

Estatutos Comunidad Agrícola los Choros.

Artículo primero.- la comunidad agrícola Los Choros, en adelante la “Comunidad” ubicada en la Cuarta Región, Provincia de Elqui, Comuna de La Higuera, se regirá por las disposiciones que contienen estos estatutos y, en las materias no contempladas en ellos, por lo dispuesto por la ley, a partir de la fecha de su competente agregación en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

Artículo Segundo.- La Comunidad contara con los siguientes órganos, cuyas funciones y atribuciones se detallaran más adelante: 1) Junta General de Comuneros. 2) Directorio. 3) Junta de Vigilancia.

Artículo Tercero.- La Junta General de Comuneros es la primera autoridad de la Comunidad y sus acuerdos obligan a todos los comuneros. Siempre que hayan sido tomados en la forma establecida en estos Estatutos y no fueren contrarios a las leyes y reglamentos.

Artículo Cuarto.- Las Juntas Generales de comuneros serán ordinarias o extraordinarias. A cada comunero le corresponderá un voto.

- a) Las Juntas Generales Ordinarias se celebraran el segundo día sábado de los meses de Marzo, Julio y Noviembre de cada año, a las dos de la tarde en la primera citación y a las tres de la tarde en segunda citación. Para estas juntas no se necesitara de citación previa.
- b) Las Juntas Generales Extraordinarias se llevaran a efecto cuando, previa citación, la convoque el presidente o el directorio en subsidio o, cuando lo soliciten por escrito a lo menos una décima parte de los comuneros. (19 comuneros)
- c) La asistencia a las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias será obligatoria. La inasistencia de los Dirigentes será sancionada con una multa ascendente al equivalente en pesos a media Unidad de Fomento, según la equivalencia de dicha unidad al día de su pago efectivo. Estas multas no se aplicaran cuando, a juicio del Directorio, la inasistencia sea justificada.

Artículo Quinto.- Las citaciones a las Juntas Generales Extraordinarias, deberán hacerse mediante carteles fijados en los lugares más concurridos de la Comunidad, entre los que estarán: la Sede Social, el Club Deportivo y otros; estos carteles deberán indicar día, hora y lugar de la junta y la tabla de la reunión. Podrá citarse además mediante aviso transmitidos por la radio de mayor sintonía local, el diario, TV, etc., indicando lo mismo que los carteles arriba indicados. Además, y respecto de aquellos comuneros que con la debida anticipación lo hayan solicitado por escrito, se les deberá enviar carta certificada al domicilio señalado al efecto, comunicándoles la misma información señalada en los carteles antes referidos.

Artículo Sexto.- Previo al inicio de cada Junta y, bajo responsabilidad del Secretario, los asistentes deberán acreditar su calidad de comunero o la debida representación que invocan, firmando el correspondiente Libro de Asistencia a Juntas. En las Juntas Generales de Comuneros, sean ordinarias o extraordinarias, una persona podrá actuar con poder de hasta cinco comuneros, incluido el suyo, si el apoderado fuere también un comunero. Las Juntas Generales sesionaran, en primera citación, con la representación de la mayoría absoluta de los comuneros y, en segunda citación, podrán sesionar válidamente con quienes asistan, salvo los casos de quorum especiales expresamente contemplados en estos Estatutos.

Artículo Séptimo.- Serán atribuciones de la Junta General de Comuneros las siguientes:

