

## **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 03-02 CANTAMILANOS NORTE**

(cuya publicación tuvo lugar en el BocyI nº 133, de 11 de julio de 2011 y en el BocyI nº 135, de 13 de julio de 2011 -rectificación de error material- con modificación acordada por la Asamblea General de 13 de julio de 2023, ratificado en acuerdo posterior de fecha 17 de octubre siguiente)

### **TITULO I** **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN**

**1.1.** Con la denominación “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR NC 03-02, CANTAMILANOS NORTE”, del Municipio de León se constituye una Junta de compensación, de carácter administrativo, para el desarrollo urbanístico de dicho Sector de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de León y Estudio de Detalle.

**1.2.** La Junta de Compensación se regirá por los presentes Estatutos, quedando sometida a lo que con carácter imperativo determine la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y demás disposiciones estatales y autonómicas en vigor.

#### **ARTÍCULO 2.- DOMICILIO**

Se establece el domicilio en calle Legión VII, N°4- 1º Izquierda Oficina 2, 24003 León.

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al órgano urbanístico de control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **ARTÍCULO 3.- NATURALEZA JURÍDICA.- OBJETO**

**3.1.** La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter administrativo, gozando de personalidad jurídica

propia y de plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas Colaboradoras. No obstante lo anterior, la Junta podrá iniciar sus actuaciones desde el otorgamiento de la escritura de constitución, y obligar a sus miembros desde ese momento, siempre y cuando dichas actuaciones sean refrendadas por su órgano de gobierno.

**3.2.** El objeto de la junta de Compensación es la actuación compensatoria sobre los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, así como la ejecución de la urbanización y la posibilidad de simultanear la edificación, en su caso, de dichos terrenos, dentro de los plazos regulados por el Planeamiento.

## **ARTÍCULO 4.- FINES**

Son fines primordiales de la entidad, para la consecución del objeto propuesto, a título enunciativo y no limitativo los siguientes:

- A. Su actuación a todos los efectos como Entidad Urbanística Colaboradora.
- B. Agrupar a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística que hayan aceptado el sistema, y en su caso, a las empresas urbanizadoras incorporadas en aquella; los cuales manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, asumirán una actuación común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios y, una vez aprobado el proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación por el Ayuntamiento de León, llevar a cabo las operaciones técnicas jurídicas y materiales en él previstas.
- C. Ejecutar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del Estudio de Detalle, las cuales se podrán realizar mediante concurso-subasta, subasta o adjudicación directa, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.
- D. La cesión, incluso anticipada, del suelo de uso público vinculado, exterior o interiormente al sector, al Ayuntamiento de León.
- E. Redactar e impulsar la tramitación del Proyecto de Actuación, ejecutando las obras de urbanización y, en su caso las de edificación.
- F. Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.
- G. Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, y por el procedimiento de urgencia cuando se considere preciso.

- H. Satisfacer los gastos originados y que se originen por la gestión, hasta su completa realización, acordando las cuantías, calendario y forma de las provisiones de fondos, derramas extraordinarias y demás aportaciones económicas precisas, conforme a la cuota de cada miembro.
- I. Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos.
- J. Adquirir, poseer, gravar y enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes y derechos constitutivos del patrimonio de la Junta, que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- K. Solicitar del Registro de la Propiedad la certificación y la anotación marginal a que se refiere el art. 5 del R.D. 1.093/97, una vez constituida la Junta de Compensación.
- L. Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la junta.
- M. Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía de los terrenos, para lo que, si se emitieren títulos se cumplirá con lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso al portador, en el art. 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.
- N. La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, así como ante Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones particulares.
- O. El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo que en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.
- P. Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias en cada caso.
- Q. Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Actuación.
- R. El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, sobre la base de la legislación vigente.

## **ARTÍCULO 5.- DURACIÓN DE LA JUNTA**

La Junta de Compensación, una vez constituida, durará hasta que sea cumplido totalmente su objetivo, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el art. 47 de estos Estatutos.

