

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

CVE-2022-3989 *Información pública de la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.11. Expediente URB/2126/2021.*

Decreto del Concejal delegado UOA nº 434/2022, de 19 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Castro Urdiales, por el que se aprueba inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.11 de este municipio.

Aprobado inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2.11 de este municipio, iniciándose así el establecimiento del sistema de compensación.

Por Decreto del Concejal delegado UOA nº 434/2022, de fecha 19 de mayo de 2022, se acordó someterlo a información pública por un plazo de veinte días a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria de conformidad con el artículo 152.1.b) de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<http://sedeelectronica.castro-urdiales.net>)

Castro Urdiales, 20 de mayo de 2022.

El concejal delegado de Urbanismo y Vivienda, Obras y Servicios
y Accesibilidad y Movilidad,
Alejandro Fernández Álvarez.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

**JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL U.E. 2.11 "ORIÑÓN"**

**DEL P.G.O.U DE "Castro
Urdiales" (CANTABRIA)**

**PROYECTO
DE ESTATUTOS**

ABRIL DE 2022

CVE-2022-3989

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

| | |
|--|----|
| TÍTULO I - DE LA DENOMINACIÓN, ÁMBITO, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN | 5 |
| Artículo 1.- Denominación | 5 |
| Artículo 2.- Naturaleza | 5 |
| Artículo 3.- Domicilio | 5 |
| Artículo 4.- Delimitación | 5 |
| Artículo 5.- Órgano Urbanístico | 6 |
| Artículo 6.- Objeto y fines | 6 |
| Artículo 7.- Duración | 7 |
| TÍTULO II - DE LOS MIEMBROS, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES | 7 |
| CAPÍTULO 1 – MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN | 7 |
| Artículo 8.- Composición de la Junta de Compensación. | 7 |
| Artículo 9.- Clases de Miembros | 7 |
| Artículo 10.- Miembros fundadores | 7 |
| Artículo 11.- Miembros adheridos | 8 |
| Artículo 12.- Terrenos en usufructo | 8 |
| Artículo 13.- Cuotas sociales | 8 |
| CAPÍTULO 2 – DERECHOS Y OBLIGACIONES | 8 |
| Artículo 14.- Derechos de los miembros de la Junta de compensación | 8 |
| Artículo 15.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación | 9 |
| Artículo 16.- Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta | 10 |
| TÍTULO III - DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO | 10 |
| Artículo 17.- Órganos de gobierno | 10 |
| CAPÍTULO 1 - LA ASAMBLEA GENERAL | 11 |
| Artículo 18.- Naturaleza. | 11 |
| Artículo 19.- Clases de Asamblea General. | 11 |
| Artículo 20.- La Asamblea General Ordinaria. | 11 |
| Artículo 21.- La Asamblea General Extraordinaria.- | 11 |
| Artículo 22.- Convocatoria | 12 |
| Artículo 23.- Constitución. | 12 |
| Artículo 24.- Régimen de sesiones | 13 |
| Artículo 25.- Actas y Certificaciones. | 13 |
| CAPÍTULO 2 - EL CONSEJO RECTOR | 13 |
| Artículo 26.- Composición. | 13 |
| Artículo 27.- Duración del cargo | 14 |
| Artículo 28.- Competencias. | 14 |
| Artículo 29.- El Presidente. | 15 |
| Artículo 30.- El Secretario. | 16 |
| Artículo 31.- Régimen de sesiones. | 16 |
| Artículo 32.- Actas y certificaciones. | 17 |
| TÍTULO IV - DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO | 17 |
| CAPÍTULO I – RÉGIMEN ECONÓMICO | 17 |
| Artículo 33.- Ingresos de la Junta de Compensación. | 17 |
| Artículo 34.- Gastos de la Junta de Compensación. | 17 |
| Artículo 35.- Pago de aportaciones. | 18 |

