

**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA  
UNIDAD DE ACTUACIÓN INDUSTRIAL "UAI-T3"**

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Denominación y régimen jurídico**

1. Con la denominación de JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN INDUSTRIAL "UAI-T3" se constituye la Junta de Compensación para la ejecución de la unidad de actuación "UAI-T3" del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

2. La Junta de Compensación se regirá según lo establecido en los presentes Estatutos y sus Bases de Actuación, así como por la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU) y demás normativa de legal aplicación.

**Artículo 2.- Naturaleza y personalidad jurídica**

1. La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, con la condición de entidad urbanística colaboradora, asumiendo la condición legal de urbanizador, rigiéndose por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento de Molina de Segura del que dependerá administrativamente.

2. La Junta de Compensación tiene personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, adquiriendo personalidad jurídica con su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

### **Artículo 3.- Domicilio**

La Junta de Compensación tendrá su domicilio en (...). La Asamblea General podrá acordar el cambio de domicilio social, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes y notificándolo al Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

### **Artículo 4.- Ámbito de actuación**

El ámbito territorial de la actuación de la Junta de Compensación será la unidad de actuación industrial "UAI-T3" del Plan General Municipal de Ordenación de Molina de Segura.

### **Artículo 5.- Objeto y fines**

1. El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y la ejecución de la urbanización de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado por la unidad de industrial "UAI-T3" de conformidad con el Programa de Actuación que se será objeto de aprobación simultánea junto el Proyecto de Estatutos de conformidad con el contenido del artículo 207.3 de la LOTURM y de acuerdo con las previsiones de la legislación aplicable con justa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas que se deriven del citado planeamiento.

2. Son fines primordiales de la Junta de Compensación para la consecución del objetivo propuesto, que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

- a) Agrupar a los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito, quienes manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuirse, equitativamente y en proporción, los derechos aportados por cada uno de ellos, las cargas y los beneficios que se establezcan en éste, llevando a cabo operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.
- b) Solicitar del Registro de la Propiedad la constancia por nota marginal de afección de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de actuación, con los efectos previstos en la legislación urbanística.

- c) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.
- d) Solicitar de la Administración actuante, cuando sea procedente, la iniciación de los correspondientes expedientes expropiatorios, impulsando su tramitación y resolución, en beneficio de la Junta de Compensación, respecto a los propietarios que así lo soliciten, aquellos que no se incorporen a la misma en la forma y plazos legalmente previstos, así como de sus miembros que incumplan las obligaciones y cargas inherentes al sistema en los términos legalmente previstos, y en todos los supuestos que se contemplen en sus Estatutos, Bases de Actuación y legislación aplicable.
- e) Redactar el Proyecto de Reparcelación, según lo previsto en los Estatutos y las Bases de Actuación, sometiéndolo a aprobación inicial, elevándolo a la Administración actuante e interesando su aprobación definitiva.
- f) Realizar, en su condición de urbanizador, el Proyecto de Urbanización, interesando su aprobación a la Administración actuante, así como el resto de actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y edificación en los términos definidos en la legislación aplicable.
- g) Formalizar las cesiones de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Molina de Segura, sin perjuicio de las obligaciones de conservación y mantenimiento que se deriven del propio planeamiento, de los Estatutos, de las Bases de Actuación o de compromisos urbanísticos concretos.
- h) Formalizar operaciones de crédito para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados, y exigir la constitución de avales y su ejecución, cuando se produzca.

- i) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.
- j) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los miembros en los bienes que constituyan, en su caso, patrimonio de la Junta de Compensación.
- k) Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en la legislación aplicable.
- l) Gestionar y defender los intereses comunes de los asociados a la Junta de Compensación ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares y, en general, ejercer la defensa de los derechos y obligaciones que le correspondan, entre otras la interposición de recursos y el ejercicio de acciones ante las Administraciones Públicas, los Juzgados y los Tribunales competentes en todos sus grados y jurisdicciones.
- m) Solicitar de la Administración actuante el pago por la vía de apremio de las cantidades correspondientes a las obligaciones y cargas inherentes al sistema a los miembros que las incumplan.
- n) Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo que establecen a dichos efectos las Bases de Actuación, así como la realización de todas las operaciones jurídicas y materiales que estén previstas en el Proyecto de Reparcelación, especialmente las parcelaciones o reparcelaciones que sean necesarias, con la formalización de las escrituras públicas correspondientes y las oportunas inscripciones en el Registro de la Propiedad.
- o) Exigir el reintegro a las empresas concesionarias de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

- p) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.
- q) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil, para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos.
- r) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.
- s) Interesar a la Administración la recepción de las obras de urbanización.
- t) En general, ejercer los derechos y actividades que le correspondan, como Entidad Urbanística Colaboradora, de acuerdo con la legislación vigente.