- a) Elegir y/o remover a los miembros del Directorio. La remoción deberá ser acordada por los dos tercios de los asistentes a la respectiva junta.
- b) Aprobar los planes de cultivo o aprovechamiento del terreno común y reglamentar su utilización, como también, establecer las medidas de protección de los suelos, aguas, vegetación y demás recursos naturales, dictado si fuere aconsejable, los reglamentos que procedan.
- c) Aprobar la asignación de los goces singulares, de lluvias, de terrenos de cultivo y del uso de las aguas de las que sea titular la Comunidad, a propuesta del Directorio. Estas propuestas deberán constar en el acta de la Junta General de Comuneros en que se presente y deberá fijarse con toda precisión su finalidad de uso, extensión, ubicación y deslindes de cada asignación. Toda solicitud emanada de un comunero con el propósito que se le asigne un terreno como goce singular, que se asigne una lluvia o un terreno de cultivo, deberá constar por escrito e indicar en ella, con la debida precisión: su finalidad de uso, extensión, ubicación y deslindes del terreno y deberá dirigirse al Directorio de la Comunidad, acompañando plano topográfico en que indique la ubicación del goce o terreno solicitado. La dimensión de los goces singulares será de una hectárea en la zona próxima al mar y de diez hectáreas al interior de los terrenos de la Comunidad. La asignación que efectúe la Junta de Comuneros quedara sujeta a la condición resolutoria de volver al predio asignado al terreno común; en el evento que el comunero beneficiado con la asignación, en el plazo de 90 días corrido, contando desde la junta respectiva, no lo demarque. La asignación de goce singular de lluvia o de terreno para cultivo quedara perfeccionada una vez que el Secretario del Directorio de la Comunidad certifique que, dentro del plazo de 60 días corridos contando desde la fecha de celebración de la Junta General de Comuneros que aprobó la asignación, no se presentó reclamo contra la aprobación de la asignación respectiva.
- d) Fijar las cuotas máximas de ganado con derecho a pastoreo.
- e) Velar por el cumplimiento al interior de la Comunidad, de las disposiciones establecidas en las leyes vigentes en materia de protección ambiental y recursos ambientales.
- f) Acordar sanciones morales y/o multas para los casos de infracción de los Estatutos, a los acuerdos de la Junta General o del Directorio.
- g) Fijar el presupuesto anual de gastos y pronunciarse sobre las cuentas de inversiones que debe presentar el Directorio.
- h) Fijar las cuotas en proporción a la asignación de goces singulares y al uso de bienes comunes con que deberán concurrir los comuneros para el financiamiento de la Comunidad; estas cuotas se fijaran anualmente.
- i) Elegir y/o remover a los miembros de la Junta de Vigilancia.
- j) Prestar su aprobación para gravar o enajenar los terrenos, aguas o bienes comunes en conformidad a lo que disponen estos Estatutos, excepto aquellos actos señalados en la

- letra C) precedente, debiendo estos acuerdos adoptarse con el consentimiento de los dos tercios de los comuneros presentes o representados en la correspondiente Junta y que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos inscritos.
- k) Aprobar el procedimiento por el cual el Directorio resolverá como arbitro arbitrador, los conflictos que se susciten entre los comuneros o, entre ellos y la Comunidad, referentes al uso y goce de los terrenos y demás bienes comunes.
 - l) Ordenar la elección de los trabajos de beneficio común.
 - m) Autorizar al Directorio o a su Presidente para celebrar contratos u otros actos jurídicos con instituciones fiscales, semifiscales, municipales o de administración autónoma o con entidades privadas, sean estas personas naturales o jurídicas.
 - n) Velar por el respeto a los usos y costumbres de la Comunidad.
 - o) Las juntas podrán acordar remuneración para los miembros del Directorio y/o de la junta de Vigilancia.
 - p) Resolver cualquier cuestión relativa a la administración de la Comunidad.
 - q) Designar comisiones para fines específicos.
 - r) Conocer y resolver las materias no resueltas en estos Estatutos.

Artículo Octavo.- Las votaciones que deban realizarse se efectuarán, por norma general, mediante votación secreta, salvo que, para acordar determinadas decisiones, se opte por realizarlas a mano alzada y, en estos casos, será el Secretario quien certifique el resultado de las mismas.

Sin embargo, por votación secreta deberán ser acordados:

- a) La elección de los miembros del Directorio de la Comunidad.
- b) La elección de los miembros de la Junta de Vigilancia.
- c) La remoción de cualquier miembro del Directorio.
- d) La remoción de cualquier miembro de la Junta de Vigilancia.
- e) La enajenación o el establecimiento de algún gravamen en los terrenos comunes.

