



REGLAMENTO

COMUNIDAD DE REGANTES LA MONJA

BUENAVISTA DEL NORTE

CAPITULO I.- OBJETO, DENOMINACION, DOMICILIO Y BIENES DE LA / COMUNIDAD.-

ART. 1.- La Comunidad de Regantes La Monja, tiene por objeto / la investigación, alumbramiento, producción o extracción de aguas subterráneas, y su distribución, mediante galerías y pozos, con destino preferente al riego de fincas agrícolas.

La Comunidad se registrará por lo establecido en el presente Re- / glamento, y subsidiariamente en lo previsto por las Disposiciones Legales de aplicación.

Esta Comunidad tiene personalidad jurídica propia, independi- / ente de cada uno de los comuneros que la integran, y posee la capacidad jurídica necesaria para realizar actos de administración y disposición, con las más amplias facultades, respecto de toda clase de bienes, derechos y acciones, incluidos inmuebles, concesiones y autori- / zaciones administrativas.

ART. 2.- La Comunidad se denominará "Comunidad de Regantes La Monja", con domicilio social en C/ La Cancela, nº 31, municipio de Buenavista del Norte, provincia de S/C de Tenerife.

Se someten expresamente a la jurisdicción del expresado domi- / cilio social, todos los partícipes de la Comunidad, formulando también expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, para el planteamiento y resolución de cuantas cuestiones pudieran derivarse del ejercicio de sus derechos en su condición de comuneros, y para la tramitación y sustanciación de cuantos litigios pudieran originarse en las relaciones entre los condóminos y la Comunidad.

ART. 3.- Los bienes y derechos de la Comunidad, serán los que de cualquier naturaleza por ésta se adquieran para cumplir su objeto, y las aguas que se descubran, alumbren, o produzcan.

Los expresados bienes y derechos constituyen un conjunto o // unidad patrimonial en proindivisión, que si bien están definidos y atribuidos en partes intelectuales o cuotas a sus condóminos, sólo lo es a efectos de su práctico disfrute y para determinar la proporción que cada uno de los partícipes tiene en la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones constituidos y/o disfrutados en común.

CAPITULO II.- PARTICIPACIONES.

ART. 4.- La Comunidad de regantes La Monja, se halla dividida en trescientas setenta y dos participaciones iguales e indivisibles.

ART. 5.- La propiedad de cada participación se acreditará mediante el correspondiente título numerado e inscrito, en el Libro-Registro de participaciones de la Comunidad, que será expedido por el Secretario, autorizado con el sello de la Comunidad, y visado por el Presidente de la misma.

ART. 6.- No se expedirán duplicados ni copias de los títulos, salvo supuestos de extravíos o inutilización de éstos, previo anuncio en un periódico de la provincia por plazo de diez días, para que puedan formularse reclamaciones.

ART. 7.- La transferencia de participaciones se realizará en / cualquiera de las formas admitidas en derecho, debiéndose comunicar a la Comunidad e inscribir la transferencia para que pueda surtir sus efectos en el correspondiente Libro.

Para que la transferencia surta efectos, será requisito previo e indispensable que el transmitente se encuentre al corriente de todas sus obligaciones económicas.

La Comunidad tendrá derecho de adquisición preferente, en los supuestos de venta por los condóminos de sus participaciones, a cuyo efecto toda transferencia de participaciones deberá ser notificada a la Junta Rectora, especificándose precios y condiciones, para que en término no superior a 10 días naturales, pueda optar expresamente por la adquisición de las mismas por la Comunidad. Transcurrido el expresado plazo quedará libre el partícipe para realizar la transmisión.

Toda persona que adquiera la condición de partícipe, asumirá / todos los derechos y obligaciones de los condóminos, quedando obligado por las disposiciones del presente Reglamento.

CAPITULO III.- CONDOMINIOS: DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ART. 8.- Tiene la condición de condóminos de la "Comunidad de Regantes La Monja", quienes resulten integrados en la comunidad por cualquiera de las formas admitidas en derecho.

ART. 9.- Corresponde a los condóminos de la Comunidad, de pleno derecho, en proporción a las participaciones que en la misma posean y en proindivisión, todos los derechos, bienes y acciones que formen el contenido de la Comunidad, y enunciativamente:

A.- El derecho de todos los partícipes a intervenir en la vida de la Comunidad, elegir y ser elegidos para los cargos de la Junta Rectora.

