

# **ESTATUTOS INTERNOS DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE PROPIEDAD PARTICULAR COLECTIVA DE GÜÉJAR SIERRA**

## **TITULO I**

### **DENOMINACION, DOMICILIO Y FINES.**

ARTÍCULO 1.- La Junta Administrativa de la Propiedad Particular Colectiva de Güéjar Sierra, es una institución denominada de tal forma desde tiempo inmemorial, con cuya denominación continuará. Está basada en la tradición, siendo ésta su principal característica.

ARTÍCULO 2.- El domicilio de la Junta se fija en la Plaza de la Hacilla de Güéjar Sierra.

ARTÍCULO 3.- Los fines primordiales de la Junta son la colaboración con el Ayuntamiento de Güéjar Sierra en la administración y gestión en nombre de los vecinos de la localidad de Güéjar Sierra de todos los bienes comunales del término municipal, para la mejor conservación y gestión de todos ellos, proponiendo el Ayuntamiento y ejecutándolas cuando éste se lo encomiende, las medidas procedentes en orden a los usos y aprovechamientos, mantenimiento, limpieza y acondicionamiento de los bienes; vigilancia y gestión del personal al servicio de tales bienes.

Las citadas propuestas, y en todas aquellas que se mencionan en el presente texto, no tendrán carácter vinculante para la Corporación Municipal, que podrá resolver de modo distinto a la propuesta de la Junta.

Será función preferente de la Junta, buscar el mayor y mejor aprovechamiento de todos los denominados bienes comunales. Igualmente deberá velar por la conservación de tales bienes y su correcto uso.

Tales fines los desarrollará la Junta respecto de los bienes de dominio público local con carácter de comunales, inscritos como tales en el Inventario de Bienes Municipales y en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 2º de la Ley 7/1.999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, es decir, aquellos bienes cuyo aprovechamiento corresponde al común de los vecinos.

A los citados bienes les son de aplicación los principios de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, a tenor de lo establecido en los artículos 3 de la citada Ley 7/1.999 y artículo 80 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local.

## TITULO II.-

### DE LOS PARTICIPES.

ARTÍCULO 4.- Son miembros participes de la Junta Administrativa todos los vecinos de Güéjar Sierra, debiendo a tales efectos de estar censados y mantener una residencia real y efectiva en el municipio.

ARTÍCULO 5.- Todos los vecinos vienen obligados a velar por los intereses de la Junta, poniendo en conocimiento de la misma cualquier actuación que se produzca y perjudique sus bienes e intereses, a fin de que ésta pueda adoptar las medidas que considere más oportunas. Dicha comunicación deberá realizarse a la mayor brevedad posible .y por cualquier medio.

ARTÍCULO 6.- Son deberes de los participes

- A.- Asistir a las reuniones para las que fueron convocados.
- B.- Observar buena conducta en las Asambleas.
- C.- Velar por los intereses de la Junta.
- D.- Cumplir y velar por el cumplimiento de las normas y acuerdos adoptados.

ARTÍCULO 7.- Son derechos de los participes:

- A.- Tomar parte en las Asambleas, tanto ordinarias extraordinarias, con voz y voto.
- B.- Disfrutar de los bienes y servicios de los bienes comunales, en los términos que el Ayuntamiento establezca, o en el caso de que así lo haga esta Junta por encomienda municipal.
- C.- Elegir y ser elegido para desempeñar los cargos que integren la Junta.
- D.- Solicitar de la Junta Administrativa, en los términos que la misma establezca las aclaraciones e informes que considere convenientes y/o necesarios, sean de interés general, o sobre cualquier extremo que le afecte.

ARTÍCULO 8.- El derecho de información establecido en el artículo anterior podrá ejercerse directamente mediante consulta verbal efectuada a cualquier miembro de la Junta Directiva, mientras tanto se celebre la Asamblea General; e indirectamente por escrito en solicitud presentada por cualquier vecino y dirigido a la Junta.

ARTÍCULO 9.- A los fines anteriores los documentos que reflejan la información sobre aspectos económicos, convocatorias a reuniones, etc., deberán ser expuestas y

dispuestas en la oficina de la Junta, de forma que puedan examinarlas cualquier interesado.

