



Unitat: Territori i Medi Ambient
Ref. Exp.: 12/2023/SQTER

Aprovació inicial de la modificació dels Estatuts de la Junta Urbanística de Compensació El Castellet

ANTECEDENTS

Amb número registre d'entrada 2023001770 de 24/01/2023, la Sra. Isabel Pelegrí Modet, en representació de la Junta Urbanística de Compensació el Castellet ha presentat sol·licitud d'aprovació d'una modificació de les Bases d'actuació i Estatuts de l'entitat, d'acord amb el certificat de l'Assemblea General extraordinària celebrada el dia 18/01/2023, que ho va acordar, per majoria dels propietaris que representaven un 76,85% de les quotes de participació assistents, amb un quòrum del 89,03% de les quotes de participació del sector.

D'acord amb l'informe jurídic de la cap d'Àrea de Territori, ecologia urbana i espai públic de data 29/06/2023.

FONAMENTS DE DRET

I.- FONAMENTS DE DRET

- Article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC), pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Article 192 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.
- Article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LBRL).

II.- MODIFICACIÓ ESTATUTÀRIA OBJECTE D'APROVACIÓ

Que en l'acord adoptat en l'Assemblea General de data 18/01/2023 es modifiquen l'article 11 de les Bases d'Actuació i els articles 20, 34, 35 i 52 dels Estatuts de la Junta de Compensació.

III.- MOTIVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La modificació duta a terme es justifica, en primer lloc, en la necessitat de corregir contradiccions i incoherències detectades en relació a la normativa urbanística així com internes dels propis Estatuts, tot aclarint dubtes interpretatius sobre el règim d'adopció d'acords.

Pel que fa a les possibles contradiccions amb la normativa urbanística, cal fer menció a que la previsió d'un possible acord per la dissolució de la Junta de Compensació abans de finalitzar les obres d'urbanització, tal i com preveu l'article 35 dels Estatuts, pot arribar a vulnerar l'article 131.3 del TRLUC i l'article 195 del Reglament d'Urbanisme (RLUC). Els esmentats preceptes, entre les condicions exigides per poder dissoldre la Junta de Compensació, estableixen la d'haver complert les obligacions per a les que va ser creada i en concret l'article 131.1 a) del TRLUC es refereix a l'específica d'haver entregat les obres d'urbanització. En conseqüència, assumir el risc de que pugui ser aplicat l'article 35 dels Estatuts podria definir-se com un acord "contra legem", qüestió que determina la necessitat d'eliminar aquesta previsió.

En relació al quòrum reforçat del 75% per a la modificació dels Estatuts, es plantegen raonables dubtes sobre si pot entrar en contradicció amb el dret a la iniciativa privada que estableix l'apartat 3 de l'article 130 del TRLUC, a tenor del qual "la iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o als propietaris de finques llur superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística".

Per tant, el fet de que en Estatuts s'exigeixi una majoria tant reforçada com la del 75% per a la modificació dels mateixos pot vulnerar el règim de majories establert per la llei. Tanmateix, cal fer èmfasi en el fet de que les bases d'actuació i els Estatuts constitueixen els elements que defineixen el marc d'actuació de l'entitat i en el cas de desenvolupaments de sectors que es dilaten molt a nivell temporal, la seva modificació ha d'entendre's com a necessària per a poder adaptar-los a una realitat social o urbanística diferent a la del moment en que es va iniciar el desenvolupament del Sector, com és el cas que ens ocupa. A aquests efectes, i de conformitat a la doctrina de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública respecte al règim d'adaptació d'acords en cas de societats de capital, que podria aplicar-se de forma analògica, han de quedar exceptuades de la possibilitat de que els estatuts estableixin una majoria reforçada aquelles matèries en que la Llei de Societats de Capital exigeix de forma imperativa una majoria inferior, que en el cas concret que ens ocupa es tractaria de no ser més restrictius que la llei en matèria d'impuls de la iniciativa privada, associada a un quòrum d'un 50%.

Es plantegen igualment dubtes interpretatius en el cas de les majories reforçades que exigeixen els articles 20, 35 i 52 del 60%, 75% i 80% de les unitats de valor del sector, doncs no queda clar si els preceptes esmentats fan referència a quotes presents en la reunió o pel contrari es refereix a obtenir una majoria de les quotes presents que a la seva vegada assoleixin aquests % de participació respecte la total del sector, incloent les no presents.



Així doncs es fa evident l'existència de contradiccions amb l'ordenament jurídic urbanístic o almenys raonables dubtes sobre la vulneració de normes d'aplicació imperativa, incoherències internes i dubtes interpretatius que individualment i en conjunt generen una evident inseguretat jurídica i poden ser font de futurs conflictes que dificultin el compliment de les finalitats de l'entitat de forma eficaç.

Finalment, i per tal d'aclarir el redactat evitant interpretacions incorrectes es fa necessari també modificar l'article 11 de les bases d'actuació i el 35 dels Estatuts en el sentit de que la majoria que s'exigeix per l'edificació de les zones edificables es refereix, com no pot ser d'altra manera, a les zones de titularitat de la Junta de Compensació doncs, com és obvi, l'entitat en cap cas pot condicionar els temps de l'edificació de les parcel·les de titularitat de cadascun dels seus membres.

IV.- TRAMITACIÓ

L'aprovació inicial i definitiva de la modificació dels correspon a l'Administració actuant. En aquest cas a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, segons es desprèn de la fonamentació jurídica compresa en el TRLU i el RLUC que es senyalarà a continuació.

