

P.M.U. SANTA MARIA DE LLORELL

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA SANTA MARÍA DE LLORELL DE TOSA DE MAR

TÍTULO y
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación

La Entidad Urbanística Colaboradora que se constituye recibe la denominación de ***Junta de Compensación del Plan de Mejora Urbana Santa María de Llorell*** del término municipal de Tosa de Mar, convirtiendo la anterior Entidad de Conservación y Gobierno de la Urbanización de Santa María de Llorell en Junta de Compensación por modalidad básica, de conformidad con aquello que establece el artículo 6 de las Normas Urbanísticas del PMU aprobado definitivamente en sesión plenaria de 12 de marzo de 2015 y el informe realizado por el Registrador de la Propiedad número 2 de Lloret de Mar, Sr. Silvestre Murga Rodríguez.

La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en los presentes Estatutos y, en todo aquello que no se encuentre regulado en los mismos, por las estipulaciones contenidas en el Decreto 1/2010 por el cual se aprueba el Text Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (en adelante RLUC) y con carácter supletorio, por las disposiciones del Libro V del Código Civil de Cataluña donde se regula el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 2.- Domicilio

Se establece el domicilio de la Junta de Compensación en Tosa de Mar, urbanización Santa María de Llorell s/n.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, cambio que deberá de ser notificado a todos sus miembros y al Ayuntamiento de Tosa de Mar así como al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 3.- Naturaleza y capacidad

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades.

La personalidad jurídica se adquiere en el momento de la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores.

La Junta tendrá plena capacidad para el cumplimiento de sus finalidades y actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo, sobre las fincas aportadas por sus

miembros, únicamente con las limitaciones establecidas en estos Estatutos. Para el ejercicio de las finalidades de la Junta podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar y vender todo tipo de bienes y derechos, segregar y agregar terrenos, contractar, obligarse, ejecutar obras, instalaciones y dotaciones al Ayuntamiento, interponer recursos y ejercer acciones.

Artículo 4.- Ámbito

El ámbito territorial en el cual la Junta actuará es el que delimita el Planeamiento vigente de Tosa de Mar per al PMU Santa María de Llorell.

Artículo 5.- Duración

La duración de la Entidad se prevé que sea indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social, y, en todo caso, hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización del ámbito, concretadas en los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización que deberá de aprobar en su momento el Ayuntamiento, y la inscripción del primero en el Registro de la Propiedad.

Artículo 6.- Objeto y finalidades.

1. Es objeto de la Junta de Compensación la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos del ámbito definido en el artículo 4t.

2. Son finalidades primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto:

a) La incorporación de todos los propietarios de fincas compresas en el ámbito de actuación de la Junta de Compensación, los cuales, incluso conservando la titularidad de sus bienes, se integren en la misma y se distribuyan proporcionalmente los beneficios y las cargas.

b) La incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, a efectos de realizar las ocupaciones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización y la cesión al Ayuntamiento de los inmuebles de cesión obligatoria, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

c) La solicitud al órgano actuando del ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, y su ejercicio, tanto respecto a los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a esta, como de aquellos que incumplan sus obligaciones en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación. En estos supuestos la titularidad de las fincas expropiadas se atribuirá a la Junta de Compensación que les incorporará a la gestión comuna.

No obstante, de acuerdo con el artículo 122 TRLUC en cumplimiento del pago de los gastos de urbanización los propietarios pueden cumplir la obligación de pago de los

gastos de urbanización con la cesión de terrenos edificables, situados dentro del polígono de actuación.

d) Redactar e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación y ejecutar sus determinaciones.

e) Interesar de los órganos urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos que sea necesario formular, previa redacción y aprobación de los mismos por la Junta.

f) La adjudicación de las parcelas resultantes a los titulares de las parcelas aportadas que tengan los derechos suficientes para la adjudicación de las mismas.

g) La ejecución de las obras de urbanización.

h) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento.

i) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.

j) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.

k) Solicitar de la Administración actuando el ejercicio de la vía de apremio, por el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

l) La gestión y defensa de los intereses comunes delante cualquier autoridad y organismo público, tanto de la Administración Central, como de la Administración Autónoma o del municipio de Tosa de Mar, así como delante de los Juzgados y Tribunales, delante de los particulares y delante de las empresas que presten sus servicios a la Entidad.

m) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que presten los servicios, menos en la parte que, según su Reglamentación, hayan de contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

n) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establecidos por la legislación vigente.

o) La presentación al catastro de la correspondiente declaración de alteración catastral.

p) El ejercicio de todos aquellos derechos y actividades no relacionados expresamente, y que le correspondan según la normativa vigente.

