

## 2.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION GAXÍN

### Título I **Disposiciones Generales**

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

1. Con la denominación de "Junta de Compensación Gaxín" se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que se regirá por lo dispuesto en la legislación aplicable y en los presentes Estatutos, y supletoriamente por la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Salvo en los supuestos en que ejercite funciones públicas, la Junta de Compensación actuará en régimen de Derecho Privado. En la contratación de las obras de urbanización, se respetarán los principios de publicidad y de concurrencia, y, en su caso, las demás exigencias y formalidades que exija la legislación aplicable.

**Artículo 2. Domicilio.-** El domicilio de la Junta de Compensación se establece en Avilés, calle Doctor Graíño, nº 3, 4º izda., pudiendo designar otro domicilio para notificaciones. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta a los órganos urbanísticos competentes.

**Artículo 3. Objeto.-** Constituye el ámbito de la Junta de Compensación el de suelo urbanizable denominado UZ PR-1 y sus sistemas generales adscritos, tal y como se encuentran delimitados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Avilés (modificado en este punto por acuerdo de 15 de enero de 2009) y el Plan Parcial del Sector, y sin perjuicio de los ajustes o modificaciones que puedan realizarse en el futuro.

#### **Artículo 4. Capacidad jurídica y fines.**

1.- Para la realización de sus fines la Junta podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en Derecho, incluso la compraventa, hipoteca, arrendamiento, obtención de créditos con la garantía de las fincas de la unidad de actuación, constitución de cualquier gravamen sobre todo tipo de bienes muebles e inmuebles, en particular respecto de las fincas de la unidad de actuación, y edificación sobre las mismas. La Junta podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

2.- Son fines de la Junta de Compensación la gestión, desarrollo urbanístico, ejecución de la urbanización y actuación compensatoria, de todos los terrenos incluidos en el sector, y para ello:

- a) Redactar los Proyectos Urbanización y Compensación, así como las eventuales modificaciones de los mismos o del Proyecto de Actuación, e impulsar su tramitación.
- b) Ejecutar las obras de urbanización.
- c) Entregar al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria.
- d) Solicitar la inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, así como en el Registro Mercantil, si se emiten obligaciones o se estima conveniente.
- e) Solicitar a la Administración competente el ejercicio de la vía de apremio, y de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, en los supuestos previstos en el ordenamiento jurídico o en las Bases de Actuación.
- f) Ejercer las acciones y excepciones que procedan, ante los órganos judiciales, y, en general, realizar cuantos actos sean necesarios en defensa de sus intereses ante cualquier clase de organismos o personas públicos o privados.
- g) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.
- h) Los demás que le sean propios, de conformidad con la legislación vigente.

3. La expropiación forzosa de bienes incluidos en el sector o en sus sistemas generales adscritos se realizará por la Administración urbanística actuante siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación. Los terrenos expropiados serán adjudicados a la Junta en pleno dominio, salvo que la Asamblea General acuerde distribuirlos entre los miembros de la Junta que estén interesados en su adquisición, caso en el cual correrá a cargo de los adquirentes el pago, o reembolso a la Junta, del justiprecio, intereses y, en general, de todos los gastos derivados de la expropiación. Tanto la distribución entre los interesados de los terrenos expropiados, como el pago por aquéllos de las cantidades de su cargo según lo previsto en el presente párrafo, se efectuarán proporcionalmente a la superficie aportada por cada uno.

**Artículo 5. Órgano tutelar.** La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Avilés, y en ejercicio de sus funciones corresponde al mismo: asistir a las reuniones de la Junta de Compensación, instruir y asesorar de la política urbanística municipal y advertir, en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, de tales anomalías, tutelando a la Junta en cuanto fuere menester.

## **Artículo 6. Duración.**

1. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 30 de estos Estatutos.

2. Los presentes estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación. Su modificación deberá ser aprobada por más del 50% de las cuotas, en Asamblea General, y requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

## **Título II**

### **Miembros de la Junta. Incorporación, derechos y deberes.**

#### **Artículo 7. Miembros de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en el sector UZ PR-1 de Avilés y sus sistemas generales adscritos, que se hayan incorporado a ella en forma reglamentaria, y aquellos otros a los que legalmente se les reconozca tal derecho. También formará parte de la Junta el Ayuntamiento de Avilés, como Administración actuante.

2. Podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización. La Asamblea General podrá establecer las condiciones y requisitos de la incorporación y de la cesión de un volumen edificable a cambio de la realización material de las obras de urbanización, así como acordar la entrada de empresas urbanizadoras, incluso después de constituida la Junta; en el mismo acuerdo la Asamblea procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros, asignándose la cuota pactada a la o las empresas urbanizadoras incorporadas.

La eficacia de los derechos económicos y políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se irá confiriendo en proporción al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo prestación por el urbanizador de aval bancario solidario y a primer requerimiento, por el importe total de las obras.

## **Artículo 8. Incorporación.**

1. La incorporación se producirá por concurrencia a la constitución de la Junta, o por adhesión en plazo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio de la escritura de constitución. Se podrá admitir la incorporación tardía de propietarios, una vez transcurridos los citados plazos, en los términos que acuerde el Consejo Rector. En el momento de la incorporación, cada propietario deberá manifestar su adhesión al Proyecto de Actuación, y declarar los gravámenes que afectan a la finca y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma.

2. Para la constitución de la Junta, sus promotores convocarán a todos los propietarios de los terrenos incluidos en el UZ PR-1 y sus sistemas generales adscritos. La convocatoria se realizará mediante carta certificada, telegrama, burofax, o cualquier otra forma admitida en Derecho, debiendo remitirse con una antelación de ocho días hábiles, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse el acto de constitución, y expresará que su objeto es el otorgamiento de escritura pública de constitución de la Junta, así como la designación del Consejo Rector y del Secretario de la Junta, señalando lugar, día y hora a tal efecto.

3. En plazo de un mes desde su incorporación, los propietarios incorporados deberán ingresar en la caja de la Junta de Compensación, y a disposición de la misma, la cantidad que resulte de la aplicación de su cuota a los gastos ya realizados por otros miembros o por terceros previamente la constitución de la Junta, y que hayan sido considerados necesarios para ésta por acuerdo del Consejo Rector.

4. La incorporación de los propietarios a la Junta, no implica la transmisión a ésta del dominio de las fincas aportadas, sino una mera titularidad fiduciaria, con facultad de disposición sobre las mismas.

## **Artículo 9. Transmisión de la titularidad.**

1. La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los inmuebles incluidos en el UZ PR-1 o sus sistemas generales adscritos. En caso de transmitirse la propiedad por actos *inter vivos* o *mortis causa*, operará automáticamente la subrogación del adquirente en todos los derechos y obligaciones del transmitente, sean reales o personales, incluso en las obligaciones ya vencidas con anterioridad a la enajenación, de las que responderá solidariamente con el transmitente.

2. La enajenación voluntaria *inter vivos*, cuando sea previa a la aprobación definitiva del proyecto de compensación, deberá realizarse de conformidad con los siguientes trámites:

- a) El propietario que desee transmitir notificará fehacientemente al presidente del Consejo Rector dicho propósito, así como la identidad del futuro adquirente y las condiciones de la transmisión. Durante el plazo de treinta días hábiles, la Junta gozará del derecho de tanteo.

- b) En caso de incumplimiento de la obligación de notificar prevista en la letra a) anterior, la Junta gozará del derecho de retracto durante un plazo de treinta días hábiles desde que tenga conocimiento de haberse realizado la transmisión.
- c) Los derechos de tanteo y de retracto establecidos en este artículo serán preferentes a los que pudieran corresponder a los coherederos, copropietarios, arrendatarios, o a quienes de cualquier otro modo pudieran ostentarlos con carácter legal o convencional.

3. La enajenación de las parcelas de resultado, una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, será libre.

4. El transmitente y el adquirente deberán comunicar al Presidente del Consejo Rector las circunstancias personales del nuevo propietario, así como su domicilio, acreditando el hecho de la transmisión del dominio. Mientras no sea cumplido este requisito, ambos responderán solidariamente de las obligaciones que les correspondan como miembros de la Junta, y el adquirente no podrá hacer uso de los derechos políticos derivados de tal condición.