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 2 – RÉGIMEN JURÍDICO | 18 |
| Artículo 36.- Vigencia e interpretación de los Estatutos. | 18 |
| Artículo 37.- Ejecutoriedad de acuerdos. | 19 |
| Artículo 38.- Órgano del control urbanístico. | 19 |
| Artículo 39.- Recursos administrativos. - | 19 |
| Artículo 40.- Acciones Jurisdiccionales. | 19 |
| | |
| TÍTULO V - DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN | 20 |
| Artículo 41.- Causas de disolución. | 20 |
| Artículo 42.- Destino del patrimonio común. | 20 |
| Artículo 43.- Liquidación de los bienes de la Junta. | 20 |
| Artículo 44.- Junta general. | 20 |
| Artículo 45.- Funciones de los liquidadores. | 20 |
| Artículo 46.- Terminación del cargo de liquidador. | 21 |
| Artículo 47.- División del haber común. | 21 |
| Artículo 48.- Publicidad periódica. | 21 |
| Artículo 49.- Balance final y cuenta de liquidación. | 21 |
| Artículo 50.- Extinción de la Junta. | 21 |
| | |
| TÍTULO VI – DISPOSICIONES FINALES | 22 |

PROYECTO DE ESTATUTOS

PROYECTO DE ESTATUTOS

Título I - De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración

Artículo 1.- Denominación

Para la ejecución del desarrollo urbanístico del sector mediante el sistema de compensación se constituye la que se denomina Junta de Compensación de la U.E. 2.11- "ORIÑON", conforme establece el PGOU del municipio de Castro Urdiales, Ley 8/2007 de la Ley del Suelo, de 28 de mayo, de suelo y su desarrollo por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística y por la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria(en adelante LOTRUSC)

Artículo 2.- Naturaleza

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas sin más limitaciones que las que puedan establecerse en los presentes Estatutos.

Las aportaciones de terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la Junta y las adjudicaciones que se realicen a favor de los propietarios miembros de la misma y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 3.- Domicilio

Se establece el domicilio de la Junta en C/José López Dóriga, nº3, 2 Izquierda, Santander, Cantabria.

Artículo 4.- Delimitación

El ámbito de actuación de la Junta de Compensación está definido por la U.E. 2-11 de Castro Urdiales, "ORIÑON".

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

Artículo 5.- Órgano Urbanístico

El órgano urbanístico bajo cuya tutela actuará la Junta de Compensación será el Ayuntamiento de CASTRO URDIALES (Cantabria), el cual controlará la gestión y ante el cual podrán interponerse los recursos de alzada que pudieran efectuarse contra sus acuerdos.

Artículo 6.- Objeto y fines

El objeto de la Junta de Compensación es la formulación del Proyecto de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por el U.E. 2-11 "ORIÑON".

El fin primordial de la Junta es la agrupación de los propietarios de fincas comprendidas en el polígono, quienes se sometan a la gestión común, con el fin de distribuirse equitativamente las cargas y beneficios en la proporción que a cada uno corresponda, de acuerdo con el sistema de compensación, manteniendo la titularidad de sus terrenos, que quedarán, no obstante afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicho sistema, para lo cual la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas.

Para el cumplimiento de dichos fines la Junta de Compensación tendrá las siguientes facultades:

- A) Adquirir, poseer, enajenar gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos de su patrimonio pudiendo reservarse la titularidad de determinadas superficies o parcelas de resultado para enajenarlas directamente con el fin de sufragar los gastos de urbanización previstos conforme con lo dispuesto en el artículo 172 d) del Reglamento de Gestión Urbanística, así como suscribir toda clase de contratos y concertar créditos sobre los bienes de su titularidad y emitir títulos para la ejecución de las obras de urbanización.
- B) Solicitar del órgano urbanístico correspondiente el ejercicio de la expropiación forzosa a favor de la Junta, respecto de las parcelas cuyos propietarios no se incorporen a la Junta, en la forma, en plazo y condiciones establecidos en los presentes Estatutos, conforme a lo dispuesto en los artículos 162.5 y 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como las parcelas de aquellos propietarios que incumplan las obligaciones contraídas a tenor de lo establecido en el artículo 181 del mismo texto legal y 152.3 y 155.2 de la LOTRUSC.
- C) La gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación ante cualesquiera autoridades y organismos de la Administración del Estado, Autonomía o Municipio, así como ante los jueces y tribunales, en todos los grados y jurisdicciones, y los particulares.
- D) Redactar el Proyecto de Compensación para su tramitación y ulterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con adjudicación de las parcelas resultante y la edificabilidad correspondiente.
- E) Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización y demás proyectos complementarios que sea menester para la ejecución de las obras de urbanización y de conexiones exteriores y contratar la ejecución de las obras previstas en los mismos una vez aprobados definitivamente.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- F) La solicitud de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en el vigente artículo 26.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y su concordante, el artículo 29.1e) del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo
- G) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según los textos legales vigentes y, entre otros, hacer cesiones al Ayuntamiento, adquirir y enajenar bienes.