Artículo 7.- Administración actuante

La Junta de Compensación tiene carácter administrativo, y actuará, en este orden bajo la tutela del Ayuntamiento de Tosa de Mar.

En el ejercicio de la función de tutela y fiscalización corresponde al Ayuntamiento:

- a) El trámite de audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios del ámbito de actuación.
- b) Aprobar los Estatutos y las Bases de actuación y las posteriores modificaciones.
- c) Si procede designar un representante de la Administración actuante en el órgano rector de la Junta.
- d) Aprobar la constitución de la Junta y remitir la documentación necesaria al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores para solicitar la inscripción.
- e) Expropiar los terrenos de los propietarios no adheridos, cuando convenga, y los de miembros de la Junta por razón del incumplimiento de las obligaciones y las cargas impuestas por el planeamiento y por la normativa urbanística, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.
- f) Ejercer la vía de apremio para el cobro de las cantidades para los miembros de la Junta.
- g) Resolver los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de la Junta o proponer su resolución al Ayuntamiento, cuando actúe otra administración.
- h) Todas aquellas otras atribuciones que resulten de la legislación urbanística.

TÍTOL II

COMPOSICIÓN y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 8.- Composición

La Junta de Compensación estará formada por:

- a) Todas las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas que hayan solicitado su inclusión en la Junta de Compensación como promotores y, en su caso, también las empresas urbanizadoras que pudiesen incorporarse.
- b) Los propietarios de terrenos que una vez notificada la aprobación definitiva de la Junta de Compensación y previo requerimiento, en el plazo de un mes se incorporan como adheridos, siempre que acepten los Estatutos y las Bases de Actuación.

Artículo 9.- Condiciones de incorporación a la Junta

Los propietarios que no hayan promovido el sistema de reparcelación, en la modalidad de Compensación básica, se pueden adherir con igualdad de derechos y deberes a la junta de Compensación en los supuestos siguientes:

- a) En cualquier momento durante la tramitación de los Estatutos y bases de la Junta de Compensación delante el Ayuntamiento.
- b) En el plazo de un mes desde la notificación de la acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación.
- c) En el plazo de un mes desde la notificación de la acuerdo de aprobación definitiva de la Junta.

Las solicitudes que se formulen con posterioridad a los plazos establecidos en los apartados a, b y c, de este artículo pueden ser inadmitidos por la Junta de Compensación.

En todo caso se podrá autorizar la adhesión de propietarios de fincas del Polígono una vez finalizados los plazos indicados por acuerdo de la Asamblea General y antes de formalizarse el Acta de Ocupación.

La incorporación a la Junta se ha de solicitar por escrito a través de la Administración actuante, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y límites de las fincas aportadas, aportando la documentación que acredite su propiedad.

Para la efectividad de la incorporación, los propietarios adheridos deben depositar la cantidad correspondiente a los gastos ya realizados y los que sean de previsión inmediata, en el plazo de un mes desde el requerimiento de la Junta. Esta cantidad no podrá ser más grande que la satisfecha por los propietarios promotores, en proporción a la superficie de terrenos.

Artículo 10.- Supuestos de no incorporación a la Junta de Compensación

Las personas propietarias de fincas incluidas en el ámbito de actuación pueden manifestar su voluntad de no incorporación a la Junta de Compensación pero a la vez garantizar el compromiso de participación en la ejecución del planeamiento. En este caso, deberán de prestar la garantía en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas por un importe del 12% de las obras estimadas de urbanización correspondientes a la finca de la cual se trate, de acuerdo con la proporción de su superficie respecto del total del Sector y en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de Compensación y no garanticen su participación en las modalidades de Compensación básica sus fincas pueden ser expropiadas o bien pueden ser objeto de reparcelación, sin previa expropiación, según corresponda.

En el cas que sean objeto de reparcelación, el proyecto de reparcelación determinará como alternativa a la obligación de pago de los gastos de urbanización la expropiación de las fincas de los propietarios no adheridos a la junta de Compensación, el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de

actuación, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de Compensación, de la empresa urbanizadora -si forma parte de ella-, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según proceda.

La adjudicación de las fincas de resultado mencionadas se hace por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hace por creces, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor del propietario de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Los propietarios que no se hayan adherido podrán ser expropiados a favor de la Junta en la forma que se indica a la Artículo 137 del RLUC teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 136 del mismo texto legal en cumplimiento del pago de los gastos de urbanización los propietarios pueden cumplir la obligación de pago de los gastos de urbanización con la cesión de terrenos edificables, situados dentro o fuera del polígono de actuación.