## ARTÍCULO 6.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Lo integran todos los terrenos comprendidos en el Sector NC 03-02 "CANTAMILANOS NORTE" de Suelo Urbano No Consolidado del Ayuntamiento de León, según se define en la delimitación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de León, formando parte de la Junta los propietarios de dichos terrenos.

## ARTÍCULO 7.- ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA: FACULTADES DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de León, en ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al citado Ayuntamiento:

- A).- Notificar la propuesta de estatutos a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a los demás interesados que consten en el catastro, otorgándoles un plazo de audiencia.
- B).- Aprobar definitivamente los estatutos, así como las modificaciones que se acuerden por la Junta, si procediese.
- C).- Designación de un Representante en el Consejo Rector de la Junta de Compensación, de conformidad con el art. 261.1.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- D).- Aprobar la constitución y disolución de la Junta de Compensación así como aprobar el Proyecto de Actuación.
- E).- Ejercicio de la expropiación forzosa a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos prevén la expropiación en caso de incumplimiento, sin perjuicio de las reservas de enajenación que la Junta acuerde para la obtención de los suelos expropiados, y autorización para la ocupación de los terrenos de los propietarios no adheridos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 261.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- F).- Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualesquiera de los miembros de la Junta.
- G).- Resolución de los Recursos contra acuerdos de la Junta.
- H).- Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

## TITULO II

### RÉGIMEN DE ORGANIZACIÓN E INCORPORACIÓN

#### **ARTÍCULO 8.- FORMACIÓN DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN.**

**8.1.** Los presentes Estatutos contienen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación, correspondiendo a las Bases reglamentar la incorporación de los miembros, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, ejecución de la obra urbanizadora y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

**8.2.** La redacción del Proyecto de Estatutos corresponde a los promotores de la Junta que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema compensatorio, de conformidad con el art. 259 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **ARTÍCULO 9.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA E INCORPORACIÓN A LA MISMA.**

**9.1.** La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias, sean fundadores o adheridos, de los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector, en atención al momento de su ingreso, teniendo todos ellos una vez incorporados a la Junta los mismos derechos y obligaciones.

**9.2.** Publicado el acuerdo de aprobación de los Estatutos de la Junta, todos los terrenos del sector quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados que sean titulares de bienes incluidos en el sector o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la junta de compensación dentro de los tres meses siguientes a dicha publicación.

A tal fin, los promotores convocarán con una antelación mínima de cinco días a los que hubiesen solicitado su incorporación, señalándoles oficina notarial, día y hora para el otorgamiento de la escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Acuerdo de constitución.
- b) Relación de sus miembros.
- c) Relación de las fincas de las que sean titulares. En el caso de fincas afectas sólo en parte, se hará constar en la escritura de constitución

la segregación de la porción afectada, con descripción del resto de finca no afectado por la actuación.

- d) Composición del órgano de gobierno.
- e) Estatutos de la Entidad.
- f) Personas que se designan para ocupar los cargos del órgano rector.

**9.3.** Una vez constituida la Junta, la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y es aprobado por la Junta de Compensación.

**9.4.** Para que la adhesión surta efectos será preciso que los propietarios adheridos acrediten, en el acto del otorgamiento de la escritura, haber ingresado en la cuenta corriente que se les hubiese señalado en la convocatoria, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos aportados, reconvertida a cien, así como en su caso depósito, fianza o aval bancario del seis por ciento del importe del coste de urbanización fijado en garantía de los compromisos a que se refiere la legislación urbanística para las urbanizaciones de iniciativa particular.

**9.5.** Constituida la entidad, adquiere personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, en el cual debe quedar depositada copia de la escritura de constitución. Esta inscripción debe notificarse al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad, haciendo constar su constitución y estatutos.

**9.6.** Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta, pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la Junta, puede expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. En todos los casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.

## **ARTÍCULO 10.- INCORPORACIÓN DEL AYUNTAMIENTO**

Un representante del Ayuntamiento de León se incorporará al Consejo Rector con el voto correspondiente a la participación municipal en la Junta.