Artículo 7.- Duración

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de los Estatutos.

Título II - De los miembros, sus derechos y obligaciones

Capítulo 1 – Miembros de la Junta de Compensación

Artículo 8.- Composición de la Junta de Compensación.

Podrán ser miembros de la Junta de Compensación las siguientes personas físicas o jurídicas:

- A) Los propietarios del suelo incluido en el polígono.
- B) Los propietarios del suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el mismo.
- C) Las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para urbanizar el suelo del polígono, siempre y cuando esta incorporación sea aprobada en Asamblea General. La empresa urbanizadora, en su caso, estará representada por una sola persona.
- D) Un representante de la Administración actuante.

La transmisión de los terrenos por algún miembro de la Junta llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 9.- Clases de Miembros

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

Artículo 10.- Miembros fundadores

Serán miembros fundadores los propietarios que hubieren firmado la solicitud de aprobación de estos Estatutos y de las bases de actuación de la Junta de Compensación.

Artículo 11.- Miembros adheridos

- 1.- Serán miembros adheridos las personas físicas y jurídicas recogidas en el artículo 8 que se incorporen a la Junta de Compensación dentro del plazo fijado al efecto.
- 2.- Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo del órgano actuante dentro del plazo señalado, mediante escrito en el que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los Estatutos definitivamente aprobados. La eficacia de la adhesión deberá formalizarse ante Notario y se condicionará al abono de las cantidades que resulten del certificado expedido por el Secretario de la Junta como cantidades abonadas por sus miembros hasta la fecha y que resulten de la cuota que por razón de su aportación les correspondiere según acuerdo de la Asamblea. El plazo para su abono será de un mes desde la notificación de la misma.
- 3.- El hecho de no presentar en el Registro General del órgano actuante la solicitud prevista en el párrafo 2º, facultará a la Junta para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el artículo 6.b) de estos Estatutos. Los terrenos que la Junta adquiera por razón de expropiación forzosa de los terrenos propiedad de los titulares no adheridos, tendrán el carácter de bienes de titularidad de la Junta y los beneficios que produzcan se dividirán, en su día, en proporción a las cuotas de cada uno de los miembros.

Artículo 12.- Terrenos en usufructo

En el caso de que alguna de las fincas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera.

Artículo 13.- Cuotas sociales

- 1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes que han de ser adjudicadas a cada uno de aquellos, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.
- 2.- Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a las reglas contenidas en la Base Primera.

Capítulo 2 – Derechos y Obligaciones

Artículo 14.- Derechos de los miembros de la Junta de compensación

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad o las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General; sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación.
- B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- C) Participar, como elector o candidato, en la designación de los miembros del Consejo Rector.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- D) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro pacto de disposición de sus fincas o cuotas respectivas; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.
- E) Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en el proyecto de compensación y proporcionalmente a sus cuotas respectivas, y percibir en metálico las diferencias de adjudicación, si proceden.
- F) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la Junta de Compensación, en la forma y con los requisitos establecidos en el título IV de estos Estatutos. Presentar proposiciones y sugerencias.
- G) Todos cuantos otros derechos se deriven de los presentes estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 15.- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación

1.- Los miembros de la Junta tendrán las siguientes obligaciones:

- A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.
- B) Entregar al Consejo Rector en el plazo de un mes, a contar de la fecha de su incorporación a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de su titularidad. Si los terrenos estuvieren gravados, deberá acompañarse relación de los nombres y domicilios de los titulares de los derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.
- C) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos que hubiere lugar.
- D) Determinar un domicilio a efecto de notificaciones, cuyo domicilio, así como sus modificaciones ulteriores, se hará constar en un libro-registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier comunicación que se dirija al domicilio declarado por el socio.
- E) Satisfacer y responder puntualmente de las cantidades y garantías prestadas que sean necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación en función de la cuota que le hubiere sido atribuida y en el modo y plazos fijados por la Asamblea General.
- F) Notificar las condiciones de la transmisión de sus terrenos o de sus derechos en la Junta en el plazo máximo de ocho días a contar desde la transmisión, así como cualquier incidencia que pudiera afectar a sus terrenos o a su libre disposición sobre los mismos.
- G) Permitir la ocupación de sus fincas, sean aportadas o resultantes, para la ejecución de las obras de urbanización.
- H) Someter al Consejo Rector, a título de laudo arbitral y con carácter previo al ejercicio de las acciones jurisdiccionales correspondientes, las diferencias surgidas con otros socios de la Junta de Compensación en la determinación de los derechos respectivos.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- 2.- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar por mayoría del 60% de las cuotas de interés en el proindiviso una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de las obligaciones derivadas de su condición. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios y fuera necesario adoptar una posición común. Si en el plazo que se señale al efecto no se designara representante, lo nombrará el órgano actuante.