Artículo 11.- Incorporación de empresas urbanizadoras

Los promotores y las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono de actuación urbanística se pueden adherir a los Estatutos y a las Bases, de la manera y en las condiciones previstas al artículo 9.

Artículo 12.- Participación

La participación de los componentes de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por el coeficiente sobre el total que a cada uno le corresponda.

Con tal de fijar el respectivo coeficiente se tendrá en cuenta la superficie de las fincas aportadas a la Junta por cada uno de ellos, de acuerdo con lo establecido a el artículo 126.1 a) del Decreto 1/2010 del Text Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, teniendo, no obstante, en cuenta lo que se dispone en el artículo 165 del RLUC.

La superficie computable se acreditará mediante el levantamiento, a instancias de la Junta de Compensación, de un plano topográfico.

Cuando la delimitación de las fincas resulte controvertida o la descripción que se desprenda de los títulos no coincida con la realidad física, se determinará por convenio entre la Junta y los interesados y, en último caso, por el procedimiento del artículo 132 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.

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

En todos los casos la calidad de socio de la Junta de Compensación corresponde al propietario y en los supuestos de usufructo, al nuevo propietario.

Artículo 13.- Facultades del concesionario de la gestión urbanística integrada

En el supuesto que la Junta de Compensación, antes de la formulación del proyecto de reparcelación, acuerde con el Ayuntamiento la concesión de la gestión urbanística integrada del polígono o sector mediante concurso, el contenido de estos Estatutos y Bases se deberá de adaptar al contrato de adjudicación de la gestión del ámbito.

Artículo 14.- Transmisión de la titularidad

La condición de miembro de la Junta es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación.

La transmisión de la titularidad de los terrenos implica la subrogación real en los derechos y obligaciones del causante desde el momento de la transmisión. Se entiende que la persona adquirente se incorpora a la entidad del momento de la transmisión sustituyendo a su causante. En la escritura pública de alienación el transmitente debe manifestar expresamente que está al corriente del pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad tanto las ordinarias como las extraordinarias que hayan vencido o bien debe expresar las que debe, y lo ha de acreditar aportando a la formalización de la escritura, un certificado sobre el estado de las deudas con la Junta excepto que esté exonerado de esta obligación por la persona adquirente.

El transmitente ha de notificar de forma fehaciente a la Junta las condiciones de la transmisión y las circunstancias personales de la persona a la que se transmite la titularidad, indicando su domicilio. Mientras no lo comunique responde solidariamente de las deudas con la Junta.

Artículo 15.- Patrimonio de la Junta

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles. La Junta actúa como fiduciaria de los terrenos, con las facultades establecidas en estos estatutos.

La Junta de Compensación es la beneficiaria de las expropiaciones que solicite a la Administración actuante por incumplimiento de las obligaciones y cargas de los miembros de la Junta derivadas del planeamiento u otra normativa urbanística. El procedimiento expropiatorio es el regulado en la legislación urbanística por las actuaciones aisladas prevista en el artículo 137 del RLUC y los criterios de valoración a aplicar serán los establecidos a la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo.

La Junta, con el acuerdo previo de la Asamblea General o Pleno, puede gravar o alienar tanto los terrenos aportados en pago por los miembros o los obtenidos por expropiación por hacer frente a los gastos de urbanización.

Artículo 16.- Constitución de la Junta

La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, ya sean promotoras o bien adheridas. La constitución se formalizará mediante escritura pública, en la que se ha de hacer constar:

- a) Una relación de los propietarios y, si procede, de las empresas urbanizadoras.
- b) Una relación de las fincas objeto de reparcelación.
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos de la Junta Directiva.
- d) El acuerdo de constitución.
- e) El coeficiente provisional de las propiedades aportadas por cada propietario sobre la totalidad del ámbito.

Artículo 17.- Terrenos con cargas reales

Si una finca tiene cualquier derecho real sobre el dominio, la calidad de miembro de propietario de la Junta es del propietario, sin perjuicio que el titular del derecho real obtenga el rendimiento económico derivado de su derecho.

Artículo 18.- Derechos

Los miembros de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

- a) Ejercer las facultades de dominio sobre los terrenos propios o los que hayan sido fijados por la Asamblea General en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento urbanístico, en estos Estatutos y por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación.
- b) Participar a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos proporcionalmente a las cuotas respectivas.
- c) Participar como elector o candidato en la designación de los miembros de la Junta Directiva.
- d) Alienar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición con las limitaciones establecidas en el artículo siguiente de estos Estatutos, de los terrenos de su propiedad o de sus cuotas respectivas, subrogándose la adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor respecto a la Junta.
- e) Adquirir la titularidad individual, o en copropiedad, de la parcela o parcelas que le sean adjudicadas en la Compensación, proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta en la forma y requisitos establecidos en estos Estatutos.
- g) Ser informado de las actuaciones de la Junta de Compensación.

h) Recibir, en el momento de la liquidación definitiva, la parte del patrimonio de la Junta que le corresponda en proporción a su cuota.

i) Presentar proposiciones y sugerencias.

j) Todos los que les correspondan de acuerdo con estos Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

k) Ejercer los anteriores derechos ya sea directamente o mediante representante o persona autorizada por escrito.

