

## AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

**CVE-2010-10287** *Aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Unidad de Ejecución 2.1 Islares del PGOU de Castro Urdiales.*

A efectos de lo dispuesto en el artículo 161 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, se procede a la publicación íntegra de los Estatutos y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución 2.1 del PGOU de Castro Urdiales, aprobados definitivamente en Decreto de la Alcaldía nº 1900/2007, de fecha 20 de julio de 2007.

### BASES DE ACTUACION

#### SUMARIO

PRIMERA.- Reglas generales.

- 1.1.- Régimen jurídico.
- 1.2.- Estatutos de la Junta de Compensación.
- 1.3.- Normativa supletoria.
- 1.4.- Contenido.
- 1.5.- Administración actuante.

SEGUNDA.- Ejecución del planeamiento urbanístico.

- 2.1.- Requisitos previos.
- 2.2.- Proyecto de Estatutos y Bases de actuación.
- 2.3.- Tramitación del proyecto.
- 2.4.- Afección de bienes demaniales.

TERCERA.- Junta de Compensación.

- 3.1.- Naturaleza.
- 3.2.- Objeto.

CUARTA.- Criterios de valoración.

- 4.1.- Criterios y momento de la valoración.
- 4.2.- Fincas aportadas.
- 4.3.- Derechos afectados.
- 4.4.- Edificaciones y otros elementos.
- 4.5.- Parcelas resultantes.
- 4.6.- Inmuebles enajenables.

QUINTA.- Empresas urbanizadoras.

- 5.1.- Incorporación.
- 5.2.- Valoración de la aportación.
- 5.3.- Modalidades de pago.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

SEXTA.- Adjudicación de parcelas resultantes.

- 6.1.- Derecho de los miembros de la Junta de Compensación.
- 6.2.- Reglas de Adjudicación.
- 6.3.- Derechos reales.

SÉPTIMA.- Proyecto de Compensación.

- 7.1.- Formulación y tramitación.
- 7.2.- Contenido.
- 7.3.- Compensaciones en metálico.

OCTAVA.- Proyecto de Urbanización.

- 8.1.- Concepto.
- 8.2.- Contenido.

NOVENA.- Obras de urbanización.

- 9.1.- Gastos a cargo de la Junta de Compensación.
- 9.2.- Contratación.
- 9.3.- Ocupación de suelo.
- 9.4.- Control
- 9.5.- Recepción.

DÉCIMA.- Obras de edificación.

- 10.1.- Edificación por la Junta de Compensación.
- 10.2.- Edificación por los miembros de la Junta de Compensación.

UNDÉCIMA.- Incumplimiento de obligaciones urbanísticas.

- 11.1.- De la Junta de Compensación.
- 11.2.- De los miembros de la Junta de Compensación

DUODÉCIMA.- Conservación de obras e instalaciones.

- 12.1.- Normativa legal.
- 12.2.- Con carácter previo a la recepción.
- 12.3.- Con posterioridad a la recepción.

DECIMOTERCERA.- Enajenación de los terrenos por la Junta.

DECIMOCUARTA.- Afección real de los terrenos

PRIMERA.- Reglas Generales.

1.1.- Régimen jurídico.

1.1.1.- La ejecución del planeamiento urbanístico por el sistema de Compensación viene regulada en los artículos 149 a 157 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, legislación aplicable a este instrumento de gestión conforme a lo establecido en su disposición transitoria tercera. Asimismo, habrá de tenerse en cuenta

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

lo establecido en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones, que constituye la norma básica estatal en la materia y los artículos vigentes del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/92.

1.1.2.- También resulta aplicable, en lo que no sea incompatible con la legislación autonómica o estatal, el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

1.2.- Estatutos de la Junta de Compensación.

1.2.1.- Los artículos 150.1 y 152 1) a) de la Ley de Cantabria 2/2001, aluden a los Estatutos de la Junta de Compensación, que constituyen la norma para su funcionamiento.

De igual forma, el artículo 166 del Reglamento de Gestión Urbanística determina el contenido y valor jurídico de los Estatutos de la Junta de Compensación.

1.2.2.- El artículo 24.3 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que la Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los Estatutos integrados en el proyecto, según resulte del texto aprobado definitivamente por la Administración actuante.

1.3.- Normativa supletoria.

1.3.1.- Con carácter supletorio de las normas legales y reglamentarias y de los estatutos de la Junta de Compensación habrá de ser tenido en cuenta lo dispuesto en las leyes administrativas y fiscales y en las Normas de Derecho privado que sean de aplicación.

1.3.2.- A los efectos de valoración del suelo, edificaciones e instalaciones habrá que acudir a lo dispuesto en los artículos 27, 30, 31 y 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, que tienen carácter básico y a la Ley de Expropiación Forzosa en lo no previsto en la legislación urbanística.

1.4.- Contenido.

1.4.1.- El artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística enuncia el contenido mínimo de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

1.4.2.- No obstante, a fin de facilitar a los miembros de la misma el conocimiento pormenorizado del proceso de constitución y actividad ulterior de la Junta de Compensación, se considera conveniente integrar en las presentes bases de actuación los siguientes conceptos:

- a) Ejecución del planeamiento urbanístico.
- b) Junta de Compensación
- c) Criterios de valoración
- d) Empresas urbanizadoras.
- e) Adjudicación de parcelas resultantes.
- f) Proyecto de Compensación
- g) Proyecto de urbanización
- h) Obras de urbanización
- i) Obras de edificación
- j) Incumplimiento de obligaciones urbanísticas.
- k) Conservación de obras de urbanización.
- l) Enajenación de terrenos por la Junta.
- m) Afección real de los terrenos.

1.5.- Administración actuante.

1.5.1.- Será Administración actuante, a los efectos legales y reglamentarios, el Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

1.5.2.- El Ayuntamiento tendrá también carácter de Órgano Urbanístico de Control, con las funciones indicadas en las presentes bases de actuación y en los estatutos de la Junta de Compensación.

## SEGUNDA.- Ejecución del planeamiento urbanístico.

### 2.1.- Requisitos previos.

2.1.1.- La ejecución del planeamiento urbanístico requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase del suelo de que se trate. En el caso del suelo urbano se exige la aprobación de un Proyecto de Compensación de una Unidad de Actuación para la equidistribución de los beneficios y cargas, según dispone el artículo 18.5 de la Ley 6/1998.

2.1.2.- En el supuesto contemplado, es objeto de ejecución la Unidad de Actuación 2.1, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales, clasificada como suelo urbano.

2.1.3.- El PGOU contiene la previsión de que ha de ejecutarse por el sistema de Compensación. En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley 2/2001 de Cantabria, según el cual la efectiva aplicación del sistema requiere que los propietarios que representen al menos más de la mitad de la superficie de la Unidad de Actuación presenten el proyecto de Estatutos. Si representaran al menos el 60%, podrán presentar de forma conjunta el proyecto de Estatutos y Bases de actuación.

### 2.2.- Proyecto de Estatutos y Bases de actuación.

2.2.1.- El proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación ha sido redactado con arreglo a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria enunciada en el apartado 1.1 anterior.

2.2.2.- Con el propósito de que los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación urbanística dispongan de la más completa información documental y gráfica, se integran en el presente proyecto.

#### A) Documentos:

- a) Relación de titulares afectados y Referencia catastral de las fincas afectadas
- b) Estatutos
- c) Bases de actuación

#### B) Planos:

- 1) Situación
- 2) Delimitación zona edificable
- 3) Parcelario

### 2.3.- Tramitación del proyecto.

2.3.1.- El proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación ha de ser sometido a los trámites dispuestos en los art. 152.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria, tramitándose conjuntamente por cumplir los requisitos del artículo 154 de la misma Ley.

2.3.2.- El proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación se entenderá aprobado definitivamente si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial y sometimiento a información pública, sin que por la Administración actuante se hubiera comunicado resolución expresa.

### 2.4.- Afección de bienes demaniales.

2.4.1.- Si en el ámbito de la Unidad de Actuación existieran bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

2.4.2.- Por el contrario, en el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidas unas por otras. En el supuesto de que las superficies de tal naturaleza demanial, existentes anteriormente, fueran superiores, la Administración titular de las mismas percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables, de conformidad con lo establecido en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.4.3.- Si se otorgaren instrumentos para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta de Compensación, o para las agrupaciones de fincas, se harán constar a los efectos del artículo 170 del Reglamento de Gestión Urbanística los bienes de dominio público que pudieran existir en la Unidad de Actuación, expresando su superficie y situación.

TERCERA.- Junta de Compensación.

3.1.- Naturaleza.

3.1.1.- La Junta de Compensación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria, tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y según indica el artículo 24.2 a) del Reglamento de Gestión Urbanística, tiene carácter de entidad urbanística colaboradora.

3.1.2.- La personalidad jurídica de la Junta de Compensación se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción, que tiene eficacia constitutiva, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3.2.- Objeto.

3.2.1.- Su objeto es la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación 2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales.

3.2.2.- Dicha ejecución, según resulta de los art. 149.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria y 157.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde a los propietarios de suelo comprendido en dicho ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas, de modo que se cumplan los objetivos del artículo 121.1 de la Ley 2/2001, indicativa de que los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, así como los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

CUARTA.- Criterios de valoración.

4.1.- Criterios y momento de la valoración.

4.1.1. Las valoraciones del suelo, según dispone el artículo 23 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la citada Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

La valoración, tanto de las fincas aportadas como de las parcelas resultantes, así como de los demás bienes y derechos afectados, está sujeta a la contingencia temporal del proceso de ejecución del planeamiento urbanístico y de la propia variabilidad aleatoria de las magnitudes numéricas representativas de aquella, y de ahí la importancia de determinar el momento de la valoración.

