



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2010, por la que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación y propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación del Sector «Marín II» de Salamanca.

Por Resolución de la Alcaldía de 25/05/2010 se acordó aprobar definitivamente el proyecto de actuación con determinaciones básicas sobre urbanización y reparcelación y propuesta de estatutos de la junta de compensación del sector «Marín II» 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 junio de 2010.

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

ANEXO

ESTATUTOS JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR «EL MARÍN II» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA

TÍTULO I

Nomenclatura, Características y Normativa

Artículo 1.– Nomenclatura.

- a) *Denominación:* JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR «EL MARÍN II» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.

- b) *Domicilio*: En Salamanca, Plaza Mayor 7 y 9, 1.º. 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.
- d) *Personalidad Jurídica*: La Junta de Compensación adquirirá su plena personalidad jurídica con la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2.– Características.

- a) *Objeto*: El desarrollo de la gestión del Sector «EL MARÍN II» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SALAMANCA.
- b) *Naturaleza*: La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo, y estará sujeta a la tutela del Ayuntamiento.
- c) *Unidad de Actuación*: La integran los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector y el Ayuntamiento como titular de la cesión de aprovechamiento prevista en la Ley.
- d) *Fines*:
 - 1. La redacción del Proyecto de Actuación, por compensación, con determinaciones completas de Reparcelación.
 - 2. La realización de la urbanización, redactando previamente el correspondiente Proyecto.
 - 3. La cesión al Ayuntamiento de los terrenos de uso público y los terrenos lucrativos donde se ubique el exceso de aprovechamiento que corresponde a los propietarios.

e) *Administración Urbanística Actuante*:

El Ayuntamiento de Salamanca, al cual corresponderán las siguientes actuaciones:

- 1. Tramitar y aprobar los Estatutos y, en su caso, modificaciones sobre los mismos, en la forma legalmente prevista.
- 2. Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, a petición de la Junta de Compensación.
- 3. Tramitar y aprobar el Proyecto de Actuación, y en su caso de ser independientes de aquel, el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, así como en su caso las modificaciones o complemento de los mismos.
- 4. Designar un representante en la Junta de Compensación.

5. El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, en los casos previstos en los Estatutos, a petición de la Junta de Compensación.
6. Resolver los recursos contra acuerdos de la Asamblea General.
7. Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
8. Cuantas otras atribuciones le correspondan o se le atribuyan por el ordenamiento urbanístico.

Artículo 3.– Normativa.

La Junta de Compensación que se constituye se regula por lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por los presentes Estatutos y por lo establecido en el PGOU de Salamanca, Revisión-Adaptación 2004 y Plan Parcial «Marín II».

Una vez aprobado por el procedimiento legal los presentes Estatutos, su modificación requerirá acuerdo de los propietarios que representen al menos el 51% de las cuotas de participación en la Junta, con posterior aprobación por parte del Ayuntamiento de Salamanca.

Artículo 4.– Capacidad.

1.– La Junta de Compensación, una vez constituida, tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos. La Junta de Compensación será la responsable de la tramitación de la inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.

2.– La entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación.

3.– La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de sus miembros sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

TÍTULO II

Socios y Constitución de la Junta

Artículo 5.– Requisitos para la incorporación a la Junta.

Serán miembros de la Junta de Compensación:

- a) Los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, que han tomado la iniciativa del sistema, y que representan más del 50% del aprovechamiento lucrativo total de la propia Unidad de Actuación.
- b) Los propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, no promotores de la Junta de Compensación, podrán incorporarse en el plazo de 15 días siguientes desde la notificación que, en este sentido efectúe el Ayuntamiento. Una vez

incorporados, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

- c) Para ello deberán presentar el correspondiente escrito ante el Ayuntamiento de Salamanca o ante la Junta de Compensación, solicitando la incorporación y adjuntando una fotocopia de título de la propiedad, con los correspondientes datos del Registro de la Propiedad. Igualmente deberá 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.
- d) Caso de tratarse de varios propietarios de una misma finca, en la petición de incorporación deberán designar un único representante de la propiedad ante el Ayuntamiento de Salamanca o ante la Junta de Compensación.
- e) También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que así lo soliciten y sea aprobada por la citada Junta con el acuerdo favorable de los miembros que representen, al menos, el 50% de las cuotas de participación.
- f) 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.
- g) El Ayuntamiento de Salamanca estará representado con voz y voto en los órganos de gobierno de la Junta de Compensación por la persona que designe al efecto.

