

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES PARA LA GESTIÓN CONJUNTA DE FINCAS RÚSTICAS DE LAS MESAS CAVERAS DE DELEITOSA

En Deleitosa (Cáceres), a 17 de agosto de 2026.

REUNIDOS

De una parte, las personas físicas y, en su caso, jurídicas que figuran relacionadas en el **Anexo I** del presente documento, en adelante, los **COMUNEROS**, propietarios de las fincas rústicas relacionadas en el **Anexo II**.

Los comparecientes actúan en su propio nombre y derecho y manifiestan tener capacidad legal suficiente para celebrar el presente contrato.

A efectos identificativos, se harán constar para cada comunero:

- Nombre y apellidos o denominación social.
- DNI/NIF.
- Domicilio.
- Porcentaje de titularidad, cuando la finca pertenezca a varias personas.
- Fincas de su titularidad incorporadas a la gestión de la Comunidad.
- Superficie correspondiente.
- Cuota de participación.

Los comparecientes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente y,

EXPONEN

I. Titularidad individual de las fincas

Que los comparecientes son propietarios de diversas fincas rústicas situadas en el término municipal de **Deleitosa, provincia de Cáceres**, que se relacionan en el Anexo II.

Las fincas pertenecen individualmente a los respectivos propietarios, sin que exista intención de transmitir, agrupar o poner en común la propiedad de las mismas.

II. Interés en la gestión conjunta

Que los propietarios desean organizar de forma conjunta determinados aprovechamientos y actividades relacionados con sus fincas, especialmente:

- el aprovechamiento y arrendamiento conjunto de los pastos;
- la negociación y contratación con ganaderos;
- la gestión de caminos y accesos en los términos que jurídicamente correspondan;
- la negociación de posibles arrendamientos para instalaciones fotovoltaicas y otras energías renovables;
- la negociación de otros aprovechamientos que puedan resultar de interés;
- y la administración, cobro y distribución de las rentas obtenidas.

III. Necesidad de una organización común

Que, dada la existencia aproximada de **615 fincas y 149 propietarios**, los comparecientes consideran conveniente disponer de una organización común que permita gestionar dichos aprovechamientos de forma coordinada, profesional y económicamente eficiente.

IV. Ausencia de transmisión de la propiedad

Que los propietarios desean expresamente que la constitución de la Comunidad **no suponga transmisión alguna de la propiedad de sus fincas**.

Cada propietario continuará siendo titular exclusivo de las fincas que le pertenecen y conservará todos los derechos inherentes a dicha titularidad.

V. Constitución

En virtud de lo anterior, los comparecientes acuerdan constituir una Comunidad de Bienes de carácter contractual, que se regirá por el presente contrato, por los Estatutos que se incorporan como **Anexo III** y por la legislación aplicable.

En consecuencia,

ACUERDAN

PRIMERA. CONSTITUCIÓN

Los comparecientes constituyen una **COMUNIDAD DE BIENES PARA LA GESTIÓN CONJUNTA DE FINCAS RÚSTICAS DE DELEITOSA**, que en adelante se denominará **“LA COMUNIDAD DE BIENES DE LAS MESAS CAVERAS”**.

La Comunidad tendrá por finalidad la gestión conjunta de los aprovechamientos, derechos y servicios expresamente incorporados a su objeto.

SEGUNDA. DOMICILIO

El domicilio de la Comunidad se fija inicialmente en:

 C/ **Juan Carlos I, nº 62**

Deleitosa (Cáceres).

El domicilio podrá modificarse dentro del término municipal por acuerdo de la Junta Directiva, dando cuenta a la Asamblea General.

TERCERA. DURACIÓN

La Comunidad tendrá duración indefinida.

CUARTA. OBJETO

La Comunidad tendrá por objeto:

1. Gestionar conjuntamente el aprovechamiento de pastos.
2. Negociar y formalizar, cuando corresponda, contratos de arrendamiento con ganaderos.
3. Gestionar el cobro y distribución de las rentas obtenidas.
4. Gestionar el mantenimiento de caminos y accesos en los términos que correspondan a los propietarios.
5. Negociar posibles arrendamientos o derechos relacionados con instalaciones fotovoltaicas y energías renovables.
6. Gestionar otros aprovechamientos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de cualquier otra naturaleza que sean legalmente posibles.
7. Negociar posibles contratos relacionados con infraestructuras, telecomunicaciones, instalaciones eléctricas u otros usos compatibles con las fincas.
8. Contratar servicios profesionales, obras y trabajos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
9. Defender y gestionar los intereses comunes de los propietarios en relación con los aprovechamientos incorporados a la Comunidad.

QUINTA. AUSENCIA DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

La constitución de la Comunidad **no supone transmisión, aportación, agrupación ni concentración de la propiedad de las fincas.**

Cada propietario conservará la plena titularidad de las fincas que figuran a su nombre.

La Comunidad no podrá vender, hipotecar, permutar, donar ni disponer de las fincas de los comuneros.

