compensación, siempre que se trate de otro miembro del Consejo Rector.

Art. 27. *Facultades.*—1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al previo conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente estén reservados a esta o por la misma se avoquen.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- A. Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias o extraordinarias.
- B. Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- C. Proponer a la Asamblea General el Presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como los Presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- D. Elevar a la Asamblea General la Memoria y Cuentas correspondiente a cada ejercicio económico.
- E. Instar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la expropiación forzosa de los terrenos localizados en la Unidad de Ejecución cuyos propietarios —en la cuota de titularidad que ostenten sobre dichos terrenos— no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación, así como de los pertenecientes a miembros de la Junta de Compensación que hubieren incumplido sus obligaciones. En el supuesto de incumplimiento por miembros de la Junta de Compensación que ostenten sus derechos dominicales en régimen de cotitularidad, el expediente expropiatorio correspondiente se instará, asimismo, exclusivamente respecto a la cuota indivisa del cotitular que, en su caso, incumpliese sus obligaciones.
- F. Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación, autorizando pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa o su naturaleza jurídica, en ejecución de las disposiciones adoptadas por la Asamblea General.
- G. Abrir, mantener, disponer y cancelar cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, y realizar en ellos cuantas operaciones sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación, así como operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus Cajas, con Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etcétera; todo ello con arreglo a las instrucciones acordadas, en su caso, por la Asamblea General.
- H. Proponer a la Asamblea General la aprobación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueren pertinentes.
- I. Acordar la cuantía de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación en función de las previsiones presupuestarias y de las cuotas de participación de aquellos, y requerir el pago de las cantidades precisas para atender los gastos de la actuación, fijando la forma y plazos en que han de satisfacerse; así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- J. Contratar directamente la ejecución de obras de demolición de edificaciones existentes incompatibles con el planeamiento, así como de obras de urbanización previas o complementarias al Proyecto de Urbanización, con arreglo a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- K. Proponer a la Asamblea General el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición sobre bienes de los miembros de la Junta de Compensación en el supuesto de negativa a la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito de la misma.
- L. Acordar la constitución de las garantías económicas que se exijan por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Junta de Compensación.

- M. Solicitar del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la recepción de las obras de urbanización del ámbito de la Junta de Compensación.
- N. Acordar la formulación de demandas y de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, así como plantear y seguir los procedimientos judiciales, ante cualquier jurisdicción, y, en general, ejercer todas las facultades previstas en las leyes procesales de aplicación—incluso allanarse, desistir y transigir, dando cuenta en estos supuestos a la Asamblea General— y acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.
- O. Nombrar y separar al personal administrativo al servicio de la Junta de Compensación, en su caso, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- P. Elevar a la Asamblea General, en su caso, la propuesta de traslado del domicilio de la Junta de Compensación.
- Q. Cuantas facultades resulten de los presentes Estatutos, de los acuerdos de la Asamblea General o de la legislación urbanística.

Art. 28. *Duración.*—1. El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y los nombramientos acordados en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, cualquiera que fuere su fecha, tendrán vigencia hasta la Asamblea General ordinaria que se celebre en el cuarto trimestre de la tercera anualidad contada a partir de la fecha en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

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

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

## SECCIÓN 2

### Convocatoria y constitución

Art. 29. *Convocatoria.*—1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del presidente de la Junta de Compensación o a petición de cualquiera de sus miembros con derecho a voto.

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

Art. 30. *Constitución.*—1. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros con derecho a voto.

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

## SECCIÓN 3

### Acuerdos y actas

Art. 31. *Adopción de acuerdos.*—1. El presidente de la Junta de Compensación presidirá el Consejo Rector; actuando como secretario el de la Junta de Compensación.

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

3. Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

4. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante,

y previa declaración de urgencia acordada por unanimidad de los miembros que estatutariamente integran el Consejo Rector, podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras cuestiones que sean competencia del mismo.

Art. 32. *Actas y certificaciones.*—1. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario que hubiere ejercido tal función en la misma, en la que se harán constar el resultado de las votaciones celebradas y los acuerdos adoptados; procediéndose a su aprobación en la siguiente sesión del citado órgano.

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

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

### Capítulo 3

#### *El Presidente*

Art. 33. *Nombramiento.*—El presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 34. *Duración del cargo.*—El cargo de presidente tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 28.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 35. *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.
- 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 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.
- H. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

### Capítulo 4

#### *El Vicepresidente*

Art. 36. *Nombramiento.*—El vicepresidente del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 37. *Duración del cargo.*—El cargo de vicepresidente tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 28.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 38. *Funciones.*—Serán funciones del vicepresidente, las atribuidas al presidente de la Junta de Compensación en el artículo de estos Estatutos cuando deba actuar en sustitución de aquel.