## **ARTÍCULO 11.- TRANSMISIÓN DE BIENES O DERECHOS**

**11.1.** La incorporación de los propietarios no supone la transmisión a la Junta de la propiedad de sus terrenos, si bien ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los mismos.

**11.2.** La Junta podrá gravar y enajenar, con el acuerdo previo de la Asamblea General, los terrenos, cuyo dominio se le transfiere al tiempo del otorgamiento de la escritura de constitución, o las unidades de valor, representadas por títulos, para hacer frente a los gastos de urbanización, proyectos de actuación, o asimilados. Igualmente podrá hacerlo con los terrenos que a ella se incorporen, obtenidos vía expropiación o los títulos valor en cartera que los represente con idéntica finalidad.

**11.3.** Los propietarios podrán transmitir sus bienes y derechos, siendo obligatorio la notificación a la Junta de Compensación de dicha transmisión, produciéndose la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, con las siguientes condiciones:

- a) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- b) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.
- c) El adquirente, por cualquier clase de título, quedará subrogado en los derechos y obligaciones vinculados a la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
- d) La condición de miembro de la Junta es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
- e) El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión

## **ARTÍCULO 12.- TITULARIDADES ESPECIALES.**

**12.1.** 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 tipo civil.

**12.2.** Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señale la legislación civil y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

**12.3.** En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante, en el plazo de quince días desde la fecha en que se adhieran, o bien reciban comunicación de la Junta, será nombrado por el Excmo. Ayuntamiento, de entre los condóminos.

**12.4.** En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otro cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

**12.5.** En los supuestos de doble inmatriculación de fincas, la Administración actuante asumirá en la Junta de Compensación la representación de las titularidades dudosas o litigiosas, limitada a la superficie materialmente afectada por la situación conflictiva.

### **ARTÍCULO 13.- INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

13.1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

13.2 . Para valorar la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

13.3. La incorporación podrá acordarse antes de la constitución de la Junta, siendo instrumentada en el acuerdo de constitución, o bien posteriormente, en cuyo caso se precisará la convocatoria de una Asamblea General, la asunción por la empresa o empresas de los compromisos al respecto y la adopción de acuerdo con el quórum establecido en el artículo 23.4 de estos Estatutos.

13.4. La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona.

13.5. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa o empresas urbanizadoras y que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no se verán afectados en su cuota de participación por tal incorporación.

13.6 Las empresas urbanizadoras que se incorporen deben garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta.

### **ARTÍCULO 14.- ADQUISICIÓN POR EXPROPIACIÓN**

**14.1.** La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por la misma.

**14.2.** El procedimiento expropiatorio y la valoración, será el establecido en la legislación vigente.

**14.3.** Las fincas o derechos de los expropiados quedarán en cartera de la Junta y solo se podrá disponer de los mismos cuando se hayan consumado los expedientes expropiatorios.

### **TITULO III**

#### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**

##### **ARTICULO 15.- CUOTAS SOCIALES:**

1. La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes, así como la determinación de las parcelas resultantes de la actuación urbanística que han de ser adjudicadas a cada uno de ellos en el Proyecto de Reparcelación, vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno le corresponda.
2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma con sujeción en todo caso, a lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
3. La superficie computable será la resultante de la medición practicada al efecto; no obstante, deberán acreditarse las titularidades respectivas mediante certificación registral y, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición. A falta de ambos, el propietario deberá presentar declaración jurada en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición acompañando a dicha declaración jurada un plano de terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario.
4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad de la finca prevalecerá esta última.
5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

6. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases.
7. Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos.