#### **Artículo 10 Cuotas de participación.**

1. La cuota de cada miembro será proporcional a la superficie que aporte, en relación con la totalidad de la superficie del sector y sus sistemas generales adscritos, deducida de dicha superficie total la de los viarios y demás equipamientos públicos, según se prevé en el artículo 10.5 de estos estatutos. El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Compensación, no influirá en la participación de los miembros.

2. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física, se estará a la realidad física. En caso de discrepancia entre los miembros en cuanto a las superficies reales de sus respectivas fincas, la cuestión se resolverá por arbitraje del técnico competente que designe el Consejo Rector, el cual procederá a personarse sobre el terreno y efectuar las mediciones correspondientes; su dictamen será vinculante para la Junta, sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil procedan entre los miembros.

3. Por lo que se refiere a los viarios existentes en el sector o sus sistemas generales adscritos, los que sean de titularidad privada se computarán como aportados por su propietario; en caso de discrepancia entre los propietarios colindantes con el viario sobre quién es el titular del mismo, a los efectos de la gestión urbanística se entenderá que el viario pertenece hasta el eje a cada uno de los colindantes con el camino en el tramo de su respectiva colindancia, sin perjuicio de las acciones que correspondan en vía civil para determinar la titularidad real o las indemnizaciones que deban abonarse entre sí quienes disputen sobre dicha titularidad, sin responsabilidad alguna de la Junta de Compensación.

4.- Las reclamaciones civiles a que se refieren los párrafos precedentes, o cualquier otra que pueda entablarse ante dicho orden jurisdiccional, en ningún caso suspenderá el funcionamiento de la Junta, ni impedirá la adopción por sus órganos de los acuerdos que correspondan, conforme a los criterios de atribución de superficies señalados en los apartados 2 y 3 de este artículo.

5. Respecto de los bienes de dominio y uso público existentes en el sector y sus sistemas generales adscritos, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 157 del DL 1/2004, y 363 del D. 278/2007, ambos del Principado de Asturias. Cuando tales bienes deban entenderse sustituidos por los de nueva creación, el modo de proceder a los efectos del proyecto de compensación será el siguiente: a) la superficie de tales bienes no se computará a los efectos de cálculo de las cuotas de participación que correspondan a cada propietario, ni su titularidad atribuirá a la Administración cuota de participación alguna; b) el aprovechamiento correspondiente a su superficie se atribuirá a los propietarios incorporados a la Junta en la misma proporción que represente la superficie aportada por ellos respecto de la suma de las superficies aportadas por todos los propietarios incorporados a la Junta.

6. Mientras no se proceda a una medición detallada de las fincas aportadas y del ámbito total del sector y sus sistemas generales adscritos, las cuotas de participación se determinarán sobre la base de las superficies catastrales o, en su defecto, de las que consten en los respectivos títulos. Pero, una vez que se verifiquen las mediciones antedichas, se procederá al recálculo de las cuotas que correspondan a cada propietario según la superficie real aportada, regularizándose igualmente los pagos y aportaciones que los propietarios hubieran realizado en consideración a las cuotas determinadas sobre base catastral.

## **Artículo 11. Derechos y obligaciones.**

1. La participación de los miembros en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes que serán adjudicadas a cada uno de aquéllos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.

2. Los cotitulares de una finca o derecho actuarán cada uno en representación de la cuota de que sean propietarios.

3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales, y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

4. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta, salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca o participación indivisa que le sea atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada. Y en el supuesto de no declararse carga, arrendamiento o gravamen, o que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que

hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

5. En el caso de que las fincas estuvieren gravadas por derechos de usufructo, u otros análogos, la condición de miembro de la junta, y los derechos y obligaciones inherentes a ella respecto de la Junta de Compensación, corresponderán al nudo propietario, sin perjuicio de las relaciones internas entre éste y el usufructuario.