## Capítulo 5

### *El secretario*

Art. 39. *Nombramiento.*—El secretario del Consejo Rector, que lo será también de la Junta de Compensación y de la Asamblea General, se designará por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 40. *Duración del cargo.*—El cargo de secretario tendrá una duración de tres años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso; siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 28.1 anterior para la designación hecha en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

Art. 41. *Funciones.*—Serán funciones del secretario:

- A. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a fin de levantar actas de las mismas.
- B. Transcribir las actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, una vez aprobadas, en los Libros de Actas diligenciados al efecto, y notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea General, así como los del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) del artículo 27.2 de estos Estatutos; debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la aprobación del Acta de la respectiva sesión, con indicación de los recursos pertinentes.
- C. Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del presidente de la Junta de Compensación, así como de los concretos acuerdos adoptados en las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con independencia del procedimiento arbitrado para la aprobación de sus correspondientes Actas y de que figuren o no estas en el Libro de Actas correspondiente.
- D. Ser depositario de la documentación de la Junta de Compensación.
- E. Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean asignadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## TÍTULO VI

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

Art. 42. *Derechos.*—1. Son derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

- A. Ejercer el derecho a urbanizar por medio de la Junta de Compensación.
- B. Ostentar las facultades dominicales que les correspondan sobre los bienes de su propiedad, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, con las limitaciones resultantes de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes.
- C. Ser indemnizados del valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones de que sean propietarios, así como de los perjuicios por traslado de actividades económicas en la Unidad de Ejecución, incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- D. Tener garantizada la distribución equitativa de los beneficios y cargas resultantes de la actuación urbanística por medio del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- E. Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.
- F. Participar como elector, y candidato en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.
- G. Enajenar, gravar o realizar cualesquiera otros actos de dominio o administración de los terrenos de su propiedad; quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 43 de estos Estatutos, y sin perjuicio de lo señalado en los apartados 2 y 3 del citado artículo.

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

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

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

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

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

Art. 43. *Obligaciones.*—1. Serán obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, además de los deberes enunciados en la legislación urbanística, las siguientes:

- A. Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente y de los Estatutos y Bases de Actuación.
- B. Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- C. Determinar a efectos de notificaciones en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio, dirección de correo electrónico o número de fax, en su caso; reputándose bien practicada cualquier notificación que al cita-

- do domicilio, dirección telemática o número de fax se dirija la misma en tanto no se comunique por el interesado su cambio, con indicación del nuevo que corresponda, al presidente de la Junta de Compensación.
- D. Regularizar, en su caso, la situación registral de los terrenos de su propiedad localizados en la Unidad de Ejecución, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.
  - E. Entregar en el plazo de quince días hábiles, a contar del requerimiento que al efecto se le formule por el secretario de la Junta de Compensación, una relación con las circunstancias de los titulares de los derechos personales y reales que graven, en su caso, los terrenos de su propiedad, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes. En el caso de que se modifiquen las situaciones incluidas en la relación antes citada, o se establezca otras nuevas, el propietario miembro de la Junta de Compensación deberá comunicar a esta dichas circunstancias en el plazo máximo de quince días desde que estas se produjeran.
  - F. Designar un representante en los supuestos de cotitularidad, salvo en el supuesto de integración individual de proindivisario previsto en el segundo párrafo del artículo 9.3 anterior.
  - G. Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, en función de las respectivas cuotas de participación acordadas por la Asamblea General.
  - H. Cumplir las obligaciones y cargas impuestas por la legislación vigente en el sistema de compensación, afectándose los terrenos de su propiedad comprendidos en la Unidad de Ejecución, al cumplimiento de aquella.
  - I. Consentir que la Junta de Compensación ponga a disposición de quien realice las obras de urbanización del ámbito los terrenos sobre los que se vayan a ejecutar aquellas, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, así como los que sea necesario ocupar temporalmente al indicado fin, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el sistema de compensación. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover acciones posesorias algunas cuando esta ocupe bienes que sean precisos para la realización de las obras de urbanización en desarrollo del planeamiento urbanístico.
  - J. Cumplir los acuerdos de la Asamblea General adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas o parcelas de los miembros de la Junta de Compensación.
  - K. Sufragar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, así como las obras complementarias ejecutadas por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, y atender su conservación hasta su recepción por aquel con arreglo a las prescripciones de las Bases de Actuación.
  - L. Satisfacer las indemnizaciones procedentes por construcciones, plantaciones, obras e instalaciones y traslado de actividades económicas incompatibles con el planeamiento urbanístico.
2. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de terrenos o parcelas localizados en la Unidad de Ejecución; por lo que en la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad de aquellos opera con carácter automático la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, aunque no se haga constar expresamente dicha circunstancia en el título, y la asunción de la condición de miembro de la Junta de Compensación; ello sin perjuicio de la obligación del adquirente en las transmisiones inter vivos o el sucesor en las mortis causa, de acreditar la adquisición mediante copia autorizada de la escritura pública otorgada o con certificación registral de dominio y cargas.
  3. Si en la escritura pública de transmisión “inter vivos” de la propiedad retuviera el transmitente los derechos y obligaciones consecuentes a la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, seguirá este ostentado dicho carácter, sin que el adquirente se incorpore a la misma
  4. Sin embargo, y en relación a lo establecido en los apartados 2y3 precedentes, habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, que superado el período de información pública al que ha de ser sometido el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, conforme al artículo 88.1.1 de la LSCM/01, dicho Proyecto adjudicará las parcelas resultantes a los titulares registrales de las fincas aporta-

das que constaren como tales en la fecha en que se hubiere realizado la afección registral de dichas fincas, siempre que el titular registral posterior a aquel no hubiera hecho constar su derecho registral ante la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 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. 44. *Cuotas de participación.*—1. Las cuotas de participación de los miembros de la Junta de Compensación se determinarán en proporción a la superficie real de las fincas aportadas, de acuerdo con lo establecido en las Bases de Actuación.