Artículo 19.- Obligaciones

Los socios de la Junta de Compensación se obligan a:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Entregar a los órganos rectores, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación, los documentos acreditativos de su titularidad y cargas si tuviese.

c) La Junta de Compensación interesará del Registrador de la Propiedad la práctica de la anotación marginal correspondiente.

d) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Presidente y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

e) Determinar, en el momento de su incorporación, un domicilio a efectos de notificaciones, considerando bien dirigida cualquier notificación remitida a aquella dirección.

f) Notificar a la Junta de Compensación las modificaciones ulteriores; el domicilio se hará constar en un Registro que a estos efectos tendrá el Secretario de la Junta Directiva.

g) Sin perjuicio de la convocatoria previa al Presidente de la Junta de Compensación, notificar a la Junta cualquier gravamen o alienación que se produzca sobre su propiedad, indicando en ese caso el nombre y dirección del nuevo titular. El nuevo propietario quedará subrogado en los derechos y obligaciones de la anterior.

h) Abonar las cuotas que le correspondan en los términos establecidos en el artículo 122 del TRLUC. El proyecto de Reparcelación puede determinar el pago de los gastos de urbanización mediante solares situados dentro del polígono de actuación, respetando el principio de no-discriminación.

i) Regularizar la titularidad del dominio y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportadas a la Junta en los plazos indicados en la Asamblea General o por el Presidente.

j) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas de viales, zonas verdes públicas, etc., resultantes del planeamiento.

k) Se presume que la asistencia de un/a cotitular en caso de copropiedad se hace en representación del resto, excepto que conste escrito en sentido contrario dirigido a la Junta Directiva o bien a la Asamblea General.

l) Designar por escrito a un representante en caso de no asistencia a la Asamblea General, o de ser el socio una persona jurídica.

m) Permitir la ocupación temporal de sus fincas para la ejecución de obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias, sin que eso implique la constitución de ninguna servidumbre o carga real.

TÍTOL III

DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 20.- Órganos de gobierno y administración de la Junta

Los Órganos de gobierno y administración de la Junta serán:

1. Preceptivos:

- a) La Asamblea General
- b) La Junta Directiva
- c) El Presidente
- d) El Secretario
- e) El Vicepresidente
- f) Tesorero
- g) Un máximo de 4 Vocales

2. Potestativamente, la Asamblea General puede encargar la administración a un profesional externo que cumpla las condiciones profesionales legalmente exigibles.

Artículo 21.- La Asamblea General

Es el órgano supremo de la Junta de Compensación, y estará integrado por todos sus miembros, más el representante del Ayuntamiento de Tosa de Mar.

Tendrá carácter decisorio en las materias de su competencia y deliberante en todos los restantes asuntos.

Serán Presidente y Secretario los que lo sean de la Junta Directiva.

La Asamblea General se reunirá en sesión ordinaria, como mínimo, una vez al año, durante el primer semestre, para aprobar la memoria anual del ejercicio anterior, el presupuesto y el balance del programa de actuación siguiente y la renovación de los miembros de la Junta Directiva cuando proceda.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, la Junta Directiva o lo soliciten por escrito miembros de la Junta de Compensación que representen al menos una cuarta parte de los asociados con plenitud de derechos (estén al corriente del pago de las cuotas), los cuales expresarán la orden del día que se deberá de incluir necesariamente. En este caso se deberá de convocar la Asamblea en el plazo de quince días desde la formulación de la solicitud y celebrarse antes de treinta y cinco días naturales.

A las Asambleas Generales, tanto a las ordinarias como a las extraordinarias, no se discutirán otros asuntos que los que estén incluidos a la orden del día, excepto que así se acordara por unanimidad en reunión a la cual asistiesen la totalidad de sus socios.

