



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### C. OTRAS DISPOSICIONES

#### **AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA**

*RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2010, por la que se aprobó definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector «Las Cabezas», Unidad de Actuación n.º 1, de Salamanca.*

Por Resolución de la Alcaldía de 28/04/2010 se acordó aprobar definitivamente los estatutos presentados por la Comunidad de Bienes «Las Cabezas C.B.» para la constitución de la Junta de Compensación del Sector Las Cabezas de Salamanca, procediéndose, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 67.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 193.1.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a la publicación de sus estatutos como Anexo.

Lo que se hace público, indicando que contra citado Acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse con carácter potestativo Recurso de Reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes, tal como dispone el Art. 116 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificado por el Art. 31 de la Ley 4/1999 de 13 de enero. En caso de no interponer el Recurso de Reposición potestativo, podrá formularse Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso de Salamanca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta comunicación. (Art. 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

Salamanca, 18 de mayo de 2010.

*El Alcalde,*  
P.D. El Tte. Alcalde  
Fdo.: SALVADOR CRUZ GARCÍA

#### ANEXO

#### ESTATUTOS-JUNTA DE COMPENSACIÓN LAS CABEZAS-SECTOR URBANIZABLE LAS CABEZAS-UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 1

#### TÍTULO I

#### NOMENCLATURA, CARACTERÍSTICAS Y NORMATIVA

##### *Artículo 1.– Nomenclatura.*

A) Denominación: JUNTA DE COMPENSACIÓN LAS CABEZAS, UNIDAD DE ACTUACION N.º 1, SECTOR LAS CABEZAS DE SALAMANCA.

B) Domicilio: En Salamanca, Plaza de Poniente n.º 24. Este domicilio podrá ser trasladado por acuerdo de la Asamblea General.

C) Comienzo y duración: Desde su constitución por medio de Escritura Pública hasta la disolución conforme a los presentes Estatutos.

Una vez publicados estos estatutos en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y constituida la entidad, adquiere personalidad jurídica con su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, que puede ser instada por el Ayuntamiento o por la propia entidad. En dicho Registro quedará depositada copia de la escritura de constitución. Esta inscripción se notificará al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y estatutos.

#### *Artículo 2.– Características.*

a) Objeto: El desarrollo urbanístico hasta la finalización de la obra de urbanización del Sector Las Cabezas, Unidad de Actuación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, de acuerdo al Art. 77 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de diciembre de 2009, y publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León», número 8, el día 14 de enero de 2010.

b) Fines:

- 1.– La redacción del Proyecto de Actuación, con la reparcelación de las propiedades afectadas.
- 2.– La realización de la urbanización, redactando previamente el correspondiente Proyecto.

c) Administración Urbanística Actuante: El Ayuntamiento de Salamanca.

d) Régimen:

Como entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento.

Como entidad urbanística colaboradora se rige por sus propios estatutos, por lo dispuesto con carácter general en la sección 2.ª del Título III, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con carácter específico en las secciones que regulan cada sistema de actuación.

Estos estatutos deben atenerse a las normas de Derecho Público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento.

#### *Artículo 3.– Normativa.*

La Junta de Compensación que se constituye se regula por lo previsto en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de la misma (Decreto 22/2004) así como por los presentes Estatutos y la legislación urbanística estatal y autonómica. Subsidiariamente, por la Legislación reguladora de las Sociedades Anónimas.

Una vez aprobado por el procedimiento legal los presentes Estatutos, su modificación requerirá acuerdo de los propietarios que representen al menos el 60% de las cuotas de participación en la Junta, con posterior aprobación por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

## TÍTULO II

### SOCIOS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

#### *Artículo 4.– Requisitos para la incorporación a la Junta.*

Serán miembros de la Junta de Compensación los propietarios de terrenos que se hayan incorporado a la misma, sean o no promotores de ésta.