4.1.2.- A su vez, el art. 24 b) de la referida Ley determina que el momento al que han de referirse las valoraciones en los supuestos de actuaciones urbanísticas que no apliquen la expropiación forzosa, será el de iniciación del correspondiente procedimiento, esto es, con la aprobación inicial del Proyecto de Compensación, salvo que el propietario no se adhiera a la Junta de Compensación, en cuyo caso será el momento del inicio del expediente de justiprecio en el procedimiento de la expropiación forzosa.

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

#### 4.2.- Fincas aportadas.

4.2.1.- El artículo 153.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria dispone que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 137, en las bases de actuación se incluirán los criterios para valorar tanto las fincas y derechos aportados como los resultantes de la adjudicación en función del aprovechamiento atribuido a cada una de ellas. Igualmente, el artículo 167.1 a) del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que las Bases de actuación contendrán las determinaciones relativas a los criterios para valorar las fincas aportadas.

4.2.2.- El valor de las fincas aportadas será el resultado de aplicar el valor básico de repercusión más específico, recogido en las ponencias de valores catastrales, al aprovechamiento urbanístico privatizable de la parcela otorgado por el planeamiento conforme al área de reparto en que se encuentre, calculado sobre la superficie real de la misma. En el supuesto de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Al valor obtenido se le deberá deducir el coste de las obras de urbanización pendientes a que se refiere el artículo 30 de la Ley 6/98, del Régimen del Suelo y Valoraciones del Estado.

Ha de tenerse en cuenta, en todo caso, lo previsto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, según el cual en caso de discordancia, entre los títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos.

4.2.3.- Si la discrepancia, como prescribe el artículo 103.4 del citado Reglamento, se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá a los Tribunales ordinarios, y el Proyecto de Compensación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. En dicho supuesto, la Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de tales titularidades, a efectos de la tramitación del expediente, si bien los gastos y 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.

La titularidad sólo se calificará como litigiosa, cuando conste incoado procedimiento judicial sobre la titularidad de la finca, o se cumplan los requisitos que para tal calificación establece el Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

En cualquier otro caso de discrepancia sobre la titularidad, la parte o partes objeto de tal discrepancia se calificará como dudosa.

Si la discrepancia sobre la titularidad fuera porque no pudiera determinarse la superficie real de alguna o algunas parcelas por carecer de linderos ciertos o por la posesión, y no hubiera acuerdo entre los propietarios afectados sobre el deslinde, la superficie del título sólo servirá para prorratear la superficie real del conjunto de fincas afectadas por dicha carencia de linderos interiores ciertos.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el Proyecto de Compensación.

4.2.4.- Las cuestiones relativas a linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Compensación si media la conformidad de los interesados, acreditada fehacientemente.

#### 4.3.- Derechos afectados.

4.3.1.- Según el artículo 167.1 b) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de actuación deberán contener los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidas en razón de ellas.

4.3.2.- El artículo 139 de la Ley 2/2001 de Cantabria en relación con el artículo 122.1 del Reglamento de Gestión Urbanística establece la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia. Pero cuando la subrogación no se produzca, el acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación, por analogía a lo dispuesto en el artículo 122.3 del Reglamento de Gestión, producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidas sobre la finca aportada, corriendo a cargo

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el proyecto de Compensación. Estas mismas reglas continúan vigentes en el art. 168 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, de acuerdo con lo establecido en la Disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

4.3.3.- Idéntico efecto se producirá si, aun existiendo subrogación real, resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico tales derechos reales o cargas, en cuyo caso, según el artículo 123.1 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el acuerdo aprobatorio del proyecto de Compensación declarará su extinción con los mismo efectos económicos antes indicados.

4.3.4.- En los supuestos de extinción habrán de aplicarse los criterios expresados en el artículo 32.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que remite a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos. Subsidiariamente serán de aplicación las normas del Derecho administrativo o civil que regulen la institución, y en su defecto, se estará a lo dispuesto para el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

4.3.5.- La valoración podrán hacerse respecto a cada uno de los derechos que, en su caso, concurren con el dominio para distribuir el valor entre los titulares de cada uno de ellos o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del Juzgado para que éste fije y distribuya la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

4.3.6.- Por lo que respecta a los derechos personales, el artículo 31.3 de la citada Ley 6/1998, de 13 de abril, remite a la Ley de Expropiación Forzosa, y el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística puntualiza la procedencia de utilizar los criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, con especial consideración de las circunstancias que enumera el precepto reglamentario respecto a los arrendamientos rústicos y urbanos.

#### 4.4.- Edificaciones y otros elementos.

4.4.1.- Entre los criterios de valoración que las Bases de actuación deben especificar, el artículo 167.1 c) del Reglamento de Gestión Urbanística alude a los relativos a edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.

4.4.2.- Para proceder a la valoración de tales elementos el artículo 31.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, remite a la Ley sobre Expropiación Forzosa.

4.4.3.- De igual forma, el art. 31.2 de la citada Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones dispone que el valor de la edificación se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

4.4.4.- Por lo que respecta a las obras de urbanización, no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas como obras de urbanización a cargo del proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

#### 4.5.- Parcelas resultantes.

4.5.1.- Para la determinación del valor de las parcelas resultantes debe tenerse en cuenta que el art. 8 b) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, legislación básica, y los artículos 95 a 97 de la Ley 2/2001 de Cantabria, que consideran suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo. A su vez, el art. 28.3 de la norma legal citada se establece que en los casos de suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral. Solo en defecto o pérdida de vigencia de los valores catastrales se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

4.5.2.- En este caso, dada la pérdida de validez de los valores catastrales actuales respecto al valor real de mercado, el valor de las parcelas resultantes, será el valor básico de repercusión obtenido por la aplicación del método residual, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28.4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

4.5.3.- Del valor resultante, deberán deducirse -cuando proceda- los costes de urbanización precisa y no ejecutada, los de su financiación y gestión, en su caso, los de promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar (art. 30 de la Ley 6/1998, 13 de abril).

4.6.- Inmuebles enajenables.

4.6.1.- El art. 167.1 i) del Reglamento de Gestión Urbanística alude a las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta de Compensación este facultada para edificar, así como los criterios para la edificación del precio de venta a terceras personas.

4.6.2.- En la presente actuación urbanística no se contempla la construcción de inmuebles por la Junta de Compensación, limitándose ésta a la ejecución de las obras de urbanización y a la distribución de beneficios y cargas por medio del proyecto de Compensación, ello sin perjuicio de su carácter de beneficiaria de las acciones expropiatorias que, en su caso, lleve a cabo el Órgano Urbanístico de Control.

QUINTA.- Empresas urbanizadoras.

5.1.- Incorporación.

5.1.1.- El artículo 152.3 de la Ley 2/2001 de Cantabria contempla el supuesto de la aleatoria incorporación a las Juntas de Compensación de empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la Unidad de Actuación.

5.1.2.- Tal incorporación, de conformidad a lo previsto en el artículo 165.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, puede tener lugar en cualquier momento de la actuación. En el supuesto de que la incorporación se produzca, conforme indica el apartado 2 del precepto reglamentario citado, después de constituida la Junta de Compensación, deberá realizarse conforme a las previsiones de los Estatutos, y si éstos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación.

5.1.3.- A tal efecto el artículo 13 de los Estatutos de la Junta de Compensación contiene las precisiones adecuadas para la incorporación a ésta una vez constituida.

5.2.- Valoración de la aportación.

5.2.1.- De conformidad a lo previsto en el artículo 167.1 d) del Reglamento de Gestión Urbanística, las bases de actuación han de contener los criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

5.2.2.- En defecto de acuerdo adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta de Compensación, las participaciones de ésta y de la empresa urbanizadora incorporada, en su caso, a la actuación urbanística, serán proporcionales al valor de los terrenos y a los costos de urbanización asumidos por la empresa.

5.2.3.- Para determinar la proporcionalidad entre ambas magnitudes tendrá plena libertad de decisión la Junta de Compensación, y si se obtuviera la conformidad de la empresa urbanizadora, el acuerdo de la Asamblea General precisará la cuota de participación de la empresa urbanizadora en la Junta de Compensación y cuantas circunstancias relativas a la adjudicación de parcelas resultantes a favor de aquella o de compensaciones en metálico se consideren pertinentes.

5.3.- Modalidades de pago.

5.3.1.- La empresa urbanizadora resultará adjudicataria en el Proyecto de Compensación de parcelas resultantes en proporción a su cuota de participación en la Junta de Compensación, definida con arreglo a lo previsto en el epígrafe 5.2.2 anterior.

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

5.3.2.- También podrá ser adjudicataria de las parcelas respecto a una fracción de su cuota de participación y ser compensada en metálico por el resto de los costos de la urbanización si hubiere llegado al acuerdo pertinente con uno o más de los miembros de la Junta de Compensación con anterioridad a la adopción del acuerdo de la Asamblea General aludido en el epígrafe 5.2.3 anterior.

5.3.3.- Si las obras de urbanización hubieren de realizarse con posterioridad a la aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación en el que se realicen las adjudicaciones a la empresa urbanizadora incorporada a aquella, en el mismo Proyecto de Compensación se integrarán las medidas precautorias y reservas adecuadas en garantía del cumplimiento por la empresa urbanizadora de sus obligaciones económicas.

SEXTA.- Adjudicaciones de parcelas resultantes.

6.1.- Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.