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

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

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

## TÍTULO VII

### Régimen económico

Art. 45. *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. 46. *Ingresos.*—Serán ingresos de la Junta de Compensación:

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

Art. 47. *Gastos.*—1. Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

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

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

Art. 48. *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

sación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación al interesado del requerimiento de pago, y, transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, se incurrirá automáticamente en un recargo del tipo del interés del dinero señalado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado vigente en la anualidad de la cantidad no satisfecha más 2 puntos porcentuales calculado sin computar el plazo de pago voluntario.

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

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

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

## TÍTULO VIII

### Régimen jurídico

Art. 49. *Vigencia de los Estatutos.*—1. Los presentes Estatutos, una vez aprobado definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación e inscrita la aprobación de la constitución de esta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter obligatorio para los miembros de aquella y para la Administración, así como plena eficacia frente a terceros.

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

Art. 50. *Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*—En el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, además de la inscripción de la Junta de Compensación, constarán las modificaciones que se produzcan en los Estatutos de esta y las designaciones de los miembros del Consejo Rector; a cuyo objeto, y a solicitud de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz dará traslado a aquel de tales modificaciones.

Art. 51. *Naturaleza jurídico-administrativa.*—1. Tendrán naturaleza jurídico-administrativa todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos regulados en la legislación urbanística aplicable en el sistema de compensación.

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

Art. 52. *Ejecutividad de actos y acuerdos.*—Los actos y acuerdos de los Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Art. 53. *Recursos.*—1. Los acuerdos del Consejo Rector relativos a las materias enumeradas en los apartados E) e I) del artículo 27.2 de estos Estatutos podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de un mes siguiente a la notificación de aquellos, mediante la presentación del recurso correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación.

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

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

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

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

5. 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.

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

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

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 este, será susceptible de recurso en vía contencioso-administrativa.

## TÍTULO IX

### Disolución y liquidación

Art. 54. *Disolución.*—1. La Junta de Compensación se disolverá una vez cumplido el objeto enunciado en el artículo 4 de estos Estatutos.

2. También podrá disolverse por prescripción legal o por mandato judicial.

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

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

5. Durante el plazo de treinta días hábiles, contados desde la última de las publicaciones aludidas, podrán formularse alegaciones ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 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.

6. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 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. 55. *Liquidación.*—Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del órgano competente del Ayuntamiento, se procederá a la práctica de las operaciones de liquidación por la Comisión designada al efecto por la Asamblea General en el acuerdo de disolución de la Junta de Compensación.

Art. 56. *Destino del patrimonio.*—Terminadas las operaciones de liquidación, el patrimonio de la Junta de Compensación, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la misma, en proporción a las cuotas de participación en aquella.

## DISPOSICIÓN FINAL

Única.—La Comisión Gestora dará cuenta a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en la primera reunión posterior a su constitución, de cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente en relación con el desarrollo del sector a los efectos de lo dispuesto en el artículo 100.4 y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística, ratificando las actuaciones llevadas a cabo por la Comisión Gestora siempre que resulten procedentes según la normativa urbanística y se justifiquen adecuadamente ante la Asamblea General; imputándose la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios.

## BASES DE ACTUACIÓN

### 1. BASE PRIMERA

#### Generalidades

#### 1.1. *Normativa*

1.1.1. La actividad de la Junta de Compensación Barrio de San Benito se regirá por lo establecido en los Estatutos de la misma y en las presentes Bases de Actuación, y, en lo no previsto por unos y otras, por la siguiente normativa, en la medida en que resulte de aplicación:

- A) Normativa urbanística autonómica:
  - a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM/01).
- B) Normativa urbanística estatal:
  - a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSPU/15).
  - b) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS/11).
  - c) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU/78).
- C) Normativa general estatal:
  - a) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954(LEF/54).
  - b) Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 (REF/57).
  - 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.

1.1.2. En todo caso deberán observarse las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 06 de mayo de 1999 (“PGOUM99” a partir de ahora) y el Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano del Barrio de San Benito (“PPRI San Benito” a partir de ahora) aprobado por Pleno de fecha 29 de septiembre de 2021, y en especial los coeficientes de homogeneización entre los diferentes usos por menorizados.

#### 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 Plan Parcial del Sector y, en especial, las de urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito del mismo.

Cumplidos los presupuestos legales de la ejecución, habrá de procederse a:

- A) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- B) La obtención de terrenos, 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 que todas las parcelas edificables incluidas en el ámbito del PPRI San Benito alcancen la condición de solar.
- E) La conservación de las obras de urbanización, hasta la fecha de recepción de las mismas por parte de la Administración.