6. Serán derechos de los miembros en la Junta de Compensación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas.
- b) Concurrir, votar y exponer sus opiniones en las reuniones de la asamblea general.
- c) Participar, como elector y candidato, en su caso, en la designación de los cargos de la Junta.
- d) Recurrir los acuerdos y resoluciones de los órganos de la Junta, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- e) Presentar proposiciones de asuntos para el orden del día de las asambleas.
- f) Ser notificados personalmente, o a través de sus representantes legales o voluntarios, de las convocatorias y acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación. En caso de desconocerse el domicilio de alguno de los copropietarios, podrá ser notificado por edictos, en la forma prevista en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

7. Los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Entregar a la Junta de Compensación, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas, así como de los arrendamientos, servidumbres o cargas que los graven.
- b) Cumplir los acuerdos y resoluciones adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.
- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la junta las variaciones que se produzcan.
- d) Abonar los pagos o derramas en los plazos que se establezcan.
- e) Regularizar, si fuera necesario, la titularidad, dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

- f) Permitir la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

## **Artículo 12. Medios económicos.**

1. Serán ingresos de la Junta de Compensación, las cuotas de los miembros que apruebe el órgano competente de la Junta, las subvenciones, créditos, donaciones que se obtengan, los ingresos obtenidos por las ventas de bienes y servicios y las rentas y productos de su patrimonio.

2. Las fincas y derechos aportados constituyen, entre el conjunto de los bienes del miembro de la Junta, un patrimonio especial y separado, afecto a la gestión urbanística. En consecuencia, los miembros de la Junta responden única y exclusivamente con los inmuebles aportados, con indemnidad del resto de su patrimonio, por las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora. La responsabilidad será en todo caso mancomunada y limitada a la cuota que a cada uno corresponda.

## **Artículo 13. Gastos.**

1. Serán gastos de la Junta de Compensación, todos los necesarios para su constitución y administración, la realización y la conservación de las obras de urbanización hasta su entrega a la Administración, y la promoción de la actuación urbanística; igualmente, serán gastos a cargo de la Junta el pago del justiprecio e indemnizaciones que se abonen por las expropiaciones que deban realizarse y los derechos que se extingan por incompatibles con la ordenación, los costes de los Proyectos de Actuación, Urbanización y Compensación, y, en general, cuantos vengán exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

2. Los miembros de la Junta deberán satisfacer, en proporción a su cuota, las cantidades acordadas por el Consejo Rector para los gastos de la Junta, en el plazo que acuerde dicho órgano. No obstante, el Consejo Rector podrá aceptar, como dación en pago total o parcial de las aportaciones que correspondan a alguno de los miembros de la Junta, la entrega de terrenos incluidos en el sector UZ PR-1 o sus sistemas generales adscritos; en este caso, la valoración de los terrenos entregados se realizará conforme a lo previsto a tal efecto en las bases de actuación.

3. La falta de pago en el plazo fijado implicará para el moroso la suspensión de su derecho de voto en los órganos de la Junta de Compensación de que forme parte; y ello por el periodo comprendido entre el vencimiento del plazo señalado para el pago voluntario, y hasta que el pago se efectúe. No procederá dicha suspensión en el caso de que el moroso hubiese impugnado ante los Tribunales el acuerdo donde se aprobó el pago y consignado judicialmente la suma reclamada.

4. El Presidente requerirá de pago al propietario y, transcurrido un mes sin que el pago se verifique, podrá instar el cobro por vía de apremio, a través de



la Administración actuante; también podrá reclamar el pago, sin necesidad de intervención administrativa, por vía civil, a través de los tribunales de dicho orden jurisdiccional.

5. Para reclamar el pago de cuotas por vía de apremio, el Presidente formulará la petición al Ayuntamiento, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva.

### Titulo III **Órganos de gobierno y administración**

#### **Artículo 14.** Órganos de la Junta.

1. Los Órganos necesarios de la Junta de Compensación serán la Asamblea General, el Secretario de la Junta y el Consejo Rector, el cual, a su vez, se integrará por los cargos que se determinan en el artículo 22.1 de estos Estatutos.

2. El Consejo Rector podrá acordar la contratación de un gerente, con las facultades que decidan delegarle los órganos de la Junta de Compensación.

3. Los miembros del Consejo no percibirán retribución alguna por el ejercicio de sus cargos, pero serán compensados de los gastos que les origine su función mediante las dietas y reembolsos que acuerde el órgano rector.

#### **SECCION 1ª. DE LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **Artículo 15.** Competencias.

1. La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación. Será de su competencia:

a) La aprobación de la gestión, memoria y cuentas, y del presupuesto anual.

b) El nombramiento y cese del Secretario y de los miembros del Consejo Rector.

c) La aprobación de actos de disposición sobre los bienes propiedad de la junta o sobre los que ésta tenga titularidad fiduciaria.

d) La aprobación de los proyectos de urbanización y de compensación, o de sus modificaciones, con carácter previo a su tramitación ante la Administración competente.