#### **Artículo 6.- Tutela administrativa**

1. La entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Molina de Segura.
2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:
  - a) Designar a un representante en los órganos plenario y de dirección de la Junta de Compensación.
  - b) Aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y el Bases de Actuación, antes de dos meses desde su presentación sometiéndolos a información pública, notificando a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días para la adhesión de los propietarios no integrados inicialmente en la Junta de Compensación, solicitando del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas y la práctica de los asientos que correspondan.
  - c) Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, introduciendo las modificaciones que procedan, antes de tres meses desde su presentación y siempre que se hubiera notificado a los propietarios, entendiéndose, en su caso, aprobados por silencio administrativo.

- d) Citar fehacientemente a los propietarios al acto de constitución de la Junta de Compensación y aprobar su constitución.
- e) En su caso, iniciar y tramitar y aprobar el expediente de expropiación forzosa de los titulares de bienes y derechos en los supuestos y términos previstos en la legislación aplicable y Estatutos y Bases de Actuación.
- f) Exigir, en caso de incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, el pago por vía de apremio de las cantidades adecuadas a la misma.
- g) Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- h) Resolver los recursos de alzada interpuestos contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- i) Cuantas facultades le estén atribuidas por los Estatutos y Bases de Actuación y legislación aplicable.

3. Las incidencias que se produzcan en la Junta de compensación se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento de Molina de Segura en un plazo de quince días.

#### **Artículo 7.- Duración**

La Junta de Compensación se constituye con una duración indefinida hasta que se acuerde su disolución, no pudiendo acordarse hasta que no haya cumplido con todos sus compromisos de gestión urbanística.

#### **Artículo 8.- Estatutos y Bases de Actuación**

Los presentes Estatutos son las reglas de constitución y organización de la Junta de Compensación y las Bases de Actuación que se acompañan son las reglas de funcionamiento de la misma para el desarrollo de los objetivos que le son propios.

#### **Artículo 9.- Proyecto de Reparcelación**

Una vez constituida la Junta de Compensación, se elaborará y se aprobará por los miembros de la Junta de Compensación que representen más del 50% de las cuotas de

participación el Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de la actuación urbanística prevista, debiendo ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo. Una vez aprobado inicialmente, se someterá a información pública por plazo mínimo de veinte días, debiendo tener lugar la aprobación definitiva por el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación inicial o se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo.

## **TITULO II.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA Y MIEMBROS**

### **Artículo 10.- Constitución de la Junta de Compensación**

Una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Molina de Segura los Estatutos y Bases de Actuación, y en el plazo máximo de dos meses la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Programa de actuación, se procederá a la constitución de la Junta que se realizará mediante escritura pública donde conste:

- a) Una relación de propietarios iniciales que alcancen al menos el 50% de la superficie de la unidad de actuación una vez descontada la superficie correspondiente a los terrenos de uso y dominio público y, en su caso, de las empresas urbanizadoras.
- b) La relación de las fincas de las que son titulares los propietarios y entidades que la integran.
- c) Las personas designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) El acuerdo de constitución.

### **Artículo 11.- Incorporación de propietarios a la Junta de Compensación**

1. Los interesados que no otorguen la escritura pública podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta de Compensación. Si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a ésta con las responsabilidades inherentes.

En este caso, la solicitud de adhesión se hará mediante escrito dirigido al notario o fedatario público que haya otorgado la escritura o documento público de constitución.

2. En las solicitudes de incorporación a la Junta se hará constar, en cualquier caso, la adhesión a los Estatutos y Bases aprobados, así como a los acuerdos adoptados, la superficie y límites de las fincas propiedad del solicitante, así como la documentación justificativa de la referida propiedad. Los gastos correspondientes a las escrituras de adhesión serán costeados por cada propietario individualmente.

3. Para que la incorporación sea efectiva será necesario que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que sean requeridos por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya efectuados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores del planeamiento de desarrollo o por los propietarios que hayan realizado pagos con cargo a la ejecución urbanística, de acuerdo con la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

4. Tanto los propietarios asociados fundadores de la Junta, como los adheridos posteriormente, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar a la Junta los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en cada caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

5. Transcurridos los plazos citados en este artículo sin que se haya producido la adhesión, se procederá de acuerdo con lo que se prevé en la normativa de aplicación y los presentes Estatutos y Bases, en relación con los propietarios no adheridos.

#### **Artículo 12.- Consecuencias de la incorporación**

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación estatal.



2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos.

### **Artículo 13.- Incorporación de empresa urbanizadora a la Junta**

1. Podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que aporte totalmente o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física. La incorporación podrá instrumentarse en cualquier momento, previo acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de más del 50% de las cuotas de la Junta.

2. En los supuestos de que se incorporen a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras, el Presidente podrá negar a la empresa urbanizadora la asistencia y el derecho de voz y voto a aquellas reuniones en que se trate las obras de urbanización.

3. El órgano rector podrá acordar la sustitución de la empresa urbanizadora por otra en los supuestos de abandono de las obras, deficiente ejecución, retraso en el cumplimiento de los plazos, o incurrir en expediente concursal.

4. Como contraprestación a la ejecución de las obras de urbanización, la Junta de Compensación podrá adjudicar a la empresa urbanizadora terrenos o parcelas por convenio.