6.1.1.- El derecho de los miembros de la Junta de Compensación a ser adjudicatarios de parcelas resultantes surge de lo dispuesto en los artículos 152.3 y 137 de la Ley 2/2001 de Cantabria; del art. 172 b) del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con los art. 174.4. y 85 del citado Reglamento.

6.1.2.- Este último dispone que los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparable y la Administración en la parte que le corresponda, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

6.2.- Reglas de Adjudicación.

6.2.1.- Cada propietario recibirá parcelas aptas para edificar y para poder plasmar el aprovechamiento que le corresponde en proporción a la superficie aportada.

El criterio fundamental para las adjudicaciones será la justa equidistribución de beneficios y cargas.

Prevalecerán como principios fundamentales, siempre que se respete la justa equidistribución de beneficios y cargas, el criterio de ordenación y la evitación de proindivisos no queridos, salvo agrupación voluntaria de los propietarios. Por tanto, para la adjudicación de parcelas se estará con carácter preferente a los siguientes criterios:

- a) Justa distribución de beneficios y cargas, de acuerdo con la ordenación prevista.
- b) Siempre que la ordenación lo permita se procurará que la materialización de todos los derechos de los propietarios de una o varias parcelas se materialicen en una única parcela de resultado, para fraccionar lo menos posible la estructura de la propiedad de la parcelación resultante.
- c) En la medida de lo posible, se tratará de evitar la adjudicación de parcelas en proindiviso.
- d) Siempre que sea posible, la ordenación lo permita, y se cumplan los criterios anteriores, las parcelas de resultado se adjudicarán sobre las fincas originales.

6.2.2.- Para la asignación de las parcelas edificables resultantes se tendrán en cuenta los criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico y, en su caso, las normas de valoración del suelo en la legislación del Estado.

No se harán adjudicaciones de parcelas que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios, salvo que vinieran impuestas por exigencias de la parcelación existente conforme a los artículos 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística o por el acuerdo unánime previsto en el artículo 137.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

En ningún caso se podrán adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6.2.3.- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios, fundamentalmente que no alcanzasen el 15% de la cuantía mínima edificable, se monetizará su aprove-

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

chamamiento sustituyéndose por una indemnización en metálico, con el fin de evitar los proindivisos.

No obstante, se adjudicará en proindiviso a aquellos propietarios que manifiesten expresamente y por escrito al Consejo Rector, su voluntad de que les sea adjudicada una parcela en condominio y la suma de sus derechos sea suficiente para la adjudicación de una parcela de resultado no inferior a la parcela mínima.

6.2.4.- No serán objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta y los inmuebles incluidos en alguna categoría protectora propia de la legislación del Patrimonio Histórico y Cultural. En tales supuestos los propietarios conservarán las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

6.2.5.- Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán, atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes sin incluir los costes de urbanización.

6.2.6.- Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto del dominio, o de derechos limitativos de éste, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente, según resulta del artículo 85.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### 6.3.- Derechos reales.

6.3.1.- Entre los efectos del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación a que alude el artículo 122 del Reglamento de Gestión urbanística, aplicable al supuesto de la Compensación por al remisión que el artículo 174.4 del mismo cuerpo reglamentario efectúa, figura el de la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las parcelas resultantes, siempre que queda establecida su correspondencia. En su virtud, conforme a lo previsto por el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, los titulares de derechos reales que no se extingan con la Compensación, aunque no se les mencione en el Proyecto de compensación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del mencionado principio de la subrogación real.

### SÉPTIMA.- Proyecto de Compensación.

#### 7.1.- Formulación y tramitación.

7.1.1.- La Junta de Compensación ha de formular, con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución.

7.1.2.- El proyecto de compensación será aprobado por el Ayuntamiento de Castro-Urdiales de conformidad con el procedimiento previsto en los párrafos b) a d) del apartado 1 del artículo 152 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

7.1.3.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación se procederá a su protocolización, mediante escritura pública para su posterior inscripción en el registro de la Propiedad en la forma que se establece por el artículo 310 del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, declarado expresamente vigente por la Disposición derogatoria de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y que se detalla en la base duodécima de las presentes bases de actuación.

#### 7.2.- Contenido.

7.2.1- En el Proyecto de compensación se integrarán los documentos y planos que se especifican en los artículos 82 a 84 y 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.2..2.- Cada uno de los documentos y planos contendrá las circunstancias y precisiones adecuadas para la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

entre los miembros de la Junta de Compensación y materializar las cesiones a favor de la Administración actuante en la forma que resulte de la normativa urbanística vigente.

#### 7.3.- Compensaciones en metálico.

7.3.1.- En el supuesto de que se produjeran diferencias en las adjudicaciones respecto a las cuotas de participación en la Junta de compensación, se determinará las compensaciones en metálico procedentes.

7.3.2.- El documento comprensivo de tales compensaciones indicará los miembros de la Junta de Compensación que sean acreedores y deudores, respectivamente, y la cuantía de tales compensaciones.

#### OCTAVA.- Proyecto de Urbanización.

##### 8.1.- Concepto.

8.1.1.- El Proyecto de urbanización, de conformidad a lo indicado por el artículo 63 de la Ley 2/2001 de Cantabria, es un Proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto.

8.1.2.- Tampoco puede el Proyecto de urbanización, según el apartado 2 del mismo artículo, modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptación exigida por la ejecución material de las obras.

##### 8.2.- Contenido.

8.2.1.- Su contenido documental y gráfico resulta del apartado 3 del citado precepto legal, y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y 59.1 del reglamento de Gestión Urbanística.

#### NOVENA.- Obras de urbanización.

##### 9.1.- Gastos a cargo de la Junta de Compensación.

9.1.1.- El artículo 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y de valoraciones, impone a los afectados por el planeamientos urbanístico la obligación de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. A la vista del contenido del artículo 128 de la Ley 2/2001 de Cantabria, en los gastos de urbanización a cargo de la Junta de Compensación se comprenderán los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, incluida la pavimentación de calzadas y encintado de aceras, así como el arbolado, jardinería y mobiliario urbano previsto en el Plan.
- b) La ejecución y urbanización de los espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.
- c) El abastecimiento de agua potable, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de saneamiento, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de depuración. Sin perjuicio del derecho o posibilidad de reintegrarse de ellos por las empresas suministradoras.
- d) Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.
- e) El suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución. Sin perjuicio del derecho o posibilidad de reintegrarse de ellos por las empresas suministradoras.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

f) La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones y los demás servicios exigidos por el planeamiento. Sin perjuicio del derecho o posibilidad de reintegrarse de ellos por las empresas suministradoras.

g) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por la ejecución de los planes.

h) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones, así como el cese de actividades o traslados y las derivaciones de los derechos de retorno y realojo previstos en la Ley.

i) El coste del proyecto de delimitación de la unidad de actuación y de los proyectos de urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación, estudios de detalle y tasas municipales.

j) Los costos de las obras de urbanización correspondientes a la conexión, en su caso, de las dotaciones locales con los sistemas generales exteriores a la actuación (art. 100.C de la Ley 2/2001 de Cantabria).

9.1.2.- Dichos gastos serán a cargo de la Junta de Compensación, de conformidad a lo previsto en los artículos 58 de y 176.1 del Reglamentos de Gestión Urbanística. Para atender tales gastos el artículo 177.2 del Reglamentos de Gestión Urbanística facultada a la Junta de compensación para concretar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los miembros de aquella para la realización de las obras de urbanización, y si se emitieran títulos, habrá de estarse a lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador en los artículo 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

#### 9.2.- Contratación.

9.2.1.- Por exigencia del artículo 167 e) del Reglamento de Gestión Urbanística, las Bases de actuación han de puntualizar el procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. En el supuesto del presente Proyecto, y dada la limitación de la actividad material de la Junta de Compensación a la ejecución de las obras de urbanización, las previsiones de esta base se han de limitar a la contratación de tales obras, la cual, como indica el artículo 4.1 c) de sus Estatutos, podrá verificarse por adjudicación directa o negociada, o mediante procedimiento concursales, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

9.2.2.- El artículo 176.2 del Reglamento de Gestión Urbanística prescribe que la contratación se llevará a cabo por la Junta de compensación con la empresa o empresas que se determinen, en virtud de acuerdo con los órganos de gobierno de aquella. Los estatutos de la Junta de Compensación, en sus artículo 19 y 30, indican las respectivas competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector para formalizar contratos de ejecución de obras de urbanización, y a los mismo órganos corresponderá fijar las circunstancias del proceso de selección, adjudicación, etc...

9.2.3.- En el contrato de ejecución de las obras de urbanización y a la vista de lo dispuesto por el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se habrán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Órgano urbanístico de Control.

b) La obligación de la citada empresa de facilitar la acción inspectora del citado Órgano.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondiente por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los planos de ejecución.

d) 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.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de Compensación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

9.2.4.- No obstante, de conformidad a lo indicado por el artículo 176.4 del Reglamento de Gestión urbanística, si a la Junta de Compensación se hubiese incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanización el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, debiendo garantizarse en todo caso el cumplimiento de las circunstancias enunciadas en el epígrafe 9.2.3 anterior.

#### 9.3.- Ocupación de suelo.

9.3.1.- Dispone el artículo 177.4 del Reglamento de Gestión Urbanística que la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten las obras de urbanización las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras, así como aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

9.3.2.- Por lo que respecta a los suelos de cesión a la Administración actuante, el artículo 179.2 del citado Reglamento de Gestión Urbanístico prescribe que la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

#### 9.4.- Control.

9.4.1.- La Administración actuante, en el ejercicio de sus funciones de Órgano Urbanístico de Control, tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras de urbanización y de las instalaciones que se realicen, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

9.4.2.- Si alguna obra o instalación o parte de ella no se ejecutase de conformidad al Proyecto de Urbanización, la Administración actuante podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución, con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

#### 9.5.- Recepción.

9.5.1.- La aprobación definitiva del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le corresponda.