## **ARTICULO 16.- DERECHOS DE LOS MIEMBROS:**

Los derechos de los miembros son:

- A) Asistir por si, o por medio de representación acreditada mediante cualquier medio fehaciente valido en derecho, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencias.
- B) Elegir a los miembros de los órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de los mismos.
- C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de propiedad, en los términos y condiciones que se señalan en los presentes Estatutos.
- D) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
- E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en Asamblea General.
- F) Ejercitar los recursos que procedan, contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

## **ARTICULO 17.- OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS**

Las obligaciones de sus miembros son:

- A) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

- B) A otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
- C) Señalar un domicilio y dirección electrónica, así como sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia de la Secretaría de la Junta.
- D) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los términos establecidos, sin perjuicio de lo preceptuado en el caso de incorporación de Empresas Urbanizadoras.
- E) Pagar el importe de las multas que abonadas, en su caso, por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquélla.
- F) Regularizar la titularidad y la situación registral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector o la Asamblea General.
- G) A designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación deberá hacerse en el plazo de quince días , a contar desde la incorporación, transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Excmo. Ayuntamiento de León.
- H) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- I) Notificar a la Junta las transmisiones, o actos de gravamen de los terrenos de su propiedad.
- J) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.

#### **TITULO IV**

#### **ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN**

#### **ARTÍCULO 18.- ÓRGANOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General
- B) El Consejo Rector

También ostentarán facultades:

- A) El Presidente
- B) El Vicepresidente
- C) El Secretario
- D) El Gerente.

## **CAPÍTULO I** **DE LA ASAMBLEA GENERAL**

### **ARTÍCULO 19.- COMPOSICIÓN Y CLASES**

**19.1.** La Asamblea estará constituida por los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones y por un representante de la Administración urbanística actuante, como órgano de tutela, que con este carácter tendrá sólo voz, no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos. Tendrá carácter deliberante y se reunirá de forma ordinaria al menos dos veces al año, una en los tres primeros meses de su ejercicio, para aprobar memoria, cuentas y balance, y otra, en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

**19.2.** El Presidente y Secretario de la Asamblea deberán ser también del Consejo Rector.

**19.3.** La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten los miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por ciento de las participaciones. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea General en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

**19.4.** Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

### **ARTÍCULO 20.- FACULTADES**

Son facultades de la Asamblea General, a título meramente enunciativo:

- a) Decidir la necesidad de constitución o no del Consejo Rector y en su caso, asumir las funciones específicas del mismo, o, por el contrario la designación y cese de los miembros del citado Consejo.
- b) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria, cuentas del ejercicio anterior y presupuestos anuales.
- c) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- d) La imposición de cuotas y derramas tanto ordinarias como las extraordinarias para atender a los gastos no previstos en el ejercicio social; así como, sin perjuicio de que pueda ser realizada por el Consejo Rector, su exacción.
- e) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes, derechos y unidades de valor, aportados en pleno dominio a la Junta por los miembros de la misma, o adquiridos por expropiación, para con su importe financiar los gastos, incorporando los adquirentes a la Junta y reajustando en la misma proporción las cuotas de los restantes miembros.
- f) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir los Órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- g) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- h) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- i) Acordar la preparación y presentación del Proyecto de Actuación para su tramitación en el Ayuntamiento de León
- j) Acordar la ejecución de las obras de urbanización y decidir sobre la edificación de todos o cualquiera de los solares resultantes.
- k) Aprobar el Proyecto de Reparcelación
- l) La declaración de incumplimiento por sus miembros de las obligaciones legales y estatutarias.
- m) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el artículo 47 de estos Estatutos.
- n) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta no reservados expresamente a favor de otros órganos, y todas aquellas reservadas a otros órganos, cuando la Asamblea General resuelva no constituir los mismos.

## **ARTÍCULO 21.- CONVOCATORIA**

**21.1.** Las reuniones de la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia remitida a los socios de la Junta con cinco días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse, considerándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio o dirección electrónica señalada a que se refiere el artículo 17 de estos Estatutos.

**21.2.** La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la celebración, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia.

La asistencia a las reuniones podrá realizarse además de presencialmente, a través de medios telemáticos y por videoconferencia, habilitándose por parte del Secretario el recurso oportuno para la utilización de dichos medios.