5. La empresa urbanizadora deberá presentar fianza suficiente en garantía de la correcta ejecución de las obras. Dicha fianza no será reintegrada hasta después de la recepción definitiva de la totalidad de la urbanización por la Administración y previa certificación de la dirección facultativa conforme las obras se han efectuado de conformidad al proyecto de urbanización y se hallan en perfecto estado.

6. Para la validez de la incorporación de la empresa urbanizadora se deberá, además, garantizar su gestión en la forma y cantidad que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

7. Los propietarios miembros de la Junta disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que

les correspondan, quedarán al margen de las operaciones de adjudicación de parcelas u otros derechos que se produzcan entre el resto de propietarios y la citada empresa.

8. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se establecerá lo que se prevé en las Bases de Actuación.

#### **Artículo 14.- Transmisión de bienes y derechos de los propietarios integrados en la Junta**

1. De producirse alguna transmisión de las fincas comprendidas dentro del ámbito del sector, el propietario estará obligado a comunicarlo fehacientemente a la Junta de Compensación y a subrogar al adquirente en los derechos y obligaciones que por la propiedad transmitida se deriven del sistema de compensación, de forma que el nuevo titular quedará incorporado a la Junta a partir de la fecha de la transmisión.

2. A dicho objeto, en el título de transmisión se hará mención de la afección de los terrenos, de la cuota de participación y de la subrogación real, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

#### **Artículo 15.- Titularidades especiales**

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta por aquellos que ostenten la representación legal de los mismos. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados se les dará el destino que indica la legislación civil y si se adjudican bienes inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociados, respondiendo solidariamente ante la entidad de todas aquellas obligaciones que dimanen de su condición. Si no fuera fijado representante en el plazo que a los efectos determine la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

3. En caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, habiendo otra que goce de cualquier derecho real limitativo del dominio o arrendamiento, la calidad de miembro y por tanto de obligado al pago de las cuotas

corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

#### **Artículo 16.- Cuotas de los propietarios**

1. La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, especialmente en la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que deban ser adjudicadas a cada uno de ellos, individualmente o en régimen de copropiedad, viene definida por el porcentaje que les corresponda en función del valor de su aportación. Para fijar el citado valor en base a la finca aportada, se establecerán los criterios de valoración previstos en las Bases de Actuación (Base cuarta), que forman parte integrante de los presente Estatutos.

2. Las cuotas definirán, también, el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta y su participación en los derechos y obligaciones recogidos en estos Estatutos y, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

3. Las empresas urbanizadoras que se integren en la Junta tendrán un porcentaje de votos igual a su aportación efectiva, en metálico o en obra, ya materializada, en los términos del acuerdo de incorporación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13 de estos Estatutos. En este supuesto se reajustarán las cuotas sociales de los otros miembros de la Junta en la proporción oportuna.

4. Reajuste de cuotas. Si a consecuencia de la incorporación de empresas urbanizadoras, o por virtud de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse o después de practicada la compensación y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General las nuevas cuotas que correspondan, previo acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, a cuya cuantía habrá que referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los asociados de la Junta de Compensación.

5.- Los derechos reales y cargas sobre las fincas que sean compatibles con la nueva ordenación se subrogarán y serán mantenidos en el mismo concepto con que lo habían sido anteriormente. El propietario afectado deberá compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida, en la proporción que la normativa sobre valoración y

cuantificación de cada uno de los derechos especifique. Si el propietario afectado no declara la carga o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios resultantes serán asumidos por el propietario que haya omitido la declaración y se deducirán del valor de las fincas que le correspondan.

6. El valor de los demás bienes y derechos al suelo afectados por el Proyecto de Reparcelación no influirá en el coeficiente de participación de los asociados y se satisfarán con cargo al proyecto de urbanización.

### **TÍTULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**

#### **Artículo 17.- Derechos**

1. Serán derechos de los miembros de la Junta:

- a) Asistir con voz y voto, por sí mismo o mediante representante de conformidad con lo que se establece en el artículo 23 de estos Estatutos, a las sesiones de la Asamblea General, emitir su voto en proporción a la cuota que posea.
- b) Presentar por escrito propuestas y sugerencias y formular ruegos y preguntas en las sesiones de la Asamblea General.
- c) Solicitar y recibir el orden del día de las reuniones de la Asamblea General, así como la documentación necesaria, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas al inicio de la sesión.
- d) Participar como elector o candidato en la designación de los cargos de la Junta.
- e) Ser informado, en todo momento, sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando y recibiendo información o, en su caso, la exhibición de recibos y justificantes, todo esto en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

