

Organismos Urbanísticos competentes.

Artículo 6º.— DURACION

La Junta de Compensación tendrá la duración exigida para el cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de que en cuanto a su disolución y liquidación sean de aplicación las correspondientes normas que se contienen en los presentes Estatutos.

TITULO II.— De los socios, sus derechos y obligaciones

CAPITULO 1º.— SOCIOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION.

Artículo 7º.— Composición de la Junta de Compensación

La Junta de Compensación, que se rige por los presentes Estatutos, se compone por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos en la Unidad que se hubieren incorporado a ella en la forma reglamentaria y por la empresa urbanizadora Luis Martínez Benito S.A., que se incorporará a la Junta una vez sean aprobados definitivamente estos Estatutos y las Bases, figurando ya como integrante de la misma en la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

A la Asamblea constitutiva asistirá el representante del Ayuntamiento de Autol.

La empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona, conforme a lo dispuesto en el art. 166 apartado f) del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8º.— Clases de socios

Los socios de la Junta de Compensación podrán ser fundadores o adheridos, en atención al momento de su ingreso. Todos ellos tendrán los mismos derechos y obligaciones una vez incorporados a la Junta.

Artículo 9º.— Socios Fundadores

Serán socios fundadores los propietarios de terrenos integrados en la Unidad que hubieren firmado la solicitud de aprobación de las Bases y Estatutos de Compensación.

Artículo 10º.— Socios Adheridos

1.— Serán socios adheridos los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad U.A. 16 que se incorporen a la Junta de Compensación con posterioridad en los distintos momentos previstos en el art. 162 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la empresa urbanizadora a la que se refiere el artículo 7º de estos Estatutos.

2.— Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán solicitarlo de la misma en los plazos y forma previstos en el citado art. 162 del Reglamento de Gestión Urbanística mediante escrito en que se haga constar expresamente la aceptación del contenido de los presentes Estatutos y de las Bases de Actuación y su sometimiento incondicional a ellos y en el que se den los datos relativos a la finca o fincas de que sean titulares (linderos, superficie, cargas, derechos reales, etc.) y se aporten los títulos de propiedad pertinentes.

3.— La incorporación de los socios adheridos (dejando a salvo la de la empresa urbanizadora, que tiene su propio régimen de incorporación) a la Junta de Compensación no surtirá efecto si en los plazos a que se refiere el párrafo primero de este artículo no ingresan en la Caja de la Junta y a disposición de sus Organos Rectores la cantidad pertinente con arreglo a los gastos ya realizados y a las previsiones para futuras etapas, en función de la cuota que les corresponde respectivamente; cantidad que no podrá ser superior a la que hasta ese día hubiesen satisfecho los socios fundadores en proporción a sus respectivas cuotas para atender a los gastos y necesidades de la Junta de Compensación.

4.— El pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser dispensado en caso alguno ni fraccionado su abono.

5.— El hecho de no presentar en el domicilio social de la Junta de Compensación o en el Registro General del Ayuntamiento de Autol la solicitud prevista en el párrafo 2 de este mismo artículo en el plazo y con los documentos señalados, así como no satisfacer la cantidad a que se refiere el párrafo 3, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación mencionado en el art. 158.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 11º.— Terrenos con gravamen real

En fincas pertenecientes a una persona en nuda propiedad y el usufructo o cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Artículo 12º.— Cuotas sociales

1.— La participación de los socios en la Junta de Compensación y en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda; computándose en cada momento los derechos los socios incorporados a la Junta.

2.— Para fijar las respectivas cuotas se atenderá inicialmente a las superficies reales (conforme a medición practicada) aportadas y, posteriormente, a la suma de coeficientes asignados a las parcelas resultantes adjudicadas a cada uno de los propietarios integrados en la Junta de Compensación, debiendo tenerse en cuenta para hallar las cifras definitivas la incidencia que tiene, tanto en las superficies aportadas como en las parcelas resultantes, la presencia de la empresa urbanizadora y el pacto establecido con ella.

3.— El derecho se acreditará por medio de certificación registral o copia autorizada del título de adquisición cuando el titular del derecho no coincida con el adjudicatario en el proyecto.

4.— Cuando los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con los titulares de los derechos reales la cuota atribuida, correspondiendo al primero el ejercicio de los derechos y obligaciones sociales.

CAPITULO 2º.— DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 13º.— Derechos de los socios

A) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General, en función de sus aportaciones, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Junta de Compensación.

B) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de acuerdos, proporcionalmente a sus respectivas cuotas.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier otro acto de disposición de sus derechos en la Unidad de Actuación originados por sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor.

E) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos rectores de la junta de Compensación en la forma y con los requisitos establecidos en el Título IV de estos Estatutos.

Artículo 14º.— Obligaciones de los socios

1.— Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

B) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, y acatar la autoridad de sus representantes sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

C) Determinar un domicilio a efecto de notificaciones y definición de competencia jurisdiccional; este domicilio, así como sus modificaciones posteriores, se hará constar en un libro registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Junta, reputándose bien practicada cualquier notificación que se dirija al domicilio declarado por el socio.

D) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijará por la Asamblea General la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que la hubiere sido atribuida.

2.— En el supuesto de enajenación por alguno de los socios de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de las parcelas adjudicadas en el proyecto, el transmitente deberá notificar al Presidente del Consejo Rector, en forma fehaciente y con anterioridad al otorgamiento de escritura pública de compraventa, el nombre y domicilio del nuevo titular, quien se subrogará en los derechos y obligaciones del anterior. A este fin, en dicha escritura se hará mención de la afectación de los terrenos, de la cuota correspondiente, de la subrogación real y de la notificación practicada, de todo lo cual certificará el Secretario de la Junta con el "visto bueno" del Presidente.

TITULO III.— De los órganos de gobierno.

Artículo 15º.— Organos de Gobierno

Los órganos de gobierno de la Junta de Compensación serán:

A) La Asamblea General.

B) El Consejo Rector.

C) El Gerente.

CAPITULO 1º.— LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 16º.— Naturaleza

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación, y estará compuesta por todos los socios, fundadores y adheridos, con la participación definida en el art. 12º de estos Estatutos y en las Bases de Actuación; ellos decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los socios al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes.

Artículo 17º.— Clases de Asamblea General

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 18º.— Asamblea General Ordinaria

1.— La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año.

2.— Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico celebrará sesión para censurar la gestión común, aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas designados en su caso.

3.— En la misma sesión se conocerá y aprobará el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios; nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector.

Artículo 19º.— Asamblea General Extraordinaria

1.— Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

2.— La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente para los intereses comunes, o cuando lo soliciten de dicho Consejo socio o socios que representen, al menos, el 30% de las cuotas definidas en el artículo 12º de estos Estatutos, debiendo expresar en la solicitud los asuntos a tratar.