

PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS DE LA UA12-A DEL SECTOR SSUNC12
DEL PGOU DE PONFERRADA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y personalidad jurídica.

1. Con la denominación de Asociación de Propietarios de la Unidad de Actuación 12-A (en adelante UA12-A) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza jurídico-administrativa y personalidad jurídica propia, a partir de su inscripción en el Registro de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

2. Esta asociación se registrará por lo dispuesto en los artículos: 67; 78; y 79 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL); artículos 192 al 197; y 255 al 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), y demás preceptos concordantes, y por los presentes Estatutos.

3. Los presentes Estatutos contienen las reglas de organización, funcionamiento, disolución y liquidación de la Asociación de Propietarios, y serán aprobados por el Ayuntamiento de Ponferrada conjuntamente con el Proyecto de Actuación por el que se establecen las bases técnicas y económicas de la Unidad de Actuación, según el procedimiento establecido.

Artículo 2.- Ámbito.

Los terrenos sobre los que se ha de actuar y a los que se concretará la actuación de la Asociación de Propietarios son los incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación UA12-A, dentro del SSUNC nº 12, según la delimitación contenida en el PGOU y en el Proyecto de Actuación.

Artículo 3.- Objeto y fines.

1. La Asociación de Propietarios de la UA12-A del PGOU de Ponferrada tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los terrenos comprendidos dentro de dicho ámbito, y con tal finalidad:

- a) Practicará en el ámbito de la Unidad de Actuación las operaciones necesarias para distribuir entre los propietarios afectados los beneficios y cargas derivados del PGOU, configurando las nuevas parcelas, que se adjudicarán a los propietarios según sus respectivos derechos.
- b) Ejecutará y sufragará la urbanización de la Unidad de Actuación, excluidos los sistemas generales, que conservará hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento de Ponferrada, con la cesión al Municipio de los terrenos dotacionales y el suelo correspondiente al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada.

2. Son fines primordiales de la Asociación de Propietarios, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- a) Redactar e impulsar, hasta su aprobación y plena validez jurídica, la tramitación del Proyecto de Actuación, y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no se contuvieran en aquél.
- b) Ejecutar y sufragar las obras de urbanización al servicio exclusivo de la Unidad de Actuación, excluidos los sistemas generales, y contratarlas.
- c) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora, interesando su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León.
- d) La cesión al Municipio de Ponferrada de los terrenos de uso dotacional, y el suelo correspondiente al exceso de aprovechamiento real no susceptible de adquisición privada.
- e) Solicitar del Ayuntamiento de Ponferrada, sin perjuicio de la garantía solidaria de la ejecución de la actuación, el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los propietarios asociados.
- f) Solicitar del Ayuntamiento de Ponferrada, sin perjuicio de la garantía solidaria de la ejecución de la actuación, el ejercicio de la expropiación forzosa respecto de aquellos propietarios que no atiendan el requerimiento de pago de las cuotas aprobadas.

g) La gestión y defensa de los intereses comunes de los propietarios asociados ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

h) El ejercicio del derecho a exigir de las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

i) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, y demás normativa concordante.

j) Adjudicar las parcelas resultantes de la actuación entre los propietarios de la Asociación.

k) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y dado que la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación es simultánea a la aprobación de los presentes Estatutos, la redacción del Proyecto de Actuación corresponde a la iniciativa del conjunto de los propietarios que integran la superficie de la Unidad de Actuación, procediéndose a su ratificación por la Asociación de Propietarios en la primera reunión ordinaria de la Junta de Propietarios que se celebre.

4. Para la realización de sus fines podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso la compraventa de inmuebles, la obtención de créditos con la garantía de las fincas de la Unidad de Actuación.

Artículo 4.- Capacidad.

1.- La Asociación de Propietarios tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos.

2.- La Asociación podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título.

3.- La Asociación de Propietarios será beneficiaria de la expropiación de aquellos terrenos cuyos propietarios no atiendan en el plazo establecido el requerimiento de pago de las cuotas aprobadas, según lo estipulado en el artículo 33 de los presentes Estatutos.

4. La incorporación de los propietarios a la Asociación no presupone en ningún caso la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación, sino solo la facultad de disposición sobre éstas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas.