Artículo 6.– Constitución de la Junta de Compensación.

Transcurrido el tiempo habilitado para solicitar la incorporación se redactará una lista definitiva de miembros, compuesta además de por los promotores por todos los demás propietarios que han solicitado la incorporación, a todos ellos se les convocará a la constitución definitiva de la Junta, cuya constitución se formalizará en escritura pública otorgada en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación de los Estatutos por el Ayuntamiento.

Se solicitará al Ayuntamiento la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación. Una vez aprobada esta, será obligación de la Junta de Compensación instar su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 7.– Titulares especiales.

- a) En el caso de que existan propiedades de menores o incapacitados, actuarán en la Junta de Compensación quienes ostenten su representación legal.
- b) En caso de copropiedad, los comuneros deberán designar un representante para el ejercicio de las facultades en la misma, y en su defecto dicha designación se efectuará por el Ayuntamiento, no obstante lo cual, responderán solidariamente de sus obligaciones frente a ella.

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

Artículo 8.– Incorporación de titulares de bienes y derechos.

- a) Una vez constituida la Junta de Compensación pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad de actuación.
- b) La incorporación de titulares de bienes y derechos sobre la unidad de actuación deberá formalizarse por los interesados en escrito dirigido a la Junta de Compensación, al que se acompañarán los documentos acreditativos de la titularidad del bien o derecho, debiendo aceptar o adherirse a los presentes Estatutos, asumiendo sus obligaciones en proporción a su cuota.

TÍTULO III

Derechos y obligaciones de los miembros

Artículo 9.

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 ser 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. Los demás establecidos legalmente.

b) *Obligaciones:*

1. Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y cargas bajo su exclusiva responsabilidad.
2. Señalar un domicilio a efectos de notificaciones.
3. Pagar los gastos de urbanización y las cuotas que se giren, en proporción a su participación y en los plazos establecidos.
4. Rembolsar a los socios promotores los gastos que les correspondan en proporción a su derecho de participación, de los que hayan realizado los promotores de la 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 ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
 7. Notificar a la Junta la enajenación de su propiedad, indicando los datos completos del adquirente, en la forma prevista en el artículo 10 a.
 8. En caso de fincas en copropiedad, deberá ser designado un representante, quien actuará en la Junta de Compensación en nombre de todos los copropietarios.
- c) El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, incluido el impago de las aportaciones, legitima a la Junta para promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística, y con base a los siguientes criterios:
1. Se requerirá la vía de apremio para las deudas de cualquier propietario una vez haya transcurrido el plazo de pago voluntario concedido y notificado fehacientemente.
 2. Si dicha deuda ha sido fehacientemente notificada y existe incumplimiento de pago en período voluntario, la Junta de Compensación podrá pedir al Ayuntamiento la expropiación de sus fincas de adjudicación.
 3. Los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que no comuniquen, en tiempo y forma, la transmisión de su participación, continuarán siendo responsables ante la Junta de Compensación de la obligación de pago de los costes de urbanización imputables a esa propiedad.
 4. La Junta de Compensación podrá tramitar la solicitud formal de expropiación respecto de los propietarios afectos a la Unidad de Actuación que no se hayan adherido a la Junta de Compensación, ni conste su deseo de expropiación, debiendo el Ayuntamiento iniciar el oportuno expediente antes de 6 meses desde la presentación de tal solicitud.

Artículo 10.– Transmisiones.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará de manera fehaciente a la Junta, con un plazo mínimo de un mes antes de la formalización de la Escritura Pública, su intención de transmitir, a efectos de su necesaria constancia. Debiendo aportar en los diez días hábiles siguientes a referida formalización de la escritura, copia de la misma, quedando desde esa fecha incorporado formalmente el adquirente a la Junta de Compensación.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y cargas, siendo esta obligación de su exclusiva responsabilidad, así como en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada. Entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

TÍTULO IV*Órganos de Gobierno y Administración**Artículo 11.– Órganos de Gobierno y Administración.*

La Junta de Compensación tiene como órganos necesarios para su funcionamiento:

- a) La Asamblea General.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.
- f) Cuando se estime conveniente podrá designarse un Gerente.