- e) La modificación del proyecto de actuación, estatutos y bases.
- f) La constitución de garantías hipotecarias que tengan por objeto los terrenos incluidos en el sector.
- g) La constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- h) La transformación de la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización.
- i) La aprobación de la disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

2. Los acuerdos se adoptarán solamente sobre el orden del día previamente propuesto en la convocatoria.

No obstante, en caso de concurrencia de todos los miembros, podrán acordar por unanimidad la inclusión en el orden del día, durante el desarrollo de la Junta, de cualesquiera otros asuntos no previstos inicialmente.

3. La Asamblea General se reunirá dentro de los cuatro primeros meses de cada año natural, para aprobar en su caso el presupuesto del año en curso y la memoria y cuentas del ejercicio anterior, y para censurar la gestión del Consejo Rector, que deberá informar a la Asamblea sobre su gestión.

4. También podrá reunirse la Asamblea General cuando el Consejo Rector lo estime conveniente, o cuando lo soliciten al Consejo Rector miembros que representen, al menos, el 25% de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos que se deban tratar.

#### **Artículo 16.** Convocatoria.

1. Las Asambleas serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector mediante carta certificada, telegrama, burofax, fax, correo electrónico o cualquier otro medio válido en Derecho, enviado a todos los miembros, o a su representante legal o voluntario, al domicilio que conste en los archivos de la Junta. La convocatoria para las Asambleas ordinarias deberá remitirse con ocho días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha de celebración; dicho plazo podrá reducirse a cuarenta y ocho horas, en el caso de las Asambleas cuya convocatoria se acuerde por el Consejo Rector con el carácter de urgentes. Entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar un lapso de al menos treinta minutos.

2. La celebración de la Asamblea a petición de miembros deberá ser convocada para celebrarse entre los treinta y sesenta días siguientes a la petición.

3. La convocatoria indicará lugar, día y hora de la reunión, así como, debidamente detallados para no inducir a error, los asuntos del orden del día.

4. La convocatoria de la Asamblea General en la que deban someterse a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, proyectos o presupuestos, exige que los documentos en que consten estén a disposición de los miembros de la Asamblea, para su consulta, en el local social los ocho días naturales anteriores a la Asamblea, durante las horas de oficina.

5.- A los efectos de la convocatoria, se entenderá válidamente efectuada la que se remita al domicilio, fax, teléfono o dirección de correo electrónico señalado como propios por cada uno de los miembros de la Asamblea en el momento de incorporarse a la Junta de Compensación. Y ello salvo que hubieran notificado la modificación de tales señas antes de la convocatoria de que se trate.

#### **Artículo 17.** Quórum de asistentes.

1. La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria si asisten miembros que representen, al menos, el 51 por 100 de las cuotas de participación. Se podrá iniciar en segunda convocatoria si concurren miembros que representen al menos el treinta por ciento de las cuotas.

2. La Asamblea podrá celebrarse sin previa convocatoria si están presentes y por unanimidad acuerdan celebrarla y aceptan el orden del día la totalidad de los miembros.

#### **Artículo 18.** Derecho de asistencia.

1. La asistencia está reservada a los miembros de la Junta mencionados en el artículo 7 de estos Estatutos, o a sus apoderados, pudiendo efectuar el apoderamiento en cualquier persona física, aunque no sea miembro de la Asamblea. Igualmente, deberán ser convocados el Secretario de la Junta de Compensación y el representante de la Administración en el Consejo Rector, que tendrán voz pero no voto.

2. También podrán asistir, si lo solicita el Consejo Rector, las personas ajenas a la Junta cuya presencia sea de interés por sus conocimientos técnicos o legales, salvo que se opongan a ello el 51% de las cuotas de participación presentes.

#### **Artículo 19.** Régimen de desarrollo de las Asambleas.

1. Actuará como Presidente de la Asamblea quien lo sea del Consejo Rector; como Secretario de la Asamblea actuará el de la Junta de Compensación. En caso de ausencia del Presidente le sustituirá por su orden los Vicepresidentes del Consejo Rector; y en caso de ausencia del Secretario le sustituirá el Tesorero del Consejo Rector. Si estuvieren ausentes todos ellos,

la propia Asamblea designará en el acto a la persona que deba sustituirles para esa sesión concreta.