Las convocatorias se han de enviar, con una antelación mínima de 15 días naturales, a la dirección comunicada por el propietario a la Secretaría. El envío se podrá realizar por correo postal, electrónico y otros medios de comunicación cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. En el caso de no comunicarse ninguna dirección, se enviarán al elemento privativo del cual es titular. Además el anuncio de convocatoria se publicará con la misma antelación en el tablero de anuncios o lugar habilitado a tales efectos. Este anuncio produce efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

La convocatoria de la reunión deberá de expresar de forma clara y detallada:

- a) El orden del día que incluirá, entre otros asuntos, los propuestos a la Presidencia, antes de cerrarse la convocatoria, por cualquier de los propietarios.
- b) Día, lugar y hora de la reunión.
- c) Lista de los propietarios con deudas con la Junta que tienen voz pero no tendrán derecho a voto si no regularizan su situación con la Junta antes del inicio de la Asamblea.

Será necesario para el ejercicio del derecho a voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas al inicio de cada Asamblea General, excepto que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o consignado notarialmente o judicialmente.

En estos supuestos, el acta de la sesión deberá de determinar las personas propietarias vetadas del derecho de voto. Sus cuotas de participación no se computan a efectos de alcanzar las mayorías necesarias.

Artículo 22.- Atribuciones de la Asamblea General

Corresponden a la Asamblea General, como órgano supremo de la Junta de Compensación, las competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, por lo menos, las siguientes:

- a) La designación y cesamiento de los miembros de la Junta Directiva así como del Administrador.
- b) Examen de la gestión comuna y aprobación, si procede, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- c) Aprobación del plan de actuación y del presupuesto, con la determinación de los medios económicos y aportaciones, tanto ordinarias con extraordinarias, para cada ejercicio.
- d) Aprobación de la modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior del Ayuntamiento.
- e) Acordar la formalización de actas dispositivas sobre los bienes y derechos de la Junta.
- f) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluida la garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Acordar la disolución de la Junta y, en su caso, su transformación en Entidad Urbanística de Conservación.
- i) Cualquier otra facultad que sea necesaria para el cumplimiento de las finalidades de la Junta.
- j) Acordar la tramitación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización delante del Ayuntamiento.

Artículo 23.- Representación de los asociados

El derecho de asistencia a la Junta corresponde a los propietarios los cuales asisten personalmente o per representación. Los miembros de la Junta podrán ser representados en la Asamblea General per otras personas, asociadas o no. Al margen de las establecidas por Ley, la representación podrá ser mediante un escrito que designe nominativamente la persona representada y en el cual puede indicar el sentido del voto con relación a los puntos de la orden del día. La representación debe hacerse por una reunión concreta de la junta de Compensación y se ha de recibir antes que comience.

El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y voto excepto que no se encuentre al corriente de pago de las cuotas, que imposibilitará el voto.

En el caso de comunidad sobre un elemento privativo los cotitulares designaran a uno para que ejerza el derecho de asistencia a la Junta. Como se señala en la art.19 k), se presume que la asistencia de un/a cotitular en caso de copropiedad se hace en representación del resto, excepto que conste escrito en sentido contrario dirigido a la Junta Directiva o bien a la Asamblea General.

En el usufructo, los nuevos propietarios son representados por los usufructuarios si no consta la manifestación de los primeros en contra.

Artículo 24.- Constitución

LA Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentados los socios de la Junta de Compensación que representen más del 50% de la superficie total del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística, y en segunda convocatoria, y transcurrida una hora de la primera, sea cual sea la representación de la superficie total del sector.

La Asamblea General quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si estando presentes o representados la totalidad de los socios y el representante de la Administración, estos acordasen por unanimidad su celebración.

Artículo 25.- Sesiones

El Presidente de la Junta Directiva, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea de la Junta Directiva o su sustituto.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de las cuotas de los asistentes, presentes o representados. No obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, imposición de aportaciones extraordinarias y/o alienación de terrenos, la aprobación de los Proyectos de Urbanización, de Reparcelación, la adjudicación de la ejecución de las obras de urbanización así como la disolución de la Junta, requerirán como mínimo el voto favorable del 50 % de las cuotas de participación de la Junta de Compensación. Para los acuerdos que requieran esta mayoría cualificada, si en la Asamblea no participa el quórum suficiente para adoptarlos, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación de la acuerdo, se llega a esta mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en este plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos salvo que precisen la autorización ulterior de órganos urbanísticos, y siempre que hayan estado adoptados de acuerdo con el que prevén estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 26.- Actas

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta haciendo constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y por el Secretario.

A requerimiento de los socios o de los órganos urbanísticos, el Secretario con el visto bueno del Presidente, deberá de expedir certificaciones del contenido del libro de actas.