Las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación serán objeto de recepción por la Administración actuante, en la forma prevista por el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística; ello con independencia de las recepciones que la Junta de Compensación formalice respecto a la empresa que las hubiera realizado, con arreglo a las prescripciones del contrato suscrito entre ambas.

9.5.2.- La recepción por la administración actuante tendrá lugar dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha del acta de recepción definitiva de las obras por la Junta de Compensación por parte de la empresa urbanizadora.

9.5.3.- Desde la fecha de la recepción de las obras por la Administración se establece un período de garantía de un año.

9.5.4.- La recepción de la obra de urbanización se formalizará en acta administrativa que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, con arreglo a lo prevenido en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión urbanística.

9.5.5.- La recepción de las obras de urbanización podrá referirse, conforme dispone el artículo 180.2 del reglamento de Gestión Urbanística, a una parte de la Unidad de Actuación, aun cuando no se haya completado la Urbanización de la totalidad del ámbito territorial de la Junta de Compensación, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se hay producido respecto de la misma la recepción por parte de la Junta de Compensación.

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

#### DÉCIMA.- Obras de edificación.

##### 10.1.- Edificación por la Junta de Compensación.

10.1.1.- El artículo 167 e) del reglamento de Gestión Urbanística alude al procedimiento para contratar la Junta de Compensación la ejecución de las obras de edificación.

10.1.2.- En el supuesto regulado por las presentes bases de actuación ha quedado ya indicado antes que el objeto de la Junta de Compensación, como puntualiza el artículo 4 de sus estatutos, se limita, en materia de ejecución de obras, a las de urbanización de su ámbito.

##### 10.2.- Edificación por los miembros de la Junta de Compensación.

10.2.1.- Entre las previsiones que deben contener las Bases de Actuación se incluye en el artículo 167 m) del Reglamento de Gestión Urbanística la determinación del momento en que pudiera edificarse sobre solares aportado o adjudicados por la Junta de compensación, por lo propietarios o por la empresa urbanizadora, en su caso, miembro de la misma, ello sin perjuicio de solicitar la licencia municipal perceptiva.

10.2.2.- Atendida la naturaleza de suelo (urbano no consolidado) resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 41 del reglamento de Gestión Urbanística, debiendo observarse la regla contenida en el artículo 41.2, según la cual resulta que los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de compensación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación de parcela resultante de la actuación de que se trate contar con todos los servicios necesarios para tener la condición solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se formule compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualesquiera de las formas admitida por la legislación del Régimen Local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

10.2.3.- Como medida precautoria, el apartado 2 del artículo 41 citado dispone que no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no estén concluidas las obras de urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

10.2.4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultaneo a la edificación, indica el artículo 40.3 del reglamento de Gestión Urbanística, al que remite el artículo 41.3 siguiente, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; ello sin perjuicios del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los datos y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, se producirá la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40.1 b) del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### UNDÉCIMA.- Incumplimiento de obligaciones urbanísticas.

##### 11.1.- De la Junta de Compensación.

11.1.1.- El artículo 155.1 de la Ley 2/2001 de Cantabria establece que la Junta de compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de la completa urbanización de la Unidad de actuación de que se trate y de las demás obligaciones inherentes a ello previstas en el planeamiento.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

11.1.2.- Dicha obligación de urbanizar, puntualiza el artículo 182.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de las obras de urbanización ejecutadas como a los plazos en que ésta debe terminarse y entregarse a la Administración.

11.1.3.- Cuando la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus atribuciones dispone el artículo 183.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, con la reparcelación consecuente, en su caso, o imponer el sistema de expropiación. En cualquier caso, continúa el apartado 2 del artículo citado, la Junta de compensación podrá repercutir el importe de las multas impuesta a la misma, como consecuencia de las multas impuestas misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o percibidos el beneficio derivado de la misma.

11.1.4.- El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones impuestas habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación. Esta podrá solicitar, también del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para la exacción de las cantidades adeudadas por los miembros.

11.2.- De los miembros de la Junta de Compensación.

11.2.1.- Las Bases de actuación deben especificar, atendida la indicación hecha en el artículo 167.1 h) del Reglamento de Gestión Urbanística, los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación, que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos. Por otra parte, el artículo 4.2 a) de los Estatutos de la Junta de Compensación regula la expropiación por incumplimiento de obligaciones de los miembros de la misma.

11.2.2.- El artículo 181.2 en relación con el artículo 65 anterior del Reglamento de Gestión Urbanística, prescribe que, cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de compensación, éste podrá optar entre solicitar de la administración actuante la aplicación de la expropiación la miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio, y las cantidades percibidas aplicando este procedimiento serán entregadas a la Junta de Compensación por la Administración actuante. El apartado 3 siguiente condiciona la utilización de las vías expropiatoria o de apremio al transcurso previo de un mes desde el requerimiento de pago hecho por la Junta de compensación y el pago de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, con lo intereses y recargos que procedan, indica el apartado 4 siguiente, realizando en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

11.2.3.- En el supuesto de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus obligaciones, el valor correspondiente a los terrenos será previo en el art. 28.1 de la Ley pendientes, de conformidad con lo establecido en el art. 30 de la misma Ley.

DUODÉCIMA.- Conservación de obras e instalaciones.

12.1.- Normativa legal.

12.1.1.- Entre los deberes básicos de los propietarios que impone el art. 19 de la Ley estatal básica 6/98 de 13 de abril sobre régimen del Suelo y Valoraciones y se encuentra el mantenimiento de toda clase de terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y el coste de las obras necesarias se sufragará pero los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación a aplicable.

12.1.2.- El Reglamento de Gestión Urbanística, en sus artículos 67 a 70, regula la conservación de las obras de urbanización con carácter previo y ulterior a su recepción por la Admi-

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

nistración actuante, debiendo contener las Bases de actuación, según indica el artículo 167 m) del mismo Reglamento, las previsiones pertinentes sobre forma de exacción de las cuotas de conservación.

12.2.- Con carácter previo a la recepción.

12.2.1.- La conservación de las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de compensación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración actuante, constituye una obligación propia de la Junta de compensación, consecuente con la exigencia la entrega de dichas obras en el momento de formalizar el acta de recepción por la Administración actuante en perfectas condiciones de utilización y eficacia.

12.2.2.- En su consecuencia, las cantidades precisas para atender tal conservación hasta la recepción provisional se integrarán en las cuotas económicas que han de satisfacer los miembros de la Junta de Compensación para atender las obligaciones de éste.

12.3.- Con posterioridad a la recepción.

12.3.1.- El artículo 67 del Reglamento de Gestión urbanística indica que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas. No obstante, puntualiza el artículo 68.1 siguiente, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendido en el polígono o unidad de actuación, a dicha obligación cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales

12.3.2.- En el supuesto contemplado, los instrumentos de planeamiento que se ejecutan no tienen previsión alguna respecto a la obligación de conservar los titulares de las parcelas resultantes de la actuación y la legislación vigente tampoco establece dicha obligación específica, si bien la Junta de Compensación asume el deber de conservar la urbanización durante el período de garantía de un año desde la recepción de las obras por la Administración actuante.

DECIMOTERCERA.- Enajenación de Terrenos por la Junta.

13.1.- Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, en su condición de fiduciaria de los propietarios, la Junta de Compensación, adoptando el acuerdo en la forma prevista en los estatutos podrá alguno o algunos de los inmuebles aportados o constituir gravamen real sobre ellos.

DECIMOCUARTA.- Afección real de los Terrenos.

14.1.- Los terrenos incorporados a la Junta quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a instancia de la Junta de Compensación.

14.2.- Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que quedará cancelada mediante certificación de la Junta acreditativa de haber quedado canceladas sus obligaciones para con ella, y que no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

### SUMARIO

Título I.- De la denominación, composición, régimen jurídico, domicilio, objeto, ámbito y duración.

Título II.- Del Órgano Urbanístico de control.

Título III.- De la incorporación a la Junta de Compensación.

Título IV.- De la constitución de la Junta de Compensación.

Título V.- De los órganos de gobierno y administración.

Capítulo 1.- De la Asamblea General.

Sección 1ª.- Naturaleza y facultades.

Sección 2ª.- De las distintas sesiones de la Asamblea General.

Sección 3ª.- Convocatoria y constitución.

Sección 4ª.- Adopción de acuerdos.

Capítulo 2.- Del Consejo Rector.

Sección 1ª.- Naturaleza, composición, facultades y duración.

Sección 2ª.- Convocatoria y constitución.

Sección 3ª.- Adopción de acuerdos.

Capítulo 3.- Del Presidente.

Capítulo 4.- Del Secretario.

Título VI.- De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

Título VII.- Del régimen económico.

Título VIII.- Del régimen jurídico.

Título IX.- De la disolución y liquidación.

### DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO I. De la denominación, composición, régimen jurídico, domicilio, objeto, ámbito y duración.

Art. 1.- Denominación y composición.

Con la denominación de "Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales" se constituye una entidad urbanística co-

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

laboradora de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

La Junta de Compensación estará integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad definido en el artículo 5 siguiente, que voluntariamente se incorporen a ella en la forma establecida por el Título III de los Estatutos, por la entidades públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y por la empresa urbanizadora que, en su caso, se incorpore a la misma.