SEXTA. INCORPORACIÓN DE LAS FINCAS A LA GESTIÓN

Las fincas inicialmente incorporadas a la gestión de la Comunidad serán las relacionadas en el Anexo II.

La incorporación tendrá exclusivamente el alcance correspondiente a los aprovechamientos indicados para cada finca.

En particular, la incorporación de una finca al aprovechamiento de pastos no supondrá automáticamente su incorporación a cualquier otro aprovechamiento futuro.

SÉPTIMA. REGISTRO DE FINCAS

La Comunidad mantendrá un Registro actualizado de las fincas incorporadas a la gestión.

En dicho Registro constarán, al menos:

- referencia catastral;
- superficie;
- titular;
- porcentaje de propiedad;
- aprovechamientos incorporados;
- cuota correspondiente;
- y demás datos necesarios para la gestión.

OCTAVA. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

A efectos de organización económica, cada comunero tendrá una cuota de participación.

Como criterio inicial, la cuota se determinará en proporción a la superficie de las fincas incorporadas a la gestión conjunta, aplicando un 1% de la renta de los pastos.

Cuando una finca pertenezca a varias personas, la cuota correspondiente a dicha finca se distribuirá entre sus titulares conforme a sus respectivos porcentajes de propiedad.

Las cuotas figurarán en el Anexo I y podrán actualizarse cuando se produzcan cambios de titularidad, superficie o incorporación/exclusión de fincas.

NOVENA. DERECHOS DE LOS COMUNEROS

Los comuneros tendrán derecho a:

- a) Participar en las Asambleas Generales.
- b) Votar conforme a los Estatutos.

- c) Participar en los ingresos derivados de los aprovechamientos en los que intervengan sus fincas.
- d) Recibir información económica sobre la Comunidad.
- e) Examinar las cuentas.
- f) Participar en la elección de la Junta Directiva.
- g) Proponer actuaciones y nuevos aprovechamientos.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DE LOS COMUNEROS

Los comuneros se obligan a:

- a) Cumplir los presentes Estatutos.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados.
- c) Contribuir a los gastos que correspondan.
- d) Facilitar los datos necesarios para la gestión.
- e) Comunicar las transmisiones de sus fincas.
- f) Comunicar cualquier circunstancia que pueda afectar a los aprovechamientos gestionados.

UNDÉCIMA. ARRENDAMIENTO CONJUNTO DE LOS PASTOS

Los comuneros acuerdan gestionar conjuntamente el aprovechamiento de los pastos de las fincas incorporadas a dicho aprovechamiento.

La Comunidad podrá:

- buscar y seleccionar arrendatarios;
- negociar las condiciones;
- formalizar contratos;
- cobrar las rentas;
- controlar el cumplimiento del contrato;
- exigir las obligaciones del arrendatario;
- y distribuir las rentas entre los propietarios.

Los contratos deberán respetar la legislación aplicable a los arrendamientos rústicos.

DUODÉCIMA. REPRESENTACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE PASTOS

Los comuneros facultan a la Comunidad, a través de sus órganos de representación, para realizar las actuaciones necesarias para la gestión conjunta del arrendamiento de pastos en los términos establecidos en estos Estatutos.

La facultad comprenderá la negociación y formalización de contratos dentro de las condiciones previamente aprobadas por la Asamblea General.

DECIMOTERCERA. OTROS APROVECHAMIENTOS

La Comunidad podrá estudiar y negociar otros aprovechamientos de interés común.

No obstante, la incorporación de una finca a un nuevo aprovechamiento que implique una obligación contractual individual, un derecho de superficie, una servidumbre, un arrendamiento de larga duración o cualquier otra limitación del derecho de propiedad requerirá el consentimiento del propietario afectado.

DECIMOCUARTA. INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS Y ENERGÍAS RENOVABLES

La Comunidad podrá actuar como interlocutora frente a empresas interesadas en proyectos de energías renovables.

Podrá:

- a) Recibir ofertas.
- b) Solicitar estudios.
- c) Negociar condiciones económicas.
- d) Coordinar a los propietarios.
- e) Negociar contratos marco o acuerdos preliminares.
- f) Coordinar los estudios técnicos y administrativos.

Sin embargo, **ningún propietario quedará obligado a arrendar, ceder, gravar o constituir derechos sobre su finca para instalaciones fotovoltaicas o energéticas por el mero hecho de un acuerdo de la Comunidad.**

Para cada finca será necesario el consentimiento expreso de su propietario, salvo que éste haya otorgado un poder específico que permita actuar en su nombre.

DECIMOQUINTA. CAMINOS

La Comunidad podrá gestionar, cuando corresponda:

- limpieza;
- desbroce;
- mantenimiento;
- reparación;
- acondicionamiento;
- mejora;
- señalización.

La gestión de los caminos no implica reconocimiento de titularidad dominical a favor de la Comunidad.

