

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Identificación y régimen legal

1. La presente Entidad Urbanística Colaboradora se constituye bajo la denominación de **JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-16 TORRES DE SEGRE DE LLEIDA**, entidad a quien le concierne la ejecución de la UA-16 del municipio de Lleida, prevista por el texto refundido del Pla General de Lleida 1995-2015, y en los planos de ordenación el documento de planeamiento, y cual constituye su ámbito de actuación.

2. La Junta de Compensación se regirá según lo previsto en los presentes Estatutos, y en todo aquello que los mismos no prevean, según lo dispuesto por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (TRLUC), por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo (RLUC) y por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como también por aquellas otras disposiciones legales que regulen las juntas de compensación, y aquellas que en su momento puedan sustituir a las ahora vigentes.

Artículo 2.- Naturaleza

1. La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. La personalidad jurídica de la Junta se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Cataluña.

3. La capacidad de obrar se ejercerá con estricto sometimiento a las prescripciones de la legalidad urbanística vigente y a los presentes Estatutos.

4. Los actos y contratos que celebre la entidad antes de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se ajustarán al régimen previsto por la legislación aplicable en materia de sociedades anónimas sobre sociedades en formación.

5. Así mismo, para las gestiones de intereses propios que no supongan un ejercicio directo de funciones públicas, la Junta de Compensación se someterá al derecho privado.

6. La Junta de Compensación, de conformidad con lo previsto por el artículo 132.2 TRLUC, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en el ámbito de actuación y cuyos propietarios sean miembros de la entidad, sin más limitación que las establecidas en los presentes Estatutos.

Artículo 3.- Domicilio

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la ciudad de Lleida (25006), calle Vallcalent núm. 1, 3, B-C.

2. El domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, previa notificación al órgano urbanístico de control e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pero sin que sea necesario proceder a la modificación de los presentes Estatutos.

Artículo 4.- Objeto

1. El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica de los terrenos incluidos en el ámbito de la UA-16, prevista por el texto refundido del Pla General de Lleida 1995-2015, y en los planos de ordenación el documento de planeamiento, y para el cumplimiento de dicha finalidad llevará a cabo todas las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y la cargas que se deriven del referido planeamiento.

Artículo 5.- Finalidades

1. Las finalidades primordiales de la Junta de Compensación para la consecución del objetivo propuesto resultan ser las siguientes:

- a) Formular el planeamiento derivado e instar su tramitación.
- b) Formular los proyectos de urbanización y reparcelación e instar su tramitación.
- c) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- d) Gestionar, contratar y ejecutar la urbanización del ámbito de conformidad a los proyectos que a los efectos resulten aprobados.
- e) Conservar las obras de urbanización hasta que el Ayuntamiento de Lleida proceda a su recepción.
- f) Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costes de urbanización, así como en su caso las indemnizaciones que puedan resultar pertinentes, y demás gastos que resten aprobados de conformidad a lo previsto por los presentes Estatutos.
- g) Gestionar el cobro de los costes de urbanización mediante solares situados dentro del ámbito, a las personas propietarias no adheridas a la Junta, en los términos previstos por el artículo 122.2 TRLUC.
- h) Solicitar al Ayuntamiento de Lleida, si procede, la ocupación en favor de la Junta de aquellos terrenos pertenecientes a propietarios que no se hayan incorporado a la misma, y cuales resten afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, y de conformidad con lo previsto por el artículo 156 TRLUC, y a los efectos de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Solicitar al Ayuntamiento de Lleida, si procede, la expropiación de los terrenos de los propietarios – sean o no miembros adheridos de la Junta – quienes incumplan las obligaciones y las cargas impuestas por la ley y por el planeamiento urbanístico, de conformidad con lo que establecen los presentes Estatutos y las Bases de Actuación.

j) Instar al Ayuntamiento de Lleida para que ejecute por la vía de constreñimiento el cobro de las cuotas y deudas que no hayan sido abonadas en período voluntario.

k) La gestión y defensa de los intereses comunes, ante cualquier organismo, autoridad, tribunal o particular.

l) Concertar y prestar garantías o avales ante los órganos urbanísticos.

m) Adquirir, poseer, alienar, gravar o ejercitar todo tipo de actos de dominio o administración de bienes constitutivos del patrimonio de la Junta.

n) Solicitar y gestionar la obtención de beneficios fiscales o subvenciones de cualquier tipo que estén previstas en la legislación vigente.

o) El ejercicio del derecho a exigir a las empresas que presten servicios, el reembolso de los costes de instalación de la red de agua y electricidad, excepto en la parte que, según su reglamentación, deban de contribuir los usuarios.

p) Solicitar, cuando sea procedente, las concesiones administrativas de servicios públicos.

q) Y en general el ejercicio de cuantos derechos y acciones le correspondan como entidad urbanística colaboradora y de conformidad a la legislación vigente.