2. El Presidente de la Asamblea concederá el uso de la palabra, y determinará el tiempo de las intervenciones, y cuándo deben darse por concluidas.

3. A efectos de votación, cada miembro de la Junta tendrá reconocido un número de votos igual a su cuota de participación, determinada con arreglo a lo establecido en el artículo 10 de los presentes estatutos.

4.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, salvo en aquellos asuntos en que la Ley o estos Estatutos exijan una mayoría reforzada.

#### **Artículo 20.** Actas y certificaciones.

1. De cada reunión levantará acta el Secretario de la Junta, que será enviada a la mayor brevedad a todos los miembros, o a sus representantes legales o voluntarios, por cualquiera de los medios previstos en el artículo 16.1 de estos Estatutos. Si alguno no la recibe en los treinta días hábiles siguientes a la Asamblea, podrá solicitar certificación de la misma que le será entregada dentro de los cinco días siguientes a la petición.

2. Las actas se transcribirán al Libro de Actas, debidamente firmadas y legalizadas por el Presidente y el Secretario, o de quienes hagan sus veces.

### **SECCION 2ª. DEL CONSEJO RECTOR**

#### **Artículo 21.** Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por cinco vocales, personas físicas o jurídicas que deberán tener necesariamente la condición de miembros de la Junta; en el caso de las personas jurídicas, las que sean elegidas miembros del Consejo Rector actuarán en él mediante persona física con poder suficiente para representarlas en Juntas de Compensación, no siendo necesario que en el acto de constitución o en actos posteriores designen un representante permanente en el Consejo, aunque podrán hacerlo si lo consideran oportuno. Una misma persona jurídica podrá ser designada para ocupar más de una plaza del Consejo Rector, si bien en tal caso, deberá actuar representada por tantas personas físicas como plazas le hayan correspondido en el Consejo.

2. La designación de los miembros del Consejo Rector se realizará por la Asamblea General por elección entre sus miembros, en una sola votación, resultando elegidos aquellos candidatos que obtengan el apoyo de un mayor número de cuotas de participación. No obstante, los propietarios podrán designar por sí mismos un miembro del Consejo Rector por cada 20% de cuota de participación; dicha cuota puede resultar bien de que sea la

correspondiente a un solo propietario, bien de que se agrupe con otros para alcanzarla; en el caso de que se haga uso de esta facultad, las cuotas así consumidas no intervendrán en la votación para designar a los restantes miembros del Consejo Rector, pero sí intervendrán los restos sobrantes de cada propietario, es decir, las partes de cuota que excedan de veinte o de un múltiplo de veinte, sin llegar a alcanzar el múltiplo siguiente de dicha cifra.

3. El Ayuntamiento de Avilés podrá designar un representante, adicional a los cinco a que se refiere el artículo 21.1, para que intervenga, con voz pero sin voto, en las deliberaciones del Consejo Rector. También asistirá a las sesiones del Consejo Rector, con voz pero sin voto, el Secretario de la Junta de Compensación.

4. Los miembros del Consejo Rector ejercerán su cargo con carácter indefinido, pero podrán ser removidos en cualquier tiempo por la Asamblea (salvo el representante de la Administración). La remoción no podrá acordarse respecto de sólo uno o varios de los miembros del Consejo, sino que afectará al Consejo Rector en pleno, de modo que, en el mismo acto en que se acuerde, deberán elegirse un nuevo Consejo por el procedimiento establecido en el artículo 21.2.

5. En caso de fallecimiento, incapacidad o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, el propio Consejo Rector podrá designar entre los miembros de la Junta a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la primera Asamblea General. No se aplicará dicho procedimiento en el caso de que el consejero que cese o renuncie sea un representante de una persona jurídica designado con carácter permanente, caso en el que corresponderá a ésta la designación de la nueva persona física que deba representarla en el Consejo.