Cuando los caminos sean de titularidad pública, se actuará ante la Administración competente.

Cuando existan servidumbres de paso u otros derechos, deberán respetarse los títulos y derechos existentes.

DECIMOSEXTA. ÓRGANOS

La Comunidad estará regida por:

1. La Asamblea General.
2. La Junta Directiva.
3. El Presidente.
4. El Vicepresidente.
5. El Secretario.
6. El Tesorero.
7. Los Vocales.

DECIMOSÉPTIMA. ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General estará integrada por todos los comuneros.

Se reunirá con carácter ordinario al menos una vez al año y con carácter extraordinario cuando sea necesario.

Corresponderá a la Asamblea:

- aprobar las cuentas;
- aprobar presupuestos;
- elegir la Junta Directiva;
- aprobar los contratos generales de pastos;
- aprobar inversiones relevantes;
- aprobar nuevos aprovechamientos;
- modificar los Estatutos;

- acordar la disolución;
- y resolver las cuestiones que excedan de la gestión ordinaria.

DECIMOCTAVA. JUNTA DIRECTIVA

La Junta Directiva estará integrada por entre **5 y 11 miembros**.

Se procurará que represente adecuadamente a los propietarios y a las diferentes zonas de las fincas.

Su mandato será de cuatro años.

DECIMONOVENA. PRESIDENTE

El Presidente ostentará la representación de la Comunidad dentro de las facultades conferidas por estos Estatutos y por la Asamblea.

VIGÉSIMA. CUENTA BANCARIA

La Comunidad dispondrá de una o varias cuentas bancarias a su nombre.

Los ingresos derivados de los aprovechamientos conjuntos se ingresarán en dichas cuentas.

Los pagos se realizarán conforme a las normas internas aprobadas por la Junta Directiva.

VIGESIMOPRIMERA. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos serán destinados, por este orden:

1. Al pago de gastos, impuestos y obligaciones.
2. A la constitución o mantenimiento del fondo de reserva.
3. Al pago de obligaciones pendientes.
4. Al reparto de las rentas netas entre los propietarios correspondientes.

VIGESIMOSEGUNDA. REPARTO DE RENTAS

Las rentas obtenidas de cada aprovechamiento se distribuirán exclusivamente entre los propietarios que participen en dicho aprovechamiento.

Como regla general, el reparto se realizará proporcionalmente a la superficie incorporada.

La Asamblea podrá establecer criterios diferentes cuando existan razones objetivas que lo justifiquen.

VIGESIMOTERCERA. FONDO DE RESERVA

La Asamblea podrá establecer un fondo de reserva destinado a:

- reparaciones;
- mantenimiento de caminos;
- gastos extraordinarios;
- asesoramiento técnico o jurídico;
- obligaciones fiscales;
- contingencias;
- y otras necesidades de la Comunidad.

VIGESIMOCUARTA. RESPONSABILIDAD

Los órganos de la Comunidad deberán actuar dentro de las facultades conferidas.

Ningún órgano de la Comunidad podrá disponer de una finca particular sin autorización de su propietario.

Los contratos deberán determinar claramente quién asume las obligaciones económicas y jurídicas correspondientes.

VIGESIMOQUINTA. TRANSMISIÓN DE FINCAS

La transmisión de una finca no extinguirá la Comunidad.

El propietario transmitente deberá comunicar la transmisión.

El adquirente podrá solicitar su incorporación como comunero y asumir los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas adquiridas.

VIGESIMOSEXTA. HERENCIA

En caso de fallecimiento de un comunero, sus herederos deberán comunicar a la Comunidad la nueva situación jurídica y aportar la documentación acreditativa correspondiente.

VIGESIMOSÉPTIMA. CONTABILIDAD

La Comunidad llevará una contabilidad ordenada y separada.

Se elaborará anualmente un estado de:

- ingresos;
- gastos;
- rentas cobradas;
- rentas pendientes;
- inversiones;

- fondo de reserva;
- cantidades distribuidas;
- obligaciones pendientes.

VIGESIMOCTAVA. FISCALIDAD

La Comunidad cumplirá las obligaciones fiscales que legalmente correspondan.

Los comuneros recibirán la información necesaria para la correcta atribución de las rentas que legalmente les correspondan.

La Comunidad solicitará el correspondiente NIF y realizará las declaraciones censales y fiscales que procedan.

VIGESIMONOVENA. DURACIÓN

La Comunidad se constituye por tiempo indefinido.

TRIGÉSIMA. DISOLUCIÓN

La Comunidad podrá disolverse por:

- a) Acuerdo de la Asamblea General.
- b) Imposibilidad de cumplir sus fines.
- c) Las demás causas previstas legalmente.

La disolución no afectará a la propiedad individual de las fincas.

TRIGESIMOPRIMERA. LIQUIDACIÓN

Disuelta la Comunidad se procederá a:

1. Cobrar los créditos.
2. Pagar las obligaciones.
3. Liquidar los contratos.
4. Determinar las cantidades correspondientes a cada comunero.
5. Distribuir el saldo conforme a las cuotas correspondientes.