Artículo 6.- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa

1. La Junta de Compensación actúa bajo la tutela del Ayuntamiento de Lleida, a quien le corresponden las funciones de tutela y fiscalización, y entre ellas, las siguientes:

a) Dar audiencia de los Estatutos y de las Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma.

b) Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación, y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Designación del representante municipal en la Junta de Compensación, quien formará parte de la Asamblea General.

- d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del acuerdo y de la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y para su inscripción.
- e) Dar a la Junta de Compensación la ayuda y asesoramiento necesarios para lograr los objetivos urbanísticos fijados.
- f) Expropiar en beneficio de la Junta, y previa petición por parte de ésta, los terrenos de los propietarios que incumplan sus obligaciones.
- g) Ocupar los terrenos de los propietarios que no se incorporen a la Junta, afectados por el planeamiento urbanístico a cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.
- h) Gestionar la vía de apremio, para el cobro de las cantidades debidas por cualquier miembro de la Junta.
- i) Resolver los recursos de alzada que puedan interponerse contra los acuerdos aprobados por la Junta.
- j) Aprobar la disolución de la Junta de Compensación.
- k) Cualesquiera otras atribuciones que resulten de la legislación urbanística vigente.

Artículo 7.- Duración

1. La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento de su objeto social y finalidades, exceptuado el caso de que se proceda a su disolución por la forma prevista en los presentes Estatutos.

Artículo 8.- Estatutos y Bases de Actuación

1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta, y las Bases de Actuación son las reglas para la incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.

2. Los presentes Estatutos, una vez aprobados, serán vinculantes para la administración y para terceros.

3. Para los miembros de la Junta de Compensación, serán vinculantes desde su aprobación por parte de los órganos de la propia entidad.

4. La modificación de los anteriores, requiere del previo acuerdo por parte de la Asamblea General adoptado por el régimen de mayorías previsto en el artículo 27.2 de los presentes.

TÍTULO SEGUNDO

MIEMBROS Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 9.- Composición de la Junta de Compensación y requisitos para su incorporación

1. La Junta de Compensación resta compuesta inicialmente por las personas, físicas o jurídicas, propietarias de fincas incluidas, de forma total o parcial, en el ámbito de la UA-16 del municipio de Lleida, que promuevan su constitución, y que en todo caso representan más del 50% de la superficie total del ámbito.

2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a la misma durante el procedimiento de aprobación de los Estatutos y de las Bases de Actuación de la entidad, y posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido UN (1) MES des de la notificación del acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad.

3. Para el caso de incorporación tardía, y por ello, una vez otorgada la escritura pública de constitución y efectuado el requerimiento previsto por el artículo 10.7 de los presentes, el nuevo miembro deberá de solicitar su ingreso mediante escrito presentado a través del registro administrativo del Ayuntamiento de Lleida o por cualquier otro medio fehaciente, haciendo constar expresamente la adhesión y conformidad expresa a los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad aprobados, y acompañando la documentación justificativa de su propiedad, así como las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que le afecten, con expresión en su caso, de la naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de derechos.

Para que la incorporación sea efectiva, resultará necesario que los propietarios adheridos aporten, en el plazo máximo de UN (1) MES des de que sean requeridos por la Junta, la cantidad que corresponda a los gastos ya realizados y aquellos de previsión inmediata.

4. Igualmente, podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras en aquellos supuestos en que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, en las condiciones que sean aprobadas por la Asamblea General, y de conformidad a las previsiones de las Bases de Actuación.

5. Para la incorporación de una empresa urbanizadora resultará necesario, a excepción del supuesto en que exista acuerdo unánime de la Asamblea General de la Junta, la previa concurrencia de TRES (3) ofertas de incorporación, y que serán oportunamente valoradas. Resultará necesario que por parte de la empresa urbanizadora se justifique:

- Currículum de la empresa, en que se indiquen las actuaciones similares realizadas y, por ello, la experiencia en el sector, con indicación de los medios personales y materiales de que dispone y si tiene prevista o no la subcontratación de partidas de obra.

- Para el supuesto que la incorporación se produzca antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización, resultará necesario presentar un avance del proyecto en que se describan las obras de urbanización a ejecutar, incluso las complementarias.