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

### 1.3. *Iniciativa privada*

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

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

1.3.2. En el ámbito de la única unidad de ejecución del PPRI San Benito, el sistema de ejecución previsto por este es el de Compensación, regulado en los artículos 104 a 114 y concordantes de la LSCM/01.

### 1.4. *Planeamiento urbanístico y gestión*

1.4.1. El PGOUM99 clasifica los terrenos incluidos en el PPRI San Benito como suelo urbano no consolidado, siendo el contenido urbanístico del derecho de propiedad el regulado en el artículo 18 de la LSCM/01.

1.4.2. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comportará, conforme al artículo 71 de la LSCM/01, los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de aquel, 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.

1.4.3. De las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente resulta la definición del PPRI San Benito con las siguientes características:

- A) Condiciones particulares:
  - a) Superficie total de ámbito incluidas Redes Generales: 82.676,40 m<sup>2</sup>.
  - b) Superficie de Redes Generales: 17.505,49 m<sup>2</sup>.
  - c) Superficie de Redes Locales: 12.025,13 m<sup>2</sup>s.
  - d) Superficie resto de redes: 24.446,99 m<sup>2</sup>s.
  - e) Superficie de suelo lucrativa: 28.698,77 m<sup>2</sup>.
  - f) Iniciativa de Planeamiento: Pública.
- B) Gestión: Compensación.
- C) Aprovechamiento:
  - a) Coeficiente de edificabilidad sin homogeneizar: 0,46444959 m<sup>2</sup>.
  - b) Coeficiente de edificabilidad homogeneizado: 0,50 ua/m<sup>2</sup>s referenciado al uso multifamiliar libre (VML).
- D) Uso Global: Vivienda Multifamiliar Libre (VML).
- E) Coeficientes de homogeneización/ponderación entre usos:

| USO   | COEFICIENTE |
|---|-------------|
| Vivienda Multifamiliar Libre (VML)            | 1,00000     |
| Vivienda Protegida (VPPL)                     | 1,00000     |
| Vivienda Condominio (VC)                      | 1,20000     |
| Vivienda Unifamiliar en tramo de casco (VUTC) | 1,00000     |
| Aparcamiento y servicios                      | 0,40000     |
| Comercial en edificio exclusivo               | 1,20000     |

1.4.4. La superficie de la Unidad de Ejecución, que se corresponde con la totalidad de la superficie delimitada en el PPRI San Benito asciende a 82.676,40 metros, incluyendo en este ámbito superficies que fueron objeto de expropiación y ocupación por parte de la Administración para la ampliación de la M-206 (Carretera de Loeches).

También se debe tener en consideración la superficie de suelo de aquellos propietarios afectados por la semiglorieta en la M-206 (en adelante, “Semiglorieta M-206”), superficie que si bien está excluida del Sector y por tanto de la unidad de ejecución, va a ser ocupada por el Ayuntamiento, siendo compensados dichos propietarios mediante la atribución a los mismos del aprovechamiento que les hubiera correspondido en suelo urbanizable sectorizado (el 90 % del aprovechamiento de 0,44 uas/m<sup>2</sup>s) y que se cargará contra la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento municipal en el seno de la unidad de ejecución del PPRI San Benito. Este aprovechamiento que se adjudique a estos propietarios sí participará en las cargas de urbanización de la unidad de ejecución del PPRI San Benito.

### 1.5. Sistema de compensación

1.5.1. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas que deba llevarse a cabo por el sistema de compensación comporta, según el artículo 101 de la LSCM/01, el ejercicio de la iniciativa en suelo urbano no consolidado por propietarios que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total de la Unidad de Ejecución en los términos previstos por el artículo 104 del texto legal citado.

1.5.2. La aplicación del sistema de compensación determina, según el artículo 105 de la LSCM/01, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución a los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal practicada en la forma prevista por el artículo 5 del RDLH/97.

1.5.3. La ejecución directa de los propietarios exige la formalización de la iniciativa mediante la presentación en el Ayuntamiento de Torrejón de los documentos enunciados en el artículo 106 de la LSCM/01.

1.5.4. El procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema se ajustará a lo dispuesto por el artículo 107 de la LSCM/01.

1.5.5. 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 Torrejón de Ardoz.
- B) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución, a favor del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización del Sector con carácter previo al comienzo de estas.
- C) La Junta de Compensación ejercerá la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirá frente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 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 de los 30 días naturales siguientes a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación de aquella, y transcurrido este plazo, serán expropiados a favor de la Junta de Compensación todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.  
Podrán incorporarse también a ella las empresas urbanizadoras que deseen participar en la ejecución del planeamiento y obtengan la conformidad de la Junta de Compensación.

### 1.6. Estatutos y Bases de Actuación

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

1.6.2. Los Estatutos se contienen en el presente Proyecto de 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) Constitución de la Junta de Compensación.
- C) Valoración de bienes y derechos.
- D) Valoración de aportaciones de empresas promotoras.
- E) Valoración de las parcelas resultantes.
- F) Cuotas de participación.
- G) Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.
- H) Proyecto de Reparcelación.
- I) Obras de urbanización.
- J) Incumplimiento de obligaciones.
- K) Aportaciones de los miembros.
- L) Distribución de beneficios y pérdidas.
- M) Compensaciones en metálico.
- N) Registro de la Propiedad.

