

**APROBADO-J.G.L.**

Fecha: 25/06/2021

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2918A40463DE45F458A

Documento firmado digitalmente

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 21-01"

**E S T A T U T O S**

**D E L A**

**J U N T A D E C O M P E N S A C I O N**

**D E L S E C T O R D E S U E L O U R B A N O N O C O N S O L I D A D O**

**"NC 12-01"**

HASH DEL CERTIFICADO:  
FE130BF5BF7A2305D9ABCA875D4FECC91DDCCF9  
FECHA DE FIRMA:  
01/07/2021  
Verificación: 45071DDOC2918A40463DE45F458A

PUESTO DE TRABAJO:  
Secretaria Municipal

NOMBRE:  
Carmen Jaen Martin

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2918A40463DE45F458A

## SUMARIO

**TITULO I.** De la denominación, naturaleza y régimen jurídico, domicilio, objeto y fines, ámbito, y duración

**TITULO II.** Del Órgano Urbanístico de Control

**TITULO III.** De los requisitos de incorporación a la Junta de Compensación

**TITULO IV.** De la constitución de la Junta de Compensación

**TITULO V.** De los Órganos de Gobierno y Administración

**Capítulo I.** De la Asamblea General. Designación. Facultades. Convocatoria. Adopción de acuerdos.

**Capítulo II.** Del Consejo Rector. Designación. Facultades. Convocatoria. Adopción de acuerdos.

**Capítulo III.** Del Presidente.

**Capítulo IV.** Del Secretario.

**Capítulo V.** Del Gerente.

**TITULO VI.** De los derechos y obligaciones de los socios

**TITULO VII.** Del régimen económico

**TITULO VIII.** Del régimen jurídico

**TITULO IX.** De la disolución y liquidación

## TÍTULO I

### DE LA DENOMINACIÓN, NATURALEZA Y REGIMEN JURÍDICO, DOMICILIO, FINES, ÁMBITO Y DURACIÓN.

#### Artículo 1º.- De la denominación.

1.- Con la denominación de JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01", se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y, estará compuesta por los propietarios de los terrenos integrados en el Sector.

2.- La Junta de Compensación se regulará por los presentes Estatutos, por lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, conforme a lo establecido en el art. 192.3.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y por lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado por Orden 1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento y Estudio de Detalle por el que se establece la ordenación detallada del Sector NC 12-01, aprobado por acuerdo del Pleno Municipal el día 29 de abril de 2020.

#### Artículo 2º.- Domicilio.

1.- El domicilio se establece en la ciudad de León (24002), en la Avenida del Padre Isla, nº 11-1º C.lzda.

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, dentro de la misma población, por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta al Ayuntamiento de León, como órgano urbanístico de control.

#### Artículo 3º.- Objeto y Fines.

Serán fines primordiales de la Junta de Compensación los siguientes:

A) La redacción de los Proyectos de Actuación con Reparcelación, por compensación, con las determinaciones básicas de urbanización.

B) La realización y ejecución de la urbanización, redactando, previamente, el correspondiente Proyecto.

C) La gestión completa e integral del Sector, con la cesión al Ayuntamiento de León, de los terrenos de uso público y los terrenos lucrativos donde se ubique el exceso de aprovechamiento que corresponde a los propietarios, hasta la recepción completa de las obras por el Ayuntamiento de León.

D) La adquisición, enajenación, y gravamen de bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso la expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria.

#### **Artículo 4º.- Ámbito.**

EL ámbito de la Junta de Compensación corresponde a los terrenos comprendidos en la UNIDAD DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de León, con la siguiente delimitación:

Al Norte: con suelo urbano y Avenida de Europa.

Al Sur: con Avenida del Alcalde Miguel Castaño y la Avda. Fernández Ladreda.

Al Este: con rotonda confluyente con las Avenidas de Europa y Fernández Ladreda.

Al Oeste: Con suelo urbano y Avda. del Alcalde Miguel Castaño.

#### **Artículo 5º.- Duración.**

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los compromisos y fines necesarios para la Gestión Urbanística de la misma.

## TITULO II

### DEL ORGANO URBANISTICO DE CONTROL.

#### Artículo 6º.- Órgano Urbanístico de Control.

El Órgano Urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Excmo. Ayuntamiento de León, sin perjuicio de las competencias que legalmente les están atribuidas a otros organismos públicos de la Junta de Castilla y León.