## **22. Organización y funcionamiento del Consejo Rector.**

1. Los vocales elegirán, de entre ellos, un Presidente, un Vicepresidente Primero, un Vicepresidente Segundo, un Tesorero y un Vocal. La elección se efectuará en una sola votación, computándose los votos en la forma prevista en el artículo 22.2 siguiente; salvo acuerdo unánime del Consejo Rector, el candidato más votado será designado Presidente, el que quede en segundo lugar Vicepresidente Primero, y los otros tres, por orden descendente de votos obtenidos, Vicepresidente Segundo, Tesorero y Vocal.

2. Las decisiones en el seno del Consejo Rector se tomarán por votación entre sus miembros. A tales efectos, cada miembro del Consejo Rector tendrá reconocido un número de votos igual a la cuota de participación que le corresponda en la Junta como persona física, o que corresponda en la Junta a la persona jurídica a la que represente; la cuota de participación se determinará con arreglo a lo establecido en el artículo 10 de los presentes estatutos. Se exceptúa el caso de los consejeros cooptados conforme a lo dispuesto en el artículo 21.5 de estos estatutos, que tendrán los mismos votos que correspondían al consejero a que sustituyan.

3. El Consejo se reunirá siempre que lo requiera el interés de la Junta, lo considere necesario el presidente o lo solicite cualquier consejero. Se convocará por el presidente o el que haga sus veces por medio de anuncios oficiales o de prensa, correo, teléfono, fax, correo electrónico o cualquier otro medio; deberán ser convocados no sólo los miembros del Consejo Rector, sino también el Secretario de la Junta y el representante de la Administración, si ésta lo hubiere designado. La sesión será válida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los Consejeros. La representación se otorgará por escrito, y para cada sesión, pudiendo hacerse a favor de otros miembros del Consejo, o de terceros ajenos a él. En caso de ausencia del Secretario, será sustituido por el Tesorero.

4. De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, haciéndose constar los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones transcribiéndose en aquel mismo acto al Libro de Actas por el Secretario, con el conforme del Presidente, o quienes hagan sus veces.

### **23. Competencias del Consejo Rector.**

Las competencias del Consejo Rector son las siguientes:

- 1.- La contratación de las obras de urbanización.
- 2.- La aprobación de las derramas para atender a los gastos de la Junta, tanto ordinarias como extraordinarias.
- 3.- La aprobación, en su caso, de los precios contradictorios que presente el Director de las obras de Urbanización y el Contratista.
- 4.- La contratación de los trabajadores necesarios para el desarrollo de la actividad de la Junta, así como de los profesionales encargados de la realización de los proyectos de compensación y de urbanización, y de cuantos otros documentos sean necesarios para el buen fin de la actuación.
- 5.- Constituir, modificar y extinguir avales, seguros de caución o cualquier otra garantía (salvo hipotecaria) que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- 6.- La contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, o para cualquier otro fin requerido por la actividad de la Junta.
- 7.- Acordar el ejercicio de cuantas acciones administrativas o judiciales sean necesarias o convenientes para la salvaguarda de los derechos e intereses de la Junta y para garantizar el cumplimiento de sus fines, salvo lo dispuesto en el artículo 24.10 de los presentes Estatutos.
- 8.- La recepción por la Junta de las obras de urbanización.
- 9.- Aprobar honorarios y acordar su pago.

10.- Todas las demás que no vengan atribuidas a la Asamblea o a otros órganos de la Junta por los presentes estatutos, así como las que le sean delegadas por la Asamblea General.

#### **24. Competencias del Presidente**

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

1.- Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, y dirigir sus deliberaciones.

2.- Autorizar las actas y las certificaciones de las Asambleas y del Consejo Rector

3.- Con el Tesorero, abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias, librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques, confirming y otros efectos mercantiles y financieros.

4.- Representar a la Junta en juicio y fuera de él, designando abogados y procuradores.

5.- Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

6.- El gobierno y administración ordinarios de la Junta.

7.- La aprobación de gastos hasta un límite de 30.000 €.

8.- Resolver las incidencias y adoptar los acuerdos necesarios sobre la marcha ordinaria de las obras de urbanización dando cuenta posteriormente al Órgano Rector.

9.- Aprobar las certificaciones de obras expedidas por la empresa adjudicataria de las mismas, sin que en ningún caso implique recepción total o parcial de las obras certificadas.