ARTÍCULO 10.- Los usos y aprovechamientos de los bienes comunales se regirán por lo establecido en el Ley de 7/ 1999 de Bienes de las entidades Locales de Andalucía y por las Ordenanzas Locales que tal efecto se aprueben por el Ayuntamiento. Pudiendo proponer la Junta los usos y aprovechamientos que considere conveniente.

ARTÍCULO 11.- Los vecinos que sean ganaderos o bien tengan a su cargo una explotación ganadera (extremo que deberán acreditar mediante la correspondiente documentación que la Junta directiva estudiará y sobre la que se pronunciará en reunión); serán considerados por esta Junta Administrativa con derecho a que su ganado pascie en terrenos de la Junta con preferencia a otros que no sean vecinos de Güéjar Sierra según las condiciones que establezca la ordenanza municipal reguladora de los bienes comunales que esté en vigor, debiendo estar tales vecinos en posesión de la documentación ganadera legal y administrativa necesaria, y debiendo pagar la cantidad que se haya establecido por cabeza de ganado/año.

Fijado dicho canon, se deberá hacer efectivo el 50% de la cuantía del mismo a la firma del contrato y el resto antes del día 31 de diciembre. Dicho contrato tendrá la obligación de hacerlo todo ganadero que pascie más de quince días al año en terrenos comunales.

Si se observa algún tipo de anomalía o irregularidad en dicha explotación de pastos, la Junta propondrá al Ayuntamiento se proceda a la resolución del contrato y se sancione al responsable con la cantidad resultante de multiplicar el doble de la cantidad establecida por cabeza de ganado/año por el número de animales.

Si algún ganadero tuviera la necesidad de pastar exclusivamente en terrenos comunales durante los meses de noviembre y diciembre, pagará la mitad de la cuota establecida para dicho año.

ARTÍCULO 12.- No se podrán ceder solares destinados a viviendas particulares.

Si procederá la cesión temporal de bienes comunales con destino a explotaciones agrícolas, industriales o turísticas u otros, mediante precio, previa propuesta de la Junta Administrativa y comunicación a la Consejería de Gobernación y Justicia.

Dichos aprovechamientos se regirán por lo establecido en la Ordenanza de los aprovechamientos comunales o en su defecto por los Pliego de condiciones que para

cada caso se aprueben por el Ayuntamiento con respeto al principio de de acceso equitativo e igualitario de toda la población.

Las solicitudes del aprovechamiento comunal junto con la documentación necesaria, se dirigirán a la junta Administrativa, durante el periodo que se establezca.

Recepcionada dicha documentación, la Junta procederá al estudio de la misma, pudiendo interesar del solicitante la presentación de la documentación que considere oportuno.

La Junta formulará una propuesta motivada al Ayuntamiento, quien resolverá al respecto.

ARTÍCULO 13.- Toda cesión de bienes comunales, requiere su formalización mediante el correspondiente contrato de cesión en el que cuando menos deberá fijarse necesariamente:

- El terreno y uso o aprovechamiento comunal.

- El plazo de vigencia de la cesión.

- Que la cesión del terreno se efectúa sin perjuicio de cuantas licencias y permisos de todo tipo sean necesarias para el desarrollo de la actividad y construcción de las instalaciones, especialmente de los medioambientales.

- El canon anual que deberá abonar el cesionario.

- Deberá hacerse constar que tanto la construcción y desarrollo de dichas instalaciones, como los estudios previos, proyectos, obtención de permisos y licencias, etc. que conlleve; serán por cuenta del cesionario, si bien una vez vencido el plazo de duración del contrato, el suelo, junto con las construcciones e instalaciones existentes, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento la cual podrá disponer de la misma en la forma que considere oportuno.

- Que no se podrá traspasar, ceder o subarrendar todo o parte de los terrenos e instalaciones, salvo autorización expresa del Ayuntamiento a propuesta de la Junta, el cual podrá en dicho supuesto modificar las condiciones de la cesión.

- Las causas de extinción y resolución del contrato.

En los contratos se hará constar igualmente que los puestos de trabajo que se generen con el desarrollo de la actividad a instalar deberán ser ocupados

preferentemente, durante la duración del contrato, con vecinos del pueblo de Gúéjar Sierra.

ARTÍCULO 14.- Los contratos que se redacten para explotaciones agrícolas deberán especificar la zona y la extensión de terreno que será acotado y reflejado gráficamente. Dicho terreno no podrá ser superior a una hectárea, debiendo de tener el contrato una duración mínima de seis años prorrogables a instancia del Ayuntamiento previa propuesta, en su caso, de la Junta.