- f) Solicitar y obtener certificaciones acreditativas del contenido del libro de actas en un plazo de quince días desde la solicitud.
- g) Percibir, a la vez que la liquidación definitiva y en proporción a las respectivas cuotas, la parte del patrimonio de la Junta que le corresponda como resultado de la aplicación del sistema, así como participar en los resultados de la gestión de acuerdo con los Estatutos y Bases de Actuación y con solidaridad de beneficios y cargas.
- h) Ser atendido con anterioridad al inicio del expediente expropiatorio o a la vía de apremio por parte del Ayuntamiento, en caso de incumplimiento de los deberes asociados a la condición de miembro de la Junta. Igualmente tiene derecho a recibir información sobre las causas que motivan el inicio de los citados procedimientos.
- i) Ejercer las acciones y recursos contra los actos de la Junta que en cada caso correspondan según la legislación aplicable. Este derecho incluye la interposición de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Molina de Segura contra los acuerdos de la Junta que impliquen ejercicio de funciones públicas y emprender, en su caso, las acciones que procedan cuando se trate de acuerdos de la Junta sometidos al derecho privado.
- j) Poseer una copia de los estatutos y bases aprobados.
- k) Recibir notificación de los acuerdos tomados por la Asamblea General a efectos de hacer efectivo su derecho a recurrirlos.
- l) Alienar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones recogidos en los presentes Estatutos, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta de Compensación.
- m) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones registrales de la parcela o parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, antes del cumplimiento

de las obligaciones económicas, si se garantizan mediante aval las cuantías endeudadas.

- n) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en vía de reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- o) Satisfacer las cuotas de urbanización total o parcialmente en metálico o mediante la cesión a la Junta de parte de sus terrenos o parcelas.
- p) Otros derechos que les puedan corresponder, según los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

2. Para el ejercicio de sus derechos sociales, los miembros de la Junta de Compensación deberán acomodarse a lo que indiquen estos Estatutos y a los acuerdos de la Junta.

#### **Artículo 18.- Obligaciones**

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, los asociados están obligados a:

- a) Entregar los documentos acreditativos de su titularidad cuando se les requiera al respecto y declarar las situaciones jurídicas de las que tengan conocimiento que les afecten en relación con la citada titularidad.
- b) Notificar a la Junta de Compensación cualquier variación, modificación, alteración o limitación que pudiera afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación. En los casos de transmisiones de la titularidad en base a que el propietario forme parte de la Junta de Compensación, el asociado deberá notificar a la Junta con diez días de antelación, dicha transmisión.

- c) Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio y un correo electrónico a efectos de notificaciones, así como las modificaciones posteriores del mismo para constancia de la Secretaría de la Junta, entendiéndose correctamente efectuadas las notificaciones que se realicen en el citado domicilio o correo electrónico si no hubiera comunicado el socio el cambio del mismo para su modificación por parte de la Junta.
- d) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta, dentro de los plazos indicados por ésta.
- e) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta, pagar las cuotas o anticipos que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización, así como las cuotas complementarias que se giren, en su caso. Con esta finalidad, la Asamblea General aprobará la cuantía correspondiente a cada miembro, en función de la cuota que le hubiese sido atribuida.

Las cantidades abonadas con anterioridad a la citada aprobación en proporción a la superficie de las fincas aportadas serán, en consecuencia, regularizadas en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

- f) Abonar los gastos previstos para la formulación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- h) Designar en los supuestos de copropiedad y mediante documento notarial la persona que represente a los cotitulares en el ejercicio de los derechos y obligaciones previstos en estos Estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de aquellos. En caso de no existir acuerdo

entre los cotitulares para la elección de uno de ellos como representante, se actuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo de estos Estatutos relativo a las "Titularidades especiales".

- i) Acatar y dar cumplimiento a los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio del derecho a recurrirlos.
- j) En caso de ser nombrado para cargos en el seno de alguno de los órganos de la entidad, ejercer los mismos con lealtad y responsabilidad.
- k) Otras obligaciones que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario legitima a la Junta para solicitar del Ayuntamiento de Molina de Segura la exacción de las cuotas pendientes por la vía de apremio y promover la expropiación de acuerdo con la vigente normativa urbanística.

#### **TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE LA JUNTA**

##### **Artículo 19.- Órganos de gobierno y administración de la Junta de compensación**

1. La Junta de Compensación se rige por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General.
- b) El Presidente.
- c) El Secretario.
- d) El Tesorero.

2. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán la Asamblea General y el Presidente.

3. A excepción del representante municipal y del Secretario, que podrán ser personas ajenas a la Junta, los restantes cargos deberán ostentar la calidad de asociados.



## **Artículo 20.- Asamblea General**

1. La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los miembros de la misma o sus representantes legales o apoderados y el representante de la Administración actuante, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones pertinentes.

2. Las reuniones de la Asamblea General tendrán lugar en el domicilio social o, en su defecto, en el local que decida el Presidente.

## **Artículo 21.- Competencias de la Asamblea General**

Corresponden a la Asamblea las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación y, además de los asuntos fijados por las sesiones ordinarias, la Asamblea General está facultada para:

- a) Modificar los Estatutos y Bases de la Junta e instar a su aprobación al Ayuntamiento de Molina de Segura.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, mediante la aprobación de los presupuestos anuales de gastos e inversiones, las memorias y cuentas correspondientes al ejercicio anterior, así como autorizando la formalización y ejecución de los correspondientes actos de disposición y administración de los bienes y derechos de la Junta: adquisiciones, alienaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva y constitución o cancelación de derechos reales.
- c) El examen de la gestión de los restantes órganos de la Junta.
- d) Autorizar al Presidente para que proceda al pago de las obras de urbanización y demás conceptos propios de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.
- e) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o enjugar el déficit temporal de este.