Artículo Noveno.- Los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los comuneros presentes o representados en la Junta General. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios de los comuneros presentes o representados en los siguientes casos:

- a) Para modificar los Estatutos. En este caso se requerirá de una Junta General Extraordinaria citada al efecto que el voto favorable de, a lo menos, los dos tercios de los comuneros presentes o representados asistentes en la respectiva Junta, representen no menos del cincuenta por ciento de los derechos de la Comunidad.
- b) Para autorizar al Directorio para arrendar a terceros ajenos a la Comunidad, por un plazo máximo de cinco años o más, los terrenos comunes y los derechos de aprovechamiento de aguas, con exclusión de los goces singulares. En este caso se requerirá que el voto favorable de los dos tercios de los comuneros presentes o representados, representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos inscritos.
- c) Para acordar la liquidación de la Comunidad. En este caso, el acuerdo deberá tomarse en junta General Extraordinaria citada al efecto, y que la aprobación se efectúe por, al menos, el setenta por ciento de los derechos inscritos.

Artículo Decimo.- El Directorio se compondrá de cinco miembros. Los directores durarán tres años en su cargo y podrán ser reelegidos. La elección de los miembros del Directorio se efectuará en una sola votación, resultando elegidos las personas que obtengan las 5 primeras mayorías, en dicha única votación.

Artículo Undécimo.- El mismo día de la elección del Directorio, a continuación del acto eleccionario y al término de la respectiva Junta, el Directorio elegido deberá reunirse y proceder a elegir, de entre sus miembros, un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero. En esta elección interna, cada uno de los Directores tendrá derecho a un voto. La distribución de los cargos del Directorio será comunicada a la Junta General de Comuneros.

Artículo Duodécimo.- Solo podrán ser Directores los comuneros que tengan veintiún años cumplidos al momento de la elección, sepan leer y escribir y que no hubieren sido condenados por delito que merezca pena aflictiva, ni hayan sido removidos de su cargo en el Directorio por resolución del Tribunal o por la Junta General de Comuneros.

Artículo Décimo Tercero.- Los Directores deberán abstenerse de tomar parte en las deliberaciones y acuerdos que incidan en materias en las cuales individualmente tengan interés ellos, su cónyuge, sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales o sus adoptados. El Director que infrinja esta disposición será sancionado con una multa equivalente a cinco Unidades de Fomento.

Artículo Décimo Cuarto.- Serán atribuciones del Directorio:

- a) Administrar los bienes de la Comunidad, sin perjuicio de los goces singulares que se asignen en conformidad a lo acordado en las Juntas Generales.
- b) Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General y aplicar las sanciones que esta o los presentes Estatutos hayan establecido.
- c) Citar a Junta General Extraordinaria cuando lo juzgue necesario o, cuando lo soliciten por escrito, a lo menos, una décima parte de los comuneros. (19 comuneros)
- d) Contratar créditos y velar por su correcta inversión y pago.
- e) Velar por el oportuno pago de los impuestos y de otras obligaciones que pesen sobre la Comunidad.
- f) Conferir poderes y designar abogado patrocinante para representar y defender a la Comunidad en juicios relacionados con bienes o intereses comunes, sin perjuicio de la representación judicial y extrajudicial que corresponde al Presidente.
- g) Contratar los trabajos que sean necesarios para el desarrollo de la Comunidad, velando por su correcta ejecución.
- h) Aplicar las medidas establecidas por la Junta General que propendan a la mantención del orden y armonía entre los miembros de la Comunidad.
- i) Recibir y proponer a la Junta General proyectos que procuren el desarrollo de la comunidad.
- j) En general, celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios y convenientes para la administración de la Comunidad.
- k) Preservar la integridad del patrimonio de la Comunidad, de su ambiente ecológico y el manejo adecuado de sus recursos naturales.
- l) Conciliar a las partes, en todos los conflictos que se susciten entre los comuneros, o entre estos y la Comunidad, referentes al uso y goce de los bienes comunes, actuando en estos casos como árbitro, con facultades legales del árbitro arbitrador.