**21.3.** En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias, se indicará respectivamente, que en el domicilio social se encuentra a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, con el presupuesto para el ejercicio siguiente.

## **ARTÍCULO 22.- CONSTITUCIÓN**

**22.1.** La Asamblea General quedará validamente constituida en la primera convocatoria, cuando concurren a ella, por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por ciento de las cuotas. Se entenderá validamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualesquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

**22.2.** Los socios podrán designar a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. La representación podrá ser general, mediante apoderamiento notarial, o mediante escrito dirigido al Presidente o al Secretario de cada sesión.

## **ARTÍCULO 23.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS**

**23.1.** El Presidente de la Asamblea, que será nombrado en la Escritura de Constitución y habrá de coincidir con el del Consejo Rector, presidirá la

Asamblea General y dirigirá los debates; siendo sustituido por quien estatutariamente le sustituya.

**23.2.** Actuará como Secretario, el nombrado al efecto en la Escritura de Constitución que habrá de coincidir con el del Consejo Rector.

**23.3.** Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple del total de las cuotas de participación presentes o representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en el artículo 15 de estos Estatutos, y en caso de empate, el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Las fincas de las que sea beneficiaria la Junta por el Instituto expropiatorio se atribuirán a los propietarios afectados en la proporción en que se hubiere acordado que aquellos sufraguen el coste de las mismas.

**23.4.** Los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias, enajenación de terrenos e incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta, requerirán el voto favorable de la mayoría absoluta del total de las cuotas de participación presentes o representadas.

**23.5.** Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en los Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

## **ARTÍCULO 24.- ACTAS.**

**24.1.** De cada reunión de la Asamblea General se levantará un acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas. La firma del acta por los participantes al finalizar la Asamblea, supone la aprobación expresa de su contenido.

**24.2.** La Asamblea podrá determinar que la aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario o dos Interventores, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.

**24.3.** Las actas figurarán en el libro correspondiente debidamente diligenciado y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, salvo que todos los miembros la firmen una vez redactada en prueba de conformidad con su contenido.

**24.4.** A requerimiento de los socios o de los Órganos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir las certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **CAPÍTULO II** **DEL CONSEJO RECTOR**

### **ARTÍCULO 25.- COMPOSICIÓN Y DESIGNACIÓN**

- 25.1.** El Consejo Rector, que constituye el órgano de gobierno de la Junta y ostenta la representación permanente en la Asamblea, estará compuesto por un número de cinco miembros, figurando ente ellos el Presidente y el Secretario.
- 25.2.** A excepción del Secretario y del Vocal de designación municipal, que podrán ser personas ajenas a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios-propietarios, o ser propuestos por ellos.
- 25.3.** El Consejo determinará su régimen de funcionamiento y el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad u otros motivos justificados. En defecto de acuerdo expreso, el vocal de más edad sustituirá al Presidente y el de menos al Secretario.

### **ARTÍCULO 26.- DURACIÓN DE LOS CARGOS**

- 26.1.** Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán dos años de duración, si bien caben una o varias reelecciones.
- 26.2.** En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de alguno de los miembros, la Asamblea designará un sustituto hasta la fecha de renovación de cargos. En los casos de ausencia, enfermedad u otras circunstancias transitorias, el Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector que éste designe.

### **ARTÍCULO 27.- FACULTADES**

El Consejo Rector tendrá las más amplias facultades de administración, gestión y representación de los intereses de la Junta de Compensación, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos propios de su competencia, conforme a las Leyes y a los presentes Estatutos. Sin perjuicio de ello, el Consejo Rector será representado ante terceras personas por el Presidente de dicho órgano.