- f) Fijar y modificar, cuando sea procedente, las cuotas sociales (o de participación) de los miembros de la Junta y determinar las cantidades que deban abonar los asociados en concepto de gastos ordinarios, de acuerdo con los presupuestos aprobados, o extraordinarios; así como la forma y plazos en que tengan que hacerse efectivas; y proceder contra los asociados morosos con el objeto de hacer efectivos los pagos debidos.
- g) Acordar la constitución y revocación de garantías y fianzas exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas en méritos del planeamiento.
- h) Acordar la formalización de créditos y préstamos, incluso los hipotecarios, y la emisión de títulos y otras obligaciones para la financiación de las obras de urbanización.
- i) Realizar operaciones con la Hacienda pública en cualquiera de sus cajas, bancos de carácter oficial o privado, cajas de ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc.
- j) Aprobar la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta, así como las formas y condiciones de resolver su incorporación.
- k) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación.
- l) Solicitar la concesión administrativa de servicios públicos, cuando sea procedente.
- m) Aprobar el Proyecto de Reparcelación que en su día se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos y solicitar su aprobación al Ayuntamiento.
- n) Aprobar el Proyecto de Urbanización del sector y los proyectos de obras ordinarias que sean precisos, sin perjuicio de su aprobación por parte del Ayuntamiento, y fijar en cada momento las prioridades de ejecución de las obras de urbanización y de edificación en su caso.

- o) Acordar la contratación de las obras de urbanización, previa redacción de los pliegos de condiciones técnicas y administrativas, de acuerdo con el proyecto aprobado.
- p) Acordar lo que sea procedente para poder materializar las cesiones urbanísticas correspondientes.
- q) Distribuir los beneficios y pérdidas y acordar, cuando proceda, la disolución de la Junta de Compensación.
- r) Ejercer cualquier otra función o competencia legalmente establecida o de relevancia para la vida o la actividad de la Junta.

#### **Artículo 22.- Convocatoria de la Asamblea General**

1. La Asamblea General será convocada por el Presidente mediante carta certificada remitida o correo electrónico remitido a los miembros de la Junta con una antelación mínima de diez días a la fecha de celebración de la reunión.
2. La convocatoria por carta certificada podrá sustituirse por correo electrónico cuando así se comunique expresamente por miembros de la Junta de Compensación; en dicha comunicación deberá identificarse la dirección de correo electrónico a la que deban realizarse las notificaciones.
3. Cuando la celebración de la Asamblea General sea solicitada por miembros de la Junta en la proporción que indica el artículo 25.3 de estos Estatutos, así como cuando lo solicite el Ayuntamiento de Molina de Segura, el Presidente estará obligado a convocarla en un plazo máximo de un mes.
4. La convocatoria especificará el día, hora y lugar de la reunión, así como los asuntos u orden del día que se tenga que tratar y someter a debate y aprobación de la Asamblea General. También podrán someterse a examen y aprobación de la Asamblea otros asuntos no especificados en el orden del día recogido en la convocatoria, siempre y cuando se aprecie su urgencia por acuerdo de más del 50% de cuotas sociales a propuesta del Presidente.

5. La Asamblea General quedará válidamente constituida, de no existir convocatoria previa, en los casos de sesión extraordinaria y universal, encontrándose reunidos todos los miembros de la Asamblea y siempre que así lo acuerden por unanimidad.

#### **Artículo 23.- Asistencia y representación**

1. Todos los asociados con derecho a asistencia podrán ser representados en la Asamblea a través de otra persona, aunque no forme parte de la Junta.

2. La representación, excepto la de las personas jurídicas, deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea, requiriéndose de forma apoderada en escritura pública por todo lo que pueda suponer acto de disposición.

3. Los miembros de la Junta pueden asistir a las reuniones de la Asamblea General acompañados de asesores.

#### **Artículo 24.- Quórum para la Asamblea General**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ésta, por ellos mismos o a través de representantes debidamente apoderados, cualquier miembro de la Junta siempre que represente más del 50% de las cuotas de participación.

2. Transcurrida media hora sin haber alcanzado este quórum, se entenderá constituida la Asamblea en segunda convocatoria, siempre y cuando el número de propietarios asistentes represente, al menos, el 51% de las cuotas de participación.

#### **Artículo 25.- Sesiones de la Asamblea General**

1. La Asamblea, que tiene carácter deliberante y decisorio, celebrará reuniones ordinarias y extraordinarias, previa convocatoria de su Presidente efectuada en la forma y plazos previstos en el artículo 22.