Las facultades que corresponden al órgano de control, entre otras, son las siguientes:

- a) Tramitar y aprobar el Proyecto de Estatutos y la constitución de la Junta de Compensación.
- b) Tramitar y aprobar, en su caso, los procedimientos expropiatorios de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.
- c) Tramitar y aprobar los Proyectos de Actuación y Urbanización, así como cuantos instrumentos urbanísticos resulten necesarios para la total ejecución de la actuación.
- d) Designar un representante en los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- e) Resolver los recursos administrativos que se formulen contra los acuerdos de los órganos de Gobierno de la Junta de Compensación.
- f) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- g) Asistir a las reuniones de la Junta de Compensación.
- h) Cuantas facultades le atribuya la legislación vigente.

#### Artículo 7º.- Registro de Urbanismo de Castilla y León.

En el Registro de Urbanismo de Castilla y León se inscribirá además del acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Compensación, todos los acuerdos que requieran tal consideración, una vez aprobados por los órganos competentes.

Especialmente, se harán constar en dicho Registro los nombramientos y ceses de los miembros del Consejo Rector y, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras, así como cualesquiera modificaciones de los Estatutos, una vez que hayan sido aprobadas por el órgano urbanístico de control.

## TÍTULO II

### DE LOS REQUISITOS DE INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### **Artículo 8º.- Composición de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas y/o jurídicas propietarias de terrenos integrados en el Sector DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "NC 12-01", incorporados a aquélla en forma reglamentaria.

2. También podrán formar parte como socios las Empresas Urbanizadoras, cuando así se haya aprobado por la Junta de Compensación. La cuota de participación de tales Empresas Urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica.

3. Igualmente, el órgano urbanístico de control, nombrará un representante como componente de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 9º.- Clases de socios.**

Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso; teniendo todos ellos, una vez incorporados a la Junta, los mismos derechos y obligaciones.

#### **Artículo 10º.- Socios fundadores.**

Serán socios fundadores los propietarios de terrenos integrados en el Sector que hubiesen firmado la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 11º.- Socios adheridos.**

1. La condición de socios adheridos corresponde a los propietarios que se incorporen a la Junta de Compensación, una vez que ésta haya sido constituida, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de adhesión, en el plazo de tres meses, contado desde la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos por parte del Ayuntamiento. Dichas adhesiones deberán comunicarse

de modo fehaciente al Ayuntamiento de León, en cuanto órgano urbanístico de control. No obstante lo anterior, podrá admitirse la incorporación de propietarios una vez transcurrido el plazo de otorgamiento de las escrituras de adhesión, siempre que el propietario interesado lo solicite antes de que la Junta de Compensación haya instado la expropiación de sus bienes o derechos.

2. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo del Excmo. Ayuntamiento de León dentro de los plazos que se establezcan al efecto, mediante escrito en el que se haga constar expresamente su propósito de integrarse en la misma y la aceptación del contenido de los Estatutos de la Junta de Compensación; y en cuanto a los adquirentes de terrenos incluidos en el ámbito del Sector, de propietarios ya incorporados a la actuación, se entenderán adheridos automáticamente a consecuencia del otorgamiento de la escritura de compraventa. Dichas adhesiones deberán comunicarse de modo fehaciente al Ayuntamiento de León, en cuanto órgano urbanístico de control.

3. La incorporación de los socios adheridos a la Junta de Compensación, que no podrá ser más gravosa para unos titulares que para otros, no surtirá efectos hasta que no se hayan puesto al día en el tema económico.

4. A partir de la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta de Compensación podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta de Compensación, quedando inmediatamente excluidos de la misma.

5. La Junta podrá instar del órgano urbanístico de control la expropiación, en su beneficio, de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan la obligación de otorgar la escritura de constitución o de adhesión en el plazo de tres meses desde la publicación del acuerdo de aprobación de los Estatutos, señalado en el apartado 1º del presente artículo. Asimismo, cuando alguno de los miembros incumpla sus obligaciones económicas la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento que se exija el pago de las cantidades adeudadas por vía de apremio y, en último extremo, la expropiación de sus bienes y derechos en beneficio de la Junta.

