

4.— La suspensión requerirá afianzamiento, en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Entidad. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias la suspensión exigirá el previo depósito irrevocable a disposición de la Entidad y a resultados del recurso, del importe de la aportación más un 25 por ciento para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto del recurso.

#### CAPITULO XI DISOLUCION Y LIQUIDACION

##### Artículo 35º.— Causas de disolución.

La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

A).— Cumplimiento de los fines señalados en el artículo 3º de estos Estatutos.

B).— Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto unánime de la totalidad de los socios de la Junta de Compensación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

C).— Transformación en sociedad civil y mercantil con los requisitos y efectos del apartado anterior.

##### Artículo 36º.— Liquidación.

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, y obtenida la aprobación del Ayuntamiento de Arnedo, se procederá a su liquidación, con observación de las instrucciones dictadas por la Asamblea General.

##### Artículo 37º.— Destino del Patrimonio Común.

El patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

#### BASES DE ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LA U.A.8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARNEDO

De conformidad con lo establecido en el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, se especifican a continuación las siguientes determinaciones mínimas de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la U.A.8.

##### A).— CRITERIOS PARA VALORAR LAS FINCAS APORTADAS:

Teniendo como función primordial la valoración de las fincas aportadas, la determinación del derecho de participación de los propietarios en la Junta de Compensación, para el justo y equitativo reparto de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación, se ha seguido el criterio fijado a tal fin por el Reglamento de Gestión Urbanística en materia de parcelación, al considerarse el mismo, perfectamente válido respecto del objetivo perseguido, sin que resulte ni necesaria ni conveniente la adopción de otro, que exigiría unanimidad de los interesados.

Como se ha indicado en el apartado precedente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del mencionado Reglamento, el derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, comprendidas en el Polígono de actuación objeto de la Junta de Compensación.

Tal derecho se concreta en las denominadas cuotas de participación, porcentaje que a su vez fija el módulo de participación en todos los derechos y obligaciones derivadas del sistema de actuación.

La cuota de participación, coeficiente que determina el derecho de los propietarios afectados, se fija en el momento de la iniciación del sistema de actuación por compensación, mediante una asignación provisional de cuotas revisable por la Asamblea General, conforme al procedimiento establecido, primando en todo caso los datos reales de superficie de las propiedades aportadas.

##### B).— CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS, SERVIDUMBRE Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS EN RAZON DE ELLAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 168 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26 de junio de 1992, artículos 123 y concordantes del Reglamento de Gestión, habrán de distinguirse los siguientes supuestos:

###### Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de carácter real.

1º.— Las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de carácter real, que consten registrados, pasarán por subrogación real a las nuevas fincas resultantes, cuando no resulten incompatibles con la nueva situación y características de las fincas, ni sean incompatibles con el planeamiento, quedando libres en todo caso los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

A tal fin se citará a los titulares de tales derechos, para que en un plazo no inferior a un mes aleguen lo que a su derecho convenga y de no formular oposición se producirá la subrogación real por Ministerio de la Ley, de conformidad con lo expresamente dispuesto en el artículo 85.2 del Reglamento de Gestión.

2º.— Si alguna carga, gravamen o derecho real resultase incompatible con la nueva situación o características de la finca o con el planeamiento a ejecutar, el Proyecto de Compensación, deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan

los Tribunales ordinarios al respecto.

En tales casos, el Registrador se limitará a hacerlo constar en el asiento correspondiente y las partes interesadas podrán acudir al Juzgado competente para solicitar la declaración de compatibilidad o incompatibilidad de cargas o gravámenes sobre las fincas nuevas, y en este último supuesto su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera justipreciada.

Si se planteara divergencia entre los interesados respecto a la vigencia de sus respectivos derechos, se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal, sin que en ningún supuesto pueda interrumpirse la actividad de la Junta de Compensación.

Igual procedimiento se aplicará si no hubiere acuerdo sobre distribución de gravámenes entre las fincas de un mismo propietario.

La valoración de los derechos reales, cargas y gravámenes de carácter real se efectuará de conformidad con los criterios de la Legislación de Expropiación Forzosa, Ley de 16 de diciembre de 1954 y Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

###### Servidumbre prediales.

Las servidumbre prediales incompatibles con la nueva ordenación serán expropiadas valorándose conforme a los criterios de la Legislación Forzosa y su justiprecio se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con arreglo al proyecto y en concepto de gastos de urbanización.

Las servidumbres inscritas en el Registro de la Propiedad, se cancelarán en virtud del título de nueva adjudicación de solares edificables, que a tal fin las mencionará expresamente.

###### Derechos de arrendamiento.

Los derechos de arrendamiento existentes sobre las fincas rústicas y solares y sobre las edificaciones que deban derruirse, quedarán extinguidos por la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, que determinará la adjudicación de los solares edificables.

A tal efecto, en el acuerdo constará si procediese, indicación expresa de tales derechos.

De conformidad con lo prevenido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, se seguirá expediente incidental para la fijación de la indemnización correspondiente, con cada uno de los titulares de tales derechos.

El desahucio y lanzamiento tendrá carácter administrativo conforme a lo prevenido en el artículo 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957. El Ayuntamiento actuante decretará y efectuará aquellos en los plazos y condiciones señalados en el artículo 53 de dicha Disposición Reglamentaria.

Las indemnizaciones debidas se satisfarán por los propietarios intervinientes en la Junta de Compensación, conforme a sus respectivas cuotas de participación y como costes de urbanización.

La indemnización por traslado de industria que haya de satisfacerse al propietario de este, sea o no el mismo de la finca en que se ubique se señalará conforme a las reglas generales de la expropiación forzosa y se satisfará con cargo al Proyecto de Compensación como gastos de Urbanización.

##### C).— CRITERIOS DE VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 98 del Reglamento de Gestión, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con arreglo al Proyecto de Compensación en concepto de gastos de urbanización.

La valoración de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Compensación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en un caso, con las cantidades de las que resulta deudor el interesado, por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización de Proyecto.

Al valorar las edificaciones, se tendrá en cuenta la minoración que respecto de su precio, supone la existencia de derechos concedidos sobre el dominio, en favor de terceras personas, tales como derechos de arriendo, urbanos o rústicos, uso, habitación, etc.

##### D).— CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

De conformidad con lo establecido en el art. 12 de los Estatutos, en cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación, Empresa o Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono, bien aportando total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización y ejecutando directamente y previo contrato en todo o en parte tales obras o bien realizando directamente y previa la contratación en todo o en parte las mismas.

Para tal incorporación se requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 22 de los Estatutos.

La empresa o empresas urbanizadoras que se incorporen estarán representadas por una sola persona física.

Sin perjuicio de otras determinaciones que puedan establecer la Asamblea General, para fijar la cuota de participación de dichas empresas en función de su aportación a la Junta de Compensación, se establecerá una relación,