

ESTATUTOS “EH MADRID VIII, S. COOP. MAD”

CAPITULO I DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO, DURACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL

Artículo 1.- Denominación.

Con la denominación de “EH MADRID VIII, S. COOP. MAD” se constituye en la localidad de MADRID, provincia de MADRID, una Sociedad Cooperativa de Viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en lo sucesivo LCCM y por lo establecido en este cuerpo estatutario, con plena capacidad jurídica desde el momento de su inscripción.

Artículo 2.- Objeto Social.

1. La actividad económica, que para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará esta Sociedad Cooperativa, es procurar a sus socios, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos, así como su rehabilitación, mejora, conservación y administración de dichos inmuebles y los elementos comunes, creando y prestando los servicios correspondientes.

A estos fines la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. A los efectos del apartado anterior, la propiedad, el uso y disfrute de las viviendas y locales podrá ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, ya sea para uso habitual o permanente.

3. La cooperativa podrá enajenar o arrendar a terceros no socios los locales comerciales, instalaciones y edificaciones complementarias o no vinculadas a vivienda de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos la cooperativa podrá enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

4. Asimismo para enajenar viviendas en caso necesario, podrá acogerse al régimen autorizador de operaciones con terceros previsto en el artículo 58 de la Ley 4/1999 de 30 de marzo de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, acompañando a la solicitud una memoria justificativa de los precios propuestos para estas operaciones.

5. La cooperativa se sujeta al régimen específico de cooperativas de viviendas.

6. La preferencia para la adjudicación de las viviendas, edificaciones y obras complementarias, vendrá determinada por la fecha de ingreso del socio en la Cooperativa. No obstante, una vez adjudicada una vivienda, no se permitirá la rotación o cambio en el caso de que se produjeran bajas de socios adjudicatarios de otras viviendas de la promoción, salvo acuerdo motivado del Consejo Rector.

Artículo 3.- Domicilio Social.

1. La cooperativa fija su domicilio en **Madrid, en la calle Fuente del Rey, número 2, Código Postal 28023**, pudiendo ser trasladado a otro lugar del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector que deberá comunicarse a los socios dentro del mes siguiente; el cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General.

2. En ambos casos, el acuerdo de cambio de domicilio social, que constituirá modificación del presente artículo, se elevará a escritura pública y deberá ser presentado para su inscripción en el Registro de Cooperativas.

3. El Consejo Rector deberá solicitar, dentro de los siete días siguientes a dicha inscripción, la publicación del anuncio del mismo en el B.O.C.M., pudiendo sustituir dicha publicación por una comunicación con acuse de recibo a cada uno de los acreedores dentro de los quince días siguientes al de la inscripción en el Registro de Cooperativas.

Artículo 4.- Ámbito Territorial de actuación.

El ámbito territorial de esta Sociedad comprenderá a todos los municipios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.- Duración.

La sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

CAPÍTULO II LOS SOCIOS

Artículo 6.- Personas socias.

Podrán ser socias de la cooperativa, todas las personas referidas en la ley de cooperativas de la Comunidad de Madrid que se comprometan a desarrollar la actividad cooperativizada con lealtad y eficacia y respondan a los siguientes requisitos y condiciones.

Artículo 7.- Requisitos de los socios.

1. Con carácter general podrán ser socios de la cooperativa las personas físicas que necesiten alojamiento para sí o sus familiares, así como los entes públicos o institucionales que precisen alojamientos para sus respectivos empleados que tengan que residir, por razón de su función, en el entorno de la promoción cooperativa y que respondan a los siguientes requisitos o condiciones:

