

BASES DE LA SOCIEDAD DE CONDUEÑOS DE LOS EDIFICIOS QUE FUERON UNIVERSIDAD, SOCIEDAD CIVIL

Bases aprobadas por la Junta General Ordinaria de 4 de Julio de 1999
con las modificaciones aprobadas por las Juntas Generales Extraordinarias
de 28 de Noviembre de 2021 y 23 de Junio de 2024.

Base Primera.- Denominación de la Sociedad.

La denominación social de la Sociedad es la de "Sociedad de Condueños de los Edificios que fueron Universidad, Sociedad Civil", conforme a la denominación adoptada el 12 de Enero de 1.851.

Base Segunda.- Objeto Social.

La presente Sociedad tiene por objeto:

1.- La conservación, defensa, propiedad, uso, disfrute y administración de los Edificios que fueron Antigua Universidad de Alcalá, y aquellas actividades auxiliares y dependientes que se deriven de tal objeto con la finalidad de colaborar en tal mantenimiento e integridad al servicio del desarrollo y supervivencia de la educación universitaria y de la propia Universidad en la ciudad de Alcalá de Henares.

2.- El apoyo a la educación, la investigación histórica y la cultura, en todo lo relativo a la ciudad de Alcalá de Henares, su Universidad y en general todo su patrimonio histórico, artístico y cultural, incluyendo, en su caso, la adquisición de bienes y la colaboración con otras entidades sin ánimo de lucro directamente relacionadas con lo anterior.

Base Tercera.- Domicilio social.

Se fija como domicilio la Plaza de Cervantes número 10 de la Ciudad de Alcalá de Henares. El mencionado domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión Administrativa, que deberá ratificar la primer Junta General de Socios que se celebre.

Base Cuarta.- Duración de la Sociedad.

La duración de la Sociedad será indefinida y queda sujeta en su extinción a lo establecido en estas Bases y en el contrato constitutivo.

Base Quinta.- Patrimonio social y participaciones de socio.

El capital social, integrado por el capital de compra, pago de derechos y gastos ocasionados hasta la toma de posesión de los edificios asciende a la cantidad de Noventa mil reales de los de 1851, dividido en 900 participaciones de socio de valor de 100 reales cada una, habiendo sido en su totalidad desembolsado, una vez transferidas las aportaciones respectivas a la sociedad. Por cada participación de socio se expedirá una lámina de suscripción a los efectos del acceso al Libro Registro a que se refiere la Base Séptima.

Base Sexta.- Transmisibilidad de la participación de socio.

La participación de socio podrá transmitirse libremente.

Si la trasmisión se hiciese por sucesión o título universal, la Comisión Administrativa queda facultada para procurar, por los medios que procedan en Derecho, la adquisición de dichas suscripciones si son adquiridas por no vecinos de la Ciudad de Alcalá de Henares y ofrecerá las que adquiriera a los restantes socios para su compra por el valor de adquisición. Si concurriesen varios socios se distribuirán por partes iguales.

Respecto de aquellas participaciones de socio que fuesen propiedad de la propia Sociedad por cualquier otro motivo, la Comisión está facultada para enajenarlas a vecinos de la Ciudad o hijos de estos, residan o no en la Ciudad y, en su defecto, a cualquiera otra persona con residencia en ella y por el valor real que tengan al tiempo de su enajenación, sin bajar en manera alguna del valor nominal de su creación.

Si la trasmisión se hiciese por título especial solo podrá hacerse a quien no posea diez o más participaciones de socio. El incumplimiento de esta específica limitación determinará la suspensión en la inscripción y acreditación en los términos a que se refiere la Base Decimotercera.

Base Séptima.- Libro Registro de participaciones de socio.

A los efectos de la acreditación de la condición de socio se llevará un Libro Registro donde se anotarán las participaciones con expresión bastante de los dueños a quienes correspondan y número de participaciones que posea, bajo orden numérico de titulares, y ocupará cada una de ellas un folio en el citado libro. Igualmente se expedirá a cada titular por cada participación de socio que le pertenezca una lámina de suscripción que acredita la inscripción en el Libro Registro. Toda transmisión que se hiciere de las participaciones de socio con arreglo a lo dispuesto en la Base Sexta no se reconocerá por la Sociedad a los efectos de ejercer los derechos integrantes de la condición de socio, cualquiera que sea el título con que se adquiriera, hasta que sea registrada por la Comisión Administrativa y anotada en Libro Registro. El Libro Registro estará bajo la custodia del Secretario.

Base Octava.- Condiciones particulares del registro de participaciones de socio y acreditación de la condición de socio.