TRIGESIMOSEGUNDA. APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Los comparecientes manifiestan conocer y aceptar íntegramente los Estatutos que se incorporan como **Anexo III**, declarando que forman parte inseparable del presente contrato.

TRIGESIMOTERCERA. ACEPTACIÓN

Todos los comparecientes manifiestan su voluntad de constituir la Comunidad, aceptan sus Estatutos y se comprometen a cumplir los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos.

Y en prueba de conformidad, firman el presente documento por duplicado/triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

FIRMAS

ANEXO I — RELACIÓN DE COMUNEROS

Nº Comunero DNI/NIF Domicilio % participación Superficie incorporada

ANEXO II — RELACIÓN DE FINCAS

Nº	Referencia catastral	Titular Superficie	% titularidad	Pastos	Otros aprovechamientos
1				Sí/No	
2				Sí/No	
3				Sí/No	
...					
615					

ANEXO III — ESTATUTOS

Se incorporarán al presente contrato los **Estatutos de la Comunidad de Bienes para la Gestión Conjunta de Fincas Rústicas de Deleitosa**, que constituyen las normas de organización y funcionamiento de la Comunidad.

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE BIENES PARA LA GESTIÓN CONJUNTA DE FINCAS RÚSTICAS DE LAS MESAS CAVERAS DE DELEITOSA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Denominación

Con la denominación “**COMUNIDAD DE BIENES PARA LA GESTIÓN CONJUNTA DE FINCAS RÚSTICAS DE MESAS CAVERAS DE DELEITOSA**”, en adelante “la Comunidad”, se constituye una comunidad contractual destinada a la gestión conjunta de determinados aprovechamientos, derechos y servicios relacionados con las fincas rústicas de sus comuneros.

La denominación podrá ser modificada por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 2. Naturaleza jurídica

1. La Comunidad se constituye al amparo de los artículos 392 y siguientes del Código Civil y de los pactos establecidos en los presentes Estatutos.
2. La Comunidad carece de personalidad jurídica propia, sin perjuicio de su capacidad para actuar en el tráfico jurídico y económico en los términos legalmente permitidos y de las facultades de representación conferidas por sus comuneros.
3. La Comunidad tendrá la consideración fiscal que legalmente corresponda y dispondrá del correspondiente Número de Identificación Fiscal.
4. La Comunidad se regirá por los presentes Estatutos, por los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y por la normativa legal que resulte aplicable.

Artículo 3. Domicilio

El domicilio de la Comunidad se fija en el término municipal de **Deleitosa (Cáceres, Extremadura)**, en el domicilio que determine la Asamblea General.

La Junta Directiva podrá acordar el cambio de domicilio dentro del término municipal, dando cuenta de ello a la siguiente Asamblea General.

Artículo 4. Duración

La Comunidad tendrá duración indefinida.

Su disolución se producirá por las causas previstas en estos Estatutos y en la legislación aplicable.

CAPÍTULO II. FINCAS Y DERECHOS DE LOS COMUNEROS

Artículo 5. Inexistencia de transmisión de la propiedad

1. La incorporación de una finca a la gestión de la Comunidad **no supone transmisión, cesión, agrupación, concentración parcelaria ni modificación de la titularidad dominical de la misma.**
2. Cada comunero conservará íntegramente la propiedad de las fincas de su titularidad, así como sus derechos de disposición, transmisión, gravamen, sucesión y demás derechos inherentes a la propiedad.
3. La Comunidad no será propietaria de las 615 fincas ni podrá disponer de ellas como si fueran de su propiedad.
4. La inclusión de una finca en la Comunidad tendrá exclusivamente los efectos de gestión y aprovechamiento que expresamente se establezcan en estos Estatutos o sean autorizados por su propietario.

Artículo 6. Relación de fincas

1. Las fincas objeto de gestión se identificarán mediante un **Libro o Registro de Fincas de la Comunidad.**
2. Para cada finca se hará constar, cuando sea posible:
 - referencia catastral;
 - superficie;
 - término municipal;
 - titular o titulares;
 - porcentaje de titularidad, cuando exista;
 - aprovechamientos incluidos en la gestión conjunta;
 - observaciones relativas a caminos, servidumbres u otras circunstancias relevantes.
3. La relación inicial comprenderá aproximadamente **615 fincas rústicas pertenecientes a aproximadamente 149 propietarios**, sin perjuicio de las modificaciones que puedan producirse posteriormente.