#### Art. 2.- Régimen jurídico.

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes Estatutos, sin perjuicio de lo previsto en la Ley de Cantabria 2/2001 de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; en la Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones del Estado; en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978; en el Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966; en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y en las demás disposiciones que sean de aplicación.

#### Art. 3.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Castro-Urdiales, calle Leonardo Rucabado, 42 - Bajo.

2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

#### Art. 4.- Objeto.

1.- Constituye el objeto de la Junta de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad, con los siguientes fines:

a) Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, aportando los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el planeamiento y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, para su adjudicación al Ayuntamiento de Castro-Urdiales en cuanto Administración actuante.

b) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales previstas en el proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación, practicándose las mismas de conformidad a lo establecido en la normativa citada en el artículo 2 de estos Estatutos, mediante el Proyecto de Compensación, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.

c) Ejecutar en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, las obras definidas en los proyectos de urbanización que desarrollen el planeamiento del citado ámbito, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento "Bases de Actuación", las cuales se podrán realizar por adjudicación directa, concurso o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

2.- Para el cumplimiento de tales fines la Junta de Compensación podrá:

a) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la expropiación forzosa en los supuestos de no incorporación de propietarios afectados a la Junta de Compensación o de incumplimiento de sus obligaciones por los miembros de la misma, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

b) Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

c) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma y

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

Ayuntamiento de Castro-Urdiales, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones, y frente a los particulares.

d) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación, así como actuar con las limitaciones establecidas en el artículo 19 H) siguiente en calidad de fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas afectadas por la actuación urbanística perteneciente a los miembros de aquella o de las parcelas resultantes adjudicadas a los mismos, sin que las incorporaciones de los propietarios a la Junta de Compensación comporten la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas.

e) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control que requiera al señor Registrador de la Propiedad la constancia, por nota marginal, de la afectación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación, y una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, la inscripción de las parcelas resultantes.

f) Emitir títulos representativos de las cuotas de participación que a cada uno de los miembros corresponda en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

g) Interesar del Ayuntamiento de Castro-Urdiales, en su calidad de Administración actuante y órgano urbanístico de control, la aprobación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización y tramitación de los expedientes expropiatorios y de apremio contra los miembros morosos que, en su caso, procedan.

h) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.

i) En general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le correspondan según las normas legales vigentes.

3.- En el supuesto del apartado a) del epígrafe 2 anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Órgano urbanístico de Control, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, la cual incorporará los terrenos expropiados a la gestión común, participando correlativamente en las adjudicaciones de parcelas resultantes, o distribuirá los derechos entre sus miembros en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

#### Art. 5.- Ámbito.

1.- El ámbito de la Junta de Compensación lo constituye la Unidad de Ejecución 2.1, del Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales.

2.- Los planos número uno y dos del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación definen gráficamente el ámbito aludido.

#### Art. 6.- Duración.

La Junta de Compensación comenzará a actuar una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de Castro-Urdiales, y tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma.

### TÍTULO II. Del Órgano Urbanístico de control.

#### Art. 7.- Órgano Urbanístico de Control.

El Órgano Urbanístico de Control será el Ayuntamiento de Castro-Urdiales, en cuanto Administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

#### Art. 8.- Facultades.

Corresponde al Órgano Urbanístico de Control, entre otras, las siguientes:

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

- a) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.
- b) Aprobar la constitución de la Junta de Compensación.
- c) Tramitar y aprobar los expedientes de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos del artículo 4.2 A) de estos Estatutos.
- d) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- e) Tramitar y aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación.
- f) Designar un representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación, con independencia de los que, en su caso, procedan si el Ayuntamiento fuese propietario de terrenos en el ámbito de la unidad de actuación.
- g) Seguir la vía de apremio administrativa en los supuestos del artículo 48 de estos Estatutos.
- h) Resolver los recursos de alzada que se formulen contra los acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación en los supuestos del artículo 53 de estos Estatutos.
- 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 estos estatutos o resulten de la normativa legal vigente.

### TÍTULO III. De la incorporación a la Junta de Compensación.

#### Art. 9.- Composición de la Junta de Compensación.

1.- De conformidad a lo indicado en el artículo 1.2 de estos Estatutos la Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación a que se refiere el artículo 5º, que voluntariamente se incorporen en ella y de las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en dicho ámbito, ya tengan carácter demanial o patrimonial, teniendo todos ellos la condición de miembros de la Junta de Compensación.

2.- También podrá formar parte como miembro de la Junta de Compensación la empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización del ámbito de actuación, en las condiciones que se establezcan por la Asamblea General.

#### Art. 10.- Clases de miembros.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, teniendo todos ellos, una vez incorporados a aquella, los mismos derechos y obligaciones.

#### Art. 11.- Miembros fundadores.

Serán miembros fundadores quienes presenten al Órgano Urbanístico de Control el Proyecto de Estatutos y, en su caso de Bases de Actuación, de la Junta de Compensación, e incluso el proyecto de compensación en los casos previstos en la ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

#### Art. 12.- Miembros adheridos.

1.- Serán miembros adheridos quienes soliciten la incorporación a la Junta de Compensación durante el periodo de información pública del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación, o bien en el plazo de un mes desde la formalización de la escritura de constitución de aquélla.

2.- Para su incorporación a la actuación, en los plazos expresados deberán solicitarlo del Órgano Urbanístico de Control mediante escrito en el que se haga constar su propósito de

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

incorporarse a la Junta de Compensación, con acreditación de la titularidad ostentada, acompañando certificación registral de dominio y cargas de la finca o fincas afectadas. En el escrito de adhesión se deberá identificar la finca o fincas que se describen en el título con su correspondiente parcela catastral.

3.- El hecho de no presentar en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control, en los plazos indicados, la solicitud y documentación previstas en el epígrafe anterior, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 4.2 A) de estos estatutos.

4.- Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos ingresen en la cuenta habilitada al efecto, en el plazo de un mes desde que se les requiera por la Junta de Compensación, las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y a los de previsión inmediata; cantidades que no podrán ser superiores a las ya satisfechas por los miembros fundadores, atendidas las cuotas de participación respectivas.

5.- Los cotitulares de una finca o derecho designarán, mediante documento autorizado notarialmente, a un sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta de Compensación, respondiendo solidariamente frente a ésta de cuantas obligaciones dimanen de tal condición, y en el caso de que en el plazo de un mes a partir del requerimiento formulado por el Consejo Rector no designaren tal representante, lo nombrará el Órgano Urbanístico de Control.

6.- En el supuesto de que alguna de las fincas pertenezca a menores de edad, o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de aquellos.

7.- Si la titularidad de una finca o fincas perteneciera a una herencia yacente sin aceptar, se tendrá por propietarios a los herederos del causante que aporten auto judicial o acta de notoriedad, según corresponda por el grado de parentesco, que les declare como tal, sin perjuicio de la adjudicación de las fincas de resultado conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/97.

8.- En el supuesto de que existiera controversia, litigio o duda respecto a la titularidad de una finca, se tendrá por representante fiduciario de los propietarios al Órgano Urbanístico de Control, sin perjuicio de la adjudicación de las fincas de resultado conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/97.

#### Art. 13.- Empresas urbanizadoras.

1.- Con antelación a la constitución de la Junta de Compensación podrá incorporarse con los propietarios promotores la empresa a que se refiere el artículo 9.2 de estos Estatutos, la cual habrá de participar con los propietarios en la gestión del ámbito de actuación de la Junta de Compensación.

2.- Una vez constituida la Junta de Compensación podrá también incorporarse a la misma la empresa urbanizadora aludida, debiendo solicitar tal incorporación mediante un escrito a la Junta de Compensación en el que se haga constar expresamente su solicitud de incorporación y la aceptación del contenido del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación aprobado definitivamente por el Órgano Urbanístico de Control, quedando condicionada a la aceptación de la Asamblea General.

3.- Asimismo, deberá especificar la cantidad que ha de aportar para participar en la gestión urbanística, a efectos de su integración en la Junta de Compensación y señalar la cuota porcentual de participación de esta.

4.- El acuerdo de la Asamblea General aprobatorio de la incorporación a la Junta de Compensación será notificado a la empresa urbanizadora y al Órgano Urbanístico de Control y, en el supuesto de que el acuerdo fuera denegatorio de la solicitud de incorporación, deberá ser notificado únicamente a la empresa urbanizadora.

5.- En el supuesto de incorporación aludido, la empresa urbanizadora designará un vocal del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el artículo 29.1 de estos estatutos.

CVE-2010-10287

#### TÍTULO IV. De la constitución de la Junta de Compensación.

##### Art. 14.- Acto de constitución.

Dentro del plazo máximo de tres meses desde la aprobación de los Estatutos por el Órgano de Control, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación por los miembros fundadores y adheridos, para su aprobación posterior por el Ayuntamiento de Castro-Urdiales.

##### Art. 15.- Convocatoria.

1.- El promotor o promotores de la Junta de Compensación que hubieran solicitado su constitución designarán notario autorizante, así como lugar, fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, y lo notificará al Órgano Urbanístico de Control y a los miembros fundadores y adheridos con una antelación mínima de cinco días a la fecha en que haya de procederse a dicho otorgamiento.

Los miembros que no concurren al otorgamiento de la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de constitución mediante escritura de adhesión.

2.- El miembro fundador o adherido que no concurre al otorgamiento de la escritura de constitución perderá la calidad de miembro de la Junta de Compensación, quedando sujeto a expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

##### Art. 16.- Escritura de constitución.

1.- La escritura de constitución de la Junta de Compensación deberá contener las siguientes circunstancias:

- a) Relación de propietarios y en su caso, empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Relación de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación.
- d) Personas designadas para ocupar los cargos del Consejo Rector.
- e) Acuerdo municipal de aprobación definitiva de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.