2. La Asamblea General ordinaria se reunirá al menos dos veces al año, una de las cuales tendrá lugar en los tres últimos meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural-, para aprobar, en su caso, la memoria, cuentas y balance del ejercicio anterior, así como el presupuesto del ejercicio siguiente.

3. El resto de reuniones que pueda celebrar la Asamblea tendrán la consideración de sesiones extraordinarias. La Asamblea General extraordinaria podrá reunirse a iniciativa del Presidente o del Ayuntamiento de Molina de Segura o bien, cuando así lo soliciten por escrito, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, más del 50% de las cuotas de participación. En este supuesto, deberá convocarse la Asamblea dentro del mes siguiente a la fecha de la solicitud y celebrarse durante los otros quince días siguientes. La citada convocatoria deberá especificar los asuntos a tratar y los acuerdos a adoptar.

#### **Artículo 26.- Régimen de las sesiones**

1. El Presidente de la Junta de Compensación, o quien le sustituya de acuerdo con los presentes Estatutos, presidirá las sesiones de la Asamblea General y dirigirá y moderará sus debates. El Presidente, igualmente, será quien someta a votación los acuerdos y resoluciones que procedan.

2. Actuará como Secretario la persona que ostente este cargo en la Junta de Compensación y, en su defecto, por el miembro que se designe por los asistentes a la Junta.

3. Los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General serán adoptados por mayoría de los votos presentes o debidamente representados, computados según lo previsto en el artículo 34 de estos Estatutos en atención a las cuotas de participación, salvo las excepciones que se prevean expresamente en los Estatutos o en la normativa de aplicación.

4. Corresponderá al Presidente dirimir los empates, y a dichos efectos se le otorga voto de calidad.

5. Las propuestas de acuerdo que los miembros de la Junta pretendan someter a debate y votación de la Asamblea general deberán presentarse por escrito hasta tres días antes de la reunión. El Presidente podrá presentar mociones de urgencia hasta antes de iniciarse la sesión. Los ruegos y preguntas sólo tendrán lugar en las sesiones ordinarias.

6. Los acuerdos de la Asamblea General, que vincularán a todos los miembros de la Junta, incluidos a los disidentes o ausentes, serán ejecutados una vez terminada la sesión, sin perjuicio de los que estén sometidos a condición o tiempo, y se presumirán válidos mientras no sean anulados o revisados. De conformidad con la norma de procedimiento administrativo común, la interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en los que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado.

#### **Artículo 27.- Actas de las sesiones de la Asamblea General**

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta que será aprobada en la reunión siguiente, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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

#### **Artículo 28. Duración del cargo**

1. El nombramiento del Presidente, del Tesorero y del Secretario tendrá una duración de dos años pudiendo procederse a su reelección por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.

2. En caso de fallecimiento o renuncia del Presidente, Tesorero o Secretario, su puesto será provisionalmente cubierto hasta que se reúna la siguiente Asamblea General. La Asamblea podrá ratificar la designación o designar a otra persona, conforme a lo establecido en estos Estatutos, y el ratificado o designado ejercerá su cargo por el plazo que reste hasta la renovación del cargo.

3. Si la Asamblea General acordase el cese de dichos cargos, en la misma sesión en que así lo decida habrá de acordar el nombramiento de la persona, o personas que hubieren de sustituirles hasta la renovación del cargo.

### **Artículo 29. Presidente**

1. El Presidente será designado por la Asamblea General entre los miembros de la Junta de Compensación, y su nombramiento tendrá una duración de dos años.
2. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por la persona que se haya designado a tal efecto por la Asamblea General.

### **Artículo 30.- Funciones del Presidente**

1. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
  - a) Convocar, presidir, dirigir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General, dirigir y moderar sus deliberaciones, proponer los acuerdos sujetos a votación, dirimir los empates con voto de calidad y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
  - b) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos, dando cuenta de dicha administración a la Asamblea General.
  - c) La ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
  - d) La propuesta a la Asamblea General, para su aprobación, de la memoria y cuentas del ejercicio, así como del presupuesto anual de gastos e inversiones del ejercicio siguiente.
  - e) La propuesta de acuerdos y la preparación de informes para ser sometidos a la Asamblea General.
  - f) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de operaciones de reparcelación.

- g) La gestión de los asuntos ordinarios, tanto de orden administrativo como económico, gestionando los cobros y ordenando los pagos dentro del presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.
- h) La representación de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Molina de Segura y en sus relaciones con el mismo, así como ante el resto de Administraciones Públicas y particulares, a efectos de gestión ordinaria y de dar el mejor cumplimiento y ejecución a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- i) La preparación del Proyecto de Reparcelación y su sometimiento, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a la aprobación de la Asamblea General para su posterior traslado al Ayuntamiento de Molina de Segura para su ratificación.
- j) Impulso, tramitación y seguimiento del procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- k) La elaboración del Proyecto de Urbanización para su sometimiento a la aprobación de la Asamblea General.
- l) Seguimiento y control de la ejecución de las obras de urbanización.
- m) Proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.
- n) Acordar solicitar a la Administración actuante la expropiación de los terrenos de los propietarios no incorporados por incumplimiento de sus obligaciones y el cobro por la vía de apremio.
- o) Autorizar el otorgamiento de cualquier tipo de actos y contratos civiles, laborales, mercantiles y administrativos, así como acordar la formulación de cualquier clase de demanda, recursos ordinarios, especiales y extraordinarios ante cualquier Administración y Jurisdicción y, en general, asumir todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo sobreseerse, desistir y transigir cualquier procedimiento