Artículo 7. Incorporación y exclusión de fincas

1. La incorporación de una finca requerirá acreditar suficientemente la titularidad del propietario.
 2. Un propietario podrá incorporar todas o solamente parte de sus fincas a determinados aprovechamientos gestionados por la Comunidad, siempre que ello sea compatible con la naturaleza del aprovechamiento.
 3. La exclusión de una finca de un determinado aprovechamiento deberá solicitarse por escrito y producirá efectos conforme a los plazos y condiciones establecidos en el correspondiente contrato de aprovechamiento.
 4. La exclusión no afectará a las obligaciones económicas ya contraídas ni a los contratos válidamente celebrados con anterioridad.
-

CAPÍTULO III. OBJETO Y FINALIDADES

Artículo 8. Objeto de la Comunidad

Constituye el objeto principal de la Comunidad la **gestión conjunta y ordenada de determinados aprovechamientos y servicios relacionados con las fincas de sus comuneros**, sin alterar la propiedad individual de las mismas.

Artículo 9. Aprovechamientos y actividades

La Comunidad podrá gestionar, entre otros, los siguientes aprovechamientos:

- a) El arrendamiento conjunto de los pastos.
- b) La negociación y formalización de contratos con ganaderos.
- c) La gestión y administración de las rentas obtenidas de los aprovechamientos.
- d) La conservación, mantenimiento, limpieza, desbroce y mejora de caminos y accesos cuya gestión corresponda a los comuneros.
- e) La negociación de arrendamientos, derechos de superficie, servidumbres u otros negocios jurídicos relacionados con instalaciones de energías renovables.
- f) La negociación de posibles instalaciones fotovoltaicas, solares, eléctricas u otras infraestructuras.
- g) Los aprovechamientos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de otra naturaleza que sean legalmente posibles y sean incorporados a la gestión de la Comunidad.
- h) La contratación de servicios, obras, estudios técnicos, asesoramiento jurídico, administrativo, agronómico o de cualquier otra naturaleza necesarios para el cumplimiento de sus fines.

i) La defensa y gestión de los intereses comunes de los propietarios en relación con los aprovechamientos gestionados por la Comunidad.

j) Cualquier otro aprovechamiento lícito que sea aprobado por la Asamblea General.

CAPÍTULO IV. ARRENDAMIENTO CONJUNTO DE LOS PASTOS

Artículo 10. Gestión colectiva de los pastos

1. La Comunidad podrá negociar y formalizar contratos de arrendamiento conjunto de los pastos correspondientes a las fincas incorporadas a dicho aprovechamiento.
2. La Junta Directiva podrá negociar las condiciones económicas y técnicas de los contratos, dentro de los límites establecidos por la Asamblea General.
3. Los contratos deberán identificar suficientemente las superficies, aprovechamientos, duración, renta, obligaciones del arrendatario y demás condiciones.
4. Cuando el contrato afecte a la totalidad o a una parte significativa de las fincas gestionadas conjuntamente, deberá ser autorizado por la Asamblea General en los términos establecidos en estos Estatutos.

Artículo 11. Reparto de las rentas de los pastos

Las rentas obtenidas por el arrendamiento de los pastos se distribuirán entre los propietarios de las fincas efectivamente incorporadas al aprovechamiento.

El reparto se realizará, salvo acuerdo específico, **en proporción a la superficie de cada propietario incorporada al arrendamiento**, una vez deducidos los gastos directamente relacionados con dicho aprovechamiento.

La Asamblea General podrá establecer otros criterios objetivos cuando existan diferencias de productividad, calidad, superficie aprovechable u otras circunstancias debidamente justificadas.

CAPÍTULO V. ENERGÍAS RENOVABLES Y OTROS ARRENDAMIENTOS

Artículo 12. Negociación colectiva

La Comunidad podrá actuar como órgano de negociación colectiva ante empresas interesadas en el arrendamiento o utilización de terrenos para:

- instalaciones fotovoltaicas;
- instalaciones solares;
- líneas eléctricas;
- subestaciones;
- centros de transformación;
- infraestructuras de evacuación;
- instalaciones de almacenamiento energético;
- telecomunicaciones;
- otras infraestructuras o actividades legalmente autorizadas.

Artículo 13. Protección de la propiedad individual

1. **Ningún propietario podrá ser obligado por un acuerdo de la Comunidad a arrendar, ceder, constituir un derecho de superficie, constituir una servidumbre o gravar su finca para una instalación energética o de infraestructura contra su voluntad.**
2. La Comunidad podrá negociar colectivamente las condiciones generales de una operación.
3. Una vez obtenida una propuesta concreta, cada propietario afectado deberá prestar su consentimiento expreso para que su finca quede vinculada al contrato correspondiente.
4. La autorización deberá indicar, como mínimo:
 - finca afectada;
 - superficie;
 - duración;
 - renta;
 - actualizaciones;
 - servidumbres;
 - indemnizaciones;
 - obligaciones de restauración;
 - garantías;
 - impuestos y gastos;
 - condiciones de resolución.
5. La Comunidad podrá prestar servicios de intermediación, negociación y coordinación, pero no podrá transmitir la propiedad de las fincas ni imponer al propietario la celebración de contratos que afecten individualmente a su propiedad.