- a) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio y desembolsar el porcentaje de la misma, fijada en estos Estatutos si la admisión se efectúa en el momento de la constitución de la Cooperativa; o suscribir y desembolsar las cantidades acordadas por la Asamblea General, en el caso de efectuarse la admisión con posterioridad a la constitución de la Sociedad.
 - b) Suscribir el compromiso de no darse de baja voluntariamente en la cooperativa sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta que transcurra el plazo de dos años desde su admisión como socio. La baja producida durante dicho plazo se considerará como no justificada, salvo dispensa expresa del Consejo Rector a tenor de las circunstancias del caso particular.
2. Podrán ser socios de la cooperativa los entes públicos o institucionales que precisen alojamientos para sus respectivos empleados que tengan que residir, por razón de su función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades, así como las Entidades sin ánimo de lucro que precisen locales para sus actividades.
3. Son socios expectantes aquellos que, habiendo efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social de la entidad, aún no se les ha preadjudicado una vivienda, quedando a la espera de que eventualmente tal circunstancia se produzca. Estos socios figurarán inscritos con tal carácter en el libro registro de socios y, en ningún caso, se les exigirá la entrega de cantidades para financiar el pago de viviendas o locales.

Artículo 8.- Admisión y adquisición de la condición de socio.

1. Para ingresar en la cooperativa será suficiente la solicitud por escrito del interesado dirigida al Consejo Rector con justificación documental de la acreditación de las circunstancias que le dan derecho, conforme a estos estatutos, a formar parte de la misma.

2. Las decisiones sobre la admisión de socios corresponderán al Consejo Rector, quien en el plazo máximo de cuarenta y cinco días a contar desde el recibo de la solicitud, decidirá y comunicará, también por escrito al aspirante a socio, la resolución de admisión o denegatoria. Este último será motivado pero nunca basado en razones políticas, religiosas, sindicales, de raza, sexo o estado civil.

3. La denegación expresa de la solicitud de admisión será siempre motivada y por causa justificada derivada de estos estatutos, de alguna disposición legal imperativa, o de imposibilidad técnica derivada de las condiciones económico financieras u

organizativas o técnicas de la entidad. El acuerdo denegatorio podrá ser recurrido por el solicitante ante la Asamblea General en el plazo de treinta días desde la comunicación. En el supuesto de que no haya decisión expresa sobre la solicitud de admisión, ésta se entenderá aprobada. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante la Asamblea General, a instancia de/l interventor/es o de cinco socios, en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo de admisión o desde que haya transcurrido, sin resolución expresa del Consejo Rector, el plazo de cuarenta y cinco días.

4. Estos recursos deberán ser resueltos por la primera asamblea general que se celebre sea ordinaria o extraordinaria, por votación secreta, siendo en ambos supuestos preceptiva la audiencia del interesado.

5. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o si ésta fuera recurrida, hasta que resuelva la primera Asamblea General, por votación secreta siendo preceptiva la audiencia al interesado.

6. La persona aspirante a socia contará con el plazo de un mes desde la notificación o desde que transcurra el plazo de notificación de la resolución sin que medie la misma, para suscribir y desembolsar las aportaciones, así como para satisfacer la cuota de ingreso en su caso. Satisfechas las citadas obligaciones económicas, la persona aspirante adquirirá la condición de socia.

Artículo 9.- Derechos de los socios.

A las personas socias les corresponden los siguientes derechos, salvo lo establecido para los socios expectantes:

- a) Participar en el objeto social de la cooperativa sin ninguna discriminación y en los términos que establezcan los Estatutos.
- b) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- c) Asistir y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte.
- d) Votar por sí o a través de representante, según lo establecido en estos Estatutos.
- e) Darse de baja en la cooperativa, cumpliendo los requisitos legales y estatutarios establecidos para ello.
- f) Percibir el importe de la liquidación correspondiente a sus aportaciones en los supuestos y términos legalmente establecidos y según lo preceptuado en los Estatutos sociales y acuerdos adoptados por los órganos sociales.
- g) Acceder a una vivienda en los términos establecidos legal y estatutariamente y de acuerdo con los acuerdos adoptados por los órganos sociales.