Artículo 16.- Incumplimiento por parte de los miembros de la Junta

- 1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 181.1 de su Reglamento de Gestión Urbanística y 155.2 de LOTRUSC, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en dicho Reglamento, relativas a subvenir a las cargas del sistema y de la Junta de Compensación, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la junta que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
- 2.- Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, tanto por razón de las cuotas ordinarias como extraordinarias, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al socio moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.
- 3.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que proceda, realizándolo en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.
- 4.- El procedimiento de expropiación será el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas.
- 5.- La negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta producirá, automáticamente, la pérdida por el socio moroso del derecho de voto, pudiendo asistir e intervenir en las reuniones de la Asamblea con voz pero sin posibilidad de ejercer su derecho de voto. El pago en forma de las cuantías adeudadas, producirá la rehabilitación automática de los derechos políticos del juntacompensante sin necesidad de acuerdo expreso al efecto.

Título III - De los órganos de gobierno

Artículo 17.- Órganos de gobierno

Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

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

También ostentarán facultades los siguientes cargos:

- A) El Presidente
- B) El Secretario.

Estos cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas

Capítulo 1 - La Asamblea General

Artículo 18.- Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la Junta que estén al corriente de sus obligaciones, socios, fundadores o adheridos, con la participación definida en el artículo 13.1 de estos Estatutos, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 19.- Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 20.- La Asamblea General Ordinaria.

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

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

Serán asimismo, atribuciones de la Asamblea General Ordinaria, las señaladas en el punto 3 del artículo siguiente.

Artículo 21.- La Asamblea General Extraordinaria.-

- 1.- Toda reunión de Asamblea General que no sea la señalada en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
- 2.- La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten socios que representen, al menos, el 20 por 100 de las cuotas definidas en el artículo 13.1 de estos Estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.
- 3.- Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - A) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por los órganos urbanísticos competentes.
 - B) La aprobación del Proyecto de Compensación y, en su caso, sus modificaciones ulteriores, así como la adjudicación del contrato para la ejecución de las obras de urbanización.
 - C) La imposición de cuotas ordinarias y/o extraordinarias para atender los conceptos contemplados en el presupuesto anual e incluso gastos no previstos en el mismo, o enjugar el déficit temporal de éste.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- D) Nombrar y cesar a los miembros de dicho Consejo Rector.
- E) El nombramiento, si procede, de los censores de cuentas.
- F) Acordar la formalización de créditos, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos de su titularidad así como constituir las garantías o fianzamientos que sean precisos para el cumplimiento de sus fines.
- G) Acordar la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras.
- H) Cuantos sean precisos para la gestión común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o al Consejo Rector.

Artículo 22.- Convocatoria

- 1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta o a través de cualquier otro medio que garantice su recepción, con siete días de antelación, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.
- 2.- La celebración de las Asambleas Extraordinarias, a petición de los socios en la forma dispuesta en el artículo 21.2 de estos Estatutos, habrá de ser acordada por el Consejo Rector dentro de los diez días siguientes al requerimiento practicado, y la reunión deberá tener lugar entre los veinte y cuarenta días siguientes a dicho requerimiento.
- 3.- La convocatoria señalará lugar, día, hora de la reunión así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. Sólo se adoptarán acuerdos en relación con aquellas materias incluidas en el Orden del Día, sin perjuicio de la introducción de aquellos otros cuya resolución se declare urgente.
- 4.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio social de la Junta de Compensación estarán a disposición de los socios, en horas hábiles de oficina y hasta el día anterior a la reunión la memoria y cuentas del ejercicio económico anterior, con el informe de los censores en su caso y, el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 23.- Constitución.