La explotación agrícola se efectuará de forma personal y directa por el solicitante, debiendo adaptarse la explotación al uso normal en la agricultura.

La Junta, por encargo expreso del Ayuntamiento, velará por el cumplimiento del contrato en los términos pactados, procediendo la resolución del contrato cuando surja un incumplimiento del mismo por el cesionario o existan circunstancias de interés general que así lo aconsejen. En éste último caso, el Ayuntamiento, a instancias de la Junta, en su caso, indemnizará al titular por las mejoras que existan y el lucro cesante hasta la terminación del contrato todo lo cual será valorado por un perito práctico. Cuando se trate mejoras ajenas al cultivo de la finca, estas nunca serán indemnizadas.

ARTÍCULO 15.- La Junta Administrativa comunicará en resolución motivada que haya adoptado el Ayuntamiento a los solicitantes, pudiendo, estos últimos recurrir tales decisiones alegando las razones que tenga por convenientes, recurso que se resolverá por el Ayuntamiento, a propuesta de la Junta.

ARTÍCULO 16.- Los terrenos cedidos, sea cual fuere su destino, no podrán ser gravados ni subarrendados ni tampoco cedidos en aparcería. En caso de que algún beneficiario así la hiciera perderá el derecho concedido, así como el derecho á que se le conceda en un futuro.

ARTÍCULO 17.- El incumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos motivará su resolución, sin que el beneficiario tenga derecho a obtener una nueva explotación, salvo que expuestas las razones que motivaron dicho incumplimiento, se considere excusado dicho comportamiento por el Ayuntamiento a propuesta de la Junta.

ARTÍCULO 18.- En caso de que de la cesión de un terreno efectuada se desprenda la necesidad de construir edificación sobre tal terreno para efectuar un

correcto uso del mismo, el beneficiario habrá de solicitar y obtener a su costa los correspondientes permisos y licencias de los organismos correspondientes siendo igualmente de su cuenta los proyectos y estudios que necesarios a tales efectos.

ARTÍCULO 19.- El impago de los cánones o cuotas establecidas generará un recargo del 20 % de interés anual computado a vencimiento de la fecha de pago, y sin perjuicio de que proceda la extinción del contrato. Dicho porcentaje se podrá modificar si lo estimara el Ayuntamiento a propuesta de la Asamblea General de la Junta.

### TITULO III

#### CAPITULO I

##### DE LA JUNTA DIRECTIVA ELECCION Y RENOVACION DE SUS COMPONENTES.

ARTÍCULO 20.- Para llevar a cabo los fines de la Junta Administrativa, ésta contará con una Junta Directiva compuesta por los siguientes miembros que representarán los distintos sectores de población del municipio, distribuidos de la siguiente manera:

1 representante de la/s sociedad/es de cazadores, elegido de entre la/s misma/s.

1 representante del sector Ganadería, elegido por la/s Asociación/es de Ganaderos.

1 representante del sector Empresarial.

1 representante del sector Agricultura.

1 representante de las Asociaciones de Mujeres.

1 representante del sector Turismo.

1 concejal de cada grupo político que componga la corporación municipal designada por el Pleno del Ayuntamiento.

1 representante de cada partido político que se haya presentado en las elecciones municipales anteriores a cada renovación de la Junta Directiva, y que manifieste su deseo de estar en la misma.

Los 3 restantes serán vecinos designados por el Pleno del Ayuntamiento, previo sufragio universal de los partícipes. Las candidaturas se presentarán en la oficina de la Junta junto con el documento nacional de identidad al menos 72 horas antes del día de la votación que coincidirá con la Asamblea General. Todos los candidatos conformarán una lista abierta que será la que se someta a votación, pudiendo cada partícipe votar únicamente a una persona.

Estos miembros deberán ser partícipes, vecinos de Güéjar Sierra y contar con plena capacidad civil.

Treinta días antes de la celebración de la Asamblea General para la renovación de los miembros, la Junta directiva comunicará a los representantes de cada uno de los sectores la fecha de esta Asamblea y les solicitará que convoquen elecciones en el seno de los mismos para nombrar a sus representantes y lo comuniquen a la Junta. Esta comunicación deberá hacerse como mínimo 72 horas antes de la celebración de la Asamblea.