En el acta de la reunión deberán de constar las siguientes datos:

- a) Fecha y lugar de celebración, carácter ordinario o extraordinario y nombre de la persona que realiza la convocatoria.
- b) Orden del día.
- c) Indicación del Presidente y del secretario.
- d) Relación de personas que han asistido personalmente o por representación.
- e) Los acuerdos adoptados, participantes en cada votación y sus cuotas respectivas así como el resultado de las votaciones con indicación de los que han votado a favor, en contra o se han abstenido.
- f) El acta ha de enviarse a todos los propietarios en el plazo de un mes a contar desde el día después de la reunión de la Junta de Compensación a la dirección comunicada por cada propietario o bien otros medios con las mismas garantías requeridas por la convocatoria.

Los acuerdos adoptados válidamente por la Junta son ejecutivos desde el momento en los que se adopten, son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, estén asociados o no. Esto, salvo que precisen la autorización ulterior de órganos urbanísticos, y siempre que hayan estado adoptados de acuerdo con el que prevén estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 27.- Composición de la Junta Directiva

La Junta Directiva estará compuesta por un Presidente, un Vicepresidente, Secretario, un Tesorero, y un máximo de cuatro vocales, designados por mayoría de cuotas a la Asamblea general.

En el supuesto que se adhieran más propietarios a la Junta, se puede modificar la composición de la Junta Directiva.

A excepción del Administrador, los miembros de Junta Directiva deberán de tener la condición de propietarios de terrenos del ámbito.

El Administrador, en caso que exista este cargo, asistirá a las reuniones, sin derecho a voto.

Artículo 28.- Cargos de la Junta Directiva

El nombramiento o cese de los representados de la Junta Directiva será notificado al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde que se produzca.

Excepto el de Administrador, el ejercicio de todos los cargos será gratuito. En cualquier caso se tendrá el derecho al reembolso de los gastos ocasionados por el ejercicio del cargo.

Artículo 29.- Duración

Los cargos de la Junta Directiva tendrán una duración de cuatro años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, por períodos iguales y mediante acuerdo exprés de la Asamblea General.

Las renovaciones en su caso se harán por la mitad de la Junta. Si algún miembro de la Junta Directiva cesa en su cargo, en caso de muerte, enfermedad, incapacitación o acuerdo de separación, la vacante será cubierta interinamente por la Junta Directiva que donará cuenta del hecho a la próxima Asamblea General a los efectos de su ratificación o nuevo nombramiento.

Artículo 30.- Atribuciones

La Junta Directiva representa los intereses comunes de la Junta de Compensación.

Corresponden a la Junta Directiva las más amplias facultades de gestión de los intereses comunes de la Junta de Compensación, sin más límite que las facultades reservadas a la Asamblea General en estos Estatutos.

Son funciones específicas de la Junta Directiva:

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- b) La ejecución de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- c) La administración de los fondos de la Junta de Compensación y la formalización de la memoria y cuentas de cada ejercicio que deberán de someterse a la Asamblea General.
- d) La formalización del presupuesto anual de ingresos y gastos.
- e) Hacer y exigir pagos, cobros y cualquier liquidación, sea cual sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos a establecimientos bancarios o de crédito, que siempre serán a nombre de la Junta de Compensación, con dos firmas autorizadas entre los miembros de la Junta Directiva, entre las cuales ha de coincidir forzosamente la de la persona que ocupa el cargo de Presidente.

g) Constitución de fianzas.

h) Presupuestar y exigir las cantidades por atender a los gastos comunes, así como la forma y plazos en los que se deberán de satisfacer y proceder contra los socios morosos por hacer efectivas las cantidades que les correspondan.

i) Notificar a los órganos administrativos competentes los acuerdos que los puedan afectar.

j) Solicitar la concesión de los beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones legales establecen a favor de la Junta de Compensación.

k) Solicitar del Ayuntamiento, previa autorización de la Asamblea, el cobro por vía de apremio de las cuotas que no hayan sido atendidas en período voluntario.

l) Solicitar del Ayuntamiento, previa autorización de la Asamblea, el ejercicio de la expropiación forzosa, en los supuestos que contemplan los artículos 15 y 41 de estos Estatutos.

m) La interpretación de los presentes estatutos.

n) Todas aquellas facultades que le sean delegadas por la Asamblea.

Artículo 31.- Sesiones

La Junta Directiva se reunirá, siempre que sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación, a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora, será cursada por el secretario con un mínimo de cinco días hábiles de antelación, por carta, e-mail, telefax u otro mecanismo de notificación fehaciente. La sesión quedará válidamente constituida cuando asisten al menos la mitad más uno de sus miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, siendo inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes.