Constituyen sus facultades específicas, a título enunciativo y no limitativo:

- a) La proposición de acuerdos a la Asamblea General
- b) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- c) La administración económica de la Junta.
- d) La representación jurídica de la misma.
- e) El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo, así como el señalamiento de su régimen de trabajo y condiciones económicas de los mismos.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos públicos y privados, civiles, mercantiles o administrativos.
- g) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito y realizar toda clase de operaciones bancarias que considere convenientes para la Junta.
- h) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, agrupaciones, divisiones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., relativos a los bienes y derechos pertenecientes a la Junta de Compensación; requiriéndose para los actos enumerados, la previa aprobación de la Asamblea General, salvo delegación expresa acordada por ésta o la ulterior ratificación de la misma.
- i) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta, así como las notificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o a consecuencia de las operaciones de compensación.
- j) Preparar el Proyecto de Actuación que hubiera de someterse a la Asamblea General.
- k) Notificar a los Órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos entre aquellos.
- l) Proponer a la Asamblea General el cambio de domicilio de la Junta de Compensación y notificar a los socios dicho cambio, publicándose asimismo en un diario provincial.
- m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias existentes en cada caso.
- n) Promover toda clase de reclamaciones y recursos contra cualesquiera actos o acuerdos, públicos o privados, pudiendo a tal efecto conceder poderes a Abogados o Procuradores y ejercitar cuantas acciones consideren necesarias para la mejor defensa de los intereses de la Junta.
- ñ) Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

## **ARTÍCULO 28.- CONVOCATORIA, “QUÓRUM” DE ASISTENCIA Y VOTACION.**

**28.1.** El Consejo rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de los miembros.

**28.2.** La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la celebración, será cursada por el Secretario con un mínimo de tres días de antelación. La asistencia a las reuniones podrá realizarse además de presencialmente, a través de medios telemáticos y por videoconferencia, habilitándose por parte del Secretario el recurso oportuno para la utilización de dichos medios.

**28.3.** El Consejo quedará validamente constituido cuando concurren a la reunión al menos tres de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

**28.4.** Los acuerdos serán adoptados por mayoría simple de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al Presidente, en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de acciones y recursos que sean procedentes.

## **ARTÍCULO 29.- ACTAS**

**29.1.** De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

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

**29.3.** A requerimiento de los socios o del Órgano Urbanístico deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## **CAPÍTULO III** **DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE**

## **ARTÍCULO 30.- PRESIDENTE: NOMBRAMIENTO**

El Presidente será designado en la escritura pública de constitución o por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 26.1 pudiendo ser reelegido indefinidamente.

## **ARTÍCULO 31.- PRESIDENTE: FACULTADES**

Serán facultades del Presidente:

- A) Realizar todas las Gestiones necesarias para la puesta en marcha de la propia Junta de Compensación, una vez constituida, tramitando el NIF, altas fiscales, aperturas de cuentas bancarias, etc..
- B) Convocar, presidir, suspender o levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- C) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas, para el ejercicio de dicha representación.
- D) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que expidan y cuantos documentos lo requieran.
- E) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualquier actividad bancaria, que exija el funcionamiento de la Junta.
- F) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- G) Abrir, habilitar, gestionar y cancelar todo tipo de cuentas bancarias en nombre de la Junta de Compensación y en especial, todas aquellas gestiones y trámites que sean necesarios para el buen funcionamiento de las cuentas y para administrar ingresos y gastos, ordenar pagos, exclusivamente para satisfacer deudas contraídas por la propia Junta, para atender los gastos de urbanización y gestión previstos en el propio Proyecto, y apoderar a su vez a terceras personas que podrán ser autorizadas para operar con dicha cuenta.

## **ARTÍCULO 32.- VICEPRESIDENTE: NOMBRAMIENTO**

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

## **ARTÍCULO 33.- VICEPRESIDENTE: FACULTADES**

Serán facultades del Vicepresidente:

- A) Ejercer todas las facultades que correspondan al Presidente en los casos de hallarse aquel cargo vacante o por ausencia o enfermedad del titular de la presidencia.
- B) Sustituir al Presidente en los casos en que éste delegue sus funciones.