1.6.4. El procedimiento de aprobación de las Bases de Actuación se integra con la de los Estatutos en el régimen establecido por el artículo 107 de la LSCM/01 ya expuesto en el epígrafe 1.5 anterior.

## 2. BASE SEGUNDA

### Constitución de la Junta de Compensación

#### 2.1. *Acto de constitución*

Dentro del plazo establecido en el requerimiento que, en su caso, practique el Ayuntamiento de Torrejón a los miembros fundadores y adheridos —y, en todo caso, dentro de los tres meses siguientes 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 esta.

#### 2.2. *Convocatoria*

2.2.1. La Comisión Gestora Sector Suelo Urbano No Consolidado San Benito “San Benito”, constituida ante el Notario de Torrejón de Ardoz D. José Luis Benavides Malo con fecha 15 de julio de 2022, número 2.413 de su protocolo, asociación al cual están adheridos propietarios que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, designará Notario autorizante, así como lugar y fecha para el otorgamiento de la escritura pública de constitución, y lo notificará a los miembros adheridos, a las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en la Unidad de Ejecución y al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con una antelación de ocho días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2.2.2. Los miembros fundadores o adheridos que no concurran a la formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación podrán otorgar escrituras públicas o actas notariales de adhesión a la misma dentro del plazo de 30 días naturales siguientes a dicha formalización, y, si no lo hicieren, perderán la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujetos a expropiación forzosa los bienes y derechos de su propiedad.

#### 2.3. *Escritura de constitución*

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

- A) Comparecientes en el acto.
- B) Relación de propietarios con indicación de sus respectivos domicilios.
- C) Relación de las fincas de las que son titulares dichos miembros y, en su caso las Administraciones Públicas aludidas, con indicación de la superficie total de la unidad de ejecución, porcentaje de cada uno de los miembros y del porcentaje global representado por los comparecientes.
- D) Personas que se designen para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- E) Acuerdo de constitución.
- F) Ratificación por los miembros de la Junta de Compensación de las actuaciones llevadas a cabo con anterioridad por la Comisión Gestora.

2.3.2. A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación aprobado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, autenticadas por funcionario competente de este.

2.3.3. Copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se presentarán en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, adoptándose, si procede, acuerdo aprobatorio por el órgano competente.

2.3.4. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz elevará certificación del acuerdo, junto con copia autorizada de la escritura o escrituras, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.3.5. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

### 3. BASE TERCERA

#### Valoración de bienes y derechos

##### 3.1. Criterios

3.1.1. La valoración de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución se ajustará a los criterios enunciados en el artículo 87 de la LSCM/01, así como lo establecido en el artículo 1 del artículo 20 de la LSCM/01; siendo de aplicación el contenido del título V, “Valoraciones”, del TRLSRU/15.

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

##### 3.2. Fincas

3.2.1. En defecto de los criterios voluntariamente establecidos a que se ha hecho referencia en el epígrafe 3.1.2 anterior, la valoración de las fincas aportadas se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo del artículo 40.1 del TRLSRU/15.

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

- A) Para la localización de las fincas incluidas en el ámbito se utilizarán los títulos registrales de las mismas y datos del Catastro actual, y, en caso de duda, se acudirá a los datos obrantes en los siguientes antecedentes:
  - a) Catastros anteriores.
  - b) Instituto Geográfico y Catastral.
  - c) Avance Catastral.
  - d) Kilométrico.

- B) Una vez localizadas y replanteadas las fincas aportadas, en base a los datos obtenidos, la superficie reconocida como real será la que resulte de la medición de las mismas mediante el sistema técnico adecuado.

Al objeto de que la Junta de Compensación pueda obtener los datos necesarios para realizar las operaciones antes citadas, los miembros de la misma autorizan expresamente a los representantes de la Junta de Compensación para que puedan obtener de los Registros Públicos correspondientes la información necesaria.

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

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

- A) Determinación de la superficie total real del suelo de propiedad privada, y pública patrimonial en su caso, aportada por los miembros de la Junta de Compensación. Para la determinación la superficie de las respectivas fincas aportadas se procederá a efectuar un levantamiento topográfico y un estudio de propiedades que determine la superficie de suelo real de cada una de fincas aportadas por los miembros de la Junta de Compensación. El levantamiento topográfico se realizará por la empresa contratada por Junta de Compensación.
- B) Asignación de un coeficiente a cada finca aportada, que será resultante de la proporcionalidad de su respectiva superficie con la total a que se refiere el apartado A. A los efectos del establecimiento de dicho coeficiente solo se tendrá en cuenta la superficie del suelo real sin tener en cuenta otros factores, tales como localización, grado de urbanización, cercanía con viarios, etc...
- C) Se procederá a la 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.