6. Los cotitulares de una finca o derecho designarán una sola persona para el ejercicio de sus facultades como socio de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En el caso de que en el plazo de un mes, contado desde el requerimiento formulado por la Asamblea General no designaren un

representante, lo nombrará el Ayuntamiento a petición de la Junta de Compensación.

7. En el supuesto de que algunas de las fincas o derechos pertenezcan a menores de edad o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

### **Artículo 12º.- Empresas Urbanizadoras.**

En cualquier momento, previo acuerdo de la Asamblea, adoptado por los propietarios que representen los dos tercios del aprovechamiento urbanístico del Sector, podrán incorporarse como socios adheridos a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del Sector.

## **TÍTULO IV**

### **DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

#### **Artículo 13.- Acto de constitución.**

La constitución se realizará en la forma y plazos establecidos al efecto en el artículo 193 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Artículo 14.- Convocatoria.**

1. La propiedad de los terrenos designará Notario autorizante, lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, notificándolo mediante cualquier medio que deje constancia de su recepción, a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, con una antelación mínima de DIEZ días naturales, a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

2. Los interesados que no concurran al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación mediante escrituras de adhesión otorgadas dentro del plazo de tres meses previsto en el art. 11.1.



**Artículo 15.- Escritura de constitución.**

1. La escritura de constitución deberá contener las siguientes circunstancias:

- A) Acuerdo de constitución,
- B) Relación de sus miembros.
- C) Relación de las fincas, de las que sean titulares.
- D) Composición del órgano de gobierno Rector.
- E) Estatutos de la Junta de Compensación.

2. Una copia autorizada de la escritura de constitución y de las de adhesión, en su caso, se trasladará al Excmo. Ayuntamiento de León, para su aprobación.

3. Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Ayuntamiento elevará el acuerdo y una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones que, en su caso, se hubieran producido, al Registro de Urbanismo de Castilla y León, para su inscripción.

**TÍTULO V****DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN****Artículo 16.- Órganos de Gobierno y Administración.**

1. Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

2. Ejercerán funciones específicas en la Asamblea General de la Junta de Compensación:

- A) El Presidente.

B) El Secretario.

C) El Gerente.

## **Capítulo I.- DE LA ASAMBLEA GENERAL**

### **Artículo 17.- Designación.**

La Asamblea General es el Órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesto por todos los socios de la misma, así como por el representante del órgano urbanístico de control, quienes decidirán los asuntos propios de su competencia; quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

### **Artículo 18.- Facultades.**

Serán competencias de la Asamblea General.

A) Aprobar la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos, previo informe de los Censores de Cuentas.

B) Aprobar los Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la Junta de Compensación.

C) Designar los miembros del Consejo Rector y los Censores de cuentas.

D) Aprobar la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación reglamentaria y aprobación posterior por el Excmo. Ayuntamiento de León.

E) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en los presupuestos, o enjugar el déficit temporal de estos. Así como acordar la formalización de créditos para la realización de las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

F) Disponer el cese de uno o varios de los miembros del Consejo Rector, así como el nombramiento de quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.

G) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

H) Resolver sobre la incorporación de Empresa Urbanizadora.

I) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título IX de estos Estatutos.

J) Formulación y aprobación del Proyecto de Actuación con Reparcelación y formulación y aprobación del Proyecto de Urbanización, en ambos casos a los efectos de su elevación al Órgano Urbanístico de Control para su tramitación y aprobación definitiva.

### **Artículo 19.- Clases de Asamblea General.**

Las Asambleas Generales podrán ser:

- A) Ordinarias.
- B) Extraordinarias.

### **Artículo 20.- La Asamblea General Ordinaria.**

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

2. Dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio económico –que coincidirá con el año natural-se celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los Censores de Cuentas designados al efecto.

3. En el segundo semestre de cada año se convocará para conocer y aprobar el Presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los Censores de Cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

4. En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del Día.

### **Artículo 21.- Asamblea General Extraordinaria.**

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de dicho Consejo socios que representen, al menos, el diez por ciento de las cuotas definidas en el artículo 37 de estos Estatutos; debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar. En este supuesto la Asamblea deberá celebrarse dentro de los siguientes treinta días naturales desde la presentación de la solicitud al Consejo Rector de la Junta de Compensación. De no convocarse en dicho plazo, los solicitantes podrán dirigirse al Ayuntamiento para que éste la curse.

3. Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en la convocatoria, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias.

### **Artículo 22.- Derecho de Asistencia.**

1. Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea general las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurren la cualidad de socio de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos Estatutos.

2. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, dirigido al Presidente del Consejo Rector, a otras personas que le representen en la Asamblea General.

### **Artículo 23.- Convocatoria.**

1. Las reuniones de la Asamblea General, Ordinaria y Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada o cualquier medio telemático (correo electrónico, whassap, et.) que deje constancia de tal hecho, remitida a los socios de la Junta con ocho días naturales de antelación, como mínimo, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el tablón de anuncios del domicilio social.

3. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General.

### **Artículo 24.- Constitución.**

1. La Asamblea General, que podrá ser celebrada presencialmente, por videoconferencia o cualquier otro medio telemático que garantice la unidad e acto, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, más del cincuenta por ciento de las cuotas definidas en el artículo 37 de estos Estatutos.

2. Transcurrido una hora sin alcanzar el quórum indicado se entenderá válidamente constituida la Asamblea General cualquiera que sea el número de asistentes.

3. Sí, hallándose presentes o representados la totalidad de los socios, acordase por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria.

### **Artículo 25.- Adopción de acuerdos.**

1. El Presidente del Consejo Rector –o quién reglamentariamente le sustituya- presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación del acuerdo si procediere; actuando como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada por el artículo 37 de estos Estatutos, y, en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

3. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, señalamiento de cuotas y rectificaciones de éstas y ejecución de obras no previstas en el planeamiento urbanístico, requerirán en todo caso el voto favorable de los socios que representen el cincuenta y uno por ciento de las cuotas definidas en el artículo 37 de estos Estatutos.

4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en éstos Estatutos y, sin perjuicio de las acciones y recursos legales pertinentes.

## **Artículo 26.- Actas y Certificaciones.**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará Acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, y en ella se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas; y si no resultara factible su redacción en dicho momento, se designarán dos interventores para que en unión del Presidente y del Secretario del Consejo Rector, proceda a la redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes. Las actas serán remitidas por el Secretario a los socios y al representante del órgano urbanístico de control, quienes podrán manifestar su conformidad o efectuar reparos al texto a efectos de su aprobación.

2. Dichas actas figurarán en el Libro de Actas correspondiente, debidamente diligenciado; y serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo Rector y dos de los socios asistentes o los interventores designados en el supuesto del apartado 1. anterior.

3. A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **Capítulo II - DEL CONSEJO RECTOR.**

### **Artículo 27.- Designación.**

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente y dos vocales como mínimo y tres como máximo, el representante del Órgano Urbanístico de Control y un Secretario. Uno de los vocales será designado por los propietarios minoritarios.

2. Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación.

3. El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc.

### **Artículo 28.- Duración del cargo.**

El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de dos años; pudiendo procederse a la reelección indefinida por periodos iguales, en virtud del acuerdo expreso de la Asamblea.

### **Artículo 29.- Facultades.**

1. Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados a ésta.

2. Serán funciones específicas del Consejo Rector:

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y proponerla el Presupuesto anual de ingresos y gastos, la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.

B) Administrar económicamente la Junta de Compensación, autorizando toda clase de actos y contratos; haciendo y exigiendo pagos; efectuando todo tipo de gestiones bancarias; efectuando los actos de disposición sobre bienes que acuerde la Asamblea, solicitar a la Administración Actuante la utilización de la vía de apremio por impago de cuotas por alguno de sus miembros; y en general cualquier otra facultad que le asigne la Asamblea General.

C) Abrir cuentas bancarias, disponer de saldos. Aceptar letras de cambio, domiciliarlas, firmar pólizas de crédito, firmar cheques y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines.

D) Contratar las obras de urbanización, solicitando si fuere necesario créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas, en los terrenos afectados.

### **Artículo 30.- Convocatoria.**

1. El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio cualesquiera de los miembros restantes.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario con un mínimo de cuatro días naturales de antelación; quedando válidamente constituido el Consejo Rector cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos tres de sus miembros. Se podrá celebrar tanto presencialmente, como por vía telemática, siempre que se garantice la unidad de acto.

3. Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector acordaren celebrar sesión del mismo, podrá realizarse sin previa convocatoria.

### **Artículo 31.- Adopción de acuerdos.**

Los acuerdos del Consejo Rector, serán adoptados por mayoría de votos nominales, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate: y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos previstos en el Título VIII de estos Estatutos

### **Artículo 32.- Actas y certificaciones.**

Regirá el mismo sistema que para la Asamblea General.

## **Capítulo III.- DEL PRESIDENTE.**

### **Artículo 33.- Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General entre quienes ostenten la condición de socio y su nombramiento tendrá una duración de dos años, pudiendo procederse a la reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

### **Artículo 34.- Funciones.**

Serán funciones del Presidente:

A) Convocar, presidir, suspender, y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.



B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de Gobierno; pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, así como revocarlos, limitarlos o modificarlos.

C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) En la forma que el Consejo Rector determine, abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación, cuentas corrientes y/o de ahorro, en toda clase de Bancos, Banqueros, Cajas e Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas mediante cheques y demás instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

E) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

F) Cuantas sean inherentes a su cargo o les sean delegadas por la Asamblea general o el Consejo Rector.

#### **Capítulo IV.- DEL SECRETARIO.**

##### **Artículo 35.- Del Secretario. Nombramiento y Funciones.**

El Secretario, que no será miembro de la Asamblea General, será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá una duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido, por la propia Asamblea General en cualquier momento.

Serán funciones del Secretario:

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz y sin voto, y levantar las correspondientes actas.

B) Expedir certificaciones del contenido de los Libros de Actas, con el visto bueno del Presidente.

C) Levantar un Libro Registro en el que se relacionarán todos los socios.

D) Custodiar todos los documentos de la Junta de Compensación.

## **Capitulo V.- DEL GERENTE**

### **Artículo 36.- Del Gerente. Nombramiento y Funciones.**

Si se estimase oportuno, será designado por la Asamblea General, por periodos anuales o con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo del órgano que le haya nombrado.

El nombramiento recaerá en persona que no ostente la condición de miembro de la Junta de Compensación.

Sus funciones serán las de representación de la Junta a efectos administrativos y en el desempeño de cuentas gestiones le encomiendo el Consejo Rector o la Asamblea General.

## **TITULO VI**

### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS**

#### **Artículo 37.- Cuotas sociales.**

1. La participación de los socios de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquéllos en el Proyecto de Actuación, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en la Ley de Urbanismo y su Reglamento.

3. La superficie computable será la resultante de medición practicada al efecto; no obstante, deberán acreditarse las titularidades respectivas.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad de la finca se estará a la realidad física.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado –que tendrá la cualidad de socio- habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida; y en el supuesto de que no declarase alguna carga, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas omitidas.

6. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los socios de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

### **Artículo 38.- Terrenos con gravamen real.**

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera; sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

### **Artículo 39.- Derechos de los socios.**

Serán derechos de los socios de la Junta de Compensación:

A) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad y las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y en virtud de los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, dentro de la esfera de su competencia.

B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.

D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición, con las limitaciones de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.

E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Actuación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el Título VIII de estos Estatutos.

G) Ser informados en todo momento de la situación de la Junta de Compensación.

H) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte de patrimonio de aquella que les corresponda.

I) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las disposiciones legales aplicables.

#### **Artículo 40.- Obligaciones de los socios.**

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad a que se refiere el artículo 37 anterior; y si los terrenos estuviesen gravados deberá acompañarse una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales con expresión de la naturaleza y cuantías de las cargas y gravámenes.

C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

D) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio a efectos de notificaciones.

E) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación.

F) Designar, en los supuestos de copropiedad, una persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstas en estos Estatutos.

2. En el supuesto de que alguno de los socios tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota en que ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al Presidente del Consejo Rector, indicando el nombre y domicilio del nuevo titular, quien quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior.

## TÍTULO VII

### DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

**Artículo 41.- Ingresos de la Junta de Compensación. Serán ingresos de la Junta de Compensación:**

- A) Las aportaciones de los socios.
- B) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc. que se obtengan.
- C) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.
- D) Las rentas y productos de su patrimonio.