- h) Ejercitar el derecho de información sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa en los términos establecidos legalmente, en el artículo 10 de los Estatutos y en los acuerdos de la Asamblea General.
- i) El cuarenta y cinco por ciento (45%) de los socios podrán solicitar motivadamente, con cargo a la Cooperativa y una vez al año, informe de consultores externos en las áreas urbanística, financiera, jurídica, cooperativa, o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales expertos no podrán ser socios, ni estar vinculados en forma alguna, directa o indirecta, con los cooperadores, ni con los administradores independientes, auditores o apoderados, gestores y profesionales con los que la Cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción e individualización de las viviendas.
- j) Cualesquiera otros previstos en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, estos estatutos sociales, el Reglamento de régimen interno y los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 10.- Derecho de Información.

1. El socio tendrá derecho a recibir copia de los Estatutos y del Reglamento de régimen interno si lo hubiera con mención expresa del momento de entrada en vigor de las modificaciones si las hubiera, así como de cualquier otro acuerdo de la Asamblea General relativo a las obligaciones y derechos del socio y en particular una copia de la póliza del seguro de cantidades anticipadas que se hubiera suscrito y del certificado de su inclusión.

El socio que no haya recibido la citada documentación dentro de los citados plazos tendrá derecho a obtenerla del Consejo Rector en el plazo máximo de un mes desde que la solicite de dicho órgano, con independencia de las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir los miembros del citado órgano por no cumplir con la obligación expresada en los párrafos anteriores.

2. Tendrá derecho a examinar en el domicilio social de la Cooperativa el Libro Registro de Personas Socias y Aportaciones al Capital social, libro de actas de la Asamblea y la posibilidad de solicitar certificación de las decisiones adoptadas por el Consejo Rector y con carácter general, a pedir información sobre la situación social y económica de la cooperativa en los términos y circunstancias reguladas en la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

3. Cuando la Asamblea General, conforme al orden del día, haya de tratar sobre las cuentas del ejercicio económico, deberán ser puesto de manifiesto, en el domicilio social de la cooperativa, desde el día de la publicación de la convocatoria hasta el de la celebración de la asamblea, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales y el informe del/de los Interventor/es o, en su caso, del/de los auditores. Durante dicho periodo los socios podrán examinar la referida documentación y los que lo soliciten tendrán derecho a recibir copia de estos

documentos y solicitar por escrito, al Consejo Rector, las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes para que sean contestadas en el acto de la Asamblea. La solicitud deberá ser presentada con una antelación mínima de cinco días hábiles antes de la celebración de la asamblea.

En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la Cooperativa.

4. Las personas socias podrán solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. El Consejo Rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la Cooperativa.

La Asamblea General, mediante votación secreta, podrá ordenar al Consejo Rector facilitar la información requerida, concediéndole un plazo de treinta días para ello cuando así lo exija la complejidad de lo solicitado.

En cualquier caso, el Consejo Rector, atendidas las circunstancias podrá exigir al socio que retire la documentación de la sede social.

5. Los socios que representen más del diez por ciento de todos ellos o cien socios podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el Consejo Rector dentro de los treinta días siguientes o durante la primera Asamblea General que se celebre.

6. El socio podrá solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa y en particular sobre lo que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar en el plazo de treinta días o si considera que es de interés general en la asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

7. Acceder a una copia de las actas de las Asambleas Generales.

8. Se aplicarán las medidas de tutela judicial previstas en la legislación del Estado.

Artículo 11.- Garantías de participación, información y control. Otras garantías.

1. El Consejo Rector sólo podrá denegar, motivadamente, la información cuando la solicitud ponga en peligro los intereses legítimos de la cooperativa. No procederá esta excepción cuando la información denegada haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea General y la solicitud de información se apoyada por más de la mitad de los votos presentes y representados y en los demás supuestos, cuando así lo acuerda la Asamblea General como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

2. En todo caso la negativa del Consejo Rector a facilitar la información interesada o su silencio al respecto podrán ser impugnados por los solicitantes conforme al cauce

procesal previsto en la Ley de Cooperativas agotando o no, previamente, los recursos internos que procedan.