- 1.- La Asamblea General quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o representada, al menos la mitad de las cuotas definidas en el artículo 13.1 de estos Estatutos.
- 2.- Transcurrida una hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá validamente constituida la Asamblea General en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes.
- 3.- Los socios podrán designar a otra persona para que les represente en la Asamblea General, por escrito y con carácter especial para cada reunión.
- 4.- Si hallándose presente o representada la totalidad de los socios, acordasen por unanimidad celebrar Asamblea General Extraordinaria, quedará ésta validamente constituida sin necesidad previa de convocatoria.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

Artículo 24.- Régimen de sesiones

- 1.- El presidente del Consejo Rector, presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates y declara los asuntos suficientemente considerados, pasando a la votación de acuerdo, si procediese; actuando como secretario el que lo sea del Consejo Rector.
- 2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. En caso de empate, se procederá a sucesivas votaciones.
- 3.- Si a consecuencia de aportaciones extraordinarias o después de practicadas las compensaciones que se acuerde, quedaran modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que corresponda a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos comunitarios.
- 4.- Los acuerdos de modificaciones de los Estatutos de la Junta de Compensación, cese de los miembros del Consejo Rector, señalamiento de cuotas, rectificación de éstas y disolución de la propia Junta, requerirán en todo caso, el voto favorable de socios que representen el **60 por 100 de dichas cuotas**.

En caso de no obtener esta mayoría, el presidente convocará, dentro de los términos del artículo 21.1 y en el plazo de diez días, una nueva Asamblea con carácter de extraordinaria cuyo orden del día será el acuerdo no conseguido, bastando la mayoría simple del número 2 de este artículo.
- 5.- Caso de que se incorporara una empresa urbanizadora, las relaciones de la misma con la Junta se derivarán del convenio suscrito entre ambas, sin que sus inversiones den lugar a derechos políticos dentro de la Junta, sin perjuicio de que se le conceda tener un observador sin voto, pero con voz en las Asambleas. No obstante, si en virtud del acuerdo alcanzado la Empresa Urbanizadora asumiere los costes de urbanización, sí que ostentará dichos derechos políticos en proporción a su cuota de participación.
- 6.- Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo prescrito en los presentes Estatutos.

Artículo 25.- Actas y Certificaciones.

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, e irán firmadas por el Presidente y el Secretario. Podrán solicitarse certificaciones del contenido del Libro de Actas que serán expedidas por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

Capítulo 2 - El Consejo Rector

Artículo 26.- Composición.

- 1.- El Consejo Rector estará compuesto por tres vocales, dos de ellos designados por la Asamblea General de entre los miembros de la Junta o personas propuestas por éstas y un tercer miembro designado por la Administración actuante. Los miembros del Consejo elegirán, por mayoría entre ellos, a un Presidente.
- 2.- El Consejo Rector designará un Secretario que asistirá a las reuniones con voz pero sin voto, salvo que también ostente el cargo de Consejero.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

3. - La elección de los miembros del Consejo se efectuará por la Asamblea por medio de votación computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos. A estos efectos, las participaciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra de representación igual o superior a la que resulte de dividir éste último por el número de vocales del Consejo, tendrá derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de ésta facultad, las participaciones o votos así agrupados no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo. Las vacantes que no hubieran sido cubiertas por los accionistas agrupados se cubrirán por mayoría de los votos de las acciones no agrupadas.

Artículo 27.- Duración del cargo

El nombramiento de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a su reelección indefinidamente por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General, todo ello sin perjuicio de la facultad de remoción o cese de la propia Asamblea General contenida en el artículo 20 de los presentes Estatutos y Bases de Actuación.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese, el Consejo designará de entre los miembros de la Junta un sustituto provisional hasta la celebración de la siguiente Asamblea General

Los cargos del Consejo no serán remunerados, salvo que la Asamblea dispusiera lo contrario.

Artículo 28.- Competencias.

1. - Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados.
2. - La representación de la Junta de Compensación y de su órgano de gobierno será ostentada por el presidente del Consejo Rector, quien podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o persona ajena al mismo, otorgando los poderes correspondientes.
3. - Serán funciones específicas del Consejo Rector:
 - A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - B) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
 - C) Proponer a la Asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la medida correspondiente.
 - D) Ostentar la representación jurídica de la Junta de Compensación
 - E) Autorizar la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, a excepción del contrato para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito que deberá de ser propuesto para su adjudicación por la Asamblea.
 - F) Realizar toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones y permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación.