**Artículo 42.- Gastos de la Junta de Compensación. Serán gastos de la Junta de Compensación, los de:**

- A) Promoción de la actuación urbanística.
- B) Financiación de las obras de urbanización del Sector y de las que acuerden los Órganos de Gobierno.
- C) Abono de honorarios profesionales, administrativos, de guardería, vigilancia, etc.
- D) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

E) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

### **Artículo 43.- Pago de aportaciones.**

1. El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los socios integrados en la Junta de compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la Asamblea General, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 37 de estos Estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los socios se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector acordando el pago; y, transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo del interés básico del Banco de España, u organismo que lo sustituya, incrementando en tres puntos, de la cantidad debida.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada y de los intereses devengados, el Consejo Rector podrá instar al Ayuntamiento para que exija el pago de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento administrativo de apremio, y en su caso para que expropié los derechos del deudor en beneficio de la entidad.

### **Artículo 44.- Actuación**

La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, mediante la prestación personal de sus componentes, salvo que dicha prestación personal fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostentan cargos sociales; en cuyo supuesto, el Consejo Rector acordará lo procedente, dentro de los recursos económicos autorizados por la Asamblea General.

## TÍTULO VIII

### DEL RÉGIMEN JURÍDICO

#### **Artículo 45.- Vigencia de los Estatutos.**

Los presentes Estatutos, una vez aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de León inscrito en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, tendrán naturaleza obligatoria para los socios de la Junta de Compensación y para la Administración en los términos establecidos por la legislación vigente.

Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por parte de la Asamblea, requerirá la aprobación por parte del órgano urbanístico de control y su inscripción en el Registro de Urbanismo para surtir plenos efectos.

#### **Artículo 46.- Ejecutoriedad.**

Los actos y acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior de los Órganos Urbanísticos; ello sin perjuicio de los recursos procedentes a que se refiere el artículo siguiente.

#### **Artículo 47.- Recursos administrativos.**

1. Contra los acuerdos de los órganos colegiados y unipersonales de la Junta de Compensación cabrá recurso ante el mismo órgano que lo hubiera dictado, en el plazo de un mes a partir de su notificación. Dicho recurso será resuelto dentro del mes siguiente a su recepción.

2. Desestimado, el recurso, el interesado podrá interponer recurso ordinario ante el Excmo. Ayuntamiento de León en el plazo de quince días. No obstante lo anterior, contra los acuerdos de los órganos de gobierno podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento, de conformidad con los términos y plazos regulados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representante.

**Artículo 48.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Excmo. Ayuntamiento de León, de la urbanización completa del Sector y del cumplimiento de los fines que le son propios.

**Artículo 49.- Interdictos de retener y recobrar.**

1. Los socios de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a las decisiones de aquella, adoptados en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos.

2. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el planeamiento urbanístico que se ejecute.

**TÍTULO IX****DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN****Artículo 50.- Causas de disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

A) Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3º de estos Estatutos.

B) Por cambio de sistema.

C) Acuerdo de la Asamblea General, una vez cumplidos sus fines, adoptado con el voto favorable de socios que representen más del cincuenta por ciento de las cuotas de la Junta de Compensación, computados con arreglo al artículo 37 de estos Estatutos.

D) Por pérdida de la cualidad de urbanizador.

2. En todo caso, será necesaria la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de León.

3. La disolución se producirá, cuando se hayan cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.



**Artículo 51.- Liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de León, el Consejo Rector procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

**Artículo 52.- Destino del patrimonio común.**

En los supuestos de disoluciones de la Junta de Compensación, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en dicha Junta.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS****PRIMERA:**

Hasta que en la escritura de constitución de la Junta de Compensación se proceda al nombramiento de los miembros del Consejo Rector, la propiedad de los terrenos afectados ejercerá las funciones pertinentes para el desarrollo de la promoción urbanística.

**SEGUNDA:**

La primera Asamblea, una vez procedido a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, podrá ratificar cuantas gestiones se hayan realizado con anterioridad, así como la aprobación de los gastos efectuados, siendo, a partir de ese momento, de obligado cumplimiento para todos los socios.

**TERCERA:**

A los socios de la Junta de Compensación les será entregado, en el acto de la Asamblea Constitutiva de ésta, un ejemplar de los Estatutos aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de León.