3.2.5. El aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento, una vez deducido el correspondiente al Municipio de Torrejón de Ardoz, se distribuirá proporcionalmente a sus cuotas de participación entre los miembros de la Junta de Compensación, y los titulares no incorporados a la misma quedarán, respecto a sus bienes y derechos afectados por el planeamiento, en situación de expropiación forzosa. A tal efecto, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tramitará los expedientes correspondientes, siendo beneficiaria de la expropiación la Junta de Compensación.

En relación a los titulares afectados por la ocupación de la Semiglorieta M-206 se le asignarán sus aprovechamientos detrayendo los mismos del correspondiente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz por su 10 por 100 de cesión gratuita, si bien esos aprovechamientos estarán afectos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del resto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución, y entre ella la de levantar la carga imputable de gastos de urbanización

3.2.6. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el órgano competente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 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.

### 3.3. *Derechos reales y personales*

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

Solo se tendrán en cuenta, a efectos de su indemnización, los derechos reales y personales, arrendamientos, edificaciones, obras y plantaciones existentes sobre las fincas aportadas con anterioridad a la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector; salvo que con anterioridad ya estuviera aprobada la delimitación del ámbito.

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

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

### 3.4. *Edificaciones y otros elementos*

3.4.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que existieren sobre las fincas aportadas, y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico, han de valorarse, en defecto de acuerdo, con independencia del suelo, en función del valor de reposición de las mismas, afectado por sendos coeficientes de antigüedad y estado de conservación, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 36.1.b) del TRLSRU/15. La extinción de las edificaciones, construcciones e instalaciones de carácter provisional que existieran sobre las fincas aportadas y sean incompatibles con el planeamiento urbanístico o con la ejecución del mismo, no darán derecho a indemnización económica alguna, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20.1.b) de la LSCM/01.

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

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

#### 4. BASE CUARTA

##### **Valoración de aportaciones de empresas promotoras**

###### *4.1. Incorporación de empresas promotoras*

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

4.1.2. La incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras que, en su caso, lo soliciten habrá de formalizarse con arreglo a lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación, y su incorporación habrá de acordarse por la Asamblea General, determinándose la valoración de sus aportaciones, la cuota de participación de la empresa o empresas y la corrección de las cuotas del resto de los propietarios provocada por dicha incorporación.

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

###### *4.2. Valoración de la aportación*

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

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

4.2.2. El Proyecto de Reparcelación materializará a favor de la empresa o empresas urbanizadoras el aprovechamiento urbanístico del que resulten adjudicatarias en función de su cuota de participación.

#### 5. BASE QUINTA

##### **Valoración de las parcelas resultantes**

###### *5.1. Criterios*

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

5.1.2. En su defecto, Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la Unidad de Ejecución.

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

5.1.4. Las parcelas lucrativas resultantes, a falta de acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación, se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones del PPRI San Benito, expresada en metros cuadrados.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distintos usos y su traducción en unidades de aprovechamiento para su reparto entre los miembros de la Junta de Compensación, esta aplicará los coeficientes de ponderación a los diferentes usos establecidos por el PPRI San Benito e indicados en el epígrafe 1.4.3 anterior.

No se tendrá en cuenta la localización de las parcelas ni el grado de urbanización como factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado.

5.1.5. 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.

## 6. BASE SEXTA

### Cuotas de participación

#### 6.1. Criterios

6.1.1. 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 a la actuación con arreglo a lo establecido en el epígrafe 3.2.4.a) de la base tercera.

6.1.2. En el supuesto de incorporación de una o más empresas urbanizadoras se tendrá en cuenta, para determinar la cuota de participación, lo dispuesto en el epígrafe número 4.2.1 de la base cuarta.

#### 6.2. Determinación

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

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

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

## 7. BASE SÉPTIMA

### Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes

#### 7.1. A los miembros de la Junta de Compensación

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

7.1.2. Los criterios básicos y fundamentales para la adjudicación de las parcelas resultantes entre los propietarios deberá fundamentarse principalmente en dos principios; (i) adjudicar parcelas completas en pleno dominio evitando en todo lo posible situaciones de proindiviso, salvo así aceptado por todos o parte de los proindivisarios de fincas de origen; (ii) y, siempre que se den las circunstancias que posteriormente se indican, adjudicar a los propietarios la totalidad de los usos lucrativos resultantes del planeamiento en proporción a su respectiva cuota de participación.

En cumplimiento de los criterios básicos y fundamentales indicados en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