*Artículo 12.– 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 en el primer semestre de cada 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, a petición del Consejo Rector, de los propietarios que representen al menos un 30% de las cuotas de participación, o a petición de la Administración Actuante. En estos casos el Presidente deberá convocarla en los 10 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 Ayuntamiento estará representado en la Asamblea General por la persona que designe al efecto, quien tendrá voz y voto en las deliberaciones de los acuerdos que en el seno de la misma se adopten.
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:*

1. En primera convocatoria será necesario que asistan a la Junta propietarios que al menos representen un 51% 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.
2. Los acuerdos de los órganos de gobierno se adoptarán por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro. No obstante, los acuerdos de modificación de estatutos, aprobación de los Proyectos de Actuación, y en su caso de no presentarse dentro de él, de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, fijación de aportaciones extraordinarias, enajenación de solares propios, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de los Proyectos de Actuación y Urbanización, o el acuerdo de disolución cuando sean cumplidos íntegramente sus fines y obligaciones como entidad, requerirán el voto favorable de la mayoría de sus miembros que a su vez represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de las cuotas de participación.

d) *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. Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
6. Contratación de la realización de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, ejecución de las obras, así como nombrar y separar gerentes, asesores o demás personal que pueda contratarse.
7. Designación de Presidente y miembros del Consejo Rector.
8. Aprobar la incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras.
9. Cualquier otra que sea necesaria para el desenvolvimiento de sus actividades.

e) *Cómputo de votos:*

1. Se hará por las cuotas de participación.
2. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad en virtud de su adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en igual proporción que la que ostente.

Artículo 13.– Del Consejo Rector.

a) *Composición y Nombramiento:*

Estará compuesto por el Presidente, Secretario, un vocal, el representante del Ayuntamiento y el gerente si lo hubiera, este último con voz y sin voto.

El nombramiento de los cargos del Consejo Rector se realizará por la Asamblea General, por mayoría simple y períodos bianuales.

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 dos días de antelación, bastando para la validez de su constitución la asistencia del presidente y al menos uno de los miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los mismos. Se extenderá acta que será firmada por los asistentes. El presidente decidirá con su voto en caso de empate.

c) *Facultades:*

Corresponde 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; efectuando los actos a disposición sobre bienes que acuerde la Asamblea, solicitar a la Administración Actuante la utilización de la vía de apremio por impago de cuotas por alguno de sus miembros; y en general cualquier otra facultad que le asigne la Asamblea General.
3. Abrir cuentas bancarias, disponer de saldos, aceptar letras de cambio, domiciliarlas, firmar pólizas de crédito, firmar cheques y en general cualquier otra gestión bancaria que sea necesaria para el normal desenvolvimiento de sus fines.
4. Contratar las obras de urbanización, solicitando si fuere necesario créditos con garantía hipotecaria para atender el pago de las mismas de los terrenos afectados.

d) *Acuerdos y votación.*

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados siempre por mayoría de los asistentes con derecho a voto.

Artículo 14.– De las Actas.

1.– De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, o en soporte informático, y debidamente legalizado.

2.– A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

Artículo 15.– Del Presidente 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. Podrá ser removido o sustituido del cargo por acuerdo del órgano que le haya nombrado. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente sus funciones serán asumidas hasta nuevo nombramiento por un vocal o el Secretario.

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.
3. Ejercer, en la forma que determine la Asamblea, o el consejo Rector, 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, sin necesidad de autorización expresa para cada caso.
5. Efectuar la distribución de cuotas entre los propietarios para el pago de los pagos que deba realizar la Junta de Compensación.
6. Aquellas otras funciones que le delegue la Asamblea.