B.- El derecho a disponer y disfrutar o reivindicar como suyas y poseídas legitimamente, las aguas que sin distinción de lugar de



alumbramiento, les pertenezcan en la Comunidad, procedentes de las galerías o embalses en que ésta tenga interés.

C.- El derecho al paso de tales aguas por los canales y conducciones que se construyan o adquieran, o sobre los que se establezca algún convenio con arreglo a las normas que para su disfrute acuerde la Asamblea General, y siempre sin preferencia alguna en el pase de las aguas de unos condóminos sobre los otros.

ART. 10.- Todos los condóminos pueden examinar la documentación obrante en poder de la Junta Rectora; comprobar por si mismos las liquidaciones de cuentas y los justificantes que se presenten a aprobación de las Juntas Generales; solicitar certificaciones de acuerdos específicos que les afecten como tales comuneros; visitar las galerías, pozos, obras de embalses, canales, instalaciones y cualesquiera otros bienes y trabajos pertenecientes a la Comunidad, pero siempre respetando las normas de seguridad en el trabajo y con la previa autorización de la dirección técnica de los mismos; presentar e intervenir los aforos de los caudales y solicitar informes, datos y antecedentes, y cuantos detalles crean necesarios para enterarse de la evolución de los asuntos comunales.

ART. 11.- Los condóminos vienen obligados a contribuir personalmente a los gastos de toda clase que se produzcan en la Comunidad, mediante el pago de las cuotas o dividendos pasivos que se acuerden, en proporción a las participaciones que posean.

ART. 12.- El pago de las cuotas o dividendos pasivos deberá efectuarse por los condóminos dentro de los primeros veinte días naturales del mes correspondiente, en el domicilio del Tesorero u oficina de la Comunidad, o en las entidades bancarias o cajas en que ésta tenga cuanta abierta a tales efectos.

Transcurrido el plazo para pagar las cuotas o dividendos pasivos, incurrirán en mora y se aplicará un 20% de recargo.

La falta de pago en el plazo de diez días, a partir de los veinte días señalados en el párrafo anterior, dará lugar a que se notifique al condómino moroso el requerimiento de pago de la cantidad adeudada más la cantidad del 20% de recargo, y en su caso todos los gastos causados, mediante carta certificada con acuse de recibo, e inserción en un periódico de esta provincia, por plazo de cinco días naturales a partir de la mencionada publicación.

Vencido el plazo de estos cinco días, la Junta Rectora optará por cualquiera de los procedimientos siguientes:

A.- Exigir por vía civil el pago de toda la deuda, corriendo todos los gastos y costas que se causen por cuenta del partícipe moroso, incluyendo honorarios de Abogado y derechos de Procurador, aunque su intervención no fuera preceptiva.

B.- Requerir de pago mediante acto de conciliación ante el Juzgado de Paz del domicilio de la Comunidad, al condómino moroso para que abone el descubierto y todos los gastos producidos.



C.- Tener por renunciado ipso facto el condómino de sus participaciones, quedando éstas en beneficio de la Comunidad, previa amortización por ésta de los gastos correspondientes, incrementándose por tanto el valor de las restantes participaciones.

D.- Vender en subasta extrajudicial las participaciones del // condómino moroso. Para la primera subasta el tipo será el importe del descubierto y todos los gastos originados. La subasta se anunciará en un periódico de esta provincia.

Podrán participar en la subasta cualquier licitador, incluyendo los miembros de la propia Comunidad.

En caso de no haber postores que cubran el tipo fijado, la Comunidad podrá adjudicarse en amortización las participaciones por el tipo de la subasta, quedando saldada la deuda.

CAPITULO LII.- ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD.

ART. 13.- La Administración de la Comunidad estará a cargo de una Junta Rectora, responsable ante aquella, elegida en sesión ordinaria por dicha Comunidad y que se compondrá de cinco comuneros: Presidente, Secretario, Tesorero y Dos Vocales. El Presidente y Secretario de la Junta Rectora, lo serán también de la Comunidad y actuarán con tal carácter en la Juntas Generales.

ART. 14.- Los cargos de la Junta Rectora son renunciables y // reelegibles, siendo elegidos entre los condóminos de la Comunidad que se encuentren al corriente de sus obligaciones, por períodos de dos años.