1. En un primer momento se adjudicará a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a sus respectivas cuotas de participación en cada uno de los usos pormenorizados homogeneizados del planeamiento. En relación a los usos pormenorizados se descontarán aquellos usos o parcelas que se asignen a la Junta de Compensación en concepto de reserva para su autofinanciación, o bien al Ayuntamiento por su cesión lucrativa.
2. En segundo lugar, teniendo en cuenta que uno de los criterios fundamentales de la adjudicación es evitar al máximo las situaciones de proindiviso, salvo así aceptado por todos o parte de los proindivisarios de fincas de origen, se comprobará si las adjudicaciones, en atención a la cuota de participación de los propietarios, conllevan la adjudicación de parcelas en pleno dominio en cada uno de los usos pormenorizados de la unidad de ejecución a cada uno de los propietarios, atendiendo a su cuota de participación.
3. En tercer lugar, en el supuesto que no se alcanzara por alguno o algunos de los propietarios la adjudicación en pleno dominio de parcelas en todos y cada uno de los usos pormenorizados de la unidad de ejecución, se procederá con ese o esos propietarios a agrupar su aprovechamiento y se les adjudicará la totalidad del aprovechamiento en aquel o aquellos usos en los que sí pudieran adjudicarse una parcela mínima en pleno dominio; o bien, si ni siquiera agrupando su aprovechamiento se alcanzara a poder adjudicar la parcela mínima, se le adjudicará en aquel uso

pormenorizado donde pueda ostentar una mayor cuota indivisa de parcela. Si como consecuencia de estas operaciones el o los propietarios tuviera/n derecho a adjudicación en dos o más usos pormenorizados el proyecto de reparcelación adjudicará en primer lugar a dicho propietario en el uso pormenorizado que menos unidades de aprovechamiento exija para que se le adjudique una parcela mínima, y así sucesivamente en el resto de usos.

4. Realizada la adjudicación a los propietarios que no alcancen el pleno dominio en cada uno de los usos pormenorizados de la unidad de ejecución que se ha regulado en el punto 3 anterior, se procederá a adjudicar al resto de los propietarios que sí tuvieran derecho de adjudicación de parcela mínima en todos los usos, el resto de las unidades de aprovechamientos de acuerdo con el criterio de proporcionalidad en todos los usos de la unidad de ejecución regulado en el punto 1 anterior.

7.1.3. 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.

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

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

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

7.1.5. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la ordenación, que las parcelas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

7.1.6. Salvo que viniese impuesto por exigencias de la edificación existente no se harán adjudicaciones que excedan del quince por ciento de los derechos de los adjudicatarios.

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

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.

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

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

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

## 7.2. *A la Administración*

7.2.1. 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 de la Unidad de Ejecución.

7.2.2. En relación al 10 por 100 de cesión lucrativa se adjudicará en el uso pormenorizado VPPL, y si existiera sobrante de aprovechamiento, previa deducción del aprovechamiento que corresponde a los propietarios afectados por la Semiglorieta M-206, se adjudicará de acuerdo con los criterios generales.

## 8. BASE OCTAVA

### Proyecto de reparcelación

#### 8.1. *Equidistribución*

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

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

#### 8.2. *Ámbito, aprovechamiento, criterios y solución a conflictos*

8.2.1. El ámbito objeto de la Reparcelación se corresponde con la Unidad de Ejecución delimitada por el PPRI San Benito.

8.2.2. El aprovechamiento a equidistribuir es el señalado por la ficha del PPRI San Benito, cuantificado en 0,50 UA/m<sup>2</sup> en el uso característico VML.

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

8.2.4. En caso de discrepancia sobre la titularidad del terreno, la propiedad respecto de la superficie objeto de discrepancia en caso de no afectar a la totalidad de la finca, se conceptuará de dudosa.

8.2.5. Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultaren ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las reglas previstas en el artículo 10 del RDLH/97.

En caso de fincas doblemente inmatriculadas, o de titularidad dudosa el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución procederá a la segregación de la porción de las fincas no afectadas por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente. El resto de aquellas, al igual que las demás fincas en las situaciones conflictivas del artículo 10 del del RDLH/97, quedarán a resultas del procedimiento declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil, o del convenio celebrado entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.

8.2.6. En los casos previstos en los puntos 8.2.4 y 8.2.5 la Administración asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos o aportaciones que sean imputables a las fincas referidas serán atendidos por todos aquellos que pretendan dichas titularidades, pudiendo hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago. Se reintegrarán las cuotas a favor de aquel que no resulte ser propietario.

8.2.7. Las cuestiones relativas a los linderos podrán resolverse en el propio proyecto de reparcelación.

8.2.8. Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución no hubiere sido objeto de inmatriculación o se rectificara su descripción, se aplicarán las reglas previstas en el artículo 8 del RDLH/97.

#### 8.3. *Procedimiento de aprobación y efectos*

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

- A) Presentación del Proyecto de Reparcelación, una vez aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, de acuerdo con la mayoría exigida en sus Estatutos, en la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, acreditando la titularidad y situación de las fincas aportadas mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad.
- B) Información pública por plazo mínimo de veinte días.
- C) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de

Reparcelación y de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

- D) Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que solo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación.

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

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

## 9. BASE NOVENA

### Obras de urbanización

#### 9.1. Proyecto de Urbanización

9.1.1. 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 conjuntamente con el expediente de iniciativa para la aplicación del sistema de Compensación.

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

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

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

#### 9.2. Ocupación del suelo

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

9.2.2. 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.

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

#### 9.3. Contratación

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

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

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

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

#### 9.4. *Financiación*

9.4.1. Si no se hubieren incorporado a la Junta de Compensación una o más empresas urbanizadoras, las obras de urbanización serán financiadas con las aportaciones económicas de los miembros de la Junta de Compensación. También podrá la Junta de Compensación enajenar las parcelas que, en su caso, le hubiesen sido adjudicadas para tal fin en el Proyecto de Reparcelación.