- Presupuesto de las obras de urbanización que consten en el proyecto o en el avance del mismo, incluso las complementarias.

- Plazo de ejecución de las obras de conformidad con lo que establezca a los efectos el planeamiento y el Proyecto de Urbanización.

- Propuesta de contrato a suscribir con la Junta.

- Propuesta de porcentaje de participación y de adjudicación de fincas de resultado, y forma de pago de las cuotas de urbanización respecto a los propietarios que opten por el pago de las cuotas.

6. En todo caso, las empresas urbanizadoras estarán representadas por una sola persona.

Artículo 10.- Constitución de la Junta de Compensación

1. Los propietarios promotores de la Junta convocarán a todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, por cualquier medio que permita dejar constancia de su notificación, admitiéndose como tal la notificación remitida por vía de correo-e, con una antelación mínima de CINCO (5) DÍAS hábiles a la fecha en que deba de celebrarse el Pleno constituyente, y señalará lugar, día y hora de la reunión, cual podrá celebrarse por medios telemáticos, con indicación de que el Pleno constituyente deberá de resolver la constitución de la Junta de Compensación.

2. El Pleno constituyente quedará válidamente constituido, cuando concurren al mismo propietarios que representen más del 50% de la propiedad de la total superficie del ámbito de actuación.

3. El Pleno constituyente acordará la constitución de la Junta de Compensación, aprobará una propuesta de textos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación, y designará las personas que han de ocupar los cargos, a no ser que hallándose reunidos la totalidad de los propietarios éstos decidan constituirse y adoptar otros acuerdos que procedan.

4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta.

5. El secretario levantará acta del Pleno constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, cual deberá de ser aprobada en la misma reunión, siendo igualmente firmada por el Presidente.

Deberá de constar en el acta:

a) Nombre, apellidos, y domicilios de los propietarios y representantes, con indicación de sus respectivas cuotas y propiedades.

b) Acuerdos aprobados.

c) Constitución de la Junta de Compensación.

d) Se incorporará al acta un plano relativo a la totalidad de las parcelas que conforman el ámbito y su configuración.

6. Del contenido del acta se extenderá certificación para su incorporación a la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, cual habrá de realizarse en la forma prevista en la legislación vigente.

7. Los propietarios que no otorguen la escritura de constitución de la Junta de Compensación, podrán efectuar su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de QUINCE (15) días naturales, plazo que les será conferido mediante requerimiento notarial en el que se hará constar la cantidad que le corresponde asumir a cada propietario, y debiendo de depositar dicho importe en el momento en que se formalice su adhesión. A los propietarios no adheridos se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

Artículo 11.- Titularidades especiales

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, las mismas restarán representadas en la Junta de Compensación por sus representantes legales.

2. En el caso de existir una situación de cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares deberán designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como asociado en la Junta de Compensación. Dicha designa, se considerará válida hasta el momento en que por los cotitulares se notifique a la Junta su modificación. Si no se designara representante en el plazo máximo de UN (1) MES desde su incorporación a la Junta de Compensación, el mismo será nombrado por la Administración actuante y de conformidad a lo dispuesto en artículo 197 RLUC. En todo caso, todos los cotitulares responderán de forma solidaria frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

3. En caso de que exista un derecho de usufructo sobre la finca, la representación le corresponde a la persona que ostente la nuda propiedad.

4. En el caso de titularidad desconocida, la Administración actuante tendrá la condición de titular fiduciaria de la finca. En su caso, la titularidad de dichas fincas quedará bajo la tutela de la Administración actuante sin que paralice la actividad urbanística.

Artículo 12.- Transmisión de bienes y derechos

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de Compensación de la propiedad de los inmuebles, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, y de conformidad con el artículo 132.1 TRLUC.

2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos de su titularidad o su participación en los mismos, con sujeción a las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente, y en su defecto el adquirente, notificará de forma fehaciente a la Junta las circunstancias del nuevo propietario y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia. La comunicación deberá de efectuarse en el plazo máximo de OCHO (8) DÍAS hábiles desde que se haya formalizado la transmisión. Dicha previsión operará tanto en los casos de transmisiones por actos *inter vivos*, como cuando las transmisiones lo sean *mortis causa*.

b) El adquirente por cualquier clase de título quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente por razón de la participación transmitida, haciendo expresa mención de ello en el título de transmisión.