Artículo 32.- Actas

De cada sesión de la Junta Directiva se levantará Acta, en la cual se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las Actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán signadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 33.- Nombramiento del Presidente

El Presidente será nombrado por la Asamblea General y su nombramiento durará cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez o más, por períodos iguales y mediante acuerdo exprés. Conjuntamente con el Presidente se puede nombrar a otro miembro de la Junta Directiva, que tendrá la condición de Vicepresidente, el cual sustituirá al Presidente en supuestos de enfermedad, muerte o ausencia, y en las funciones que específicamente le delegue el Presidente.

Artículo 34.- Funciones del Presidente

Serán las siguientes:

A) Por sí solo:

- 1) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea y de la Junta Directiva, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- 2) Autorizar las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, las certificaciones que se expidan y todos los documentos que lo requieran.
- 3) Todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.
- 4) Ostentar la representación de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno delante la Administración, así como la judicial y extrajudicial, pudiendo otorgar poderes, por el ejercicio de esta representación, a favor de terceras personas.

B) Mancomunadamente con el Tesorero:

- 1) Ostentar la representación de la Junta de Compensación delante las entidades financieras, en la forma que la Asamblea General o la Junta Directiva determinen.

Artículo 35.- Tesorero

Será designado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y en caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será ejercido por un miembro vocal de la Junta Directiva designado por el Presidente.

Artículo 36.- Funciones del Tesorero

Serán funciones del Tesorero realizar, de forma conjunta con el Presidente, los pagos y actas de disposición que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de estos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad, y cumplir todas las otras obligaciones que, respecto a su cometido, se establecen por disposiciones legales, o acuerdos de la Junta.

Para el cumplimiento de estas funciones, el Tesorero podrá contar con los servicios de administración económica de una empresa externa que designará la Junta Directiva.

Artículo 37.- Nombramiento y funciones del Secretario

Nombramiento:

El Secretario será nombrado por la Asamblea General por un período de cuatro años, pudiendo ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales, en virtud de acuerdo expreso.

Este nombramiento deberá recaer en un socio de la Junta de Compensación. En caso de ausencia o enfermedad del Secretario, la Junta Directiva designará entre sus miembros a quién le sustituya interinamente en sus funciones.

Funciones del Secretario:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva, levantar Acta de las sesiones y transcribirlas al libro de actas.
- b) Realizar, por orden del Presidente, la convocatoria de las actas de sesión de la Junta Directiva y, por delegación expresa del Presidente, de la Asamblea General.
- c) Expedir las certificaciones del libro de actas con el visto bueno del Presidente.
- d) Expedir certificados sobre el estado de las deudas de los elementos privativos, con el visto bueno del Presidente.
- e) Llevar un Registro en el cual se relacionarán todos los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, fecha de incorporación, cuota de participación y nombre de votos y todos aquellos datos complementarios que se estimen pertinentes.
- f) Notificar de acuerdo con los plazos previstos en estos Estatutos a los socios de la Junta de Compensación la convocatoria de las sesiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y los acuerdos de estos órganos urbanísticos competentes y los acuerdos adoptados en el plazo máximo de un mes desde su cierre.

Artículo 38.- Nombramiento y funciones del Administrador

Nombramiento:

El Administrador se nombrará por la Asamblea General, podrá ser persona física o jurídica, y será designado por dicha Asamblea, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por la propia Asamblea General.

El cargo será reelegible, dura un año y se entiende prorrogado hasta que se haga la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el cual se designó.

Funciones del Administrador:

- a) Gestionar la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva que le corresponda.
- b) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva, sin derecho a voto.
- c) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- e) Todas las funciones que le encarguen la Asamblea General o la Junta Directiva.

TÍTOL IV

RÉGIMEN ECONÓMICO y JURÍDICO

Artículo 39.- Aportaciones

Serán aportaciones a la Junta de Compensación:

- a) La totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- c) Las subvenciones, donativos, créditos, etc., que se obliguen.
- d) El producto de la alienación de los bienes de la Junta de Compensación.
- e) Las rendas producto de su patrimonio.
- f) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades y organismos para la realización de sus finalidades urbanísticas.
- g) Las aportaciones de las empresas urbanizadoras, en caso de incorporación a la Junta.

Artículo 40.- Gastos

Serán gastos de la Junta de Compensación:

- a) Los de la promoción de la actuación urbanística.
- b) Los de la ejecución de las obras de urbanización y de otros a que se refiere el artículo 120 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por Decreto 1/2010.
- c) El pago de honorarios profesionales, administrativos, sueldos, etc.
- d) Las indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

e) Todas aquellas que exija el cumplimiento de las finalidades de la Junta de Compensación.

Artículo 41.- Cuantía y pago

Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.