9.4.2. La Junta de Compensación estará facultada para concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas aportadas 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.

#### 9.5. *Responsabilidad*

9.5.1. La Junta de Compensación ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal, según dispone el apartado a) del número 3 del artículo 108 de la LSCM/01, y asume frente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 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 estas hubieran de terminarse y entregarse.

9.5.2. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación —o parte de ella— no se ejecutase de conformidad con el Proyecto, podrá ordenarse la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación; pudiendo esta repercutir sobre la empresa o empresas urbanizadoras o el contratista los gastos producidos.

#### 9.6. *Afección de las parcelas resultantes*

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

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

9.6.3. 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 la obra de urbanización y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

9.6.4. 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 cos-

tes de la actuación y satisfecho, en su caso, el saldo remanente, y, en todo caso, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.

#### 9.7. *Urbanización y edificación simultáneas*

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

- A) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación y recepción de las obras de urbanización, y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- B) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- C) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

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

#### 9.8. *Recepción*

9.8.1. 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.

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

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

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

#### 9.9. *Conservación*

9.9.1. La conservación de la urbanización, con arreglo a lo dispuesto por el número 1 del artículo 136 de la LSCM/01, es competencia del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

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

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

## 10. BASE DÉCIMA

### **Incumplimiento de obligaciones**

#### 10.1. *De los miembros de la Junta de Compensación*

10.1.1. 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.
- B) Cuantos resulten de los Estatutos y de la legislación urbanística.

10.1.2. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a solicitud de la Junta de Compensación, procederá a expropiar los bienes y derechos de los miembros de esta que hubieren incurrido en incumplimiento; teniendo la Junta de Compensación la condición jurídica de beneficiaria, o bien procederá a iniciar el procedimiento de apremio administrativo que la propia Junta de Compensación inste para obtener el pago de las cantidades adeudadas por los miembros morosos.

#### 10.2. *De la Junta de Compensación*

10.2.1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, 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 estas deban terminarse y entregarse al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

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

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

## 11. BASE UNDÉCIMA

### **Aportaciones de los miembros**

#### 11.1. *Naturaleza de las aportaciones*

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

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

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

#### 11.2. *Forma de pago*

11.2.1. El artículo 47 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene el procedimiento aplicable en el pago de las aportaciones en efectivo por los miembros de la Junta de Compensación.

11.2.2. En los supuestos de no realizarse el pago, la Junta de Compensación podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por vía de apremio; pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

## 12. BASE DUODÉCIMA

### Distribución de beneficios y pérdidas

#### 12.1. *Balance económico*

12.1.1. 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.

12.1.2. 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.

#### 12.2. *Liquidación de la Junta de Compensación*

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

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

## 13. BASE DECIMOTERCERA

### Compensaciones en metálico

#### 13.1. *Supuesto*

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

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

#### 13.2. *Cuantía*

13.2.1. La cuantía de las compensaciones en metálico sustitutivas que procedan por diferencias de adjudicación se fijará atendiendo a los criterios de valoración establecidos en el artículo 40.2 del TRLSU/15.

13.2.2. En los saldos provisionales de la carga de financiación del Proyecto de Reparcelación citado 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.

## 14. BASE DECIMOCUARTA

### Registro de la propiedad

#### 14.1. *Afección de las fincas aportadas*

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

14.1.2. El Registrador de la Propiedad, a requerimiento del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz o de la Junta de Compensación, practicará la nota al margen de cada finca afectada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 siguiente, 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.

#### 14.2. *Título inscribible*

14.2.1. 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.

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

14.2.2. 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.

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

14.2.4. Los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas aportadas, de doble inmatriculación, de titularidad desconocida o controvertida o de titular en ignorado paradero, así como el régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas aportadas se regulan por los artículos 9,10 y 11 del RDLH/97.

14.2.5. 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.

#### 14.3. *Inscripción de las parcelas resultantes*

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

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

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

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

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

#### 14.4. *Afección a la obligación de urbanizar*

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

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

14.4.2. Dicha afección se hará constar con observancia de las reglas contenidas en los números 1 a 4 del artículo 19 del RDLH/97.

#### 14.5. *Caducidad y cancelación de la afección*

14.5.1. La afección de las parcelas resultantes aludida en el epígrafe 14.4 anterior caducará, procediéndose a su cancelación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del RDLH/97.

14.5.2. 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 de la cuenta de liquidación; sin que, en ningún caso, pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

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

#### 14.6. *Titulares no adheridos a la Junta de Compensación*

14.6.1. En el supuesto de los propietarios de terrenos localizados en la Unidad de Ejecución 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.

14.6.2. 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 beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones atribuidas al propietario por la legislación urbanística en orden a la determinación del justiprecio.

#### 14.7. *Inscripción de las cesiones obligatorias*

14.7.1. 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.

14.7.2. 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.

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.

Torrejón de Ardoz, a 10 de febrero de 2023.—El alcalde (firmado).

(02/2.465/23)