3. En su caso, las fincas expropiadas a favor de la Junta de Compensación constituirán el patrimonio común inmobiliario de la entidad, quien dispondrá del mismo, mediante subasta de las fincas, para atender a los costes de urbanización, y para el caso de existir superávit en el momento de su disolución, se distribuirán, al igual que el resto de patrimonio activo en el caso de existir, en la forma que acuerde la Asamblea General.

4. Se reconocerá el derecho a todos los miembros de la Junta de Compensación a asistir y participar en la subasta, concurriendo a la misma junto con los terceros que decidan hacerlo.

5. Será la Asamblea General quien deberá de decidir la forma de la convocatoria de la subasta y su publicidad.

TÍTULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 13.- Derechos

1. Sin otras limitaciones que las establecidas en las leyes, en el planeamiento vigente y en estos Estatutos y en las Bases de Actuación, y de conformidad a los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad, los miembros de la Junta de Compensación ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

a) Asistir por sí mismos o por medio de representante a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho que ostente, así como presentar proposiciones y sugerencias.

b) Elegir los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

c) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición o gravamen sobre los terrenos de su propiedad o sus cuotas respectivas.

d) Obtener información en todo momento sobre la actuación de la Junta de Compensación y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes.

e) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta de Compensación mediante el ejercicio de los recursos pertinentes.

f) Solicitar de la Asamblea General la adopción del acuerdo de cancelación de las afecciones registrales de la finca o fincas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación, antes del cumplimiento de las obligaciones económicas, si se garantizan mediante aval las cantidades totales a abonar.

g) Satisfacer las cuotas de urbanización, total o parcialmente, mediante la cesión a favor de la Junta de parte de sus terrenos o cuota en la proporción establecida por las Bases de Actuación, o en aquella otra valoración de tipo general que la Junta pueda acordar por unanimidad.

h) Participar en los resultados de la gestión de acuerdo a las Bases de Actuación y con solidaridad de beneficios y cargas.

i) Percibir en el momento de la liquidación definitiva de la entidad y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte del patrimonio de la Junta que les corresponda.

j) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con lo previsto en los presentes Estatutos y las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

2. Para el ejercicio de su derecho de voto los miembros de la Junta de Compensación deberán de estar al corriente del pago de sus obligaciones económicas, en los términos que dispone el artículo 26.2 de los presentes Estatutos.

Artículo 14.- Obligaciones

1. Al margen de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales, del planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación, los miembros restan obligados a:

a) Hacer entrega a la Junta de los documentos acreditativos de su titularidad y, si los terrenos estuviesen gravados, acompañar una relación con los nombres y domicilios de los titulares de los derechos existentes sobre los mismos, con expresión de su naturaleza y cuantía. Para el caso de transmisiones, dicha obligación deberá de cumplirse en el plazo señalado por el artículo 12.2 de los presentes.

b) Señalar en el momento de su incorporación a la Junta un domicilio y una dirección de correo-e a los efectos de recibir notificaciones, e igualmente, notificar sus cambios.

c) Regularizar la titularidad y situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que a los efectos se señalen por parte de los órganos de gobierno de la Junta.

d) Cumplir puntualmente los acuerdos aprobados por la Junta y, entre ellos, satisfacer en tiempo y forma las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de gestión de la Junta, pagar las cuotas que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos previstos por el 120 TRLUC, así como las cuotas complementarias que en su caso se generen.

e) Informar a los adquirentes de las fincas sobre el régimen de la Junta; a los efectos, en las escrituras públicas de transmisión el notario hará constar que el adquirente

manifiesta expresamente que ha sido informado del régimen de la entidad, y que el nuevo propietario se subroga en los derechos y en las obligaciones del transmitente. Así mismo, el transmitente debe de manifestar expresamente que se halla al corriente en el pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la Junta, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o en su caso debe de expresar que las debe, y debe de acreditarlo aportando en el acto de formalización de la escritura una certificación sobre el estado de deudas con la Junta coincidente con su declaración, a excepción del supuesto en que por parte del adquirente haya resultado exonerado de tal obligación.

f) En el caso de personas jurídicas, éstas deberán de designar para su representación a una sola persona física, debidamente autorizada por quien tenga poder para ello, y para que las represente en los diferentes órganos que componen la Junta. Dicha representación deberá de conferirse en el plazo máximo de UN (1) MES de su incorporación a la Junta de Compensación, y la misma se considerará válida hasta el momento en que se notifique a la Junta su modificación o revocación. En cuanto a las situaciones de cotitularidad, se estará a lo expresamente dispuesto por el artículo 11.2 de los presentes.

g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

h) Aceptar y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio que frente a los mismos puedan ser interpuestos los recursos pertinentes.

i) En su caso, ejercer los cargos para los cuales hayan sido designados con lealtad y responsabilidad.

j) En su caso, cumplir los compromisos asumidos mediante convenios urbanísticos.

k) Las demás obligaciones que se deriven de las normas legales vigentes aplicables.