- G) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fueran pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.
- H) Aprobar el Proyecto de Urbanización que haya de ser aprobado definitivamente por la Administración actuante.
- I) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- J) Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender a los gastos comunes y la forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

Artículo 29.- El Presidente.

El Presidente de la Junta de Compensación será designado de entre los miembros del Consejo Rector por mayoría de votos, ostentando la presidencia de la Asamblea General y, por tanto, de la propia Junta de Compensación. En caso de ausencia, enfermedad, fallecimiento o vacante en tanto no sea designado un nuevo Presidente, ostentará sus funciones el Vicepresidente y, en su ausencia, el Consejero de mayor edad.

El Presidente podrá delegar en cualquiera de los demás miembros del Consejo o de la Asamblea otorgando los poderes correspondientes al efecto. El Consejero de mayor edad sustituirá al Presidente en caso de ausencia.

Son funciones del Presidente:

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Representar a los propietarios de bienes y derechos miembros de la Junta ante la Administración estatal, autonómica y local.
- C) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, previo acuerdo del Consejo.
- D) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, pudiendo elevar a públicos los acuerdos adoptados.
- F) Suscribir cualesquiera tipo de contratos o documentos con terceros previo acuerdo del Consejo Rector.
- G) Negociar y formalizar convenios con los órganos competentes de las diferentes Administraciones, con empresas urbanizadoras y con las compañías suministradoras de servicios en representación de la Junta y respecto de los bienes y derechos afectados por la actuación urbanística, negociando y acordando las previsiones

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

urbanísticas necesarias para un mejor desarrollo del ámbito expresado, llevando a cabo las gestiones y actividades precisas para el cumplimiento de los fines de la misma y, en general, cuantas actuaciones, contratos, etc, sean precisos para el cumplimiento de dicho fin y, ello, sin perjuicio del previo acuerdo del órgano competente.

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

Artículo 30.- El Secretario.

El Consejo Rector designará un Secretario, sin que se le requiera necesariamente la cualidad de propietario de terrenos incluidos en la Junta. Ostentará igual cargo respecto de la Asamblea General.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad será sustituido provisionalmente por la persona que designe el Presidente del Consejo Rector.

El cargo de Secretario podrá ser retribuido conforme a lo que al efecto acuerde la Asamblea General.

Son funciones del Secretario:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector con voz pero sin voto, si no es Consejero.
- B) Levantar acta de las sesiones y transcribirlas en los correspondientes libros de actas, expidiendo certificaciones con el correspondiente visto bueno del Presidente..
- C) Llevar los libros-registro en los que se relacionan los socios integrantes de la Junta de compensación, con expresión de sus circunstancias y cambios.
- D) Representar a la Junta a efectos puramente administrativos.
- E) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta
- F) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o por el Consejo Rector.
- G) Asesorar, en su caso, sobre la legalidad de los acuerdos y decisiones que se adopten por los órganos colegiados.

Artículo 31.- Régimen de sesiones.

- 1.- El Consejo Rector se reunirá cuantas veces sea necesario para el interés común a convocatoria de su Presidente o a petición de dos Consejeros.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- 2.- La convocatoria la hará el Secretario de orden del Presidente mediante cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción. En dicha convocatoria se deberá de fijar el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, la fecha y la hora de la sesión, debiendo ser anunciada con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituido el Consejo de Administración cuando concurra a la reunión, presente o representado, al menos la mitad de sus miembros, quienes podrán delegar en otra persona por escrito y por cada sesión.
- 3.- Reunida la totalidad de los miembros del Consejo, quedará éste válidamente constituido si así lo acuerdan por unanimidad.
- 4.- Los acuerdos del Consejo Rector serán adoptados por mayoría simple de cuotas. En caso de empate el Presidente gozará de voto dirimente para resolver el empate.
- 5.- Dichos acuerdos serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hubieren sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos.

Artículo 32.- Actas y certificaciones.

De cada reunión del Consejo Rector se levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, las cuales irán firmadas por el presidente y el secretario.

Título IV - Del régimen económico y jurídico

Capítulo I – Régimen Económico

Artículo 33.- Ingresos de la Junta de Compensación.