Artículo 14. Negociación de proyectos conjuntos

Cuando un proyecto afecte a varias fincas de diferentes propietarios, la Comunidad podrá actuar como interlocutor único durante la fase de negociación.

La firma definitiva de los contratos correspondientes requerirá la autorización individual de los propietarios de las fincas afectadas, salvo que éstos hayan otorgado previamente poderes específicos y suficientes.

CAPÍTULO VI. CAMINOS Y ACCESOS

Artículo 15. Gestión de caminos

La Comunidad podrá organizar y financiar:

- limpieza;
- desbroce;
- reparación;
- mantenimiento;
- mejora;
- señalización;
- conservación;
- y, en su caso, acondicionamiento de los caminos utilizados para acceder a las fincas.

Artículo 16. Titularidad de los caminos

La gestión de un camino por la Comunidad **no implica reconocer ni atribuir su propiedad a la Comunidad.**

Antes de realizar actuaciones que puedan afectar a la titularidad, servidumbres o derechos de paso, deberá determinarse jurídicamente la naturaleza del camino.

Cuando un camino sea de titularidad pública, la Comunidad actuará ante la Administración competente para solicitar, promover o colaborar en las actuaciones que procedan.

CAPÍTULO VII. COMUNEROS Y PARTICIPACIÓN

Artículo 17. Condición de comunero

Podrán ser comuneros los propietarios de las fincas rústicas incorporadas a la Comunidad que acepten expresamente los presentes Estatutos.

También podrán ser comuneros los titulares de derechos que legalmente puedan incorporarse a la gestión, en las condiciones que determine la Asamblea General.

Artículo 18. Cuota de participación

A efectos de organización económica, participación en los resultados y obligaciones de la Comunidad, cada comunero tendrá una **cuota de participación**, que deberá constar en el Registro de Comuneros.

Como criterio general, la cuota se determinará en proporción a la superficie de las fincas incorporadas a la gestión colectiva, sin perjuicio de que determinados aprovechamientos puedan tener una cuota específica.

Artículo 19. Derechos de los comuneros

Son derechos de los comuneros:

- a) Participar en las Asambleas.
- b) Votar en los términos establecidos en estos Estatutos.
- c) Participar en los beneficios derivados de los aprovechamientos en los que tengan incorporadas sus fincas.
- d) Recibir información sobre la gestión económica.
- e) Examinar las cuentas y documentación de la Comunidad.
- f) Ser elegido para los cargos de la Junta Directiva.
- g) Proponer asuntos para su inclusión en el orden del día.
- h) Recibir información sobre contratos y proyectos que afecten a sus fincas.

Artículo 20. Obligaciones de los comuneros

Son obligaciones de los comuneros:

- a) Cumplir estos Estatutos.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados.
- c) Contribuir a los gastos que correspondan.
- d) Facilitar la información necesaria para mantener actualizado el Registro de Comuneros y Fincas.
- e) Comunicar los cambios de titularidad de las fincas.
- f) Respetar los contratos de aprovechamiento válidamente celebrados.

g) No realizar actuaciones que perjudiquen gravemente los intereses comunes derivados de los aprovechamientos gestionados colectivamente.

CAPÍTULO VIII. ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

Artículo 21. Órganos

La Comunidad estará integrada por:

1. La **Asamblea General**.
2. La **Junta Directiva o Junta Gestora**.
3. El Presidente.
4. El Vicepresidente.
5. El Secretario.
6. El Tesorero.
7. Los Vocales que determine la Asamblea.

Artículo 22. Asamblea General

La Asamblea General es el órgano supremo de decisión de la Comunidad.

Corresponde a la Asamblea:

- a) Aprobar las cuentas.
- b) Aprobar los presupuestos.
- c) Elegir y cesar a la Junta Directiva.
- d) Aprobar los contratos generales de arrendamiento de pastos.
- e) Aprobar las inversiones importantes.
- f) Aprobar operaciones extraordinarias.
- g) Aprobar modificaciones de Estatutos.
- h) Aprobar la incorporación de nuevos aprovechamientos.
- i) Aprobar la disolución de la Comunidad.
- j) Resolver cualquier asunto que la Junta Directiva someta a su consideración.

Artículo 23. Convocatoria

La Asamblea General ordinaria se celebrará al menos una vez al año.

La convocatoria deberá realizarse con una antelación mínima de quince días, indicando:

- fecha;
- hora;
- lugar;
- orden del día.

Podrán utilizarse medios electrónicos para la convocatoria siempre que permitan acreditar su recepción.

Artículo 24. Representación

Los comuneros podrán asistir personalmente o mediante representante.

La representación deberá acreditarse por escrito o mediante sistema electrónico que permita verificar la identidad del representado y del representante.

Un comunero podrá representar a otros comuneros en la Asamblea, con las limitaciones que establezca la Asamblea General.

Artículo 25. Sistema de votación

A efectos de evitar que la Comunidad quede paralizada y teniendo en cuenta que existen aproximadamente 220 propietarios, se establece como principio general:

un comunero = un voto.