2. El incumplimiento por parte de cualquier propietario de sus obligaciones, legitima a la Junta para solicitar de la Administración actuante la exacción de las cuotas pendientes por la vía de constreñimiento y promover la expropiación de conformidad a la normativa urbanística vigente.

TÍTULO CUARTO

ÓRGANOS DE LA ENTIDAD

Artículo 15.- Órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación

1. Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación resultan ser los siguientes:

a) La Asamblea General.

b) El Presidente.

c) El Secretario.

2. A excepción del vocal de designación municipal y del Secretario, quienes podrán ser personas ajenas a la Junta, el resto de cargos deberán de ser ostentados por miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 16.- Asamblea General

1. Como máxima expresión de la voluntad colectiva y órgano supremo de la Junta de Compensación, la Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la entidad. Sus acuerdos vincularán a todos los asociados, incluso los disidentes y los ausentes, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 17.- Régimen de sesiones de la Asamblea General

1. La Asamblea, quien tiene carácter deliberante y decisorio, celebrará reuniones ordinarias y extraordinarias.

2. La Asamblea General ordinaria se reunirá como mínimo una vez al año, dentro de los SEIS (6) MESES primeros de cada ejercicio económico, cual coincidirá con el año natural, y para aprobar, en su caso, la Memoria, Cuentas y Balance del ejercicio anterior, y el Presupuesto económico.

3. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando así lo acuerde su Presidente, o así lo soliciten por escrito miembros de la entidad que representen como mínimo el 40% de las cuotas de participación en la Junta; en este supuesto, deberá convocarse la Asamblea dentro de los QUINCE (15) DÍAS siguientes a la fecha de la solicitud y celebrarse antes de que transcurran otros QUINCE (15) DÍAS.

4. El Presidente de la Junta de Compensación, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá las sesiones de la Asamblea General y dirigirá los debates.

5. Será válida la celebración de la Asamblea General por medios telemáticos, tales como el sistema de videoconferencia, debiendo garantizarse la participación de todos aquellos miembros de la Junta que así lo deseen. En todo caso, deberá informarse de dicha circunstancia en ocasión de la convocatoria de la sesión, tal y como se prevé en el artículo 24.4 de los presentes Estatutos, informando a los convocados de la plataforma digital a través de la cual se celebrará la sesión y el enlace de la sesión.

Artículo 18.- Facultades de la Asamblea General

1. Le corresponden a la Asamblea General las más amplias facultades de gestión y representación de los intereses comunes de la Junta de Compensación y, en particular, las siguientes:

a) La aprobación de la Memoria de actuación, así como la aprobación de las Cuentas y Balance del ejercicio anterior, y del Presupuesto económico.

b) La designación y el cese de los cargos de Presidente y Secretario.

c) La aprobación del Plan de Mejora Urbana del ámbito, así como del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Lleida.

d) La modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de la tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Lleida.

e) La administración de los fondos de la Junta.

f) Establecer, de conformidad con los presupuestos aprobados, las cantidades que deben abonar los asociados en concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias, así como la forma y plazos en que deben hacerse efectivas; y proceder contra los asociados morosos para hacer efectivos los abonos debidos.

g) Solicitar del Ayuntamiento de Lleida el inicio de la vía de constreñimiento para exigir el pago de las cuotas de urbanización, o la expropiación de las fincas de los propietarios que incumplan su obligación de abono de las cuotas de urbanización.

h) Efectuar y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualquier que sea la causa jurídica y la persona o entidad obligada.

i) Realizar operaciones con la Hacienda pública.

j) Autorizar el otorgamiento de cualquier tipo de actos y contratos civiles, laborales, mercantiles y administrativos.

k) Acordar la contratación de asesores y técnicos para llevar a cabo las tareas propias de planeamiento que sean necesarias.

l) Acordar la realización de cualquier clase de acto de dominio, tal como adquisiciones, alienaciones, segregaciones, divisiones, agrupaciones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución de derechos reales, cancelación de los mismo, etc., relativos a los bienes y derechos per pertenezcan a la Junta.

m) Acordar la contratación de la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, y determinar la prioridad en su ejecución.