administrativo o judicial, otorgar poderes a favor de abogados y procuradores, facultando para estos actos al Presidente o miembro en quien éste delegue dichas facultades para la formalización de los documentos pertinentes. Estas actuaciones se realizarán, cuando proceda, mediante la ratificación de las que por urgencia haya adoptado el Presidente.

- p) La representación de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Molina de Segura y en sus relaciones con el mismo, así como ante el resto de Administraciones Públicas y particulares, a efectos de gestión ordinaria y de dar el mejor cumplimiento y ejecución a los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- q) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo realizar toda clase de negocios jurídicos, previa autorización del órgano de gobierno competente, así como otorgar poderes a terceras personas por el ejercicio de la citada representación, circunstancias de las que dará cuenta a la Asamblea General en la primera reunión ordinaria que se celebre.
- r) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y todos aquellos documentos que lo requieran.
- s) Adoptar acuerdos cuando concurren razones de urgencia, sin perjuicio de dar cuenta a los órganos de gobierno para que los ratifiquen.
- t) Efectuar y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquiera que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea General.
- u) Efectuar el pago de las obras de urbanización y demás conceptos propios de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación.
- v) En la forma que los órganos competentes determinen, abrir, mantener y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y

de ahorro en todo tipo de bancos o instituciones de crédito y ahorro; disponer de estas cuentas mediante talones, cheques y otros instrumentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos, entregar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en banca exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.

- w) Nombrar y separar, en su caso, a los profesionales o personal laboral o de otra índole al servicio de la Junta de Compensación y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- x) Proponer a la Asamblea General el traslado de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, mediante carta certificada.
- y) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen a favor de la Junta de Compensación.
- z) Todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo, resulten necesarias para el normal desenvolvimiento de la Junta de Compensación o le sean delegadas por la Asamblea General.

2. La autorización de las atribuciones del Presidente recogidas en el apartado anterior que impliquen disposición de fondos de la Junta será otorgada mancomunadamente con el Tesorero.

#### **Artículo 31.- Secretario**

1. El Secretario será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y en caso de ausencia o enfermedad el cargo será ejercido por un miembro de la Junta designado por el Presidente.

2. El cargo de Secretario podrá recaer en una tercera persona propuesta por el Presidente. En este último supuesto tendrá voz pero no voto, y la función podrá ser retribuida.

### **Artículo 32.- Funciones del Secretario**

Serán funciones del Secretario:

- a) Someter a la consideración del Presidente la relación de asuntos que deban figurar en el orden del día de las sesiones de la Asamblea General.
- b) Asistir preceptivamente a las reuniones de los órganos de la Junta y prestar las funciones que le sean encomendadas.
- c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General, firmarla con el visto bueno del Presidente y transcribirla en el libro de actas correspondiente, que él mismo custodiará.
- d) Expedir certificaciones del libro de actas, con el visto bueno del Presidente, cuando sea requerido a hacerlo.
- e) Llevar un libro registro donde se relacionarán los asociados integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y todos aquellos datos complementarios que se estimen procedentes.
- f) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General, así como a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que tengan que producir efectos ante los mismos.
- g) Cualquier otro que se le asigne expresamente.

### **Artículo 33.- Tesorero**

1. El Tesorero será nombrado de igual forma y por el mismo período que el Presidente y en caso de ausencia o enfermedad el cargo será ejercido persona designada por el Presidente.

2. Serán funciones del Tesorero:

- a) La guardia, custodia y llevanza de los libros de contabilidad de la Junta de Compensación y documentos complementarios de los mismos.
- b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que habrán de ser sometidas a la Asamblea General por el Presidente.
- c) La autorización, mancomunadamente con el Presidente, de los actos que impliquen disposición de fondos de la Junta.
- d) Todas aquellas funciones que se le deleguen expresamente.

#### **Artículo 34.- Cómputo de votos**

El cómputo de votos se realizará en función de las cuotas de participación de los miembros que vienen definidas por el porcentaje que les corresponda en función del valor de su aportación. Para fijar el citado valor en base a la finca aportada, se establecerán los criterios de valoración previstos en las Bases de Actuación (Base cuarta), que forman parte integrante de estos Estatutos.

Salo las excepciones expresamente previstas, los acuerdos se adoptarán por mayoría de la cuota de participación, es decir, por lo participantes que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de actuación.

### **TÍTULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO**

#### **Artículo 35.- Medios económicos**

Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por:

- a) Las aportaciones ordinarias y extraordinarias que deben hacer efectivas sus miembros en proporción a las respectivas cuotas sociales.
- b) Las subvenciones, créditos y préstamos de cualquier naturaleza, donaciones y otros medios que se obtengan para el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación.