2.- A dicha escritura se incorporarán copias de los Estatutos y, en su caso, de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, autorizadas por funcionario competente del Órgano Urbanístico de Control.

3.- Copia autorizada de la escritura de constitución se presentará en el Registro General del Órgano Urbanístico de Control, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en el plazo de los treinta días siguientes.

4.- Aprobada la constitución de la Junta de Compensación, el Órgano Urbanístico de Control la inscribirá en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y dará cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

5.- Una vez inscrita la Junta de Compensación en el citado Registro, se notificará al Presidente del Consejo Rector de aquella.

6.- Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

7.- Los bienes y derechos de propiedad de quienes no se incorporen a la Junta de Compensación serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación y esta misma regla se aplicará respecto de los propietarios que tengan derecho a formar parte

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

de la Junta de Compensación, según lo prevenido en el artículo 1.2 de estos Estatutos, y no acepten el sistema de compensación.

8.- La afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

#### TÍTULO V. De los órganos de gobierno y administración.

Art. 17.- 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 Junta de Compensación:

- a) El Presidente.
- b) El secretario.

Capítulo 1.- De la Asamblea General.

Sección 1ª.- Naturaleza y facultades.

Art. 18.- Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano de gobierno supremo 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 todos los miembros al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos y acciones legales pertinentes.

Art. 19. Facultades.

Será competencia de la Asamblea General.

- a) Aprobar la memoria, balance y cuentas de cada ejercicio económico.
- b) Aprobar el presupuesto ordinario anual y los presupuestos extraordinarios que, en su caso, se estimen necesarios, así como las transferencias de partidas de ambos.
- c) Designar los componentes del Consejo Rector, con determinación de los cargos respectivos.
- d) Aprobar las modificaciones de los Estatutos, sin perjuicio de su tramitación y aprobación posterior por el Órgano Urbanístico de Control.
- e) Redactar y aprobar el Proyecto de Compensación y elevarlo al Órgano Urbanístico de Control para su tramitación y aprobación definitiva.
- f) Acordar la imposición de derramas extraordinarias para atender gastos no previstos en el presupuesto ordinario anual o cubrir el déficit de éste.
- g) Disponer el cese de uno o varios de los componentes del Consejo Rector, así como nombrar a quienes hubieren de sustituirles hasta la inmediata renovación reglamentaria.
- h) Autorizar la formalización de los actos enumerados en el artículo 30.2 j) de estos Estatutos, así como actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los miembros de la Junta de Compensación, comprendidos en el ámbito de actuación, para atender al cumplimiento de las obligaciones de aquellos, requiriéndose en este caso la notificación al miembro de la Junta de Compensación, propietarios de los bienes y derechos cuya enajenación haya sido acordada, con quince días de antelación al otorgamiento de la escritura pública correspondiente.
- i) Determinar el procedimiento para la contratación de la obra de urbanización del ámbito de actuación de la Junta de Compensación, a propuesta del Consejo Rector, con arreglo a lo previsto en el artículo 4.1 c) de estos estatutos.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

j) Adjudicar la ejecución de obras de urbanización cuyo importe exceda de 3.005.060,52 Euros, quedando facultado el presidente del Consejo Rector para la formalización del contrato.

k) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

l) Resolver sobre la incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.

m) Aprobar la cuenta de liquidación definitiva.

n) Solicitar del Órgano Urbanístico de Control la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el título IX de estos Estatutos.

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 2ª.- De las distintas sesiones de la Asamblea General.

Art. 20.- Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Art. 21.- Asamblea General Ordinaria.

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

2.- Dentro del primer semestre de cada ejercicio económico, que coincidiera con el año natural, celebrará sesión para censurar la gestión de la Junta de Compensación y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

3.- En el cuarto trimestre de cada año se convocará para aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, y designar a los componentes del Consejo Rector.

4.- En las reuniones de la Asamblea General ordinaria podrán adoptarse acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que figuren en el Orden del día.

5.- En caso de urgencia, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 26.4 de estos Estatutos, podrá la Asamblea General ordinaria conocer y resolver sobre asuntos no incluidos en el Orden del día.

Art. 22.- 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 o cuando lo soliciten de dicho Consejo miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos el 30 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3.- En las reuniones de la Asamblea General extraordinaria solamente podrán adoptarse acuerdos sobre las materias que figuren en el Orden del día.

Art. 23.- Derecho de asistencia.

1.- Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General las personas físicas o sus apoderados, o quienes les representen mediante delegación expresa y única para cada Asamblea y los representantes o apoderados de las personas jurídicas en quienes concurra la cualidad de miembro de la Junta de Compensación, con las limitaciones y requisitos establecidos en estos estatutos, así como los representantes mediante representación expresa y única para cada la Asamblea.

2.- La acreditación de las facultades de representación se hará mediante entrega al Secretario de la Asamblea General de los documentos a los que se refiere el punto anterior, salvo

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

que dicha representación resulte de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el representante manifieste su vigencia.

#### Sección 3ª.- Convocatoria y constitución.

##### Art. 24.- Convocatoria.

1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán acordadas por el Presidente del Consejo Rector y convocadas mediante carta certificada -o cualquier otro medio de comunicación que permita dejar constancia de la notificación- remitida a los miembros de la Junta de Compensación con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, reputándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio a que se refiere el artículo 45.1 d) de estos Estatutos.

2.- La celebración de Asamblea General extraordinaria a petición de miembros de la Junta de Compensación, en la forma dispuesta por el artículo 22.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los quince días siguientes a la solicitud formulada, y la reunión deberá tener lugar dentro de los treinta días siguientes a la adopción de dicho acuerdo.

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

4.- La Convocatoria de la Asamblea General ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Junta de Compensación estarán a disposición de los miembros de ésta, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión, la memoria y cuentas del ejercicio precedente, o el presupuesto para el ejercicio económico siguiente.

##### Art. 25.- Constitución.

1.- La Asamblea General ordinaria y extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen al menos, el 51 por 100 del total de las cuotas definidas en el artículo 42 de estos Estatutos.

2.- Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el coeficiente porcentual presente o representado.

3.- Si hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros de la Junta de Compensación acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar cualquier decisión relacionada con el objeto de la Junta de Compensación.

#### Sección 4ª.- Adopción de acuerdos.

##### Art. 26.- Adopción de acuerdos.

1.- El presidente del Consejo Rector 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 que lo fuera del Consejo Rector.

2.- En caso de ausencia del presidente o del secretario del Consejo Rector se designarán por la Asamblea General quienes hayan de ejercer accidentalmente tales funciones.

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

4.- Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, en el supuesto del artículo 21.5 anterior, podrá declararse de urgencia el conocimiento y resolución

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

sobre asuntos no incluidos en el Orden del día de la Asamblea General ordinaria, mediante acuerdo adoptado por miembros, presentes o representados, que representen la mayoría del absoluta de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 siguiente.

5.- Los acuerdos de modificación de los Estatutos de la Juntas de Compensación, la ejecución de obras no previstas en el planeamientos urbanístico y el acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación requerirán, en todo caso, el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación definidas en el artículo 42 de los Estatutos.

6.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

Art. 27.- Actas y certificaciones.

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el secretario de la misma en la que se harán constar los acuerdos y el resultado de las votaciones celebradas. Las actas serán redactadas por el secretario con el visto bueno del presidente y serán cerradas al término de la reunión o en el plazo de los quince días siguientes.

2.- Dichas actas figurarán en el libro de actas correspondiente, diligenciado por el presidente y el secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por el presidente y el secretario de la Asamblea.

3.- A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

Capítulo 2.- Del Consejo Rector.

Sección 1ª.- Naturaleza, composición, facultades y duración.

Art. 28.- Naturaleza.

El Consejo Rector es el órgano de gobierno y administración permanente de la Junta de Compensación, sujeto a la superior competencia y control de la Asamblea General, al que corresponden todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea.

Art. 29 .- Composición.

1.- El Consejo Rector estará compuesto por el presidente y dos vocales. También formará parte el representante del Órgano Urbanístico de Control, y en el supuesto del artículo 13.5 de estos estatutos, el número de vocales será de tres al integrarse en el Consejo Rector el representante de la empresa urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación. El secretario del Consejo será nombrado por el propio consejo entre sus miembros.

2.- Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, con indicación expresa de los respectivos cargos. Para ser miembro del Consejo Rector no es necesario ostentar la condición de miembro de la Junta de Compensación.

3.- El representante del Órgano Urbanístico de Control será designado por éste en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

4.- El Consejo Rector determinará su régimen de actuación y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, u otros motivos justificados, o dimisión de sus componentes. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de mayor edad sustituirá al presidente y el de menos al secretario.

5.- De conformidad a lo señalado en el artículo 16 de estos Estatutos, la designación en la escritura de constitución de la Junta de Compensación de las personas que han de ocupar

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

los cargos del Consejo Rector tendrá plenos efectos desde el otorgamiento de dicha escritura, y tales designaciones tendrán vigencia hasta la fecha en que se celebre dentro de la misma anualidad la Asamblea General ordinaria prevista en el artículo 23.1 de estos estatutos, en la que se procederá a la renovación de cargos del Consejo Rector.

6.- La representación de los miembros del Consejo Rector para concurrir a las reuniones de éste, sólo podrá otorgarse a favor de alguno de los restantes miembros del mismo, siendo suficiente la designación en escrito dirigido al presidente del Consejo Rector.