Se reconoce expresamente el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada esta entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

Los propietarios no promotores de la Junta pueden incorporarse en el período de información pública o durante el mes siguiente a la notificación que efectuara el Ayuntamiento de Salamanca en este sentido.

Por tanto se reconoce expresamente el derecho de los propietarios afectados por la actuación urbanística a la que esté vinculada esta entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores.

Para ello deberán presentar el correspondiente escrito ante el Ayuntamiento actuante solicitando la incorporación y adjuntando una fotocopia del título de la propiedad, con los correspondientes datos del Registro de la Propiedad, declarando las cargas y arrendamientos que puedan existir sobre las fincas. Igualmente deberán hacer manifestación expresa de abonar la parte proporcional de los gastos que corresponda a su cuota, así como comprometerse a regularizar la situación registral de la finca en el caso de que sea necesario.

Caso de tratarse de varios propietarios de una misma finca en la petición de incorporación deberán designar un único representante de la propiedad.

El Ayuntamiento de Salamanca participará como titular del porcentaje correspondiente de cesión de aprovechamiento establecido legalmente.

Si algún propietario no desea formar parte de la Junta de Compensación, podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación a favor de la Junta de Compensación.

Las condiciones de representación, serán las que se exponen:

- 1.<sup>a</sup>– Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, deben ser representados por una persona física.
- 2.<sup>a</sup>– En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actúan quienes ostenten su representación legal.

- 3.<sup>a</sup>– Los cotitulares de una finca o derecho deben designar una persona como representante ante la entidad, sin perjuicio de responder solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicho representante debe ser designado por el Ayuntamiento.

*Artículo 5.– Constitución de la Junta de Compensación.*

Se efectuará en Escritura Pública en el plazo máximo de 1 mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos.

En cuanto a los propietarios no promotores, será de aplicación el Art. 81 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

*Artículo 6.– Titularidades especiales.*

En el caso de que existan propiedades de menores o incapaces formarán parte de la Junta sus representantes.

En caso de copropiedad, los comuneros deberán designar un representante para el ejercicio de las facultades de la misma, no obstante lo cual responderán solidariamente de sus obligaciones frente a ella.

En caso de desconocimiento de la titularidad de alguna de las propiedades del Sector, será tratada como de propietario desconocido, siguiéndose el proceso con este carácter.

*Artículo 7.– Transmisión de bienes.*

La incorporación de la Junta de Compensación no determina en ningún caso la transmisión de las propiedades de sus miembros a favor de aquélla, que actuará como fiduciaria.

La Junta será beneficiaria de las expropiaciones de bienes de propietarios no incorporados o que incumplan sus obligaciones.

La Junta puede gravar y enajenar los terrenos aportados por sus miembros o adquiridos por expropiación para pagar la urbanización y demás gastos que se generen, mediante acuerdo a tal efecto por la Asamblea General.

Los miembros de la Junta pueden enajenar libremente sus propiedades, pero deberán comunicar a la misma tales operaciones, así como hacer constar en el título de la venta la afección de la finca al proceso compensatorio, especificando la fecha y datos de la constitución de la Junta de Compensación. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente para con la Junta. Hasta que no se notifique fehacientemente a la Junta de Compensación el cambio del propietario, tanto el transmitente como el adquirente quedarán obligados solidariamente con la Junta de Compensación respecto al pago de los gastos de urbanización y demás que se devenguen en el seno de la Junta de Compensación.

**TÍTULO III****DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS***Artículo 8.**A. Derechos.*

- 1.– Asistir por sí o representado (basta a este efecto una delegación escrita) a las sesiones de la Asamblea General con voto en proporción, así como elegir y se elegido para los cargos de gobierno.
- 2.– Recibir los terrenos resultantes del proceso compensatorio y las indemnizaciones que procedan.
- 3.– Informarse de la actuación de la Junta y sus órganos, pudiendo examinar las cuentas con sus justificantes, en las condiciones que acuerde la Asamblea General.
- 4.– Ejercitar los correspondientes recursos contra los acuerdos de la Junta.
- 5.– Votar en proporción a la cuota de propiedad.
- 6.– Los demás establecidos legalmente.