Artículo 5.- Órgano urbanístico bajo cuyo control y tutela actúa.

La Asociación de Propietarios actúa bajo el control y la tutela del Ayuntamiento de Ponferrada, a quien corresponde:

- a) Aprobar los Estatutos y las modificaciones que se acuerden por la Asociación de Propietarios.
- b) Aprobar el correspondiente Proyecto de Actuación, y, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Urbanización si no se contuvieren en aquél, así como sus modificaciones.
- c) Utilizar, a instancia de la Junta de Propietarios y sin perjuicio de la garantía solidaria de la actuación, la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los propietarios asociados.
- d) El ejercicio de la potestad expropiatoria, en beneficio de la Asociación de Propietarios, de los terrenos de aquellos propietarios que no atiendan en el plazo establecido el requerimiento de pago de las cuotas aprobadas, sin perjuicio de la garantía solidaria de la actuación.
- e) Resolver los recursos contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Asociación.
- f) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6.- Duración.

1. La Asociación de Propietarios tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, hasta el cumplimiento total de los fines de la misma, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 40 de estos Estatutos.
2. No obstante lo anterior, y dado que la tramitación y aprobación de los presentes Estatutos y del Proyecto de Actuación por el que se establecen las bases técnicas y económicas de la Unidad de Actuación es simultánea en el tiempo, todas y cada una de las actuaciones que se realicen por la Asociación de Propietarios antes de su inscripción en el Registro de Urbanismo de Castilla y León serán obligatorias para los propietarios asociados, para lo cual sólo será preciso su ratificación por el órgano correspondiente de la Asociación mediante acuerdo posterior a su inscripción en dicho Registro.

Artículo 7.- Domicilio.

1. La Asociación de Propietarios tendrá su domicilio en Ponferrada, en la calle Fueros de León, 1 – 3º E.
2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Junta de Propietarios, dando cuenta al Ayuntamiento, al Registro de Urbanismo de Castilla y León y a cualquier otra entidad requerida por la Ley.

CAPÍTULO II. COMPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN.

Artículo 8.- Composición.

1. La Asociación de Propietarios está integrada desde su origen por el conjunto de las personas físicas y/o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en el ámbito de la delimitación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que garantizan de forma solidaria ante el Ayuntamiento la ejecución y desarrollo de la actuación urbanística.
2. Cada uno de los propietarios tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada, básicamente, en proporción a la superficie de las fincas afectadas, y a los acuerdos alcanzados entre ellos.

La presente Asociación de Propietarios esta formada por dos propietarios:

.- Don Lorenzo Lago Alba y esposa, cuya cuota de participación en función de la superficie aportada y de los acuerdos alcanzados entre propietarios, es del 51,50%.

.- Las entidades mercantiles Gesoupar, S.L. y Probier, S.L. en proindiviso, cuya cuota de participación en función de la superficie aportada y de los acuerdos alcanzados entre propietarios, es del 48,50%.

3. Todos los propietarios, desde el momento de la constitución de la Asociación, tienen los mismos derechos y obligaciones en proporción a sus cuotas.

Artículo 9.- Constitución.

1. La Asociación de Propietarios deberá constituirse antes de un mes desde la publicación del acuerdo municipal de aprobación de sus Estatutos, mediante escritura pública en la que han de constar:

- a) Acuerdo de constitución.
- b) Relación de sus miembros.
- c) Relación de las fincas de las que son titulares.
- d) Composición del órgano de gobierno.
- e) Estatutos de la Asociación.

2. El otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Asociación se formalizará en la Notaría de Ponferrada que se designe de común acuerdo por los propietarios asociados, previa convocatoria mediante carta certificada remitida, al menos siete días hábiles antes de la fecha prevista, indicando la Notaría, fecha y hora en que se procederá al otorgamiento de la escritura de constitución.

3. El nombramiento de las personas físicas que han de ocupar los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación, se efectuará en el mismo acto de la constitución por unanimidad de todos sus miembros, y en su defecto por mayoría simple del total de las cuotas de participación.

4. Las personas jurídicas estarán representadas por la persona que libremente designen con poder bastante para el ejercicio de las facultades de asociado.

CAPÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 10.- Derechos.

1. La condición de propietario conferirá a los mismos los derechos que les otorguen las Leyes y los presentes Estatutos y, entre otros, los siguientes:

- a).- Ejercitar las facultades dominicales sobre las cuotas respectivas que hayan sido fijadas por la Asociación de Propietarios en función de sus aportaciones.
- b).- Asistir con voz y voto, por sí, o por medio de representante, a las reuniones de la Junta de Propietarios, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias.
- c).- Elegir a los miembros del órgano de gestión y administración de la Asociación, el Presidente, Secretario y Tesorero, y ser elegible para ellos.
- d).- Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Asociación como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.
- e).- Obtener información de la actuación de la Asociación y de sus órganos.
- f).- Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que se señalan en el artículo 12 de los presentes Estatutos.
- g).- Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Asociación de Propietarios.
- h).- Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela, parcelas o derechos que le sean adjudicados proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- i).- Interponer, en su caso, los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Asociación, en la forma y con los requisitos establecidos en los Estatutos.
- j).- Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. Para el ejercicio de sus derechos, los propietarios asociados habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Asociación.

3. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las del asociado, respondiendo solidariamente frente a la Asociación de Propietarios de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo que a tal efecto se señale por la Asociación de Propietarios, lo hará, a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen en otro. Sin perjuicio de lo anterior, todos los cotitulares podrán asistir a las reuniones de la Junta de Propietarios.

4. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra persona cualquier derecho real limitativo del dominio, la representación ante la Asociación de Propietarios corresponderá al nudo propietario, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente con cargo al propietario.

5. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Asociación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Asociación de Propietarios no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Artículo 11.- Obligaciones.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación garantizarán solidariamente ante el Ayuntamiento de Ponferrada el desarrollo de la actuación urbanística.

2. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración, los propietarios asociados vendrán obligados a:

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

b) Regularizar si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados dentro de los plazos que señale la Junta de Propietarios.

c) Otorgar cuantos documentos públicos y/o privados fuesen necesarios para el desarrollo y ejecución de la actuación y el cumplimiento de los fines y objetivos de la Asociación.

d) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asociación de Propietarios, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.

e) Satisfacer puntualmente en los plazos que se establezcan las cuotas, ordinarias o extraordinarias, que se aprueben por la Junta de Propietarios para atender los costes de urbanización y demás gastos que se originen como consecuencia del desarrollo de la actuación, en función de la cuota que les corresponda según la edificabilidad adjudicada.

f) Comunicar a la Asociación de Propietarios con un mes de antelación el propósito de transmitir los terrenos de los que son titulares o su participación en ella.

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

h) Comunicar al Secretario de la Asociación de Propietarios el domicilio o lugar a efectos de notificaciones y los cambios del mismo.

i) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables, guardando la debida proporción entre la obligación y la cuota de participación.

3. La solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del desarrollo de la Unidad de Actuación sólo producirá sus efectos cuando el propietario incumplidor rehúse en el plazo establecido en el artículo 32 de los presentes Estatutos el pago de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, aprobadas por la Junta de Propietarios.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de los presentes Estatutos, los propietarios que realicen el pago se subrogarán en el crédito, con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, conforme a la legislación civil.

Artículo 12.- Transmisiones.

Los propietarios podrán enajenar los terrenos de los que sean titulares o su participación en la misma con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Asociación de Propietarios las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, 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. Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Asociación de Propietarios y si el terreno se halla o no al corriente del pago de las obligaciones con la misma, así como las deudas contraídas, en su caso, con el resto de los propietarios asociados, lo que se probará mediante la incorporación a la escritura de certificado expedido por el Secretario de la Asociación en el que se haga constar el saldo resultante a esa fecha y los débitos pendientes. De no hallarse al corriente del pago, el adquirente asumirá todas las obligaciones pendientes.

CAPÍTULO IV. ÓRGANOS DE LA ASOCIACIÓN.

Artículo 13.- Órganos de gestión y administración de la Asociación de Propietarios.

1.- El órgano de gobierno y administración de la Asociación es la Junta de Propietarios.