- c) Las rentas y productos del patrimonio y de otros derechos de la Junta.
- d) Los ingresos que procedan de convenios con otras entidades para la realización de finalidades urbanísticas.
- e) Las cuotas que se establezcan por la Asamblea General en concepto de conservación y mantenimiento, en su caso, de la urbanización.
- f) Las aportaciones realizadas por los promotores, entendidas estas aportaciones como las realizadas con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación por los gastos habidos para la ordenación del sector y puesta en marcha del sistema, que se incluirán en la primera derrama que, una vez constituida la Junta, se deba efectuar.
- g) La incorporación de empresas urbanizadoras, en aquellos supuestos en los que dichas empresas urbanizadoras contribuyan a la financiación de la Junta de Compensación asumiendo los costes del Proyecto de Urbanización en su totalidad o en las partidas que se convenga a cambio de un coeficiente de participación en los beneficios de la urbanización.

#### **Artículo 36.- Clases de aportaciones**

1. Las aportaciones de los asociados citadas en el artículo anterior serán de dos tipos:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, de acuerdo con el presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
- b) Extraordinarias, que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General y no contempladas en el presupuesto anual.

2. El importe de las aportaciones será proporcional a la cuota que ostente cada miembro de la Junta. En el acuerdo de imposición de las cuotas, que será notificado a los miembros de la Junta, se establecerá la forma y condiciones para su liquidación.

3. Los miembros de la Junta que no ingresen las cantidades correspondientes en el plazo que se indique incurrirán automáticamente en la obligación de satisfacer un interés de demora equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

De no liquidarse la deuda a los dos meses de su vencimiento, el principal y los intereses podrán ser cobrados por la vía de apremio, solicitando, a estos efectos, la cooperación de la Administración pública territorial competente. También podrán instarse del Ayuntamiento de Molina de Segura la aplicación del instituto expropiatorio al miembro moroso o la ejecución de los avales bancarios constituidos de los que será beneficiario éste, en la parte que corresponda a la Junta de Compensación, sin perjuicio de seguir la reclamación de la deuda por la vía judicial.

#### **Artículo 37.- Contabilidad**

1. La contabilidad será llevada en libros apropiados para que, en cada momento, se pueda dar razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan las cuentas que deben rendir, pudiéndose acordar por la Asamblea la contratación de los servicios profesionales de un gestor administrativo al efecto bajo la supervisión del Presidente.

2. Para disponer de los fondos de la Junta de Compensación, custodiados en establecimientos bancarios, será necesaria la firma mancomunada del Presidente y del Tesorero o de quien legalmente les sustituya.

### **TÍTULO VI.- RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **Artículo 39.- Ejecutividad de los acuerdos de los órganos de gobierno**

Los acuerdos de los órganos de gestión y de administración de la entidad, adoptados conforme a sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que respeten todo lo establecido en los presentes Estatutos y otras normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

#### **Artículo 40.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de gobierno**

1. Contra los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación que comporten ejercicio de funciones públicas, se puede interponer

recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento de Molina de Segura en el plazo de un mes. El plazo máximo para dictar y notificar resolución será de tres meses. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso.

La resolución expresa o por silencio agotará la vía administrativa y dará lugar a poder interponer recurso contencioso-administrativo.

2. No están legitimados para la impugnación los miembros de la Junta de Compensación que hubieran votado a favor del acuerdo, por sí mismo o mediante representante.

3. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos de retener y recuperar la posesión ante resoluciones de la Junta adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de éstos. Tampoco procede acción interdictal cuando la Junta ocupe terrenos o bienes precisos para la ejecución de las obras de urbanización.

## **TÍTULO VII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 41.- Causas de disolución**

1. La disolución de la Junta de Compensación se acordará en el momento en que se hayan producido las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la Junta haya realizado el objetivo para el que fue creada, habiendo cumplido sus obligaciones y habiendo entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.
- b) Cuando haya mandato judicial o imperativo legal a estos efectos.
- c) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Molina de Segura sustituyendo el sistema de compensación por otro sistema de actuación en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. En el supuesto previsto en el apartado a) del punto anterior, el acuerdo de disolución deberá ser ratificado por el Ayuntamiento de Molina de Segura.

#### **Artículo 42.- Liquidación de la Junta de Compensación**

Acordada la disolución y con ella la extinción de la personalidad jurídica de la Junta, la Asamblea General designará, en el mismo acto, a uno o diversos liquidadores para que procedan a efectuar las operaciones y trámites pertinentes de liquidación. Su resultado se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas sociales y se comunicará a cada uno de ellos con carácter previo a la celebración de la reunión de la Asamblea General que apruebe las cuentas de liquidación y la comunicación de la disolución al Ayuntamiento y al Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y para los miembros de la Junta.

Cualquier modificación de los estatutos que se acuerde por la Asamblea General requerirá la aprobación de la Administración actuante y la correspondiente inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.