n) Resolver la incorporación de empresas urbanizadoras.

o) Acordar la disolución de la Junta y de conformidad con lo previsto en el presentes Estatutos.

p) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que deban de producir efectos ante los mismos.

q) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y de las exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establezcan en favor de la Junta y de los miembros de la misma.

r) Acordar la constitución de garantías que puedan exigir los órganos administrativos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.

s) Acordar la formalización de créditos para realizar en un futuro las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados. Dicha garantía no podrá incluir los terrenos de aquellos propietarios disconformes con el acuerdo de formalización, sin perjuicio de que los mismos deban de aportar la financiación bancaria o consignar en metálico un importe equivalente al porcentaje que les corresponda.

t) Y demás atribuciones que sean precisas para la gestión común y para el desarrollo y cumplimiento de las finalidades de la Junta.

Artículo 19. - Duración de los cargos

1. El ejercicio de los cargos de Presidente y Secretario tendrán una duración de CUATRO (4) AÑOS, y sin perjuicio de que pueda producirse una o más reelecciones por el mismo plazo.

2. Hasta el momento en que no se proceda a la nueva elección, los cargos se entenderán automáticamente prorrogados.

Artículo 20.- Presidente

1. El Presidente de la Junta de Compensación será designado por la Asamblea General, y para el caso de vacante por ausencia o por cualquier otra causa, el Secretario designará a otro miembro de la Junta y para que actúe en su condición.

2. El Presidente podrá ser destituido antes de que expire su mandato y por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 21.- Funciones del Presidente

1. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir y suspender las sesiones de la Asamblea General; dirigir las deliberaciones y decidir, en su caso, los empates con voto de calidad.

b) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta, pudiendo otorgar poderes a favor de terceras personas para el ejercicio de la mencionada representación.

c) Autorizar las Actas de la Asamblea General, así como las certificaciones que las mismas se expidan y de cuantos documentos lo requieran.

d) La administración económica de la Junta de Compensación.

e) Asegurar el cumplimiento de las Leyes y la regularidad de las deliberaciones, ejecutando y haciendo cumplir los acuerdos de la Asamblea General.

f) De forma mancomunada con el Secretario, previo acuerdo de la Asamblea General, podrá abrir, seguir y cancelar en nombre de la Junta cuentas corrientes en toda clase de Bancos e Instituciones de crédito o ahorro.

g) De forma mancomunada con el Secretario, podrá disponer de las cuentas corrientes abiertas mediante transferencias, talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar correspondencia, recibos y resguardos, librar, aceptar, y descontar efectos mercantiles, protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en banca y tráfico mercantil exigidas para la actividad de la Junta.

h) Cuantas demás funciones sean inherentes a su cargo, que no sean exclusivas de la Asamblea General, o le sean delegadas por la misma.

Artículo 22.- Secretario

1. El Secretario será elegido de igual forma y por el mismo plazo que el Presidente, y para el caso de vacante por ausencia o por cualquier otra causa, el cargo será ejercido por otra persona designada por el Presidente.

2. El Secretario podrá ser destituido antes de que expire su mandato y por acuerdo de la Asamblea General.

3. El cargo de Secretario podrá ser remunerado si así lo acordase la Asamblea y puede ser designada para ostentar el cargo una persona que no sea miembro de la Junta de Compensación; en este supuesto participará con voz, pero sin voto en las correspondientes sesiones.

Artículo 23.- Funciones del Secretario

1. Son funciones del Secretario:

a) Someter a la consideración del Presidente la relación de asuntos que han de figurar en el orden del día de las sesiones de la Asamblea General de la Junta.

b) Asistir preceptivamente a todas las reuniones de la Asamblea.

c) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea, con el visto bueno del Presidente.

d) Expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente.

e) Ejercer, en su caso, las funciones jurídico-administrativas que le hayan sido encomendadas por la Asamblea.

f) Notificar a los miembros de la Junta de Compensación los acuerdos de la Asamblea, cuando por su naturaleza o entidad corresponda y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

g) Organizar los servicios de régimen interno de la Junta de Compensación.

h) Todas aquellas funciones que sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o por el Presidente.

TÍTULO QUINTO

FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 24.- Convocatoria de las sesiones

1. La Asamblea General de la Junta de Compensación será convocada por el Presidente, o en su caso, por el Secretario y por orden del Presidente.

2. La convocatoria de la Asamblea General se efectuará mediante comunicación escrita remitida a las direcciones designadas por los asociados, por cualquier medio admitido en derecho, incluida la convocatoria mediante correo-e, y que permita dejar constancia de su recepción.