2.- También ostentarán facultades:

- a) El Presidente.
- b) El Secretario.
- c) El Tesorero.

Artículo 14.- Junta de Propietarios.

1.- La Junta de Propietarios, que estará constituida por todos los propietarios de la Unidad de Actuación que estén al corriente en sus obligaciones, es el órgano de gobierno y administración de la Asociación, con las más amplias facultades organizativas y ejecutivas.

2.- Todos los propietarios, incluso los que no hayan asistido a las reuniones, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de interponer los recursos que legalmente procedan.

3. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean de la Asociación de Propietarios.

Artículo 15.- Reuniones.

1. La Junta de Propietarios celebrará reuniones ordinarias una vez al trimestre, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o los propietarios que representen al menos la mayoría simple del total de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días hábiles siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días hábiles.

2. La primera reunión ordinaria de la Junta de Propietarios se celebrará dentro del mes siguiente a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Asociación.

3. Las sucesivas reuniones ordinarias se celebrarán al tercer mes, dentro de los siete primeros días hábiles del mes en que coincida el inicio de cada trimestre.

4. Las reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, tendrán lugar en el domicilio de la Asociación.

5. El presupuesto de la Asociación para cada ejercicio se aprobará en la primera reunión ordinaria de cada año en curso, en la que se aprobará también, en su caso, la memoria, cuentas y balances del ejercicio anterior. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 16.- Atribuciones.

1. Corresponden a la Junta de Propietarios las facultades siguientes:

a) La designación y cese del Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación y de la propia Junta.

b) El nombramiento y separación del resto del personal contratado, con el señalamiento de su régimen de trabajo y funciones.

c) La aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones de cada ejercicio.

d) La distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los propietarios, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.

e) La contratación de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos necesarios para el desarrollo de la Unidad de Actuación y el asesoramiento jurídico y fiscal de la actuación.

f) La aprobación, ratificación y modificación del Proyecto de Actuación y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización si no se contuvieran en aquél, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.

g) La modificación de los Estatutos de la Asociación, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.

h) La fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias, con imposición de las cuotas o derramas correspondientes.

i) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Asociación de Propietarios.

j) La contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.

k) La contratación de las obras de urbanización.

l) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.

m) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Asociación.

n) Solicitar del Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal referida en el artículo 35, apartado 2, de los presentes Estatutos.

o) Solicitar del Ayuntamiento, sin perjuicio de la garantía solidaria de la ejecución de la actuación, el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los propietarios asociados, una vez transcurrido el plazo voluntario de pago.

p) Solicitar del Ayuntamiento de Ponferrada, sin perjuicio de la garantía solidaria de la ejecución de la actuación, el ejercicio de la expropiación forzosa respecto de aquellos propietarios que no atiendan en el plazo establecido el requerimiento de pago de las cuotas, ordinarias y extraordinarias, aprobadas.

q) La aprobación de la liquidación definitiva de la reparcelación y urbanización de los terrenos, sin perjuicio de la posterior aprobación por el Ayuntamiento.

r) La propuesta de disolución y liquidación de la Asociación de Propietarios.

s) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante al desarrollo de la actuación.

2. Además de lo anterior, corresponde también a la Junta de Propietarios las siguientes facultades ejecutivas y de gestión:

a) Administrar la Asociación de Propietarios con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.

b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.

c) Ejecutar los acuerdos adoptados.

- d) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas y contabilizar los resultados de la gestión.
 - e) Acordar el ejercicio de acciones y reclamaciones.
 - f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
3. La Junta de Propietarios ostentará a través de su Presidente, la representación de la Asociación de Propietarios ante toda clase de organismos y autoridades.

Artículo 17.- Presidente.

1.- La Presidencia de la Asociación de Propietarios y de su órgano colegiado de gobierno y administración corresponderá a la persona que designe la Junta de Propietarios.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta de Propietarios, y dirigir las deliberaciones.
 - b) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
 - c) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Asociación de Propietarios y de su órgano de gobierno en toda clase de negocios y actos jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
 - d) Autorizar las actas de la Junta de Propietarios, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
 - e) Ejercer, en la forma que la Junta de Propietarios determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Asociación.
 - f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Junta de Propietarios.
3. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por la persona que designe el propietario con la mayor superficie dentro de la Unidad de Actuación con respecto al total.