La inscripción, expedición y entrega de la lámina de suscripción se realizará con la anotación de que se realiza salvo mejor derecho de otros interesados, ejercitado por los cauces procesales pertinentes.

Cuando la Comisión Administrativa reciba una solicitud para inscribir una o más participaciones de socio cuya titular según el Libro Registro sea un causante del solicitante fallecido con más de cincuenta años de antelación a la fecha de solicitud o entre ambos haya varias generaciones intermedias, se le exigirá la aportación de los documentos y demás medios de prueba admitidas en Derecho que acrediten la notoriedad de la línea sucesoria. La Comisión Administrativa podrá practicar cuantas pruebas estime necesarias para valorar la notoriedad de estos hechos y cuando del examen de las mismas y del resultado de las diligencias practicadas estimare justificada tal notoriedad procederá a la inscripción solicitada.

Si la Comisión Administrativa conociera la existencia de otros descendientes vecinos de esta Ciudad con los mismos derechos a la suscripción que el solicitante, acordará la publicación en la prensa local del anuncio de la solicitud de inscripción, detallará el número de registro de socio y el nombre del titular, de quien se juzgue heredero, y del peticionario, e indicará que para cualquier reclamación deberán dirigirse a la Comisión Administrativa de la Sociedad de Condueños. El anuncio en prensa se publicará a nombre de la Comisión y a costa del solicitante. Si en el plazo de veinte días de la publicación del anuncio no se hubiese presentado oposición de parte interesada, la Comisión procederá a la inscripción y registro.

Base Novena.- Personalidad jurídica.

De conformidad con el artículo 35 del Código Civil, esta Sociedad tiene personalidad jurídica para todos aquellos actos en que intervenga representando los intereses de los socios.

Base Décima.- Gobierno y representación de la Sociedad.

Los órganos de la Sociedad son la Junta General de Socios y la Comisión Administrativa.

La Junta General de Socios se integra por todos los titulares de participaciones de socio conocidos y debidamente acreditados y se regirá por lo dispuesto en la Base Duodécima.

La Comisión Administrativa se compondrá de siete socios que deberán ser personas físicas, la duración de su mandato se extiende a los dos años siguientes a su elección y se exigirá la propiedad de una participación de socio para presentarse a la elección. No podrán formar parte de la Comisión los socios que ostenten algún cargo en cualquier

entidad tercera que tenga relación económica con la Sociedad o con la Fundación, salvo autorización expresa por la Junta General. La Comisión elegirá de entre sus miembros un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero.

La Comisión Administrativa tendrá todas las facultades de representación, gestión y administración necesarias a los fines de la Sociedad, con excepción de las competencias reservadas a la Junta General de Socios.

La renovación de la Comisión Administrativa se hará por mitad cada año y en la Junta General de Socios que ha de tener lugar en el primer trimestre del año. Los cargos son gratuitos, solamente excusables por imposibilidad física, ausencia de más de seis meses de la población, reelección por más de un mandato u otra causa justa aceptada por la Junta General de Socios. En la publicación del anuncio de celebración de la mencionada sesión de la Junta General de Socios se hará constar el derecho a presentarse a la elección de los cargos que hubiesen de renovarse, derecho que podrá ejercerse mediante escrito firmado por el candidato. Serán elegidos los que obtengan el mayor número de votos sin sujeción a quorum específico. Si se excusaren del cargo más de tres individuos en su seno la Comisión Administrativa deberá convocar en un plazo de quince días Junta General Extraordinaria de Socios, con los requisitos de anuncio y reglas de presentación de candidaturas reseñados.

La Comisión Administrativa no cesará en su cargo por no haber tomado posesión los nuevos vocales elegidos con motivo de una renovación parcial o por renuncia, sin que sea obstáculo para su ejercicio no estar completo el número de sus integrantes por excusa, fallecimiento o ausencia. Las resoluciones que tomare serán por mayoría de los asistentes y deberán reunirse para acordar al menos tres de sus integrantes. En caso de empate decidirá el Presidente.

La Comisión Administrativa ejercerá la administración y representación de la Sociedad de Condueños, con la excepción de las facultades que tiene atribuida la Junta General de Socios. A tal efecto tiene a su cargo:

1.- La defensa de los derechos de dominio y posesión de las fincas en nombre de la Sociedad, el cobro de los productos de su patrimonio, pago de contribuciones, ejecución de las obras de reparos que no excedan de la tercera parte de aquellos, concertar nuevos arrendamientos por plazo máximo de seis años, cumplir los arrendamientos pendientes y renovarlos por el mencionado tiempo máximo.