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones iniciales de los socios.
- B) Las cantidades satisfechas por los socios con carácter ordinario y extraordinario.
- C) Las subvenciones, donaciones, legados, créditos, etc., que se obtengan.
- D) El producto de las enajenaciones de bienes que la Junta de Compensación se hubiere reservado en el Proyecto de Compensación.
- E) Las aportaciones, en su caso, de empresas urbanizadoras.
- F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de fines urbanísticos.

Artículo 34.- Gastos de la Junta de Compensación.

Serán gastos de la Junta de Compensación los de:

- A) Ejecución de las obras de urbanización, que acuerden los órganos de gobierno.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- B) Abono de honorarios profesionales, administración, guardería, vigilancia, etc.
- C) Expropiación de bienes y derechos, en el supuesto b) del artículo 6º de estos Estatutos.
- D) Cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

Artículo 35.- Pago de aportaciones.

- 1.- La Asamblea General, al señalar las cantidades que deben satisfacer los socios ingresados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.
- 2.- Salvo acuerdo en contrario, la cuantía de las aportaciones será proporcional a las cuotas fijadas a tenor del artículo 13 y el ingreso de las cantidades a satisfacer, en defecto de acuerdo expreso en el que se señale otro plazo al efecto, se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de la sesión de la Asamblea General en la que hubiese sido aprobada la derrama o, si así se acordare, desde la fecha de notificación de la cantidad que le corresponda abonar por razón de su cuota. Transcurrido dicho plazo, el socio moroso incurrirá en un recargo que será equivalente al interés del 11 por 100 anual de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida con dicho recargo en un plazo de quince días, a contar desde el requerimiento que por parte del Consejo Rector se le practique. Además el socio moroso correrá con los gastos que se produjeran a fin de hacer efectivo el cobro, incluidos los de abogado y procurador, aun cuando su actuación no fuera preceptiva.
- 3.- Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, el Consejo Rector procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, judicial o utilizando el derecho de expropiación a que se refiere el artículo 6º b) de estos Estatutos, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, la oportuna certificación que tendrá fuerza ejecutiva. En todos los casos será la propia Junta de Compensación la beneficiaria de tales actuaciones.
- 4.- El propietario moroso y hasta la efectividad del pago de sus cuotas quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos políticos dentro de la Junta de Compensación tal y como se señala en el art.16.5 de estos Estatutos.

Capítulo 2 – Régimen jurídico

Artículo 36.- Vigencia e interpretación de los Estatutos.

- 1.- Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación e inscrita ésta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, su contenido tendrá naturaleza obligatoria para la Administración y los miembros de la Junta.
- 2.- Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.3.A), requerirá la aprobación definitiva del órgano urbanístico actuante y su inscripción para surtir efecto.
- 3.- Su vigencia se extinguirá con la disolución de la Junta.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- 4.- Corresponde al Consejo Rector la interpretación y aplicación de estos Estatutos, sin perjuicio de que sus decisiones puedan recurrirse ante la Asamblea.

Artículo 37.- Ejecutoriedad de acuerdos.

Los actos y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen autorización ulterior del órgano urbanístico de control.

Artículo 38.- Órgano del control urbanístico.

El control urbanístico de la actuación de la Junta de Compensación se realizará por el Excmo. Ayuntamiento de CASTRO URDIALES.

Artículo 39.- Recursos administrativos.-

- 1.- Los socios de la Junta de Compensación podrán formular reclamaciones ante la Asamblea General contra los acuerdos del Consejo Rector dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de notificación de éstos, debiendo resolver la Asamblea General en término de treinta días también hábiles, a contar desde la formulación del recurso. Transcurrido el plazo sin contestación expresa se entenderá denegada la reclamación.
- 2.- Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante la Alcaldía del Excmo. Ayuntamiento de Castro-Urdiales, de acuerdo con lo previsto en el art. 151.4 de la LOTRUSC y artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Dicho recurso deberá interponerse ante la Administración Actuante en el plazo de un mes, si el acto fuera expreso y, si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará para el solicitante y otros posibles interesados a partir del día siguiente a aquél en que, de acuerdo con el párrafo precedente, se produzcan los efectos del silencio negativo.
- 3.- Dicho recurso deberá resolverse en los casos, formas y plazos previstos, siempre que concurren los siguientes requisitos:
 - A) Versar sobre materias urbanísticas o administrativas.
 - B) Haber votado el socio recurrente por sí o por representación, en el supuesto de haber concurrido a la sesión, contra la adopción del acuerdo impugnado.
- 4.- Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, serán considerados definitivos, si no fueron impugnados en el plazo y condiciones señalados en los párrafos precedentes.
- 5.- Los acuerdos de la Junta son ejecutivos y la interposición de los recursos señalados no suspenderá su ejecución, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.