4. El Presidente ejercerá su cargo de forma indefinida en tanto la Junta de Propietarios no acuerde, por unanimidad de todos sus miembros, su remoción.
5. Las relaciones y comunicaciones entre la Administración y la Asociación de Propietarios, se mantendrán a través del Presidente.

Artículo 18.- Secretario.

1.- Actuará de Secretario de la Asociación y de la Junta de Propietarios la persona que, aun cuando no sea propietario de terrenos en el ámbito de la Unidad de Actuación, se designe por los propietarios asociados en el acto de constitución de la Asociación, según lo dispuesto en el artículo 9.2 de los presentes Estatutos, pudiendo ser sustituido por acuerdo de sus miembros con igual quórum.

2.- El Secretario ostentará las siguientes facultades:

- a) Asistir a las reuniones de la Junta de Propietarios.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Junta de Propietarios, transcribiéndolas en el Libro de Actas correspondiente, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.
- c) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.
- d) Guardar bajo su responsabilidad los libros de actas y documentos de la Asociación de Propietarios.
- e) Organizar los servicios de régimen interior de la Asociación de Propietarios.
- f) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los propietarios integrantes de la Asociación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efectos de notificaciones, cuota de participación, y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen pertinentes.
- g) Notificar a todos los propietarios asociados los acuerdos de la Junta de Propietarios y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- h) Realizar las tareas de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Junta de Propietarios.

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por la persona que designe el propietario con la mayor superficie dentro de la Unidad de Actuación, excluido el Presidente.

4. El Secretario ejercerá su cargo durante el período de un año, pudiendo ser reelegido de forma indefinida.

Artículo 19.- Tesorero.

1.- Actuará como Tesorero de la Asociación la persona que, aun cuando no sea propietario de terrenos en el ámbito de la Unidad de Actuación, se designe por los propietarios asociados en el acto de constitución de la Asociación, según lo dispuesto en el artículo 9.2 de los presentes Estatutos, pudiendo ser sustituido por acuerdo de sus miembros con igual quórum.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que corresponden a los fondos de la Asociación, así como la custodia de éstos, rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y cumplir todas las obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta de Propietarios.

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Tesorero será sustituido por la persona que designe el propietario con la mayor superficie dentro de la Unidad de Actuación, excluido el Presidente.

4. El Tesorero ejercerá su cargo durante el período de un año, pudiendo ser reelegido de forma indefinida.

5. El cargo de Tesorero y Secretario podrán recaer en la misma persona.

Artículo 20.- Medios personales.

1. La Asociación funcionará mediante la prestación personal de los propietarios, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2. La contratación del personal y asesoramiento que se considere necesario será retribuida dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Junta de Propietarios.

CAPÍTULO V. FUNCIONAMIENTO DE LA ASOCIACIÓN.

Artículo 21.- Convocatoria de la Junta de Propietarios.

1. Las reuniones de la Junta de Propietarios, de carácter ordinario o extraordinario, serán convocadas por el Presidente. Excepcionalmente, y para el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Asociación, la convocatoria corresponderá, en defecto de acuerdo unánime de los propietarios, a aquél que aglutine la mayor superficie con respecto al total de la Unidad de Actuación, en la forma y con la antelación señaladas en el artículo 9.2 de los presentes Estatutos.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo que se declare la urgencia por la unanimidad de los propietarios. La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los propietarios asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Junta de Propietarios se hará mediante carta remitida por correo certificado con acuse de recibo a los domicilios designados por los propietarios, con tres días hábiles de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión, indicando el lugar, día y hora en que tendrá lugar. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Asociación.

Artículo 22.- Quórum de constitución.

1. La Junta de Propietarios quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), los propietarios que representen la superficie íntegra de la Unidad de Actuación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Junta cuando los propietarios que concurren a ella representen, por lo menos, el setenta por ciento del total de las cuotas de participación. Siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

2. La Junta de Propietarios quedará también válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos los propietarios que la componen y así lo acuerden por unanimidad.

3. Los propietarios asociados podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Junta, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 23.- Derecho de asistencia.