3. La convocatoria deberá remitirse a los socios de la Junta con una antelación mínima de OCHO (8) DÍAS hábiles a la fecha de su celebración.

4. La convocatoria señalará el día y hora de la reunión, el medio de celebración por el que se formalizará, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos distintos a los recogidos en la convocatoria, salvo en aquellos supuestos en que se hallen presentes o representados todos los miembros de la entidad, y por unanimidad acuerden tratar sobre cualquier asunto. Igualmente deberá remitirse la documentación relativa a los puntos del orden del día de la convocatoria, o en su caso, informar que la misma se halla a disposición de los asociados en el domicilio social de la entidad.

Artículo 25.- Quorum de constitución

1. La Asamblea General se constituirá en una sola convocatoria, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario, o de quien legalmente les sustituya.

Artículo 26.- Cómputo de votos

1. El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación que le corresponden a cada miembro de la Junta de Compensación.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 193.7 RLUC, no serán computados, a los efectos de lograr las mayorías necesarias, los votos individualizados o, en su caso, las cuotas de participación de aquellos propietarios privados del derecho de voto por causa de impago de cuotas vencidas, a excepción de los supuestos en que hayan

impugnado y garantizado su pago, o alternativamente lo hayan consignado judicial o notarialmente.

Artículo 27.- Adopción de acuerdos

1. Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se adopten por mayoría simple de cuotas de participación, a excepción de aquellos que, según la normativa urbanística vigente, requieran un quórum especial.

2. Los acuerdos de la Asamblea relativos a la modificación de Estatutos y Bases de Actuación, aprobación del Plan de Mejora Urbana, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, y disolución de la Junta de Compensación, requerirán el voto favorable de la mayoría de miembros de la Junta que a su vez representen, al menos, el 50% de las cuotas.

Artículo 28.- Actas

1. De cada sesión de la Asamblea General se levantará un acta que será aprobada al comienzo de la sesión siguiente, o en la misma reunión si ello fuera posible. El acta deberá de ser cerrada con las firmas del Presidente y Secretario, y dentro de los QUINCE (15) DÍAS naturales siguientes a su celebración.

2. En cada acta se harán constar los acuerdos adoptados por la Asamblea General, el sentido de los votos, y a petición de los interesados, una sucinta explicación de su posición. Igualmente, se consignará en la misma los propietarios privados de su derecho de voto por causa del impago de cuotas vencidas, en los términos establecidos por el artículo 193.7 RLUC.

3. El acta deberá de ser notificada a los miembros de la Junta de Compensación, por cualquiera de las vías de comunicación previstas en los presentes Estatutos. Igualmente, el acta restará a disposición de todos los miembros de la Junta de Compensación en el domicilio de la entidad, y a requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberán expedirse certificaciones de su contenido.

TÍTULO SEXTO

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 29.- Medios económicos

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación están constituidos por las aportaciones de sus miembros y los créditos que la misma pueda obtener para la consecución de sus fines sociales, así como cualesquiera otros ingresos, subvenciones, que puedan obtenerse de acuerdo a la legislación vigente y a la vista de las finalidades de la propia entidad.

Artículo 30. Clases de aportaciones

1. Las aportaciones de los miembros serán de dos clases:

a) Cuotas ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, de conformidad con las previsiones a tal efecto señaladas por la Asamblea General y a la vista del presupuesto anual aprobado por el mismo órgano. Dentro de las ordinarias, se incluyen las de conservación.

b) Cuotas extraordinarias, que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General, y que no resten contempladas en el presupuesto anual.

2. El importe de las aportaciones será proporcional a la participación de cada miembro en la Junta de Compensación.

3. Tendrán el tratamiento y régimen jurídico de cuotas las obligaciones pecuniarias, contraídas por cualquier miembro de la Junta de Compensación hacia la entidad, sea cual sea el título que las haya originado.

Artículo 31. Recaptación

1. Con carácter general el plazo para realizar el pago de las cuotas será de UN (1) MES a partir de su notificación a los interesados, por cualquiera de los medios previstos en los presentes Estatutos y que permita dejar constancia de la comunicación realizada.

2. Transcurrido el plazo de UN (1) MES desde la notificación, por acuerdo de la Asamblea General, la cantidad que no haya sido abonada en favor de la Junta de Compensación devengará, desde el día siguiente al cumplimiento del plazo, un 5% de recargo, más el interés legal del dinero aumentado en DOS (2) PUNTOS, y deberá de procederse a su notificación al asociado que no haya atendido el pago en el plazo previsto, quien dispondrá desde ese momento de un nuevo plazo de UN (1) MES para proceder a su abono íntegro.