Aprovada definitivament la modificació dels Estatuts i de les Bases d'Actuació i notificat l'acord d'aprovació amb la corresponent publicació, correspondrà a la Junta de Compensació tramitar la inscripció de la modificació practicada en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC):

L'article 119 del TRLU estableix:

"Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

....

b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

.....

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les Portal Jurídic de Catalunya 75 prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.”

L'article 192.5. del RLUC estableix el següent:

“Han de comunicar-se al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores els nomenaments i cessaments de les persones que ocupen els diferents càrrecs de l'entitat, així com la modificació dels seus estatuts, que ha de ser aprovada per l'administració urbanística actuant.”

V.- COMPETÈNCIA

Atesos els articles 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i 21.1.j) de la LBRL, tant l'aprovació inicial com l'aprovació definitiva són competència de l'Alcalde o Alcaldessa.

“Artículo 53 DL 2/2003, de 28 abril:



L'Alcalde o Alcaldessa és el president o presidenta de la Corporació i té en tot cas les atribucions següents:

....

s) Les aprovacions dels instruments de desenvolupament del planejament general del municipi no atribuïdes expressament al Ple i també l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i dels Projecte d'Urbanització complementaris.

..... “

“Artículo 21.1.j LBRL

1. L'alcalde és el president de la corporació i té les atribucions següents:

....

j) Les aprovacions dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.....”

Per decret d'Alcaldia número 202303498, de 28/06/2023, de composició i delegacions en la Junta de Govern Local, l'alcaldessa ha delegat en aquest òrgan col·legiat l'aprovació inicial i definitiva dels instruments de gestió urbanística. No obstant això, atenent a la complexitat en la gestió de les notificacions i publicacions que comporta aquesta aprovació inicial, la previsió de les properes sessions ordinàries de la junta de govern local i la proximitat del període de vacances, és procedent avocar aquesta competència delegada per a aquest acte administratiu en concret, de conformitat amb l'article 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic

DISPOSICIÓ

L'alcaldessa resol:

Primer.- Avocar la competència delegada en la Junta de Govern Local segons decret d'Alcaldia número 202303498, de 28/06/2023, per a l'aprovació del present acte administratiu pels motius exposats al darrer fonament de dret.

Segon.- Aprovar inicialment la modificació dels Estatuts de la Junta Urbanística de Compensació El Castellet en els termes plasmats en el certificat de l'acord de l'Assemblea General extraordinària del passat 18/01/2023, segons el literal següent:

De les Bases d'Actuació:

“Artículo 11

La Entidad, con independencia de los cometidos propios de la misma conforme a la Ley y a sus Estatutos, podrá acordar por la mayoría que estatutariamente se establezca, la edificación de las zonas edificables del Plan Parcial de titularidad de la Junta de compensación.”

Dels Estatuts:

“Artículo 20

Constituirán la Junta de Delegados el Presidente de la Entidad, el Secretario y siete Vocales. Asimismo formará parte de la Junta de Delegados, un representante del Ayuntamiento de Sant Quirze del Valles.

Los miembros integrantes de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General por votación mayoritaria de cuotas presentes y representadas.

Artículo 34

Serán válidos los acuerdos que se tomen en la Asamblea General por la mitad más uno de los votos presentes o representados, computados según lo previsto en el artículo 36 de estos Estatutos, con las excepciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 35

Se establece una mayoría reforzada de la mitad más uno de los votos presentes y representados, que deben representar a la vez la mitad más uno de la totalidad de las cuotas de participación del sector, computados según lo previsto en el artículo 36 de estos Estatutos, para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

- a) Modificación de los Estatutos de la entidad.*
- b) Elección y cese de los miembros de la Junta de Delegados.*
- c) Incorporación de empresas urbanizadoras.*
- d) Edificación de los solares resultantes.*
- e) Contratación de créditos.*
- f) Disolución de la entidad.*

Artículo 52

La Entidad se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por mandamiento judicial o prescripción legal.*
- b) Por el cumplimiento de las finalidades para las que fue creada,*



c) Por substitución de la modalidad de compensación básica por otra modalidad, sin perjuicio de su posible transformación en otro tipo de entidad urbanística colaboradora.

En el caso del supuesto de la letra b), la aprobación de la disolución de la entidad únicamente se puede acordar se han cumplido las obligaciones pendientes y se han entregado las obras de urbanización conforme el proyecto aprobado; la administración competente ha recibido los suelos de cesión obligatoria y gratuita; se ha abonado el precio justo, una vez sea firme a todos los efectos, si la junta es la beneficiaria de la expropiación y; la entidad no tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme.

El acuerdo de disolución se adoptará por la Asamblea General, sin perjuicio del cumplimiento por subrogación de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que se pudiera dar lugar; y requerirá, en todo caso, acuerdo de la administración urbanística actuante competente y la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para disolver la Asociación será preciso que todos los asociados, en su calidad de propietarios, se subroguen individualmente por lo que se refiere a las fincas de su propia pertenencia, en los compromisos de todo género que la Asociación hubiere contraído con la Administración y a tal efecto constituyan garantía suficiente.”

Tercer.- Sotmetre l'expedient a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació del seu anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a un dels diaris de premsa diària de més divulgació a Sant Quirze del Vallès, web o portal telemàtic municipal i exposició en el tauler d'anuncis municipal. Aquest termini es computarà des de la darrera d'aquestes publicacions, conforme a l'establert en l'article 23.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Quart.- Concedir audiència a les persones interessades durant el termini de 10 dies hàbils, els quals començaran a comptar des de la recepció notificació de l'acord d'aprovació. S'entendran interessades les persones propietàries de finques incloses en el Sector que formin part de la Junta de Compensació.

Ho disposo,

Dono fe,