Artículo 40.- Acciones Jurisdiccionales.

En materias civiles, los socios de la Junta de Compensación, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los jueces y tribunales de Santander.

Título V - De la disolución y liquidación de la Junta de Compensación

Artículo 41.- Causas de disolución.

- 1.- La Junta de Compensación se disolverá, previa la autorización del órgano urbanístico de control, por cualquiera de las siguientes causas:
 - A) Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 6º de estos Estatutos.
 - B) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría prevista en el artículo 24.4 de estos Estatutos, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades que hubiere lugar.
 - C) Transformación en sociedad civil, mercantil o en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, con los requisitos y efectos del apartado anterior.
- 2.- El Consejo Rector estará facultado, si la Asamblea General lo acuerda, para realizar las operaciones subsiguientes a la disolución.

Artículo 42.- Destino del patrimonio común.

En los supuestos del apartado A) y B), del número 1 del artículo anterior, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a la cuota de participación que hubieran tenido en la Junta en el momento de su disolución.

Artículo 43.- Liquidación de los bienes de la Junta.

La Junta disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su nombre la frase "en liquidación".

Una vez disuelta la Junta se abrirá periodo de liquidación, actuando el Consejo de Administración como liquidador, salvo que la Junta acordase realizar la liquidación de manera distinta.

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

Artículo 44.- Junta general.

Durante el periodo de liquidación se observarán las disposiciones de los Estatutos en cuanto a la convocatoria y reunión de la Asamblea General ordinaria y extraordinaria, a las que darán cuenta los liquidadores de la marcha de la liquidación para que acuerden lo que convenga al interés común.

Artículo 45.- Funciones de los liquidadores.

Incumbe a los liquidadores de la Junta de Compensación:

- 1.- Suscribir en unión de los consejeros, si hubieren cesado, el inventario y balance de la Junta al tiempo de comenzar sus funciones con referencia al día en que se inicie la liquidación.
- 2.- Llevar y custodiar los documentos de la Junta y velar por la integridad de su patrimonio.

MARTES, 7 DE JUNIO DE 2022 - BOC NÚM. 109

- 3.- Realizar aquellas operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Junta.
- 4.- Enajenar los bienes comunes.
- 5.- Percibir los créditos y las cuotas acordados al tiempo de iniciarse la liquidación. También podrán exigir el pago de otras cantidades en proporción a las cuotas representadas en la Junta hasta completar el importe en la cuantía necesaria para satisfacer a los acreedores.
- 6.- Concertar transacciones y compromisos cuanto así convenga a los interesados comunes. 7.- Pagar a los acreedores y a los miembros atendiendo a las normas que se establecen en el artículo 46 de estos Estatutos.
- 8.- Ostentar la representación de la Junta para el cumplimiento de los indicados fines.

Artículo 46.- Terminación del cargo de liquidador.

Termina la función de los liquidadores por haberse llevado completamente la labor para la que fueron designados y por revocación de su cargo acordado en Asamblea General.

Artículo 47.- División del haber común.

- 1.- Los liquidadores no podrán repartir entre los propietarios el patrimonio común sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos.
- 2.- Cuando existan créditos no vencidos se asegurará previamente el pago.
- 3.- El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Junta, se repartirá entre los propietarios en proporción a las cuotas.
- 4.- En esta misma proporción sufrirán las eventuales pérdidas, en el caso de que el activo común no bastase para cubrir los créditos.

Artículo 48.- Publicidad periódica.

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

Artículo 49.- Balance final y cuenta de liquidación.

Terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores, si hubiesen sido nombrados.

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

Artículo 50.- Extinción de la Junta.

Aprobado el Balance final, los liquidadores tomarán las medidas legales oportunas para su extinción y constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Título VI – Disposiciones finales

Primera. - Una vez inscrita la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la primera sesión ordinaria o extraordinaria de la Asamblea General que se celebre, se someterán a conocimiento y ratificación.