

- C.— Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
D.— Acuerdo de constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 11.— Cuotas sociales.

1.— La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

2.— Para fijar las respectivas cuotas se tendrá en cuenta la superficie de cada una de las fincas de la unidad de ejecución en relación con la totalidad de la superficie del mismo.

3.— La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la finca y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma.

4.— Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta ésta última.

5.— Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta, salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca que le sea atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada. Y en el supuesto de no declararse alguna carga o gravamen, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte por las cargas omitidas.

6.— El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en la participación de los socios y se determinará a efectos de la compensación subsiguiente, por convenio con los interesados, y en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la legislación de Expropiación Forzosa.

7.— En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresa Urbanizadora, en el momento de la integración de ésta, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota correspondiente a la empresa urbanizadora incorporada.

Artículo 12.— Derechos de los Socios.

Serán derechos de los socios en la Junta de Compensación:

A.— Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la asamblea general, en función de sus aportaciones.

B.— Concurrir, votar y exponer sus opiniones en las reuniones de la asamblea general.

C.— Participar, como elector y candidato, en su caso, a la designación de los miembros del Consejo Rector.

D.— Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Junta de Compensación.

E.— Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Compensación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.

F.— Recurrir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y Consejo Rector, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.

G.— Cuantos derechos le correspondan por ley.

H.— Presentar proposiciones de asuntos para el orden del día de las asambleas debiendo incluirse necesariamente si lo solicita el socio o socios que representen el cinco por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

Artículo 13.— Obligaciones de los socios.

Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A.— Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas.

B.— Cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general y el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.

C.— Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan.

D.— Abonar los pagos o derramas en los plazos que se establezcan, aprobados por la asamblea siempre proporcional a la cuantía de sus participaciones.

E.— Regularizar, si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

La enajenación total o parcial de los terrenos propiedad de los socios de la Junta aportados a la misma, deberán notificarlo al Consejo Rector, indicando el nombre y dirección del adquirente.

Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación y que el terreno se halla al corriente de pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en éste sentido de la Junta.

Artículo 14.— Organos sociales de la Junta.

Los órganos sociales de la Junta serán:

La Asamblea General y el Consejo Rector.

Artículo 15.— La Asamblea General.

La asamblea general es el Órgano Supremo de la Junta de Compensación. En ella podrán participar todos los socios de la misma, y el representante de la Administración adoptándose acuerdos solarmente sobre el orden del día previamente propuesto en la convocatoria.

Artículo 16.— Clases de Asamblea General.

Las asambleas generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 17.— Asamblea general ordinaria.

La asamblea general ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los dos primeros meses de cada año natural, para censurar la gestión del Consejo Rector y sus miembros, quienes necesariamente deberán informar a la Asamblea sobre su gestión, aprobar, en su caso el presupuesto del año en curso y la memoria y cuentas del ejercicio anterior.

Artículo 18.— Asamblea general extraordinaria.

1.— Toda reunión de la asamblea general que no sea de las señaladas en el artículo anterior será asamblea general extraordinaria.

2.— La asamblea general extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo socios que representen, al menos, el 20% de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Artículo 19.— Derecho de asistencia.

La asistencia está reservada a los socios o sus apoderados pudiendo efectuar la delegación por escrito en otro socio. Cada socio podrá ser asistido en el momento de la Junta de un profesional de su confianza y hablar en su nombre como si del propio socio se tratara, corriendo por cuenta de éste los costes del profesional.

Artículo 20.— Convocatoria.

1.— Las asambleas serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada con acuse de recibo remitido a todos los socios al domicilio que conste en los archivos de la Junta, debiendo constatar su recepción con al menos siete días antes de la celebración.

2.— La celebración de la asamblea extraordinaria a petición de los socios habrá de ser convocada dentro de los cinco días siguientes para tener lugar dentro de los veinte días.

3.— Toda convocatoria de asamblea general indicará lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos del orden del día.

4.— La convocatoria de la asamblea general, en la que se sometan a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes, memorias, derramas, proyectos o presupuestos, deberán estar los mismos a disposición del socio durante las horas de oficina en el local social los diez días hábiles anteriores a la asamblea. Asimismo se remitirá una copia de dicha documentación a todos los componentes de la Junta, así como, en su caso del informe del Censor Jurado de Cuentas.

Artículo 21.— Quórum de asistentes.

1.— La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, socios que representen, al menos el 51% de las cuotas. Se podrá iniciar una hora más tarde si se halla presente un mínimo de socios que representen el treinta por ciento de las cuotas.

2.— La asamblea podrá celebrarse sin previa convocatoria si están presentes, acuerdan celebrarla y aceptan el Orden del día la totalidad de los socios por unanimidad. En cuanto a la forma de acuerdos, se adoptarán por el porcentaje establecido según los asuntos a tratar.

Artículo 22.— Régimen del desarrollo de las asambleas.

1.— Actuará de Presidente y Secretario quienes lo sean del Consejo Rector.

2.— Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cuotas, salvo que la legislación exija otro quórum.

3.— Los acuerdos de la asamblea general serán inmediatamente ejecutivos.

Artículo 23.— Actas y certificaciones.

1.— De cada reunión de la asamblea general el Secretario levantará acta que será aprobada en la misma reunión y con ella se hará constar clara y sucintamente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones y será enviada dentro de los diez días siguientes a todos los socios. Si algún socio no la recibe en los quince días siguientes a la asamblea, podrá solicitar certificación de la misma que le será entregada en los cinco días siguientes a la petición.

2.— Las actas se transcribirán al Libro de Actas, debidamente firmadas y legalizadas por el Presidente y el Secretario.

3.— Cualquier socio podrá pedir al Secretario que, con el visto bueno del Presidente, expida certificaciones en el plazo de cinco días de cualquier acta.

Artículo 24.— Competencia del Consejo Rector.

Corresponden al Consejo Rector la ejecución y gestión con las más amplias facultades, de los acuerdos adoptados en la asamblea general, pudiendo para ello suscribir los documentos necesarios y otorgar toda clase de poderes a través de su Presidente.

Artículo 25.— Composición.

1.— El Consejo Rector estará compuesto por tres vocales de entre los cuales se elegirá por mayoría al Presidente. No se computará a éstos efectos como vocal, al Secretario del Consejo cuando no ostente la cualidad de socio.

2.— Formará parte del Consejo Rector, como vocal, el representante de la Administración.

3.— El Secretario del Consejo será el único miembro del mismo que necesariamente no ha de ostentar la cualidad de socio.

Artículo 26.— Duración del cargo.

1.— Los miembros del Consejo Rector tendrán una duración de dos años.

Vencido el plazo de nombramiento y hasta que se designe por la asamblea general sustituto o se proceda a la reelección, se entenderá automáticamente prorrogada la vigencia del cargo vencido.

2.— En caso de renuncia o fallecimiento de uno o más componentes del Consejo Rector, el propio Consejo podrá designar entre los socios a