2.- La representación de la Sociedad en juicio o en otros procedimientos extrajudiciales, ante todo tipo de oficinas, organismos, entidades, corporaciones, Juzgados y Tribunales de cualquier clase y jurisdicción, incluso el Constitucional, ante la Administración Pública estatal, autonómica, provincial, local o institucional, y ante toda clase de personas físicas o jurídicas, incluidas las entidades bancarias o crediticias o depositarias, públicas o privadas, pudiendo abrir, disponer y cancelar cuentas corrientes, libretas, depósitos, imposiciones y cualesquiera otras operaciones en dichas entidades bancarias, sin perjuicio de las competencias de la Junta General de Socios.

3.- Tomar posesión de cualquier bien que se adjudique a la Sociedad y otorgar las escrituras que por esta causa sean necesarias.

4.- Ejercer cualquier clase de derechos, acciones, excepciones y motivos de oposición, beneficios o recursos que asistan a la Sociedad, pudiendo seguir los correspondientes procedimientos por todos sus trámites, apartarse y desistir de ellos, allanarse, renunciar y transigir; formular denuncias y querellas, interponer y mantener recursos de toda índole, incluso el de casación y otorgar convenios para someter cuestiones a arbitraje, todo ello por sí o por medio de apoderados, en especial, Procuradores de los Tribunales y Abogados.

5.- Convocar la Junta General de Socios, fijar el orden del día y preparar las correspondientes propuestas de acuerdos; ejecutar los acuerdos de la Junta General de Socio y ejercer las facultades que expresamente le delegue esta con los límites y condiciones que le fije la propia Junta General.

6.- Formular y presentar anualmente a la Junta General de Socios, en su sesión ordinaria del primer trimestre del año, las cuentas y Memoria del ejercicio anterior.

7.- Otorgar, formalizar y suscribir los documentos públicos y privados, o los de subsanación o rectificación o complemento de los mismos, que fuesen precisos en relación con las facultades que le corresponden.

Base Undécima.- Distribución de cargos y competencias de la Comisión Administrativa.

Sometido a las facultades previstas para la Junta General de Socios y la Comisión Administrativa, el Presidente tendrá la representación de la Sociedad y a él le compete la ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión Administrativa y la Junta General de Socios. Presidirá las reuniones que celebre una y otra, ejecutará y cumplirá los acuerdos sociales, y convocará a la Comisión Administrativa cuando sea necesario o reglamentario.

El Vicepresidente sustituirá al Presidente con iguales facultades que este cuando sea necesario y por causa justificada ante la Junta.

El Presidente y el Vicepresidente, indistintamente, representarán en juicio a la Sociedad de Condueños en los asuntos que les afecten, previo acuerdo expreso de la Comisión Administrativa, que deberá figurar, certificado por el Secretario, en la escritura de poder que otorgue el Presidente o Vicepresidente para conferir la representación procesal de la Sociedad a favor de Procuradores de los Tribunales.

El Secretario cuidará de la marcha general de la sociedad, llevará los libros sociales y expedirá las certificaciones de los acuerdos con el Visto Bueno del Presidente. Tendrá a su cargo y bajo su responsabilidad la custodia de los libros y documentos de la Sociedad, incluido el Libro Registro de participaciones de socio.

El Tesorero tiene facultades para la recaudación, cobranza, ordenación de gastos y pagos, expedición de recibos, contabilidad, economía y hacienda de la sociedad, todo ello con sujeción a las instrucciones que reciba de la Junta General y de la Comisión Administrativa.

Las reuniones de la Comisión Administrativa se celebrarán cuando se fije por el Presidente o a iniciativa de tres de sus integrantes, y al menos una vez al mes, sin perjuicio de las sesiones extraordinarias que sean necesarias.

Base Duodécima.- De la Junta general de socios.

Primero.- Todos los socios que forman la Sociedad de Condueños conocidos y acreditados constituyen la Junta General, en la que se encarna la soberanía social, correspondiendo a la misma las específicas facultades que se especifican en estas Bases y que tendrán el carácter de indelegables salvo que expresamente se disponga lo contrario.

La Junta General se celebrará obligatoriamente y con el carácter de ordinaria en el primer trimestre del año. Su convocatoria se hará por la Comisión Administrativa con al menos 20 días de antelación por notificación dirigida a cada titular conocido y acreditado según el Libro-Registro al que se refiere la Base Séptima y por anuncio publicado en la prensa local. En tal Junta figurarán obligatoriamente en su convocatoria y orden del día la aprobación, en su caso, de la gestión de la Comisión Administrativa y de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior, el presupuesto del año próximo y, si procede, la renovación de su composición.