1. La asistencia está reservada a los propietarios asociados o sus apoderados, pudiendo efectuar la delegación por escrito en otro miembro.

2. Se admitirá la presencia de Notario u otros profesionales, si lo solicitan los miembros que representen un mínimo de un diez por ciento de las cuotas. Los honorarios del Notario y demás profesionales deberán ser abonados por la Asociación, y las copias del acta notarial por quien solicite su expedición.

Artículo 24.- Adopción de los acuerdos.

1. Quórum ordinario. Los acuerdos de la Asociación de Propietarios se adoptarán por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, según la edificabilidad asignada en la reparcelación.

2. Unanimidad. Sin perjuicio de lo anterior, requerirá el voto unánime de todos los propietarios:

a) La aprobación y modificación de los Estatutos.

b) La aprobación, ratificación y modificación del Proyecto de Actuación y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización si no se contuvieran en aquél.

c) La contratación de las obras de urbanización.

d) La aprobación de la liquidación definitiva de la reparcelación y urbanización de los terrenos.

e) La propuesta de disolución de la Asociación de Propietarios, antes de terminarse la urbanización.

f) La enajenación e imposición de gravámenes sobre los terrenos pertenecientes a la Asociación de Propietarios.

g) La formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, en cualquiera de los casos, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

h) En los demás supuestos que así se prevea expresamente en estos Estatutos.

3. En los supuestos de suspensión en el ejercicio de los derechos, se excluirá para el cómputo de las mayorías o la unanimidad exigidas, a los propietarios que se encuentren en tal circunstancia.

Artículo 25.- Cómputo de votos.

1. El cómputo de votos se hará por las cuotas de participación, proporcionalmente a los derechos de cada propietario, según la edificabilidad adjudicada.

2. La participación de los propietarios asociados en los pagos y en el ejercicio del voto será proporcional a la edificabilidad de las parcelas resultantes de la ordenación que se adjudiquen a cada uno de aquéllos, individualmente o en régimen de copropiedad, en función de la cuota que a cada uno corresponda.

3. Para fijar la cuota que corresponda a cada finca, se tendrá en cuenta la edificabilidad correspondiente a cada una de las parcelas resultantes, con exclusión del Municipio de Ponferrada, a partir de la superficie de cada una de las fincas del polígono o unidad, en relación con la totalidad de la superficie de la Unidad de Actuación. La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado de un plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la finca y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma, lo que servirá con carácter general para acreditar la superficie de cada propietario con respecto al total de la Unidad de Actuación.

4. Cada propietario tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada propietario.

5. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Asociación de Propietarios, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Artículo 26.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 10, apartado 3, de los presentes Estatutos.

Artículo 27.- Asistencia de personal especializado.

Previo acuerdo de la Junta de Propietarios, podrán asistir a sus reuniones, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 28.- Actas.

1. De cada reunión de la Junta de Propietarios se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo Libro de Actas, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada cada hoja con la rúbrica del Presidente de la Asociación de Propietarios, y en el que se expresará en su primera página mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Asociación, el número de folios y fecha de apertura.
2. En el acta que se levante de cada reunión se harán constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
3. Las actas que se levanten serán enviadas a cada miembro por correo certificado con acuse de recibo dentro de los diez días hábiles siguientes. Si algún miembro no la recibe en los quince días hábiles siguientes a la reunión, podrá solicitar certificación de la misma que le será entregada dentro de los cinco días siguientes a la petición.
4. A requerimiento de la Junta o de cualquier propietario, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN ECONÓMICO.

Artículo 29.- Medios económicos.

1. Los medios económicos de la Asociación de Propietarios estarán constituidos:

- a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- b) Por las cuotas, ordinarias y extraordinarias, que se abonen por los propietarios.
- c) Y, en su caso, por los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Asociación de Propietarios podrá enajenar los terrenos de los que en su caso fuese propietaria, previo acuerdo de la Junta de Propietarios acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

Artículo 30.- Aportaciones de terrenos.

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización, viene determinada por la superficie de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios.