*B. Obligaciones.*

- 1.– Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad.
- 2.– Señalar un domicilio a efectos de las notificaciones.
- 3.– Pagar los gastos de urbanización y las cuotas que se giren, en proporción a su participación y en los plazos establecidos.
- 4.– Reembolsar a los socios promotores todos los gastos que hayan realizado para promover esta actuación. Este reembolso se efectuará ingresando las cantidades que correspondan en la cuenta de la Junta de Compensación.
- 5.– Regularizar la titularidad de las fincas así como su situación registral.
- 6.– Permitir la ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- 7.– Notificar a la Junta en el plazo de 5 días la enajenación de su propiedad, indicando los datos completos del adquirente.
- 8.– Designar un representante en caso de que se trate de una copropiedad.

**TÍTULO IV****ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN***Artículo 9.– Órganos de Gobierno y Administración.*

La Junta de Compensación tiene como órganos necesarios para su funcionamiento la Asamblea General, el Consejo Rector y el Secretario. Será órgano de posible constitución en la misma el Gerente, que podrá ser persona física o jurídica con voz pero sin voto.

*Artículo 10.– De la Asamblea General.**A. Composición.*

Estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación. Tendrá carácter deliberante y ejecutivo y se reunirá en forma ordinaria al menos una vez al año.

*B. Funcionamiento.*

- 1.– Su Presidente, que será elegido por sus miembros efectuará las convocatorias de la misma.
- 2.– Se reunirá con carácter extraordinario por convocatoria del Presidente o a petición del Consejo Rector o de los propietarios que representen al menos un 30% de las cuotas de participación. En este caso el Presidente deberá convocarla en los 30 días siguientes al recibo de la petición, que deberá indicar el orden del día propuesto.
- 3.– En cualquier momento podrá reunirse con carácter extraordinario si se encuentran presentes y lo aceptan la totalidad de los propietarios.
- 4.– La citación de los propietarios se efectuará mediante carta certificada o telegrama enviados con seis días de antelación, tanto en caso de Asamblea ordinaria o extraordinaria.
- 5.– El representante del Ayuntamiento tendrá voz y voto en proporción a la cuota de cesión del aprovechamiento prevista legalmente.
- 6.– Podrá concurrir a la Asamblea, con voz pero sin voto un asesor por cada uno de los propietarios.

*C. Constitución y régimen de acuerdos.*

En primera convocatoria será necesario que asistan a la Junta propietarios que al menos representen un 60% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que podrá celebrarse en el mismo día, quedará válidamente constituida sea cualquiera el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los propietarios asistentes que representen mayoría simple de las cuotas de participación. No obstante, los acuerdos de modificación de los estatutos, aportaciones extraordinarias, enajenación de bienes y derechos de la Junta, aprobación de los Proyectos de Actuación y de Urbanización para su presentación a trámite ante el Ayuntamiento, adjudicación de la obra de urbanización y

su disolución requerirán el voto favorable de al menos el sesenta por ciento de las cuotas de participación en la Junta.

#### *D. Actas.*

De cada Asamblea se extenderá un acta que será firmada por los presentes, si se hace en el mismo momento, o con la firma del Presidente y el Secretario si se redacta posteriormente.

Las actas serán archivadas por el Secretario, que expedirá, con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que se soliciten de las mismas.

#### *E. Facultades.*

- 1.– La aprobación del presupuesto de cada ejercicio y de las cuentas del ejercicio anterior.
- 2.– La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- 3.– El establecimiento de cuotas para atender a los gastos, previstos o no en el presupuesto.
- 4.– Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- 5.– Contratar las obras de urbanización, solicitando si fuere necesario créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas de los terrenos afectados.
- 6.– Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
- 7.– Aprobar los Proyectos de Actuación y de Urbanización para su presentación a trámite ante el Ayuntamiento.
- 8.– Cualquier otra que sea necesaria para el desenvolvimiento de sus actividades.