No obstante, para las decisiones estrictamente económicas relativas a la distribución de rentas, gastos o aprovechamientos, se tendrán en cuenta las cuotas de participación correspondientes.

Las decisiones que puedan afectar directamente a la propiedad individual de una finca estarán sometidas, además, al consentimiento del propietario afectado.

Artículo 26. Mayorías

Los acuerdos ordinarios se adoptarán por mayoría simple de los votos válidamente emitidos.

Requerirán mayoría cualificada de **dos tercios de los comuneros presentes o representados**:

- a) Modificación de los Estatutos.
- b) Contratación de operaciones extraordinarias de especial importancia.
- c) Realización de inversiones que superen el límite fijado anualmente por la Asamblea.

d) Disolución de la Comunidad.

No podrá adoptarse por mayoría un acuerdo que suponga la transmisión, gravamen o arrendamiento forzoso de una finca perteneciente a un comunero.

CAPÍTULO IX. JUNTA DIRECTIVA

Artículo 27. Composición

La Junta Directiva estará integrada por un mínimo de **5 y un máximo de 11 miembros**, elegidos por la Asamblea General.

Se procurará que exista una representación equilibrada de los distintos grupos de propietarios y zonas de las fincas gestionadas.

Artículo 28. Duración

Los cargos tendrán una duración de cuatro años y podrán ser reelegidos.

Artículo 29. Presidente

Corresponde al Presidente:

- a) Representar a la Comunidad.
- b) Convocar y presidir las reuniones.
- c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- d) Firmar contratos y documentos dentro de las facultades concedidas.
- e) Supervisar la gestión ordinaria.

Artículo 30. Vicepresidente

Sustituirá al Presidente en caso de ausencia, enfermedad o vacante.

Artículo 31. Secretario

Corresponde al Secretario:

- a) Levantar actas.
- b) Custodiar la documentación.
- c) Mantener actualizado el Registro de Comuneros y Fincas.

- d) Expedir certificaciones de acuerdos.
- e) Gestionar las convocatorias.

Artículo 32. Tesorero

Corresponde al Tesorero:

- a) Llevar el control económico.
- b) Supervisar ingresos y pagos.
- c) Preparar las cuentas anuales.
- d) Elaborar los presupuestos.
- e) Controlar el reparto de las rentas.
- f) Supervisar las relaciones con asesores fiscales y contables.

Artículo 33. Facultades de la Junta Directiva

La Junta Directiva gestionará los asuntos ordinarios de la Comunidad y ejecutará los acuerdos de la Asamblea.

No podrá:

- vender fincas;
- hipotecarlas;
- constituir derechos reales sobre ellas;
- arrendarlas para usos extraordinarios;
- comprometerlas durante largos períodos;
- ni obligar individualmente a un propietario a disponer de su finca,

sin autorización expresa del propietario afectado.

CAPÍTULO X. RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 34. Patrimonio y fondos

La Comunidad dispondrá de una cuenta bancaria propia para la gestión de los ingresos y gastos derivados de sus actividades.

Los fondos de la Comunidad deberán mantenerse separados de los fondos personales de los comuneros y de los miembros de la Junta Directiva.

Artículo 35. Ingresos

Serán ingresos de la Comunidad:

- a) Las rentas derivadas de los aprovechamientos gestionados.
- b) Las aportaciones aprobadas por la Asamblea.
- c) Las indemnizaciones o compensaciones que correspondan.
- d) Cualesquiera otros ingresos legalmente procedentes.

Artículo 36. Gastos

Serán gastos comunes:

- a) Administración.
- b) Asesoramiento jurídico, fiscal y técnico.
- c) Gestión de contratos.
- d) Mantenimiento de caminos cuando corresponda.
- e) Seguros.
- f) Gastos bancarios.
- g) Gastos administrativos.
- h) Tributos y obligaciones fiscales que correspondan a la Comunidad.
- i) Cualquier otro gasto aprobado conforme a estos Estatutos.

Artículo 37. Reparto de resultados

Los ingresos netos de cada aprovechamiento se distribuirán entre los propietarios que participen en dicho aprovechamiento, de acuerdo con las correspondientes cuotas.

La Comunidad podrá retener anualmente una cantidad razonable como **fondo de reserva**, destinada a atender gastos futuros, reparaciones, actuaciones extraordinarias y obligaciones pendientes.

CAPÍTULO XI. TRANSMISIÓN Y SUCESIÓN DE LAS FINCAS

Artículo 38. Venta de una finca

La venta de una finca no supondrá automáticamente la transmisión de la condición de comunero respecto de todos los aprovechamientos.

El vendedor deberá comunicar la transmisión a la Comunidad.

El adquirente podrá solicitar su incorporación a la Comunidad y asumir los derechos y obligaciones correspondientes.