3. Un número de socios que represente al menos el cuarenta y cinco por ciento (45 %) del total de los existentes en la cooperativa podrá solicitar motivadamente con cargo a la cooperativa y una vez al año informe de consultores externos en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales expertos no podrán ser socios, ni estar vinculados de forma alguna, directa o indirectamente, con los cooperativistas, ni con los administradores, auditores o apoderados, gestores y profesionales con los que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas.

4. Cuando la cooperativa lo acuerde en Asamblea General o se alcance la cifra de cien socios o más sin llegar a doscientos se establecerá un comité que asumirá las siguientes funciones:

Vigilancia del estado de tesorería de la cooperativa y
Seguimiento de la correcta ejecución de las obras

El Comité estará formado por tres socios que se hallen al corriente de sus obligaciones económicas y que no estén incurso en ningún expediente sancionador. Serán elegidos por la Asamblea general, previa inclusión en el orden del día, por el mayor número de votos en votación secreta.

Superados los doscientos socios, se establecerá en la misma forma regulada en el párrafo anterior, sendos comités, Financiero y de Obras para el seguimiento de las actividades de la Cooperativa en ambas vertientes.

En todos los casos, los comités tendrán el carácter de consultivos, teniéndose en cuenta su criterio por el Consejo Rector salvo que los consideres lesivos para los intereses de la cooperativa, en este caso el Consejo Rector deberá convocar Asamblea General para que ésta adopte el acuerdo pertinente.

5. En el supuesto de que la Cooperativa se acoja a la posibilidad prevista en el artículo 115 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y, en su virtud, quisiera desarrollar más de una fase, bloque o promoción, por acuerdo del Consejo Rector, deberá este indicar el municipio donde actúe la entidad en cada una de las mismas, acuerdo que deberá ser ratificado en la primera asamblea que se celebre e inscrito en el Registro de Cooperativas.

6. Cuando la cooperativa obtenga de sus socios cantidades dinerarias anticipadas para la construcción de viviendas o locales, deberá recibirlas a través de una entidad de crédito, en la que habrán de depositarse en cuenta especial con la separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrán disponerse para las atenciones derivadas para la construcción de las viviendas o locales.

7. Cuenta espacial y seguro de caución. Las cantidades que los socios anticipen a cuenta del coste de la vivienda, incluidos los referidos a los gastos correspondientes a la adquisición de los terrenos y, en su caso, los costes de urbanización, se ingresarán

en una cuenta especial de la promoción, de la que únicamente se puede disponer para atender los gastos de la misma o la devolución de las cantidades aportadas a los socios adscritos a la promoción que causen baja en la cooperativa.

La cooperativa asegurará o avalará las cantidades entregadas por los socios para financiar las viviendas de la promoción, conforme a la normativa vigente en materia de seguros. La cooperativa y en su caso la gestora que pudiera tener contratada deberán especialmente informar a quienes pretendan ingresar en la misma como socios, de la etapa en que se encuentra la cooperativa y del seguro que esté contratado o en trámite de contratación.

Artículo 12.- Obligaciones de los socios.

Los socios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Asistir por sí o debidamente representados a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados a los que fuesen convocados, salvo causa justificada, y acatar y dar cumplimiento a los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.
- b) Cumplir lo regulado en estos estatutos, el Reglamento de Régimen Interno y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses lícitos de ésta.
- d) Aceptar los cargos sociales para los que fuesen elegidos, salvo causa justificada de excusa que impida su ejercicio.
- e) Cumplir con las obligaciones que resulten de los preceptos legales y estatutarios.
- f) Satisfacer las aportaciones obligatorias al capital, cuotas obligatorias así como las aportaciones a cuenta de la vivienda y cualesquiera otras obligaciones económicas acordadas válidamente por los órganos sociales de la cooperativa.
- g) Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca, cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno y en los contratos de incorporación a la misma. Asimismo, deberá cumplir sus obligaciones económicas en la forma y plazos previstos.
- h) No realizar actividades competitivas a los fines propios de la Cooperativa, ni colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa del Consejo Rector

que dará cuenta en la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.