3. Transcurrido el último de los anteriores plazos sin que el pago haya sido realizado, la Junta de Compensación, mediante su Secretario, procederá contra el socio moroso por la vía de apremio, formulando la pertinente petición al Ayuntamiento de Lleida, o utilizando el derecho de expropiación, y en este caso, se expedirá por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva.

4. En cualquier caso, desde la finalización del periodo de pago voluntario y hasta la efectividad del mismo, el miembro de la Junta de Compensación en situación de morosidad quedará en suspenso de su derecho de voto, excepto para el supuesto que hubiera impugnado judicialmente las cuentas o hubiera efectuado la consignación judicial o notarial de la suma debida.

Artículo 32.- Contabilidad

1. La contabilidad de la gestión económica será llevada en libros adecuados a los efectos, ya sea en soporte tradicional o informático, y con los asesoramientos profesionales precisos, para que en todo momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 33.- Impugnación de los acuerdos de los órganos de la Junta de Compensación

1. Contra los acuerdos de la Asamblea General procederá la interposición de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Lleida, en el plazo de UN (1) MES, siguiendo las

prescripciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o en su caso, la norma que pueda sustituirla.

2. No obstante lo anterior, los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, salvo aquellos que precisen una autorización ulterior de los órganos urbanísticos o se acuerde su suspensión.

3. Los Acuerdos de la Asamblea General de la Junta de Compensación que no sean recurridos en la forma y plazos antes previstos serán considerados firmes a todos los efectos.

4. No restan legitimados para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

5. Las resoluciones adoptadas por el Presidente podrán ser impugnadas ante la Asamblea General en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES a contar desde el día siguiente a su notificación. Transcurrido UN (1) MES sin que haya sido notificada resolución al respecto, se entenderá a todos los efectos desestimada. A partir de este momento, procederá el régimen de recursos contra los acuerdos de la Asamblea General expuestos en los párrafos precedentes.

Artículo 34.- Ejercicio de acciones

1. Para el ejercicio por parte de los miembros de la Junta de Compensación de acciones civiles o mercantiles contra la misma, será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo precedente.

2. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos frente a la Junta, cuando ésta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria, o ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

Artículo 35.- Responsabilidad de la Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación será directamente responsable de la urbanización completa del ámbito frente a los órganos urbanísticos.

2. El incumplimiento de la obligación de urbanizar en los plazos establecidos por el planeamiento, podrá comportar la suspensión de los efectos del planeamiento en ejecución, previa declaración expresa del Ayuntamiento de Lleida del incumplimiento, hasta que la Junta garantice la totalidad del importe presupuestado de las obras pendientes de ejecutar, según lo previsto por el artículo 186 TRLUC, y sin perjuicio que la Administración pueda acordar el cambio del sistema de actuación o de modalidad del sistema.

3. El patrimonio de los miembros de la Junta de Compensación, consistente en las fincas y en los derechos aportados, constituye un patrimonio especial y separado a efectos de la gestión urbanística, y en consecuencia, los miembros de la Junta responden de las deudas asumidas por la Junta en el ejercicio de su actividad gestora y urbanizadora, en forma mancomunada y limitada al coeficiente que a cada miembro le corresponda.

4. A su vez, respecto a las deudas que, en su caso, los miembros de la entidad puedan contraer directamente frente a la Junta de Compensación, éstos responderán única y exclusivamente con las fincas aportadas y los derechos que las mismas representen en el ámbito, con plena indemnidad del resto de su patrimonio.

TÍTULO OCTAVO

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 36.- Disolución y liquidación

1. Son causas de disolución de la Junta de Compensación:

a) Por orden judicial o prescripción legal.

b) Cuando la Junta de Compensación haya realizado el objetivo para el cual fue creada.

c) Por resolución firme de la administración sustituyendo el sistema de reparcelación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2. En los supuestos b) y c) anteriores, la disolución deberá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Lleida, y en cualquier caso, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Acordada la disolución, el órgano rector de la Junta se transforma en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de los ingresos pendientes, y para la distribución entre los asociados del remanente en el caso de que proceda, de acuerdo con lo regulado por los presentes Estatutos, y en proporción a la participación de cada uno de ellos en la Junta.

El Presidente,



Pablo Escamez Parra

El Secretario,

Eduard Garcia Cabau