#### *Artículo 11.– Del Consejo Rector.*

##### *A. Composición y Naturaleza.*

El Consejo Rector tendrá naturaleza de gestión y estará compuesto por el Presidente, Vicepresidente, Secretario, Dos vocales, de los cuales uno, siempre, será representante del Ayuntamiento de Salamanca y en su caso, una persona física en representación del Gerente.

##### *B. Funcionamiento.*

Se reunirá cuantas veces sea preciso a iniciativa de cualquiera de sus miembros. El Secretario procederá a la citación de los mismos mediante carta certificada o telegrama enviados con cuatro días de antelación, bastando para la validez de su constitución la asistencia de tres de los cinco miembros que lo integran.



Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro de acuerdo al Art. 195 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y de los mismos se extenderá acta que será firmada por los asistentes. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad. Para el caso de que el Consejo Rector adopte acuerdos atribuidos a la Asamblea General.

### *C. Facultades.*

Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses de la Junta, sin más limitación que la de someter a la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados. En concreto le corresponde:

- 1.– Hacer proposiciones a la Asamblea General, ejecutar sus acuerdos y presentar la memoria, cuentas y presupuestos.
- 2.– Administrar económicamente la Junta, autorizando toda clase de actos y contratos; haciendo y exigiendo pagos; efectuando todo tipo de gestiones bancarias, incluido préstamos, avales, apertura de cuentas y cualquier otra que exija el funcionamiento normal de la Junta de Compensación; efectuar los actos o disposición sobre bienes que acuerde la Asamblea; nombrar y separar al Gerente y demás personal que pueda contratarse; solicitar de la Administración Actuante la utilización de la vía de apremio por impago de cuotas por alguno de sus miembros; contratar la realización de los Proyectos de Actuación y Urbanización y en general de cualquier otra facultad que le asigne la Asamblea General.

Los avales, préstamos o demás actuaciones económicas que puedan suponer un gravamen sobre la Junta de Compensación deberán ser autorizados por la Asamblea, salvo casos de urgencia, en que se dará cuenta a la misma.

- 3.– Abrir cuentas corrientes bancarias, disponer de saldos, aceptar letras de cambio, domiciliarlas, concertar avales y préstamos y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines, entendidas estas facultades en los términos más amplios posibles.
- 4.– Contratar la realización del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización a los profesionales que estime convenientes.
- 5.– Contratación del Gerente.
- 6.– El ejercicio de acciones judiciales, dando cuenta a la Asamblea de las mismas.

### *Artículo 12.– Del Presidente, Vicepresidente y Secretario.*

El Presidente será designado por mayoría de cuotas y ostentará la representación de la Junta de Compensación. Su nombramiento tendrá dos años de duración y podrá ser reelegido indefinidamente. Transcurrido el paso de los dos años sin que se haya adoptado acuerdo al respecto, quedará en funciones de Presidente hasta la celebración



de la Asamblea en que se proceda a la siguiente elección, con las mismas funciones y competencia que las que tenía hasta ese momento.

Le corresponden las siguientes facultades:

- 1.– Convocar, presidir y suspender las sesiones de la Asamblea General y Consejo Rector, dirigir las deliberaciones así como hacer cumplir sus acuerdos.
- 2.– Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, incluyendo Procuradores y Letrados.
- 3.– Ejercer en representación de la Junta de Compensación, cualquier tipo de actividad económica y de administración, tal como pagos, cobros, gestiones bancarias y cualquier otra necesaria. Caso de nombrarse Gerente, se estará a las facultades que se otorguen a éste.
- 4.– Firmar, en representación de la Junta, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para llevar a efecto sus acuerdos, tales como protocolización del Proyecto de Actuación, acuerdos con la Administración actuante, etc., todo ello sin la necesidad de autorización expresa para cada caso.
- 5.– Efectuar la distribución de cuotas económicas entre los propietarios para el pago de las cantidades que deba realizar la Junta de Compensación o para tener las correspondientes provisiones de fondos necesarias para su funcionamiento.
- 6.– Ejercitar acciones Judiciales en nombre de la Junta, otorgando poderes, designando Abogados y transigiendo los procedimientos en los términos que considere más adecuados para los intereses de la Junta de Compensación.

El Vicepresidente será designado así mismo por períodos bianuales por la Asamblea General. Suplirá al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o delación con sus mismas funciones.

El Secretario, designado también por la Asamblea General por periodos bianuales, se encargará de la supervisión de la gestión de la Junta en cuanto al control, identificación y comunicación con los socios, elaboración de actas, archivo, certificaciones y comunicaciones a organismos o particulares que se relacionen con la Junta. Ejercer las facultades que le delegue el Presidente. Podrá ser uno de los socios o profesional contratado al efecto.

#### *Artículo 13.– Del Gerente.*

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

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

Sus funciones serán la representación de la Junta a efectos administrativos y el desempeño de cuantas gestiones le encomiende el Consejo Rector o la Junta General.

**TÍTULO V****APORTACIONES Y MEDIOS ECONÓMICOS***Artículo 14.– Aportaciones de terrenos.*

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real el propietario habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no declara la carga o si la declarada no se ajusta a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

*Artículo 15.– Cuotas económicas.*

Su importe será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta.

Su pago se efectuará en el plazo máximo de diez días desde que medie el requerimiento en este sentido del Presidente, Consejo Rector o Asamblea General. La notificación se dirigirá por correo certificado al domicilio que haya sido establecido por el interesado en la constitución de la Junta de Compensación o en el que designe.

La falta de pago producirá las siguientes consecuencias:

- 1.– Un cargo del interés legal del dinero incrementado en tres puntos.
- 2.– La utilización de la vía de apremio que se instará del Ayuntamiento, o de la vía judicial civil. Quedará al arbitrio de la Junta (y en particular del Consejo Rector) la utilización de una u otra.
- 3.– La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento con la Junta de Compensación como beneficiaria en el caso de que se reincida en el impago.
- 4.– Terminado el plazo voluntario de pago, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

**TÍTULO VI****RECURSOS, DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN***Artículo 16.– Recursos.*

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de 8 días hábiles desde que sean notificados o tengan conocimiento de los mismos, resolviendo el recurso de la Asamblea General.

Contra los Acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Salamanca en el plazo de un mes contado desde la notificación

de tales Acuerdos, o desde la fecha de los acuerdos en el caso de que el recurrente hubiera asistido a la sesión de la misma en que se adoptó dicho Acuerdo.

Los recursos no determinan por sí solos la suspensión de los acuerdos, que son ejecutivos.

*Artículo 17.– Disolución y liquidación.*

La Junta se disolverá, extinguiéndose su personalidad jurídica:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por haber cumplido el objeto para el que se constituyó.
- c) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con una mayoría del 60% de las cuotas de participación.
- d) En el caso de que la unidad de actuación pase a ser de propietario único, subrogándose este en las obligaciones de la Junta de Compensación.

En los tres últimos casos el Ayuntamiento de Salamanca, deberá aprobar la disolución.

En caso de disolución o liquidación se llevara a efecto por el Consejo Rector con arreglo a las instrucciones de la Asamblea o directamente por ésta.

El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico se distribuirá entre los asociados en proporción a sus respectivas cuotas.

*Disposición Adicional.–* En lo no previsto en estos estatutos, se aplicará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de los mismos, lo dispuesto en la Legislación vigente urbanística de Castilla y León y demás normativa de aplicación.