## **CAPÍTULO IV** **EL SECRETARIO**

### **ARTÍCULO 34.- NOMBRAMIENTO**

El Secretario será la persona elegida para este cargo y será elegida de igual modo que el Presidente, ejerciendo sus funciones en la Asamblea General y en el Consejo Rector si existiese.

### **ARTÍCULO 35.- FACULTADES**

Serán facultades del Secretario las siguientes:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- D) Llevar un Libro de Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales: domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios estime procedentes.
- E) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y en su caso, a los Órganos Urbanísticos competentes.
- F) Cuantas otras sean inherentes a su cargo

## **CAPÍTULO V** **DEL GERENTE**

### **ARTÍCULO 36.- NOMBRAMIENTO**

Cuando la Asamblea General o en su caso el Consejo Rector juzgue oportuno cubrir dicho cargo, el Gerente será nombrado por la Asamblea o en su caso, por el propio Consejo y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo del propio Consejo.

### **ARTÍCULO 37.- FACULTADES**

Serán facultades del Gerente:

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Asistir a las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector con voz pero sin voto.
- C) Representar a la Junta de Compensación a efectos puramente administrativos.
- D) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

## **TÍTULO V** **RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **ARTÍCULO 38.- APORTACIONES: CLASES**

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas ordinarias en metálico y extraordinarias.

## **ARTÍCULO 39.- CUOTAS DE URBANIZACIÓN: SUS CLASES**

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

**39.2.** Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General, entre ellas figuran, por su forma, la asunción de compromisos de garantía, avales, contraavales o fianzas a prestar por miembros de la Junta en respaldo de las que pudiera contraer ésta, para el cumplimiento de sus obligaciones.

**39.3.** También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector, o del Administrador único y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.

## **ARTÍCULO 40.- CUOTAS DE URBANIZACIÓN: CUANTÍA Y PAGO**

**40.1.** El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

**40.2.** El pago se realizará en el plazo máximo de quince días, desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector, a quien corresponde exaccionarlas.

**40.3.** Tratándose de propietarios asociados o titulares de derechos reales que hayan de sufragar los gastos de urbanización y asimilados, se entiende que, transcurridos quince días desde el requerimiento de pago, sin haberlo hecho efectivo, la Junta, con aplicación de los intereses establecidos en ese momento por el Banco de España, incrementado en siete puntos más, podrá, previo acuerdo de la Asamblea General y en su caso del Consejo Rector, proceder a la enajenación de los derechos del socio moroso, en la cuantía necesaria para atender al pago de la deuda, previa autorización por parte del Excmo. Ayuntamiento de León.

También podrá la Asamblea General o en su caso el Consejo rector, si se hubieren producido adjudicaciones de fincas, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, solicitar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio o, alternativamente la expropiación forzosa de las fincas afectadas al pago de las cuotas de urbanización, pertenecientes al deudor.

**40.4.** Instada por el Ayuntamiento la incoación de la vía de apremio se procederá por parte de Recaudación a emitir la oportuna certificación de descubierto, bastando para ello acreditar el requerimiento de pago y el

transcurso del plazo previsto en estos Estatutos, sin haber hecho efectivas las cantidades adecuadas, lo que se certificará por la Junta.

**40.5.** Asimismo, también podrá la Asamblea o en su caso el Consejo Rector proceder a la reclamación contra el Juntero moroso, a través de la vía ordinaria en la Jurisdicción Civil. Transcurridos 15 días desde el requerimiento de pago al moroso, realizado indistintamente bien a través del acta de la Asamblea General o de carta certificada con acuse de recibo, se podrá interponer reclamación civil por el importe adeudado incrementado en un 20% en concepto de recargo de apremio por incumplimiento.

## **ARTÍCULO 41.- CUOTAS DE EDIFICACIÓN: SUS CLASES**

**41.1.** En el supuesto de que la Junta se reservase alguna de las fincas que hubiese adquirido por expropiación, o por cualquier otro título, podrá acordar su edificación.