La Junta Rectora se reunirá cuantas veces fuera necesario, // convocada por su Presidente o por tres de sus miembros, al menos con veinte y cuatro horas de antelación. Se levantará acta de sus reuniones y los acuerdos se obtendrán por mayoría simple de los concurrentes, ostentando el Presidente voto de calidad.

El voto de los miembros de la Junta Rectora será personal.

ART. 15.- La Junta Rectora tiene atribuida facultades para // practicar, sin limitación de ningún género, todos aquellos actos que conduzcan al cumplimiento de su misión y desarrollo de los intereses de la Comunidad.

Los miembros de la Junta Rectora podrán percibir dietas por su asistencia a las reuniones, o por cualquier otro concepto en la cuantía que determine la Asamblea General.

CAPITULO IV.- DEL PRESIDENTE.

ART. 16.- El Presidente tiene la representación legal de la // Comunidad en todos los actos judiciales y extrajudiciales, bastando solo para acreditar su personalidad, un certificado expedido por Secretaría con relación al acta en que fue elegido y en el que conste que está ejerciendo el cargo, siendo sus atribuciones y deberes los siguientes: A.- Convocar y presidir las sesiones. B.- Nombrar y



separar los empleados y asignarles las retribuciones. C.- Firmar los actos, correspondencia y documentos de la Comunidad. D.- Disponer la distribución de fondos y ordenar los pagos. E.- Ejecutar y hacer cumplir el presente Reglamento y los acuerdos de la Junta Rectora y General de partícipes, legalmente adoptados. F.- Resolver en caso de urgencia sobre los asuntos imprevistos que se presenten, dando inmediata cuenta a la Junta Rectora para que ésta, o convocándose la General, resuelvan en definitiva. G.- Decidir con su voto de calidad.

CAPITULO V.- DEL TESORERO.

ART. 17.- El Tesorero llevará los libros necesarios para la // cuenta de cargo y data de la Comunidad, y será depositario y responsable de todos los fondos y caudales de la misma, siendo sus atribuciones y deberes, los siguientes: A.- Percibir y custodiar los fondos de la Comunidad, efectuando los pagos que ordene el Presidente, siempre que haya tomado razón el Secretario-Contador. B.- Firmar los recibos de la cuota de participaciones. C.- Rendir cuentas debidamente justificadas al término del cada año o cuando se le solicite.

ART. 18.- Los fondos que estén a su cargo, deberán ingresarse en las cuentas corrientes que oportunamente se abrirán en entidades bancarias o cajas, a nombre de la Comunidad, de la que no podrá extraerse cantidades sin la firma del Presidente y Tesorero.

CAPITULO VI.- DEL SECRETARIO.

ART. 19.- El Secretario, que lo es a la vez de la Junta Rectora y de la Comunidad, tendrá a su cuidado la custodia de la documentación de la Comunidad y sus atribuciones y deberes, son los siguientes: A.- Llevará los libros de actas correspondientes a la Junta General, que firmará con el Presidente; y de la Junta Rectora que firmará con los demás miembros que asistan a la sesión. B.- Intervendrá toda la documentación en que se ordenen los pagos e ingresos. C.- Tendrá a su cargo el Libro-Registro de participaciones con todos los requisitos necesarios para que consten en él, el nombre y domicilio de los partícipes, las transferencias, notas de caducidad, extravíos y demás precedentes. D.- Extenderá toda la correspondencia y demás documentos necesarios para la buena marcha de la Comunidad. E.- Llevará los Libros de contabilidad a fin de conocer en todo tiempo el estado financiero de la Comunidad. F.- Autorizará los documentos que emanen de ambas Juntas, Generales y Rectora, y expedirá las certificaciones de sus actas y acuerdos. G.- Redactará una Memoria anual, sobre el estado de la Comunidad que someterá para su aprobación a la Junta General Ordinaria.

CAPITULO VII.- DE LOS VOCALES.

ART. 20.- Los vocales primero y segundo sustituirán por orden de su elección, al Presidente, Tesorero y Secretario, en casos de



ausencia o enfermedad. Además podrán fiscalizar e inspeccionar los trabajos que se ejecuten y todo cuanto con los mismo se relacione, dando cuenta al Presidente o la Junta Rectora, en su caso, de las faltas que observen para su inmediata corrección.

CAPITULO VIII.- DE LA JUNTA GENERAL.

ART. 21.- Formarán la Junta General todos los partícipes, si/empre que ostenten esa cualidad conforme a los Registros de la Comunidad.