Toda Junta que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá el carácter de extraordinaria y será convocada por la Comisión Administrativa, por propio acuerdo o a iniciativa de un número de quince socios.

Todo socio conocido y acreditado podrá asistir a la Junta General, para lo que será inexcusablemente convocado por medio fehaciente si es titular al menos de una participación de acuerdo con el Libro Registro al que se refiere la Base Séptima. Cada socio tendrá derecho a un voto, cualquiera que sea el número de láminas que posea.

Segundo.- Para la válida constitución de la Junta General de socios en materias que no sean las relacionadas en el siguiente apartado, deberán acreditar su asistencia en primera convocatoria socios que representen al menos la mitad de los titulares conocidos y acreditados debidamente convocados. En segunda convocatoria, quedará válidamente constituida la Junta con la acreditación de la asistencia de al menos veinte socios que representen al menos una quinta parte de los titulares conocidos y acreditados debidamente convocados.

Válidamente constituida la Junta, los acuerdos, salvo en las materias a que se refiere el apartado siguiente, se adoptará por mayoría de los socios presentes. Cada socio no podrá emitir más de un voto, independientemente del número de láminas que posea.

Tercero.- Pertenece en exclusiva a la Junta General de Socios y con arreglo al específico procedimiento previsto en este apartado la facultad de modificar el objeto social; modificar o derogar el principio de libre transmisibilidad de las láminas o participaciones de socios; derogar o modificar este apartado o la Base que se refiere a la disolución de la sociedad; enajenar, disponer por cualquier concepto, a título oneroso o lucrativo,

constituir derechos reales, gravar, hipotecar, realizar otros actos de riguroso dominio y concertar arrendamientos por más de seis años sobre los edificios de su propiedad.

A los efectos de adoptar estos acuerdos, regirán inderogablemente las siguientes reglas:

1.- La Junta se convocará con una antelación mínima de veinte días a su celebración y deberá publicarse la convocatoria por dos días consecutivos en un periódico local, con especificación del orden del día y de los asuntos a tratar y haciéndose constar expresamente que con quince días de antelación a su celebración los socios podrán consultar en la sede social la información, antecedentes y propuestas de acuerdos a adoptar.

2.- La Junta se celebrará en única convocatoria, exigiéndose para su válida constitución la asistencia de socios que constituyan al menos un tercio de los socios titulares conocidos y acreditados debidamente convocados y que representen al menos un tercio de las participaciones de socio con titular reconocido y acreditado debidamente convocado.

3.- Para la adopción de acuerdos en las referidas materias deberán votar a favor de la propuesta las dos terceras partes de los socios asistentes. Cada socio no podrá emitir más de un voto, independientemente del número de láminas que posea.

Cuarto.- La Junta General de Socios tendrá también competencia exclusiva ordinaria para modificar los Estatutos de la Sociedad en lo no previsto para el quorum reforzado del apartado anterior, elegir a los integrantes de la Comisión Administrativa, controlar su gestión, examinar y aprobar, en su caso, las cuentas anuales y aprobar operaciones de crédito sin garantía de los Edificios que fueron Universidad, siendo de aplicación en estas materias los quorum de constitución y adopción de acuerdos , en primera o segunda convocatoria, previstos con carácter ordinario en el apartado Primero de esta Base.

Base Decimotercera.- Suspensión de la inscripción y acreditación de la condición de socio.

En el supuesto de incumplimiento de los requisitos exigidos para la transmisión por título especial de las participaciones de socio, la Junta General de Socios o por su delegación la Comisión Administrativa podrá suspender la inscripción y acreditación como titular en el Libro Registro de los socios en tanto no se regularice la transmisión.

Base Decimocuarta.- Régimen económico de la Sociedad.

Al finalizar cada ejercicio económico se formalizará por la Comisión Administrativa el Balance, la Cuenta de Pérdidas y ganancias y la Memoria, de conformidad con los principios contables y las normas de valoración contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1643/1990, de 20 de Diciembre.

El ejercicio económico será por años naturales, comenzando el primer día de Enero y terminando el 31 de Diciembre.

El saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias si fuese positivo se incorporará a una cuenta de reservas o remanente que estará afecta en todo caso a los fines derivados del cumplimiento del objeto social.

El Tesorero de la Comisión Administrativa realizará las actuaciones precisas para tener al día y en perfecto orden la contabilidad de la Sociedad, aplicando los principios contables y los criterios de valoración contenidos en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de Diciembre.

Base Decimoquinta.- Disolución de la sociedad.

La sociedad continuará a pesar del fallecimiento o incapacitación de uno de los socios. La sociedad no se disolverá por denuncia ordinaria o extraordinaria o renuncia de uno de los socios. Habida cuenta de la libre transmisibilidad de la participación de socio, queda excluido el derecho de denuncia, ordinario o extraordinario.