Las elecciones de cada sector se harán en el Salón de la Casa de la Junta, en el día en que cada sector lo solicite, no podrán realizarse más de una simultánea y serán supervisadas por la Junta Directiva existente en ese momento.

Tanto los candidatos como los electores deberán acompañar documentación que acredite la pertenencia al correspondiente sector, así como el documento nacional de identidad, los primeros cuando presten sus candidaturas y ambos en el momento de la votación.

La duración del ejercicio de la función del miembro de la Junta Directiva será de 3 años desde su nombramiento, salvo en el caso de los miembros de la Corporación, los cuales serán renovados dentro del plazo de 3 meses siguientes a la constitución de cada Corporación.

La convocatoria de todas las elecciones se hará pública mediante su exposición en los lugares públicos y tablones de anuncios.

Las votaciones se realizarán con el censo actualizado y deberán estar supervisadas por un funcionario del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 21.- Cuando en las asambleas generales o en las reuniones de la Junta Directiva, se vayan a tratar y resolver cuestiones que afecten a la cesión de terrenos, la Junta está obligada a exponer de forma detallada, con siete días de antelación a la reunión de la Junta Directiva, en el tablón de anuncios y lugares públicos, todas las peticiones que se vayan a tratar en la reunión.

Esta información deberá de expresarse como mínimo:

- Lugar donde se va a realizar la explotación.
- Destino o aplicación de la misma (agrícola, industrial, comercial... concretando la actividad.)
- Superficie solicitada.
- Canon anual mínimo que se va a fijar a ésta.

En la información nunca se mencionarán los nombres de las personas que efectúen las peticiones.

Será necesaria la aprobación en Asamblea General de los presupuestos, rendición de cuentas y balances anuales, así como la de aquellos acuerdos que revistan carácter extraordinario.

La relación de los asuntos a tratar deberá indicarse con quince días de antelación a la celebración de la Asamblea General, mediante su exposición en el tablón de anuncios y lugares públicos.

La falta de cumplimiento de tales requisitos, dará lugar a la nulidad de pleno derecho de los acuerdos que se puedan adoptar.

## CAPITULO II.

### DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA.

ARTÍCULO 22.-La Junta Directiva tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

A.- Velar por el cumplimiento de los fines de la Junta Administrativa de Propiedad Particular Colectiva.

B.- Administrar dentro de sus competencias los bienes de la misma, pudiendo atender sólo a gastos corrientes.

C.- Dar cuenta de su gestión a la Asamblea General al final del ejercicio anual.

D.- Acordar la celebración de las Juntas Ordinarias y Extraordinarias.

E.- Proponer al Ayuntamiento el nombramiento de los guardas que estime oportuno para la vigilancia de los bienes de la Junta, así como la contratación del personal que estime para su mejor funcionamiento.

F.- La Junta Administrativa rendirá cuentas al Ayuntamiento dentro de los tres primeros meses a la finalización del ejercicio económico correspondiente que se iniciará el 1 de Enero y finalizará el 31 de Diciembre de cada año.

G.- Promover actuaciones para la mejora y conservación del patrimonio comunal.

ARTÍCULO 23.- Los miembros de la Junta Directiva celebrarán reunión ordinaria, al menos una vez al mes, y convocarán reuniones extraordinarias cuantas veces crean oportunas; bien a instancia de sus propios miembros o cuando lo soliciten más de veinte vecinos, debiendo en éste último supuesto justificar éstos el motivo de su petición de convocatoria.

Se llevará un libro de actas interno.

El quórum necesario para la constitución de la Junta Directiva será el de la mitad más uno de sus componentes.

Dentro de los 30 días siguientes a la toma de conocimiento por la Asamblea General de los miembros de la Junta Directiva, ésta se reunirá, se constituirá y designará, de entre sus miembros, las personas que han de ocupar los cargos de la Junta Directiva.

ARTÍCULO 24.- Los acuerdos de la Junta se tomarán por votación de sus componentes, debiendo obtener cada propuesta la mitad más uno de los votos para su aprobación, salvo en aquellos supuestos en que estatutariamente se establezca una mayoría cualificada.

ARTÍCULO 25.- La Junta Directiva tendrá todas las facultades no reservadas para otro órgano de la Junta Administrativa en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 26.- Son facultades de la Junta Directiva, todas las que se han nombrado con anterioridad.