Son cuotas extraordinarias las que se fijan en los acuerdos específicos de la Asamblea General o, per delegación, el Presidente. Figura entre ellas la asunción de compromisos de garantías, avales o fianzas por parte de los miembros en apoyo de aquellas que pudiesen contraer la Junta en cumplimiento de sus obligaciones.

La cuantía de las aportaciones será proporcional al porcentaje que cada socio tenga a la Junta de Compensación según determine el Proyecto de Reparcelación.

El pago de las cuotas de urbanización se realizará en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento notificado por la Junta de Compensación.

La falta de pago de la cuota dentro del plazo establecido en los presentes Estatutos producirá las consecuencias siguientes:

a) A contar del día después de agotarse el plazo acordado, la cuota debida acreditará automáticamente un recargo equivalente al interés básico del dinero que será el fijado por el Banco de España en cada momento, más dos puntos, hasta que se haga efectiva.

b) Transcurrido otro período de quince días naturales a contar desde la notificación al socio moroso de un segundo requerimiento, sin que se efectúe el pago, el Secretario podrá entregar certificación de descubierta de cuotas, añadiendo los intereses de demora vencidos, y presentar al Ayuntamiento para que siga la vía de apremio, siendo compatible el interés de demora y los gastos que comporte esta vía de recaudación.

Todo lo precedente será compatible con la posibilidad de proceder judicialmente contra el moroso, así como de someter a la Asamblea General –si con anterioridad ya fue necesario ir por la vía de apremio o a la judicial– las siguientes opciones:

a) La posibilidad de instar el pago mediante la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización.

b) La posibilidad de instar delante el Ayuntamiento la expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

Artículo 42.- Régimen Jurídico

Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores, tendrán carácter ejecutivo y vinculante para la Administración y para los socios de la Junta de Compensación.

Cualquier modificación de los Estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración y la posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo.

Artículo 43.- Régimen de Responsabilidad

La Junta de Compensación será directamente responsable delante los órganos urbanísticos tutelados de la urbanización completa del ámbito del PMU de Santa María de Llorell y de las obligaciones y cargas impuestas por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo y el Reglamento de la Ley de Urbanismo, o preceptos que los sustituyen en el futuro.

Artículo 44.- Impugnación de los acuerdos

Los acuerdos de los órganos de la Entidad serán ejecutivos salvo de los que precisen autorización ulterior de órganos urbanísticos, y no se suspenderán por su impugnación, salvo del caso que así lo acuerde el órgano que ha de resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

a) Los acuerdos de la Junta Directiva podrán ser impugnados potestativamente en el plazo de quince días desde su notificación, delante de la Asamblea General, que deberá de resolver en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

b) Contra los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva, expresos o por silencio, se puede interponer recurso de alzada delante del Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su notificación o de tres meses en caso de desestimación presunta por silencio.

No estarán legitimados para impugnar aquellos que, por si mismos o mediante representante, hubiesen votado a favor del acuerdo.

Los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Directiva serán considerados firmes si no son impugnados en los plazos y en las condiciones señaladas.

Para el ejercicio de los socios de acciones civiles o mercantiles contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos internos y administrativos previstos. Los socios no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión delante de la Junta, cuando esta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe temporalmente bienes para ejecutar las obras de urbanización.

TÍTOL V **DISOLUCIÓN y LIQUIDACIÓN**

Artículo 45.- Disolución

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por el cumplimiento de las finalidades por la cual fue constituida.
- b) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado por la mayoría cualificada establecida en el artículo 25 de los presentes Estatutos, sin perjuicio de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades correspondientes, y siempre que conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

En estos casos deberá de ser aprobado por el Ayuntamiento de Tossa de Mar.

- c) Por mandato judicial o prescripción legal.
- d) Por transformación en Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 46.- Transformación en Junta de Conservación

Si procede, una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, el Presidente o Presidenta de la Junta de Compensación solicitará a la administración actuante que tramita una copia del acta de recepción de las obras y una certificación de la administración actuante acreditativa del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradores para la inscripción de la transformación de la junta de Compensación en entidad de conservación. El objeto de la Junta de Conservación será la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en el plazo que establece a tal efecto el planeamiento general.

Artículo 47.- Liquidación

Válidamente acordada la disolución de la Junta de Compensación, subsistirán los órganos de gestión mientras duren las operaciones liquidadoras, hasta que quede cumplida la fase liquidadora, cuando se convocará la Asamblea General para la aprobación del balance final y la distribución entre los socios del patrimonio común, si hubiese, en proporción a las cuotas de participación de cada uno a la Junta de Compensación.