La sociedad se disuelve exclusivamente:

1.- Por renuncia o acuerdo de todos los socios.

2.- Por acuerdo de la Junta General adoptado con los requisitos a que se refiere el epígrafe tercero de la Base Duodécima.

Acordada la disolución, la Junta General procederá a fijar el patrimonio de liquidación y aplicará en la liquidación lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil. A tal efecto, la Comisión Administrativa se constituirá en Comisión Liquidadora.

Base Decimosexta.-- Fundación Sociedad de Condueños de los Edificios que fueron Universidad.

La Sociedad ha aprobado la constitución de una Fundación con la denominación de "Fundación de la Sociedad de Condueños de los Edificios que fueron Universidad" (la "Fundación") para que colabore con la Sociedad en el cumplimiento de su objeto social y para los fines complementarios descritos en los Estatutos de la propia Fundación.

Las relaciones entre la Fundación y la Sociedad se regirán por las siguientes reglas:

1. Los Condueños elegidos como Vocales de la Comisión Administrativa serán también y simultáneamente los patronos de la Fundación y están obligados a aceptar su nombramiento como tales, debiendo cesar en su condición de patronos cuando dejen de ser miembros de la Comisión Administrativa por cualquier causa. Igualmente, si dejaran de ser patronos por cualquier causa, cesarán inmediatamente en su condición de miembro de la Comisión Administrativa.

2. Los Vocales de la Comisión Administrativa en su condición de patronos de la Fundación y en su actuación como tales se comprometen al estricto cumplimiento de las Bases de la Sociedad, y se abstendrán de actuar en relación con las facultades atribuidas

a la Junta General de Socios hasta que ésta haya adoptado la correspondiente decisión, debiendo actuar a continuación de acuerdo con la decisión adoptada por la Junta General de Socios, en su doble condición de Vocales de la Comisión Administrativa y patronos de la Fundación.

3. Los Vocales de la Comisión Administrativa deberán actuar con coherencia en su doble condición, por tanto, cuando un mismo tema sea objeto de la decisión de la Comisión Administrativa y del Patronato, deberán votar en el mismo sentido en ambos órganos, salvo que, habiéndose adoptado la decisión en uno de ellos y siendo ésta distinta de la votada por el Vocal o patrono, éste decida ejercitar su voto en el otro órgano apoyando la posición mayoritaria.

4. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en los tres apartados anteriores conllevará el cese automático del Vocal incumplidor como miembro de la Comisión Administrativa, y en consecuencia como miembro del Patronato, debiendo los restantes Vocales levantar acta de tal cese y convocar una Junta General de Socios para el nombramiento del Condueño que haya de sustituirle según lo previsto en la Base Décima.

5. Antes de su aprobación en el seno del Patronato, la Comisión Administrativa deberá presentar para su aprobación por la Junta General Ordinaria las Cuentas Anuales y la Memoria del ejercicio anterior de la Fundación y su Plan de Actividades y Presupuesto para el ejercicio siguiente.

6. Las siguientes decisiones relativas a la Fundación requerirán la aprobación por la Junta General de Socios convocada al efecto por la Comisión Administrativa antes de su aprobación por el Patronato:

- Con las condiciones de convocatoria, quorum ampliado y mayoría reforzada previstas en el apartado Tercero de la Base Duodécima: la modificación de los Fines de la Fundación; la modificación de los artículos 14º y 16º de los estatutos de la Fundación relativos a la composición del Patronato y a la designación, cese o sustitución de los patronos; la fusión y disolución de la Fundación; la enajenación o disposición por cualquier título de inmuebles de los que la Fundación sea propietaria y la constitución sobre ellos de derechos reales, gravarlos, hipotecarlos o realizar actos de riguroso dominio; y la concertación de arrendamientos por más de seis años sobre los inmuebles de los que la Fundación sea propietaria o usufructuaria.

- Con las condiciones de convocatoria, quorum y mayoría ordinarios previstas en el apartado Segundo de la Base Duodécima: cualquier otra modificación de los Estatutos de la Fundación, salvo aquellas de carácter accesorio o formal requeridas por el Protectorado o por el Registro de Fundaciones, que podrán ser autorizadas por la Comisión Administrativa, y la aprobación de reparaciones y mejoras extraordinarias en edificios de los que la Sociedad sea propietaria o nuda propietaria y cuyo coste exceda de un tercio de su valor contable.

Base adicional.- En aquello que no contradiga a las presentes Bases, se mantendrán los usos y costumbres tradicionales de la Sociedad