ART. 22.- Los partícipes podrán delegar por escrito en otros /partícipes o terceros ajenos, su derecho para asistir a las Juntas Generales, tomar parte en las deliberaciones y votar, y no constando dicha autorización en documento público, quedará archivada e invalidada para nueva Sesión.

ART. 23.- Las sesiones de las Juntas Generales será ordinarias y extraordinarias; las primeras se celebrarán cada año dentro de la segunda quincena del mes de Enero, señalándose oportunamente por la Junta Rectora, el día, hora y sitio en que el acto deba verificarse, y las extraordinarias, cuando lo disponga el Presidente o lo soliciten diez partícipes por lo menos.

La Junta General podrá constituirse con carácter de Universal, cuando presentes todos los partícipes, decidieran unánimemente su celebración, tratando y acordando sobre los asuntos que se decidieran.

ART. 24.- No podrá tratarse en la Junta Extraordinaria otros /asuntos que los que figuren en el orden del día.

Los acuerdos de las Juntas Generales se adoptarán por mayoría de los partícipes presentes y representados en ella, correspondiendo un voto por cada participación.

No obstante será necesario el voto favorable de las 2/3 partes del total de participaciones de la Comunidad, para adoptar los acuerdos siguientes: A.- Para todo acto de disposición de los bienes patrimoniales; enunciativamente las autorizaciones y concesiones administrativas de terrenos, permisos, acueductos y embalses, salvo aquellos bienes que tengan el carácter de muebles y maquinaria. B.- Para acordar la liquidación y disolución de la Comunidad. C.- Para la modificación de este Reglamento, salvo que disposición legal requiera quorum superior. D.- Para la agrupación, fusión, adscripción o integración en otras entidades, sociedades y comunidades. E.- Para constituir sociedades de naturaleza civil particular o de usuarios de aguas de riego, u otras cualesquiera de carácter análogo semejante.

ART. 25.- La Junta General ordinaria se convocará por el Pre-/sidente o la Junta Rectora, en la segunda quincena del mes de Enero de cada año, para la aprobación de cuentas del ejercicio anterior, presupuesto de ingresos y gastos del año en curso, elección de miembros de la Junta Rectora, aforamiento, explotación, producción y



distribución de las aguas, y cuantos restantes asuntos se incluyan en el orden del día.

Las Juntas Generales extraordinarias se celebrarán cuando la / convoque el Presidente o la Junta Rectora, o un número de partícipes que represente como mínimo el 10% de las participaciones de la Comunidad. En este caso, se deberá celebrar dentro de los quince días naturales siguientes a la solicitud de convocatoria.

Las sesiones de Junta General Ordinarias o Extraordinarias se celebrarán al menos con cinco días naturales de anticipación, al anuncio publicado en un periódico diario de esta provincia, con expresión del orden del día.

El anuncio de la convocatoria, también se realizará mediante edictos a colocar en los lugares públicos habituales del municipio donde radica la Comunidad.

En el caso de que no concurrieren partícipes que representen / más del 50% de la copropiedad, a la hora señalada en la convocatoria, se celebrará la sesión media hora más tarde, sin que sea necesaria nueva convocatoria, y cualquiera que fuese el número de concurrentes, siendo válidos los acuerdos que se adopten.

En defecto de Presidente y Secretario, ejercerán en la Junta / General estos cargos los que resulten elegidos a tales efectos en el mismo acto.

Se levantará acta de las sesiones, que será leída al finalizar la misma, votando seguidamente los concurrentes su aprobación, y procediendo a su firma.

Las votaciones serán nominales y ordinarias, y excepcionalmente por papeleta cuando así se acuerde.

CAPITULO IX.- DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

ART. 26.- Cuando se acuerde la disolución y liquidación de la sociedad, la Junta Rectora en funciones de comisión liquidadora realizará las correspondientes operaciones de liquidación, salvo que se haya acordado designar otros liquidadores, debiéndose en todo caso fijar las reglas que habrán de seguirse para su tramitación.

CAPITULO X.- DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 27.- Todo partícipe cuando cambie de domicilio está obligado a dar cuenta al Secretario de la Comunidad de su nuevo domicilio, exigiendo de éste resguardo de así haberlo verificado. El que dejase de cumplir con dicho requisito, se entiende que se conforma con los perjuicios que pudieran irrogársele por no llegar a su conocimiento, las citaciones, requerimientos y demás notificaciones que se le hagan.