El Secretario, designado también por la Asamblea General por períodos bianuales, se encargará de la supervisión de la gestión de la Junta en cuanto al control, identificación y comunicación con los socios, además de forma directa, de la elaboración de actas, archivo, certificaciones y comunicaciones a organismos o particulares que se relacionen con la Junta. Podrá ser removido o sustituido del cargo por acuerdo del órgano que le haya nombrado. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad del Secretario sus funciones serán asumidas hasta nuevo nombramiento por el vocal.

Podrá ser uno de los socios o persona contratada al efecto. El secretario, no propietario, tiene derecho a voz sin voto en lo relativo a la adopción de acuerdos por los órganos de gobierno y administración.

Artículo 16.– El Tesorero.

Si se estimase oportuno será designado por la Asamblea General y con las facultades que este le atribuya. Podrá ser removido o sustituido del cargo por acuerdo del órgano que le haya nombrado. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad del Tesorero sus funciones serán asumidas hasta nuevo nombramiento por un vocal o el Secretario.

Artículo 17.– Del Gerente.

Si se estimase oportuno será designado por la Asamblea General, por periodos anuales o con carácter indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del órgano que le haya nombrado. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad del Gerente sus funciones serán asumidas hasta nuevo nombramiento por un vocal o el Secretario.

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 Asamblea General.

TÍTULO V

Aportaciones y medios económicos

Artículo 18.– Aportación de terrenos.

La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la actuación viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculando en la forma que señala el Proyecto de Actuación.

Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho 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 19.– Medios económicos.

- a) La Junta de Compensación podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales ordinarios y extraordinarios, incluso de la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras.

- b) Podrá solicitarse del Ayuntamiento de Salamanca la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros a la Junta de Compensación, de acuerdo con la normativa de aplicación en la materia.
- c) También podrá solicitarse al Ayuntamiento la expropiación de las fincas propiedad de los miembros que adeuden a la Junta de Compensación cantidades correspondientes a las cuotas de participación en la misma. No obstante, el pago de las cantidades adeudadas antes del levantamiento del acta de ocupación previa expropiatoria, junto a los intereses, gastos y recargos que procedan, cancelará dicho procedimiento expropiatorio.

Artículo 20.– Cuotas.

Podrán ser ordinarias o extraordinarias, según estén previstas o no en los presupuestos anuales.

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

Su pago se efectuará en el plazo acordado y requerido, desde que medie el requerimiento en este sentido del Presidente, Consejo Rector o Asamblea General. La falta de pago producirá las siguientes consecuencias:

- a) Un cargo del interés básico del Banco de España incrementado en tres puntos.
- b) La utilización de la vía de apremio que se instará del Ayuntamiento, o de la vía judicial.
- c) 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.
- d) Terminado el plazo voluntario de pago, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

Artículo 21.– Enajenación de terrenos.

- a) Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de quórum especial de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes sobre ellos.
- b) El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

TÍTULO VI

Recursos, Disolución y Liquidación

Artículo 22.– Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad adoptados dentro de sus respectivas atribuciones y con los requisitos necesarios, y que no requieran

aprobación de la Administración de la tutela, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptados conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 23.– Recursos.

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de diez días desde que sean notificados o tengan conocimiento de los mismos, resolviendo el recurso la Asamblea General.
- b) Contra los acuerdos de la Asamblea General se podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de SALAMANCA en el plazo de un mes contando desde la notificación de tales acuerdos.
- c) No estarán legitimados para recurrir ante el Ayuntamiento los miembros de la entidad que hubieran votado a favor del acuerdo a impugnar.
- d) Los recursos no determinan por sí solos la suspensión de los acuerdos, que son ejecutivos.

Artículo 24.– Disolución y liquidación.

La Junta de Compensación se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción legal.
- b) Por pérdida de la condición de urbanizador.
- c) Por acuerdo municipal, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.
- d) Por acuerdo de la Asamblea General adoptado con una mayoría del 51% de las cuotas de participación, debiendo ser aprobada la disolución por el Ayuntamiento de Salamanca.

En caso de disolución la liquidación se llevará 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.

Salamanca, noviembre de 2009.

El Promotor,
INMOBILIARIA ELMARIN, S.A.