10.- Realizar los actos y negocios jurídicos oportunos, o interponer las acciones judiciales que correspondan, para cancelar las cargas que pesen registralmente sobre las fincas incluidas en el sector o sus sistemas generales adscritos, en particular en la forma prevista en los artículos 82 y 209 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

11.- Firmar y otorgar los documentos públicos y privados necesarios para el ejercicio de las facultades antedichas, y los posteriores de rectificación o aclaración de los mismos.

12.- Las demás que le deleguen la Asamblea o el Consejo Rector.

**Artículo 25.** De los Vicepresidentes.

El Vicepresidente Primero tendrá las mismas facultades que el Presidente, en caso de ausencia o enfermedad de éste. El Vicepresidente Segundo las tendrá en caso de ausencia o enfermedad del Presidente y del Vicepresidente Primero.

**Artículo 26.** Del Tesorero.

Son facultades del Tesorero, junto con el Presidente, firmar la apertura, seguimiento y cierre de toda clase de operaciones bancarias y libramiento de cheques y transferencias bancarias. Igualmente, le corresponde sustituir al Secretario de la Junta en caso de inasistencia de éste a las reuniones de la Asamblea o del Consejo Rector.

**SECCION 3ª. DEL SECRETARIO DE LA JUNTA**

**Artículo 27.** Designación.

1.- El Secretario de la Junta será designado por la Asamblea General, en votación separada de la que se celebre para nombrar al Consejo Rector. Resultará elegido el candidato que obtenga el apoyo de la mayoría simple de las cuotas de participación, determinadas conforme al artículo 10 de estos Estatutos, y sea o no miembro de la Junta.

2.- En caso de muerte, incapacidad o renuncia, será sustituido provisionalmente por el Tesorero del Consejo Rector, hasta que se convoque Asamblea General para designar nuevo Secretario.

**Artículo 28.** Competencias.

1.- Corresponde al Secretario asistir, con voz pero sin voto, a todas las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, y levantar acta de las mismas, así como expedir certificaciones de las actas y guardar bajo su responsabilidad los libros de actas y documentos de la Junta.

2.- Si tuviera la condición de abogado, también corresponderán al Secretario las funciones de Letrado Asesor de la Junta de Compensación.



## Título IV **Recursos**

**Artículo 29.** Recursos contra los acuerdos de la Junta.

1. Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de los recursos que procedan, los cuales sólo suspenderán su eficacia en los mismos supuestos previstos en la Ley para los actos administrativos.

2. Los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación serán recurribles ante la Administración actuante en el plazo de un mes; la falta de recurso en plazo, producirá la firmeza del acuerdo a todos los efectos. No podrán impugnar los acuerdos quienes hubiesen votado a favor de los mismos por sí o por medio de representante.

3. Para el ejercicio por los miembros de la Junta de acciones civiles o mercantiles contra ésta, será necesaria la previa formalización de reclamación previa a la vía civil, en los términos establecidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

4. No procederá la acción interdictal frente a resoluciones adoptadas en el ejercicio de la facultad fiduciaria de disposición ni sobre ocupación de bienes precisos para la ejecución de obras de urbanización conformes al plan.

## Título V **De la disolución de la Junta de Compensación**

**Artículo 30.** Disolución.

La Junta de Compensación se disolverá, con aprobación del Ayuntamiento, por alguna de las siguientes causas:

- Por orden judicial o prescripción legal.
- Por cumplimiento de su objeto.
- Acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación, por imposibilidad de cumplir el objeto.
- Cambio del sistema de actuación.
- Transformación en entidad de conservación, sociedad civil o mercantil, o en comunidad indivisa, mediante acuerdo de la Asamblea General con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de las cuotas de participación.

- Las de disolución de las sociedades, previstas en la Ley de Sociedades Anónimas.

**Artículo 31.** Liquidación.

Salvo que la Asamblea que acuerde la disolución decida otra cosa, serán liquidadores el presidente y el tesorero. Durante la liquidación, la convocatoria y reunión de la Asambleas General tendrá lugar en los mismos términos que antes de ella. En la liquidación se observarán las normas acordadas por la Asamblea General.

**Artículo 32.** Destino del patrimonio común.

En los supuestos en que existiera patrimonio común, se distribuirá entre los miembros en proporción a su cuota de participación determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10.