7.- El consejo podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios consejeros. También podrá apoderar a persona o personas integradas en la Junta o ajenas a ella.

8.- Las personas jurídicas miembros del Consejo Rector deberán nombrar una persona física como representante.

#### Art. 30.- 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 conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados a ésta y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 o) de estos estatutos.

2.- Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las leyes y los estatutos.
- b) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, ordinarias y extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.
- c) Formalizar la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto ordinario anual de ingresos y gastos, así como de los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente
- e) Administrar los recursos económicos de la Junta de Compensación.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles y administrativos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado j) siguiente, así como acordar la formulación de demandas, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar todas las facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir, así como acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores, quedando facultado el presidente del Consejo Rector o el miembro del mismo en quien éste delegue para formalizar los documentos pertinentes.
- g) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sea su causa jurídica o su naturaleza.
- h) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando o retirando fondos de ellos y, en general, realizar cuantas operaciones bancarias sean precisas para la actividad de la Junta de Compensación; ello en la forma que acuerde expresamente el Consejo Rector.
- i) Acordar la constitución de las garantías que se exijan por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación, quedando facultado el presidente del Consejo Rector, o el miembro del mismo en quien éste delegue, para formalizar los documentos pertinentes.
- j) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualesquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas y particulares.
- k) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, y cancelación de los mismos, relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación, o a los miembros de la misma en el supuesto del artículo 19 h) de estos estatutos, con sujeción a lo dispuesto en la normativa legal y a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

l) Proponer a la Asamblea General la determinación de las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones resultantes del proyecto de compensación.

m) Nombrar y separar al personal directivo, administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

n) Fijar las cantidades a que se refiere el artículo 45.1 e) de estos Estatutos para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacerse y proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les corresponda.

o) Proponer a la Asamblea General el traslado del domicilio de la Junta de Compensación.

p) Contratar obras de urbanización hasta un máximo de 3.005.060,52 euros, quedando facultado el presidente del Consejo Rector para la formalización del contrato.

q) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística, de los presentes estatutos y de los acuerdos de la Asamblea General.

#### Art. 31.- Duración.

1.- El nombramiento de miembro electivo del Consejo Rector tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a la reelección indefinida, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, y los nombramientos contenidos 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 anualidad en que se hubiera procedido al otorgamiento de la citada escritura.

2.- En caso de fallecimiento, renuncia, incapacidad o destitución de uno o más componentes del Consejo Rector, en la misma sesión en que se decida el cese habrá de acordarse el nombramiento de la persona o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación estatutaria del cargo.

3.- La designación del representante del Órgano Urbanístico de Control tendrá duración indefinida, pudiendo ser sustituido en cualquier momento por decisión del citado Órgano.

#### Sección 2ª.- Convocatoria y constitución.

##### Art. 32.- 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 dos de sus miembros.

2.- La Convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el secretario con un mínimo de cuatro días de antelación.

##### Art. 33.- Constitución.

1.- El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presente o representados, al menos dos de sus miembros.

2.- Si estando presente o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector acordaren celebrar sesión del mismo, podrá llevarse a cabo ésta sin previa convocatoria.

#### Sección 3ª.- Adopción de acuerdos.

##### Art. 34.- Adopción de acuerdos.

1.- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría de votos, presentes o representados, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en caso de empate,

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y de las acciones legales pertinentes.

2.- Solamente podrán ser considerados y resueltos los asuntos enumerados en el Orden del día, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias. No obstante, y previa declaración de urgencia acordada por la mayoría de los miembros que integran el Consejo Rector según lo dispuesto en el artículo 29.1, podrán adoptarse acuerdos sobre otras materias que sean competencia del Consejo Rector.

Art. 35.- Actas y certificaciones.

1.- De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta por el secretario en el que se hará constar, clara y sucintamente, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, procediéndose por el presidente y el secretario actuante a su redacción y aprobación en el plazo de los quince días siguientes.

2.- Las actas figurarán en el libro de actas correspondiente, debidamente diligenciado por el presidente y el secretario del Consejo Rector, y serán firmadas por quienes hubiesen desempeñado tales funciones en la sesión.

3.- A solicitud de los miembros de la Junta de Compensación, o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario con el visto bueno del presidente expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

Capítulo 3.- Del Presidente

Art. 36.- Nombramiento.

El presidente del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

Art. 37.- Duración del cargo.

El cargo de presidente tendrá una duración de un año, pudiendo proceder a su reelección indefinidamente, por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 31.1 anterior.

Art. 38.- Funciones.

1.- Serán funciones del presidente:

a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector y dirigir las deliberaciones, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad u otro motivo justificado, de conformidad a lo previsto en los artículos 26.2 y 29.4 de estos estatutos.

b) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.

c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno y administración, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector 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 negocios jurídicos y formular escritos de cualquier naturaleza ante los organismos, entidades, y autoridades de la Administración Pública, así como respecto a los particulares, sin perjuicio de las competencias de la Asamblea General y del Consejo Rector y en especial ejercer las facultades previstas en el artículo 19 j) y en los apartados e), h) y o) del epígrafe 2 del artículo 30 de estos estatutos.

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

g) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

h) En caso de ausencia o enfermedad será sustituido por el miembro de mayor edad, excluido al que actúe como secretario.

2.- El presidente del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

#### Capítulo 4.- Del Secretario

##### Art. 39.- Nombramiento.

El Secretario del Consejo Rector se designará por acuerdo de la Asamblea General.

##### Art. 40.- Duración del cargo.

El cargo de secretario tendrá una duración de un año, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales en virtud de acuerdo expreso, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 31.1 anterior.

##### Art. 41.- Funciones.

1.- Serán funciones del secretario:

a) Someter al presidente del Consejo Rector la relación de asuntos que hayan de figurar en los órdenes del día de las sesiones de los órganos de gobiernos y administración de la Junta de Compensación.

b) Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo ser sustituido en caso de ausencia, enfermedad, u otro motivo justificado, de conformidad a lo previsto en los art. 26.2 y 29.4 de estos estatutos.

c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiéndolas 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 acuerdos del Consejo Rector relativos a la materias enumeradas en los apartados e), j), k), m), n) y o) del artículo 30.2 de estos estatutos, debiendo practicarse la notificación en el plazo de los quince días siguientes a la aprobación de la acta correspondiente.

d) Expedir certificaciones del contenido a los libros de actas, con el visto bueno del presidente.

e) Llevar un libro-registro en el que se relacionarán todos los miembros de la Junta de Compensación, con expresión de sus respectivos nombres, apellidos, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y cuantas circunstancias se estimen pertinentes.

f) Cuantas sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

g) En caso de ausencia o enfermedad será sustituido por el miembro del Consejo rector de menos edad excluido el presidente.

2.- El secretario del Consejo Rector lo será también de la Asamblea General y de la Junta de Compensación.

3.- El cargo de secretario podrá ser remunerado, fijando el Consejo Rector la cuantía de dicha remuneración.

#### TÍTULO VI. De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

##### Art. 42.- Cuotas de participación.

1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, así como la determinación de las parcelas resultantes de

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos en el Proyecto de Compensación, individualmente o en régimen de copropiedad, o las compensaciones en metálico pertinentes, vendrán definidas por el porcentaje que a cada uno corresponda en relación con el total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.

2.- Para fijar las respectivas cuotas y sus modificaciones se atenderá a lo previsto en las Bases de actuación integradas en el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.

3.- En la escritura de constitución de la Junta de Compensación se fijarán las cuotas de participación en proporción a la superficie de cada propietario, conforme a los datos catastrales o registrales que obren en poder de los fundadores. Estos coeficientes de participación servirán de base para el cómputo de mayorías para la adopción de acuerdos, establecimiento de derramas y liquidación de ingresos y gastos.

4.- Cuando se disponga de la superficie real de cada una de las parcelas se modificarán los coeficientes de participación tomando como base tal superficie. A partir de su aprobación por la Asamblea General, cuyo acuerdo deberá ser adoptado por mayoría absoluta de cuotas de participación comprobada, se considerarán los nuevos coeficientes a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior. En la próxima Asamblea General en la que se deban aprobar las cuentas anuales se procederá a regularizar la liquidación de ingresos y gastos conforme las nuevas cuotas.

5.- La modificación de los coeficientes no se considera modificación de estos estatutos, estando sujeta únicamente a su aprobación por la Asamblea General por mayoría absoluta.

#### Art. 43.- Terrenos con gravamen real.

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

En el supuesto de estar constituido un usufructo sobre alguna finca, la condición de miembro la Junta de Compensación la ostentará el nudo propietario pero, salvo notificación expresa en sentido contrario, se entenderá representado por el usufructuario.

#### Art. 44.- Derechos.

Serán derechos de los miembros de la Junta de Compensación:

a) Ejercer las facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su propiedad y las respectivas cuotas de participación que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, 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 y administración de la Junta de Compensación dentro de la esfera de sus competencias respectivas.

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

c) Participar como elector y candidato, en su caso, en la designación de los miembros electivos del Consejo Rector.

d) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición con las limitaciones del artículo 45.2 de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente dentro de la Junta de Compensación a partir de la fecha de la transmisión.

e) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación o percibir las compensaciones en metálico procedentes.

f) 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 el Título VIII de estos Estatutos.

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

g) Ser informados en todo momento de la actividad de la Junta de Compensación en el cumplimiento de su objeto estatutario.

h) Percibir, al tiempo de la disolución de la Junta de Compensación, la parte de patrimonio de aquella que le correspondiere.

i) Presentar proposiciones y sugerencias.

j) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones económicas de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Compensación, una vez cumplidas sus obligaciones económicas.

k) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto en los presentes estatutos y en las disposiciones legales vigentes.