- i) No prevalecer de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- j) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios, con los que en cada momento ostenten en la misma cargos de administración, de representación, y de fiscalización económico-contable.
- k) No manifestarse públicamente en términos que impliquen desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
- l) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- m) El socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe de sus aportaciones al capital social.

Art. 13.- Socios Expectantes.

- 1. Derechos.- A los socios expectantes les será de aplicación lo dispuesto en las letras apartados c), e) y h) del artículo 9, con la especialidad para la letra c) de que el socio expectante tendrá voz, pero no voto en la Asamblea General, en aquellos asuntos relacionados con la promoción de las viviendas en las que no participa.
- 2. Obligaciones.- A los socios expectantes les será de aplicación lo dispuesto en los apartados b, c, e, f, h, i, j y k del artículo 12, con la especialidad para el apartado f, de que entre las obligaciones económicas no estará la entrega de fondos para la adquisición de viviendas.

Artículo 14.- Régimen disciplinario. Faltas y sanciones.

A los socios sólo se les pueden ser impuestas las sanciones fijadas en estos estatutos, y por la comisión de cada clase de falta tipificada en los mismos.

1. FALTAS

Las faltas cometidas por los socios, atendiendo a su importancia, trascendencia e intencionalidad se clasificarán como muy graves, graves y leves.

Las infracciones leves prescriben a los dos meses, las graves a los cuatro meses, y las muy graves a los seis meses. El plazo de prescripción empezará a contar el día en que el Consejo Rector tenga conocimiento de la comisión de la infracción, y en todo caso, al año de haberse cometido. El plazo se interrumpirá por la incoación del

procedimiento sancionador, y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y notifica la resolución que proceda.

1.1 Son faltas leves:

- a) La falta de notificación al Consejo Rector de la cooperativa en los dos meses inmediatos a su causa, del cambio de domicilio del socio.
- b) La falta de respeto y consideración para con otro/s socio/s de la entidad en el curso de actos sociales de la misma o en la sede social de la cooperativa que motivaran la queja del ofendido ante el Consejo Rector.
- c) La falta de asistencia no justificada a los actos sociales a los que fuese convocado en la forma debida.

1.2 Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve por no asistir a las reuniones de dicho órgano social.
- b) Prevalerse de la condición de socio, para realizar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- c) El incumplimiento de un mandato del Consejo Rector o de la Asamblea General, siempre que se produzca por vez primera y no altere de una forma notoria la vida social de la cooperativa ni sus fines.
- d) No aceptar los cargos sociales para los que fuesen elegidos, salvo causa justificada de excusa que impida su ejercicio.
- e) La reincidencia o acumulación de dos faltas leves aunque sean de distinta naturaleza, dentro de un período consecutivo de un año, a contar desde la fecha de la primera falta leve.
- f) No observar debidamente las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.
- h) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la cooperativa con ocasión de las reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

1.3 Son faltas muy graves:

- a) Desarrollar una actuación perjudicial y grave a los intereses de la cooperativa, tales como operaciones de competencia, fraude de aportaciones u ocultación

de datos relevantes que perjudiquen gravemente los intereses de la cooperativa o sus socios, así como la manifiesta desconsideración con el Consejo Rector de la cooperativa, que atenten contra los intereses materiales o el prestigio de la entidad.