Artículo Décimo Quinto.- El Directorio deberá reunirse en sesión ordinaria, por lo menos, una vez cada dos meses y extraordinariamente, cada vez que haya motivo suficiente y así lo soliciten, a lo menos, dos Directores y el Presidente.

Artículo Décimo Sexto.- El Directorio saliente tendrá un plazo de treinta días corridos, contando desde que el nuevo directorio asuma sus funciones, para entregar todos los libros y documentos de la Comunidad que obren en su poder y además, para rendir cuenta detallada y documentada de la labor realizada, con la aprobación de la Junta de Vigilancia respectiva. Cada directos es responsable personalmente de estas obligaciones y su incumplimiento será sancionado con una multa equivalente a tres Unidades de Fomento. Esta multa será aplicada indefinidamente, cada treinta días, hasta que se obtenga el cumplimiento de la obligación establecida.

Artículo Décimo Séptimo.- En caso de fallecimiento, renuncia o imposibilidad que se prolongue por más de tres meses del Presidente, Vicepresidente, Secretario o Tesorero, el propio Directorio deberá elegir un reemplazante, que durara en sus funciones solo el tiempo que falte para completar su periodo al director reemplazado. Esta elección deberá efectuarse por el Directorio dentro de un plazo de treinta días, contando desde el momento en que se produjo la respectiva cesación en el cargo. En el intertanto o si la imposibilidad fuere por menos de tres meses, será reemplazado por cualquier otro director, hasta que el director imposibilitado pueda reasumir sus funciones.

Artículo Décimo Octavo.- El Presidente del Directorio lo será también de la Comunidad y tendrá la representación judicial y extrajudicial de la Comunidad. Se entenderá que el Presidente, al representar a la Comunidad, representa a todos y cada uno de los comuneros sin necesidad de individualizarlos en sus actuaciones y sin que esta representación se altere por las modificaciones que puedan producirse en la composición de la Comunidad, ya sea por muerte de alguno de los comuneros, por transferencia de su derecho o por cualquier otra causa.

Artículo Décimo Noveno.- Corresponde al Presidente presidir las Juntas Generales y las reuniones del Directorio, dirigir los debates, abrir y cerrar las sesiones y confeccionar la tabla de materias de acuerdo con el Directorio.

Artículo Vigésimo.- Sera obligación del Vicepresidente reemplazar al Presidente, en caso de ausencia de este, o cuando así lo acuerde previa y expresamente el propio Directorio.

Artículo Vigésimo Primer.- Son deberes del Secretario:

- a) Citar a sesiones de Directorio y a Juntas de Comuneros, cuando el Presidente se lo indique, señalando la tabla de temas a tratar.
- b) Concurrir a las sesiones, leer, para su aprobación, el Acta de la sesión anterior, redactar las actas y leer y redactar la correspondencia.
- c) Llevar los libros de la Comunidad.
- d) Custodiar los libros de la Comunidad y en general, cualquier otro documento o especie de la junta General o el Directorio le hubiere confiado.
- e) Los demás inherentes a este cargo.

El Secretario deberá llevar, debidamente foliados, los siguientes libros:

- a) Libro de Actas de las Juntas Generales.
- b) Libro de asistencia de las Juntas.
- c) Libro de correspondencia recibida.
- d) Archivar de la correspondencia recibida y despachada.
- e) Libro de Actas de juntas del Directorio.
- f) Cualquier otro que le ordenase el Directorio.

Artículo Vigésimo Segundo.- Son deberes del tesorero:

- a) Percibir las cuotas y además entradas de dinero de la Comunidad, sean ordinarias o extraordinarias.
- b) Custodiar los talonarios de los recibos que se otorguen al recaudar las cuotas pagada por los comuneros.
- c) En cada asamblea, deberá dar cuenta detallada y documentada del estado de cada cuenta y del saldo disponible. Si el Directorio o la Junta General lo solicitan deberá, además, dar cuenta de los deudores morosos y de los pagos recientes y próximos por efectuar. Bastara la exigencia de comuneros que representen, a lo menos una décima parte de los derechos en la Comunidad, para que el Tesorero deba mostrar en la misma sesión, el dinero efectivo que obra en su poder y los depósitos realizados. El incumplimiento de esta obligación, hará presumir negligencia grave y dará lugar a la remoción del Tesorero, si así lo acuerda la Junta General, en conformidad a lo establecido en estos Estatutos.
- d) El Tesorero informara al Directorio y a la Junta General, respecto de los comuneros que adeuden las cuitas correspondientes a un periodo superior a noventa días. Cuando el valor de lo adeudado iguale o supere el valor de los derechos o cuotas de un comunero, pondrá esta circunstancia inmediatamente en conocimiento del Presidente, quien deberá en el plazo más breve, solicitar al Tribunal respectivo, la adjudicación del derecho del comunero moroso en favor de la Comunidad, todo esto en conformidad a lo establecido en el artículo cuadragésimo segundo bis del Decreto con Fuerza de Ley número cinco y sus modificaciones.

Artículo Vigésimo Tercero.- en la misma oportunidad que se elijan los Directores, se elegirá a los miembros de la Junta de vigilancia, empleándose para ello el mismo procedimiento señalado en el artículo 10° de estos Estatutos. La Junta de Vigilancia estará compuesta por tres comuneros que duraran tres años en su ejercicio y sus integrantes no podrán desempeñar cargos en el Directorio de la Comunidad. La Junta de Vigilancia adoptara sus decisiones con el voto favorable de, a lo menos, dos de sus integrantes, debiendo identificarse los integrantes que votaron favorablemente.

Artículo Vigésimo Cuarto.- Corresponde a la Junta de Vigilancia:

- a) Velar por el estricto cumplimiento de los Estatutos y reglamentos que dicte la Comunidad.
- b) Revisar la rendición de cuentas que efectúe el Tesorero a la Junta General de Comuneros. Esta revisión deberá efectuarse en los diez días hábiles anteriores a la presentación de dicha cuenta.
- c) Revisar la rendición de cuenta que efectúe el Directorio al final de su periodo, lo que deberá realizar dentro de los diez días siguientes a la presentación de dicha cuenta, con prescindencia de si se renueva o no el nombramiento de algún director. El incumplimiento de esta obligación será sancionado con una multa equivalente a tres Unidades de Fomento para cada uno de los miembros de la Junta de Vigilancia. La Junta de Vigilancia deberá informar a la Junta General de comuneros el resultado de su fiscalización, en la Junta General Ordinaria o Extraordinaria más próxima.
- d) Proponer reglamentos para el uso de los recursos naturales de la Comunidad.

Artículo Vigésimo Quinto.- La Junta de Vigilancia es un ente autónomo, que depende exclusivamente de la Junta General de Comuneros y, en consecuencia, solo responde a esta. Para ser miembro de la Junta de Vigilancia se exigirán los mismos requisitos que para formar parte del Directorio de la Comunidad.

Artículo Vigésimo Sexto.- Las multas establecidas en estos Estatutos serán siempre en beneficio de la Comunidad.

Artículo Vigésimo Séptimo.- De las multas aplicadas conforme a este Estatuto quedara constancia en el acta de la respectiva Junta General en que se acuerden. El Secretario del Directorio notificara al infractor entregándole notificación firmada por el, la cual contendrá los siguientes datos: nombre del infractor, fecha de la Junta General de Comuneros en que la multa fue acordada, causa de la sanción y multa aplicada. No será necesaria para la validez de la notificación la firma del infractor y basta que el Secretario deje constancia del hecho de haberse efectuado la notificación y de su fecha. La copia de la notificación bastara para acreditar la existencia de la multa, en las gestiones prejudiciales y/o juicios que se entablen.

Artículo Vigésimo Octavo.- De las multas acordada, el afectado podrá reclamar dentro del plazo de quince días corridos, contando desde la notificación. La Junta General de Comuneros resolverá los reclamos relaciones con las multas acordadas. El Directorio podrá investigar o requerir nuevos antecedentes. Estarán facultados para recibir los reclamos el Presidente y el Secretario del Directorio, quienes estamparan la fecha en que estos sean recibidos, debiendo ponerlos en conocimiento de la más próxima Junta General de Comuneros, la cual podrá ser citada especialmente para este efecto. La decisión que se adopte sobre el reclamo será notificada al infractor, por el Secretario del Directorio, mediante notificación que contenga los datos necesarios para su total entendimiento.