Artículo 39. Fallecimiento del comunero

En caso de fallecimiento, sus herederos o sucesores deberán comunicarlo a la Comunidad y acreditar su condición.

Mientras no exista adjudicación definitiva, la representación de los derechos correspondientes podrá ejercerse conforme a las reglas de la sucesión y a la documentación acreditativa.

CAPÍTULO XII. RESPONSABILIDAD

Artículo 40. Responsabilidad de la Comunidad

La Comunidad responderá de las obligaciones que contraiga en el ejercicio de sus actividades con los bienes y derechos que legalmente le correspondan.

Los contratos deberán procurar limitar claramente las obligaciones asumidas y determinar las responsabilidades de cada parte.

Artículo 41. Actuaciones de los representantes

Los miembros de la Junta Directiva deberán actuar con diligencia, buena fe y dentro de las facultades concedidas por estos Estatutos y por la Asamblea.

Responderán frente a la Comunidad cuando actúen con dolo, culpa, negligencia grave o excediéndose de las facultades conferidas.

CAPÍTULO XIII. TRANSPARENCIA Y CONTROL

Artículo 42. Contabilidad

La Comunidad llevará una contabilidad ordenada y suficientemente detallada.

Se elaborará anualmente:

- balance de ingresos y gastos;
- relación de contratos;
- relación de rentas cobradas;
- gastos realizados;
- cantidades distribuidas;
- fondo de reserva;
- obligaciones pendientes.

Artículo 43. Derecho de información

Todos los comuneros tendrán derecho a conocer la situación económica de la Comunidad y los contratos que afecten a los aprovechamientos en los que participen.

La documentación que contenga datos personales de otros comuneros será facilitada respetando la normativa de protección de datos.

Artículo 44. Control externo

La Asamblea podrá acordar anualmente que las cuentas sean revisadas por un asesor fiscal, contable o auditor independiente.

Cuando el volumen económico de la Comunidad lo aconseje, la Junta Directiva deberá proponer dicha revisión a la Asamblea.

CAPÍTULO XIV. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Artículo 45. Modificación

La modificación de estos Estatutos requerirá acuerdo de la Asamblea General adoptado con la mayoría cualificada establecida en el artículo 26.

Las modificaciones que afecten directamente a derechos individuales de los propietarios requerirán, además, el consentimiento de los propietarios afectados cuando legalmente sea necesario.

CAPÍTULO XV. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 46. Disolución

La Comunidad podrá disolverse:

- a) Por acuerdo de la Asamblea General.
- b) Por imposibilidad de cumplir sus fines.
- c) Por las causas previstas legalmente.
- d) Por cualquier otra causa establecida en el contrato de constitución.

Artículo 47. Liquidación

Una vez acordada la disolución se procederá a:

1. Cobrar los derechos pendientes.
2. Pagar las obligaciones.
3. Liquidar los contratos.
4. Determinar las cantidades correspondientes a cada comunero.
5. Distribuir el saldo resultante conforme a las cuotas de participación.

La disolución de la Comunidad **no afectará a la titularidad individual de las fincas de los comuneros.**

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Registro de Comuneros

La Comunidad mantendrá actualizado un registro que contendrá, como mínimo:

- identidad del comunero;
- NIF;
- domicilio;
- datos de contacto;
- fincas de su titularidad;
- referencias catastrales;
- superficies;
- cuotas de participación;
- aprovechamientos a los que se encuentra incorporado.

Segunda. Protección de datos

Los datos personales de los comuneros serán tratados exclusivamente para la gestión de la Comunidad y el cumplimiento de sus obligaciones legales, contractuales y fiscales, de conformidad con la normativa aplicable.

Tercera. Poderes de representación

La Asamblea podrá acordar la formalización de poderes generales o especiales a favor del Presidente u otras personas para ejecutar los acuerdos adoptados.

Los poderes deberán delimitar expresamente su alcance.

Cuarta. Reglamento de régimen interno

La Asamblea podrá aprobar un Reglamento de Régimen Interno para desarrollar estos Estatutos, especialmente en materia de:

- funcionamiento de los caminos;
- aprovechamiento de pastos;
- contratación de ganaderos;
- reparto de gastos;
- procedimiento de incorporación de fincas;
- procedimiento de representación;
- funcionamiento de las reuniones;
- medios electrónicos de votación y comunicación.

DISPOSICIÓN FINAL

Los presentes Estatutos constituyen las normas básicas de organización y funcionamiento de la Comunidad y serán complementados por el contrato de constitución, el Registro de Comuneros y Fincas, los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General y, en lo no previsto, por la legislación aplicable.

En Deleitosa (Cáceres), a 17 de agosto de 2026.

LOS COMUNEROS FUNDADORES

Se incorporará como **Anexo I** la relación de los comuneros fundadores y sus cuotas de participación.

Se incorporará como **Anexo II** la relación de las fincas incorporadas inicialmente a la gestión.

Se incorporará como **Anexo III** la relación de aprovechamientos a los que queda incorporada cada finca.