2. Cada propietario, en relación con sus fincas aportadas, responderá a su cargo de los gravámenes que las mismas pudieran tener, pero podrá pasar, por subrogación, a las nuevas fincas resultantes de la urbanización, quedando libres, en todo caso, los terrenos de cesión obligatoria. Si tal subrogación no se pudiera efectuar, se deberá cancelar a su costa la carga o bien hacer la oportuna compensación económica.

3. 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 correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

4. 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 se incluirán en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización.

Artículo 31.- Cuotas.

1. Las cuotas que se abonarán por los propietarios serán de dos clases:
 - a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos derivados de la urbanización y desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación que se recogen en los presupuestos anuales.
 - b) Extraordinarias, las que se fijen en acuerdos específicos de la Junta de Propietarios, para atender los gastos derivados de la urbanización y desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación.
2. Las cuotas ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Junta de Propietarios.
3. La distribución de las cuotas, ordinarias y extraordinarias, entre los propietarios asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada propietario según su respectiva cuota de participación, determinadas conforme al Proyecto de Actuación.

Artículo 32.- Recaudación.

1. La Asociación de Propietarios podrá recaudar de los asociados las cuotas, ordinarias o extraordinarias, que se aprueben por la Junta para atender los gastos correspondientes a la urbanización y gestión urbanística de la Unidad de Actuación, incluida la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Asociación en la ejecución de las obras.
2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se notifique el requerimiento practicado a dicho efecto por la Junta de Propietarios.
3. Las notificaciones se realizarán mediante correo certificado con acuse de recibo, o mediante cualquier otro medio fehaciente admitido en Derecho.

Artículo 33.- Consecuencias del impago.

1. Conforme al artículo 11, apartado 3, de estos Estatutos, la solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del desarrollo de la Unidad de Actuación sólo producirá sus efectos cuando el propietario incumplidor no efectúe en el plazo establecido en el artículo anterior el pago de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, aprobadas por la Junta de Propietarios.
2. Pasado este plazo de un mes, si no se atendiese el requerimiento de pago, el resto de los propietarios asociados quedarán obligados, de forma solidaria, al pago de las cuotas adeudadas, dividiéndose la deuda contraída entre los diversos propietarios a prorrata según su respectiva cuota de participación.

3. El pago deberá ser comunicado fehacientemente al propietario incumplidor, que quedará obligado frente a los propietarios asociados que hayan efectuado dicho pago por el importe total de la deuda contraída, más los recargos, intereses y demás gastos que se generen, incluidos los judiciales.
4. Los propietarios que hayan satisfecho la deuda se subrogarán en el crédito, con facultades para repetir contra el propietario que incumpla por el importe de la cuantía total de la deuda, más los recargos e intereses correspondientes y los daños y perjuicios que se generen, incluidos los gastos judiciales derivados de la reclamación.
5. Como cláusula de penalización, el pago hecho en sustitución del propietario incumplidor, generará a favor de los propietarios que hayan respondido solidariamente un recargo del diez por ciento si dicho propietario abonase la deuda contraída en el plazo de un mes desde la notificación de la comunicación prevista en el apartado 3. Transcurrido dicho plazo y hasta la efectividad de la cuota por el propietario directamente obligado, se generará un recargo del quince por ciento por cada mes que transcurra, más los intereses legales correspondientes, incluidos también los intereses del anticipo.
6. Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el propietario que incumpla sus obligaciones quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Propietarios. En los supuestos de cotitularidad, bastará para que se de tal circunstancia con que uno de los copropietarios no atienda el requerimiento de pago.
7. Sin perjuicio del pago efectuado por el resto de los propietarios asociados, la Junta de Propietarios podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para el cobro de las cuotas impagadas por el propietario incumplidor directamente afectado, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación.
8. Con idéntico fin, la Junta de Propietarios podrá solicitar el ejercicio de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Ponferrada. La expropiación forzosa, siendo beneficiaria la Asociación de Propietarios, sólo se podrá instar cuando haya transcurrido el plazo de pago voluntario y después de haber sido requerido nuevamente de pago por un plazo de quince días, advirtiéndose en la comunicación de que, de ser desatendido este último requerimiento se solicitará del Ayuntamiento la expropiación.
9. En caso de impago, los propietarios que hayan respondido solidariamente podrán dirigirse contra el propietario incumplidor en la vía judicial, corriendo por cuenta de éste todos los gastos que se generen.