#### Art. 45.- Obligaciones.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Entregar a los Promotores, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación o de las de adhesión, los documentos acreditativos de su titularidad, así como certificación registral de dominio y cargas, e identificación de la referencia catastral de las fincas que se describen en los títulos que aporta.

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

d) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta de Compensación, un domicilio en España y cualquier modificación a efecto de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones ulteriores, se harán constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta de Compensación, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.

e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada miembro en función de la cuota de participación que le hubiere sido atribuida debiendo abonar las cantidades que les correspondan para satisfacer el importe de las obras de urbanización del ámbito definido en el artículo 5 de estos estatutos y demás gastos de la actuación, así como los costos de conservación de tales obras hasta la recepción de las mismas por el Órgano Urbanístico de Control.

f) Regularizar, en su caso, la situación dominical y registral de los terrenos de su propiedad afectados por la actuación urbanística dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

g) Designar, en los supuestos de copropiedad y mediante documento autorizado notarialmente, la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones previstos en estos estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos, verificando dicha designación, en caso de no existir acuerdo entre los interesados, el Órgano Urbanístico de Control a favor necesariamente de uno de los copropietarios.

h) Consentir la ocupación de los terrenos de su propiedad por exigencias de la ejecución del planeamiento urbanístico, especialmente para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.

2.- La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión intervivo o mortis causa de la propiedad de aquellos comporta la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, a cuyo efecto en el supuesto de que alguno de los miembros tuviese el propósito de proceder a la enajenación parcial de los bienes y derechos de su propiedad afectados por la actuación urbanística, o de la cuota de participación que en la Junta de Compensación le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al

CVE-2010-10287

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

presidente del Consejo Rector, indicando los datos personales del nuevo titular. En la escritura pública correspondiente se hará mención de la afección de los bienes y derechos, de la cuota de participación correspondiente y de la subrogación real.

3.- Los miembros de la Junta de Compensación responderán con todos sus bienes, presentes y futuros, del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su pertenencia a la misma.

#### TÍTULO VII. Del régimen económico.

##### Art. 46.- Ingresos.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- a) Las aportaciones de los miembros.
- b) Las subvenciones y créditos que se obtengan.
- c) El producto de la enajenación o arrendamiento de sus bienes.
- d) Las rentas y productos de su patrimonio.
- e) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.
- f) Los abonos hechos por terceros en virtud de cualesquiera causas.

##### Art. 47.- Gastos.

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Gestión de la actuación urbanística, incluyendo apdo. a) y b) art. 29.
- b) Financiación de las obras que resulten de los Proyecto de Urbanización y de las que acuerden los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en la base novena del documento "Bases de actuación del proyecto".
- c) Indemnizaciones correspondientes al valor de los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, hayan de derruirse.
- d) Abono de honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento y gestión, así como de asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación.
- e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos, en el supuesto del artículo 42.1 a) de estos estatutos.
- f) Funcionamiento de los órganos de gobierno y administración y de los servicios de la Junta de Compensación.
- g) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

##### Art. 48.- Pago aportaciones.

1.- El Consejo Rector, al señalar las cantidades que deban satisfacer los miembros de la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2.- La cuantía de tales aportaciones económicas será proporcional a las cuotas de participación asignadas a los miembros.

3.- Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los miembros de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la recepción del requerimiento de pago y transcurrido dicho plazo sin hacer efectivo el abono, el miembro moroso incurrirá automáticamente en un recargo del tipo de interés del dinero, incrementado en tres puntos, de la cantidad o fracción no satisfecha.

4.- Transcurrido el plazo indicado en el epígrafe anterior sin haberse efectuado el pago de la aportación adeudada, el Consejo Rector procederá contra el miembro moroso por vía judicial,

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

o bien instando del Órgano Urbanístico de control la aplicación de la expropiación o el cobro por la vía de apremio administrativo, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación, que tendrá eficacia ejecutiva a los indicados fines.

5.- También podrá el Consejo Rector elevar propuesta a la Asamblea General para que se proceda a la venta de bienes y derechos del deudor, en uso de la facultad fiduciaria de disposición indicada en el artículo 19 h) de estos estatutos.

6.- El pago de las compensaciones económicas resultantes del Proyecto de Compensación a los miembros de la Junta de Compensación acreedores de las mismas se realizará simultáneamente al abono de las aportaciones económicas periódicas, a cuyo efecto, en las derramas que se pongan al cobro, se indicarán por separado las cantidades correspondientes a los gastos por ejecución del planeamiento urbanístico y a las compensaciones en metálico.

Art. 49.- Actuación.

1.- La actuación de la Junta de Compensación se desarrollará con arreglo a las normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus miembros.

2.- La Asamblea General podrá establecer una asignación económica a los componentes del Consejo Rector cuando las circunstancias lo aconsejen.

TÍTULO VIII. Del régimen jurídico.

Art. 50.- Aprobación y vigencia de los Estatutos.

1.- Los Estatutos de la Junta de Compensación, una vez aprobados por el Órgano Urbanístico de control el proyecto de Estatutos, tendrán carácter obligatorio para los miembros de la Junta de Compensación y para la Administración.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 26.5, requerirá la aprobación ulterior del Órgano Urbanístico de control y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de dicho Órgano.

La modificación de cuotas no se considera modificación estatutaria.

Art. 51.- Registro de la Propiedad.

1.- La Junta de Compensación interesará del Órgano Urbanístico de control que requiera al Señor Registrador de la Propiedad la práctica de los asientos de afección registral de las fincas comprendidas en el ámbito de la actuación urbanística.

2.- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, se solicitará la inscripción de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

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 y acciones legales pertinentes.

Art. 53.- Recursos.

1.- Los actos y acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta de Compensación ante la Asamblea General dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquellos, mediante la presentación del escrito correspondiente en el domicilio de la Junta de Compensación, debiendo resolver la Asamblea General en término de un mes a partir de la presentación del recurso.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

2.- En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, quedará expedita la vía del recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de control, cuyo recurso habrá de presentarse en el plazo de un mes, a contar del vencimiento del plazo señalado a la Asamblea General para resolver el recurso a que se refiere el epígrafe anterior, o desde su desestimación expresa.

3.- Contra los acuerdos de la Asamblea General podrá formularse recurso de alzada ante el Órgano Urbanístico de control, dentro del plazo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo.

4.- No podrán ser recurridos los acuerdos de la Asamblea General por los miembros de la Junta de Compensación que, por sí por representación, hubieren votado a favor de los mismos.

5.- El Órgano Urbanístico de control concederá trámite de audiencia a la Junta de Compensación, y a solicitud de ésta o del recurrente, recibirá el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo correspondiente.

6.- La interposición del recurso de alzada no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos de la Asamblea General, salvo que el Órgano Urbanístico de control lo acordase, debiendo establecer en tal supuesto la garantía a prestar por el recurrente.

#### Art. 54.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable ante el Órgano Urbanístico de control de la Urbanización completa del ámbito de actuación definido en el artículo 5 de estos Estatutos.

2.- La responsabilidad de dicha obligación de urbanizar será exigible tanto en lo que afecte a las características de la obra ejecutada como a los plazos en que ésta debe terminarse y ser recibida por la Administración actuante.

3.- El incumplimiento por la Junta de Compensación de sus obligaciones habilitará a la Administración actuante para sustituir el sistema de compensación por el de cooperación, ejecución forzosa o el de expropiación.

4.- Cuando, en el ejercicio de sus funciones la Junta de compensación incurra en infracciones calificables legalmente de graves, la Administración actuante podrá no solo sancionar económicamente a la Junta, la cual repercutirá el importe de la multa que se le impugna en aquellos de sus miembros que directamente hubieren intervenido en la comisión de la infracción o percibido el beneficio derivado de la misma, sino también en desistir de ejecutar el planeamiento por el sistema de compensación y aplicar en su lugar el de cooperación o el de expropiación.

#### Art. 55.- Interdictos de retener y recobrar la posesión.

1.- Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a decisiones de la misma, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos prevista en el artículo 19 h) de estos estatutos.

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.

#### Art. 56.- Disolución.

1.- La Junta de Compensación se disolverá:

- a) Por cumplimiento del objeto enunciado en el artículo 4.1 de estos Estatutos.
- b) Por mandato judicial.

VIERNES, 9 DE JULIO DE 2010 - BOC NÚM. 132

c) Por prescripción legal.

2.- La disolución de la Junta de Compensación requerirá acuerdo de la Asamblea General.

3.- Se efectuará una vez se haya formalizado por el Órgano Urbanístico de Control las actas de recepción definitiva de las obras e instalaciones y se hayan cumplido las demás obligaciones de la Junta de Compensación.

4.- Una vez acreditada la concurrencia de tales requisitos, el Órgano Urbanístico de Control adoptará acuerdo favorable para la disolución de la Junta de Compensación.

5.- El Consejo Rector estará facultado, con las prescripciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Art. 57.- Liquidación.

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

Art. 58.- Destino del patrimonio común.

Aprobada la disolución de la Junta de Compensación el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre sus miembros en proporción a las cuotas de participación en las mismas.

#### DISPOSICIONES FINALES

1.- Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los miembros de la Junta de Compensación.

2.- Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá asimismo la aprobación de la Administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto por los presente estatutos se aplicará la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y valoraciones del Estado y Reglamentos que las desarrollan.

Castro Urdiales, 25 de junio de 2010.  
El concejal delegado de Urbanismo,  
Agapito Pastor Fernández-Cuesta.

2010/10287

CVE-2010-10287