El desempeño del cargo del miembro de la Junta Directiva, será gratuito; no obstante, sus titulares serán indemnizados por los gastos que se les ocasionen como consecuencia del desempeño de sus funciones, aportando justificante al respecto. Igualmente podrá establecerse por el Ayuntamiento, a propuesta de la Junta Directiva una compensación o dieta a sus miembros por la asistencia a determinados actos o reuniones.

ARTÍCULO 27.- Corresponde al Presidente:

A.- Ostentar la representación legal de la Junta Administrativa, dentro y fuera de ella.

B.- Ejecutar los acuerdos de la Junta Administrativa adoptados por la Junta Directiva o por la Asamblea General.

C.- Convocar a la Junta Directiva y a la Asamblea General, presidiendo las reuniones de las mismas.

D.- Ordenar los pagos acordados por la Junta Directiva.

ARTÍCULO 28.- Corresponde al Vicepresidente:

Sustituir al Presidente en caso de ausencia del mismo, asumiendo en dicho supuesto las competencias de éste.

ARTÍCULO 29.- Corresponde al Secretario:

A.- Llevar un libro de actas de las reuniones que se celebran, tanto en la Junta Directiva, como de la Asamblea General.

B.- Tener a su cargo un libro de entrada de documentos y, salidas.

C.- Certificar los documentos que así lo exijan, a los fue le: visto bueno el Presidente.

D.- Supervisar los pagos.

E.- En general tendrá a su cargo cuanto concierna a la labor administrativa de la Junta, en la que colaborará el personal administrativo que al efecto se nombre.

ARTÍCULO 30.- Corresponde al Tesorero:

A.- Llevar un libro de tesorería en el que se anoten los gastos de la Junta.

B.- Dar cuenta de los pagos.

C.- Controlar los movimientos de las cuentas corrientes que tenga la Junta llevando los correspondientes justificantes.

D.- Efectuar los pagos de los gastos ordinarios aprobados en los presupuestos, así como de los que se aprueben por la Junta Directiva guardando de todos ellos el correspondiente justificante.

E.- Llevará la parte concerniente al apartado contable ayudándose, en su caso del personal administrativo.

ARTÍCULO 31.- La disposición de fondos de la Junta Administrativa se hará mediante firma conjunta del Presidente, Secretario y Tesorero.

#### TITULO IV

##### DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 32.- La Asamblea General es el mayor órgano de representación de la voluntad colectiva de los partícipes.

La celebración de las Asambleas puede ser en reunión ordinaria o extraordinaria, llevándose un libro de actas de tales reuniones, debidamente diligenciado por la Secretaría de la Corporación.

ARTÍCULO 33.- Las Asambleas Generales ordinarias o extraordinarias estarán formadas por todos los partícipes asistentes, que tendrán voz y voto en los asuntos que se traten y resuelvan en las mismas.

Las reuniones estarán presididas por el Presidente de la Junta, actuando como Secretario el de la Junta.

ARTÍCULO 34.- Solo habrá una Asamblea General ordinaria, anual que se celebrará el último sábado de Enero en la que se tomará posesión por los nuevos miembros de la Junta Directiva cuando corresponda, y se dará cuenta de la gestión anterior, presentando el balance de cuentas.

También se presentará para su estudio y aprobación, si procede, el presupuesto del ejercicio económico que se inicia.

ARTÍCULO 35.- Tendrán el carácter de Asambleas extraordinarias todas las demás que se celebren, pudiendo ser convocadas por el Presidente, a instancia de la Junta Directiva o bien cuando lo soliciten al menos doscientos partícipes, debiendo ser ésta última petición por escrito y motivada.

ARTÍCULO 36.- Son atribuciones de la Asamblea General:

A.- Aprobar o reprobar los balances y presupuestos que se presenten por la Junta Directiva.

B.- Tomar conocimiento de los miembros que componen la Junta Directiva.

C.- Aprobar, reformar y modificar los Estatutos de la Junta Administrativa.

D.- Adoptar decisiones en aquellos asuntos cuya competencia de la atribuida a la Junta Directiva.

ARTÍCULO 37.- Las Asambleas Generales extraordinarias se celebrarán el día y hora que la Junta Directiva señale.

En los señalamientos de las Asambleas Generales extraordinarias se fijará primera convocatoria y segunda convocatoria una hora más tarde, siendo válidos los acuerdos adoptados en segunda convocatoria, sea cual fuere el número de asistentes.