**41.2.** Son cuotas ordinarias a metálico las destinadas a sufragar los gastos de edificación que con carácter de generalidad establezca la Asamblea General o por delegación de la misma, el Consejo Rector.

**41.3.** Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdo específico de la Asamblea General, o por delegación de la misma, el Consejo Rector.

## **ARTÍCULO 42.- CUOTAS DE EDIFICACIÓN: CUANTÍA Y PAGO**

**42.1.** El importe de las cuotas será siempre proporcional a la participación del adjudicatario o adjudicatarios en el solar que se edifique.

**42.2.** Tratándose de propietarios o titulares de derechos reales, que hayan de sufragar los gastos de edificación o asimilados, se entiende que transcurridos 15 días hábiles desde el requerimiento de pago, sin haberlo hecho efectivo, la Asamblea General y en su caso el Consejo Rector podrá proceder a la enajenación de los derechos del socio en dicho solar, o edificación para atender al pago principal, intereses de recargo, constituidos por el Básico del Banco de España incrementado en siete puntos más, gastos y costas, dejando el remanente a disposición del deudor y subrogándose el adquirente en los derechos y obligaciones del mismo, también podrá la Asamblea General o en su caso el Consejo Rector, solicitar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio aplicando lo previsto en el artículo 41 de los presentes Estatutos.

## **TÍTULO VI**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### **ARTÍCULO 43.- ACTAS**

Los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se transcribirán en un libro de Actas, debidamente foliado y legalizado, que se abrirá por el Secretario mediante diligencia en que se haga constar la fecha y el número de folios del libro.

#### **ARTÍCULO 44.- CONTABILIDAD**

La Junta llevará la contabilidad de su gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. A tal efecto se podrá nombrar un Tesorero en la escritura de Constitución de la Junta de Compensación.

## **TÍTULO VII**

### **RÉGIMEN JURÍDICO**

#### **ARTÍCULO 45.- NOTIFICACIONES**

Las comunicaciones de la Junta a sus miembros se harán mediante carta certificada, burofax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia dirigida al domicilio o dirección electrónica que hayan señalado, considerándose válida la notificación siempre que se dirija al domicilio o dirección electrónica señalada a que se refiere el artículo 17 de estos Estatutos.

#### **ARTÍCULO 46.- RECURSOS**

Con carácter genérico es aplicable el régimen de recursos previsto en la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**46.1.** Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

- a) Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados en el plazo de quince días hábiles desde la notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.
- b) Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de Alzada ante el Ayuntamiento, a interponer en el plazo de un mes desde su adopción. Se entenderá desestimado el recurso de Alzada si el Ayuntamiento no resuelve el recurso en el plazo de un tres meses desde que ha sido interpuesto el recurso.

**46.2.** No están legitimados para la impugnación quienes hubieren votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

**46.3.** Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de retener o recobrar, ni los de la obra nueva, frente a las resoluciones y actos de ocupación de la Junta. Tampoco y en ningún caso procederá la acción interdictal, cuando la Junta ocupe los bienes que sean necesarios para las obras de urbanización, de conformidad con el Proyecto que se ejecute.

## **ARTÍCULO 47.- PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Se redactará, en su día, el Proyecto de Actuación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios; los terrenos a ceder al ayuntamiento y el importe de las compensaciones a metálico, si fueren procedentes. Aprobado el Proyecto por el Ayuntamiento de conformidad con los artículos 251 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, servirá de título para la adjudicación de terrenos.

## **TITULO VIII** **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **ARTÍCULO 48.- NORMAS SOBRE SU DISOLUCIÓN: CAUSAS**

Son causas de disolución:

- A) Por mandato judicial o prescripción legal.
- B) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó, o cuando por causas urbanísticas sea física o jurídicamente imposible realizarlo.

- C) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado con el “quórum” del 80 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o a la transformación de la Junta en Sociedad civil y mercantil.

## **ARTÍCULO 49.- NORMAS SOBRE SU LIQUIDACIÓN**

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

- A) El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- B) El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad urbanística.