Artículo Vigésimo Noveno.- Si la Unidad de Fomento fuere suprimida, las multas serán aplicadas con la Unidad o valor que la reemplace. Si esto no fuere posible, resolverá la Junta General.

Artículo Trigésimo.- La adjudicación de los derechos o cuotas de los comuneros morosos que hayan sido sancionados en conformidad a lo establecido en el artículo cuadragésimo segundo bus del Decreto con Fuerza de Ley número cinco y sus modificaciones posteriores, se realizara de la siguiente manera: El Directorio abrirá un plazo de treinta días para que los hijos de los comuneros que se interesen, expresen su voluntad de adjudicarse el derecho, manifestando en sobre cerrado el precio a pagar por la adjudicación. Vencido el plazo, se citara al efecto a Junta General Extraordinaria, la cual resolverá la adjudicación del derecho.

Artículo Trigésimo Primero.- Los comuneros podrán ser representados en las Juntas Generales, debiendo presentar el mandatario un poder escrito autorizado por un Notario Público y Oficial Civil. En casos excepcionales, el secretario podrá autorizar la representación mediante siempre poder escrito. Cada mandatario podrá representar hasta cinco derechos y seis comuneros incluidos el propio.

Artículo Trigésimo Segundo.- El comunero que se encuentre moroso en el pago de las cuotas fijadas por la Junta por más de noventa días, no tendrá derecho a voto en las Juntas Generales, sean Ordinarias o Extraordinarias. El tesorero deberá posibilitar el pago de cuotas atrasadas o morosas, a lo menos durante las dos horas previas al inicio de cada Junta General de Comuneros. Recuperará inmediatamente su derecho a voto, el comunero que haya pagado sus cuotas morosas. Tampoco podrá ser elegido en un cargo directivo el comunero que se encuentre moroso en el pago de sus cuotas. Previo a cada elección, el Tesorero leerá la lista de los comuneros que se encuentren al día en el pago de sus cuotas y que, por lo tanto, tienen derecho a voto.

Artículo Trigésimo Tercero.- Ningún comunero estará autorizado para cerrar en beneficio propio, terrenos pertenecientes a la Comunidad, a menos que cuenten con autorización otorgada por la Junta General, conforme a estos Estatutos y a la ley. Tampoco podrá algún comunero entorpecer el libre tránsito de otros comuneros por los caminos y sendas de la Comunidad.

Artículo Trigésimo Cuarto.- Todo comunero tendrá el derecho al pastoreo de sus animales en las condiciones establecidas en este Estatuto. No será permitido el pastoreo de animales ajenos, sino en la forma autorizada por la Junta General de Comuneros. La infracción a lo dispuesto en el presente artículo será sancionada con una multa que determine la Junta General de Comuneros.

Artículo Trigésimo Quinto.- Todo comunero tiene la obligación de comunicar inmediatamente al Directorio y/o a la Junta de Vigilancia todo daño o alteración del patrimonio comunitario y del ambiente ecológico de la Comunidad. El Directorio al tomar conocimiento de la comunicación anterior, deberá ejercer todas las medidas legales y administrativas tendientes a terminar con la amenaza o el daño o, a obtener las indemnizaciones correspondientes en su caso.

Artículo Trigésimo Sexto.- Cada vez que se trate de enajenar, gravar, arrendar, segregar o realizar actividades o proyectos en terrenos de la Comunidad, que deslinden con líneas de playas, riberas de ríos o esteros, quebradas, bosques y en general sectores del terreno de la Comunidad que encierren importancia para su patrimonio ambiental, o que sean estratégicos para su desarrollo económico, el Directorio deberá presentar a la Junta General de Comuneros el proyecto respectivo, acompañado de los informes realizados por profesionales o institución especializada, que dé cuenta de la conveniencia ecológica, económica y social que dicha operación pueda producir.

(Fin de los estatutos)