Artículo 34.- Subrogación.

1. El tercero adquirente de fincas o participaciones de fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación, quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la finca o participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.
2. Entre las obligaciones pendientes, se incluirán, también, las cuotas con sus correspondientes recargos, intereses y gastos, que hubiesen sido abonadas solidariamente por el resto de los propietarios, frente a los cuales queda obligado el propietario incumplidor según lo dispuesto en el artículo anterior.
3. En la escritura de venta se hará constar que el comprador conoce la existencia de la Asociación de Propietarios y si el terreno se halla o no al corriente del pago de las obligaciones con la misma, así como las deudas contraídas, en su caso, con el resto de los propietarios asociados, lo que se probará mediante la incorporación a la escritura de certificado expedido por el Secretario de la Asociación en el que se haga constar el saldo resultante a esa fecha y los débitos pendientes, y las demás cuestiones que resulten de interés. El adquirente asumirá todas las obligaciones pendientes, incluidos los recargos, intereses y demás gastos que se hayan generado por el incumplimiento.

Artículo 35.- Liquidación definitiva y cancelación de la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

1. En la cuenta de liquidación definitiva de cada afectado, se reflejará el saldo final resultante que media entre cada uno de los propietarios y la Asociación, con mención expresa, en su caso, de los débitos contraídos con el resto de los propietarios asociados al responder éstos solidariamente como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, incluidos los recargos, intereses y demás gastos que se hayan generado.
2. A efectos del artículo 20.2.c) del Real Decreto 1.093/1.997, 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, la cancelación de la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar se hará constar mediante certificación de la Asociación de Propietarios acreditativa del pago de la obligación a favor de la Entidad Urbanística.
3. A requerimiento de la Junta de Propietarios, el pago del saldo resultante de la liquidación definitiva hecho en lugar del propietario incumplidor por el resto de los propietarios asociados se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, para lo que bastará que la Junta expida carta de pago, certificada por el Secretario con el visto bueno del Presidente, en la que se haga constar la realidad del pago con su importe total, la identidad de los

propietarios que hayan satisfecho la deuda y, en su caso, la parte asumida por cada uno de ellos.

4. Al pago del saldo final resultante hecho en lugar del propietario incumplidor se imputarán, en su caso, los pagos parciales que se hayan realizado anteriormente según lo dispuesto en el artículo 33 de estos Estatutos.

Artículo 36.- Contabilidad.

1. La Asociación de Propietarios llevará la contabilidad de la 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.

2. Obligatoriamente, la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Asociación.

CAPÍTULO VII.- RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 37.- Ejecutividad.

Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Asociación de Propietarios, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación del Ayuntamiento, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 38.- Recursos.

1. Contra los acuerdos de la Junta de Propietarios cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo.

2. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Artículo 39.- Suspensión.

La interposición de los recursos carecerá de efectos suspensivos.

CAPÍTULO VIII.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 40.- Disolución.

1. La Asociación de Propietarios se disolverá por las siguientes causas:
 - a) Por mandato judicial o prescripción legal.
 - b) Cuando la Asociación haya realizado el objeto para el que se creó, una vez completada la urbanización de la Unidad de Actuación y se haya procedido a su recepción por el Ayuntamiento.
 - c) En forma voluntaria, por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.
2. Salvo en los supuestos de disolución por mandato judicial o prescripción legal, en el resto de casos la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.
3. En su caso, y de ser exigible, la Asociación de Propietarios, al tiempo de disolverse, podrá ser sustituida por la Entidad de Conservación que asuma el mantenimiento de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus Estatutos.

Artículo 41.- Liquidación.

Acordada válidamente la disolución de la Asociación, la Junta de Propietarios procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los propietarios asociados en proporción al derecho o interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

DISPOSICIÓN FINAL.

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Urbanismo de Castilla y León, tendrán carácter obligatorio para la Administración y los propietarios asociados.
2. Cualquier modificación de los Estatutos que por la Asociación de Propietarios se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación del Ayuntamiento y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de desarrollo de dicha Ley, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero, de la JCL y demás disposiciones concordantes.