- b) Los malos tratos de palabra u obra a otro socio, o con los que en cada momento ostenten en la cooperativa cargos de administración o de representación y de fiscalización económico-contable, miembros de la gestora o terceros, con ocasión de reuniones de los órganos sociales o la realización del objeto social de la cooperativa, cuando hubieran motivado la queja del ofendido ante el Consejo Rector.
- c) Falsificación de documentos, firmas, sellos, marcas, claves o datos análogos propios y significativos de la cooperativa.
- d) Incumplir con la obligación de guardar secreto sobre los asuntos y datos de la cooperativa y sus socios sin autorización del Consejo Rector o la Asamblea, realizado por cualquier medio y expresamente a través de redes sociales, de forma que se ponga en riesgo la actividad que desarrolle la cooperativa, suponga desprestigio de la misma o pueda perjudicar los intereses legítimos de la misma.
- e) El incumplimiento de las obligaciones económicas asumidas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de aportaciones al capital social, por falta de entrega de las cantidades para financiar la adquisición de las viviendas y/o locales, o para amortizar préstamos e intereses de los mismos.
- f) El fraude en las aportaciones al capital y en las cantidades entregadas para la financiación de las viviendas, el fraude o la ocultación de datos relevantes respecto a las condiciones para pertenecer como socio a la cooperativa o recibir las prestaciones y servicios cooperativos.
- g) La acumulación de dos faltas graves en el período de un año a contar desde la fecha de la primera falta grave.
- h) La manifiesta desconsideración a los rectores, representantes o empleados de la Entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la cooperativa.
- i) La usurpación de las funciones de los órganos rectores, de los interventores o de cualquiera de sus miembros.

2. SANCIONES

Las sanciones a imponer en cada caso son las siguientes:

- a) Para las FALTAS LEVES: amonestación verbal o por escrito y/o multa en cuantía mínima de TRESCIENTOS EUROS (300.-€) y máximo de SEISCIENTOS EUROS (600.-€).
- b) Para las FALTAS GRAVES: multa en cuantía mínima de SEISCIENTOS UN EUROS (601.-€) y máxima de SEIS MIL EUROS (6.000.-€).
- c) Para las FALTAS MUY GRAVES: O multa en cuantía mínima de SEIS MIL UN EUROS (6.001.-€) a máxima de DOCE MIL EUROS (12.000.-€) o en su caso expulsión del socio. Podrá llevar aparejada en el primer caso la suspensión de todos o algunos de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; ser cesionario de la parte social de otro socio. La sanción suspensiva de derechos sólo se podrá imponer por la comisión de aquellas infracciones muy graves que consisten precisamente en que el socio está a descubierto en sus obligaciones económicas o que no participa en las actividades y servicios cooperativos.
En todo caso, los efectos de suspensión cesarán tan pronto como el socio normalice su situación con la Cooperativa.

El procedimiento para la imposición de las sanciones respetará los principios generales en la materia y su régimen de recursos se ajustará a lo previsto en la Ley y concretamente se establece:

1. La facultad disciplinaria es competencia indelegable del Consejo Rector.
2. La persona socia que se encuentre incurso en un procedimiento disciplinario no podrá formar parte en la votación del órgano correspondiente
3. En todos los supuestos será preceptiva la audiencia previa de los socios afectados por el expediente disciplinario.

3.ÓRGANOS SOCIALES COMPETENTES Y PROCEDIMIENTO.

1. Competencia.

La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

En todo caso, será preceptiva la audiencia previa del interesado, si bien sólo en el caso de sanciones por faltas graves y muy graves será imprescindible la instrucción de un expediente al efecto, para lo que se nombrará un instructor de entre los miembros del Consejo Rector. Las alegaciones del socio afectado, de producirse, deberán realizarse por cualquier medio que permita su almacenamiento y acreditación.

2. Procedimiento:

a) Conocida por el Consejo Rector u Consejo Rector la comisión de una falta por un socio, acordará la incoación de expediente sancionador contra el mismo. De dicho acuerdo, que en todo caso deberá ser motivado, se dará traslado al socio afectado con

expresión detallada de los cargos imputados y de los artículos infringidos, así como de las posibles sanciones que podrían serle impuestas conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales.

b) Se concederá expresamente al socio trámite de audiencia por quince días hábiles, a fin de que realice las alegaciones por escrito que estime oportunas y presente o proponga las pruebas de que intente valerse.

c) A la vista de las alegaciones y pruebas presentadas y/o practicadas por el socio dentro del plazo concedido, o ante la ausencia de las mismas, el Consejo Rector adoptará el acuerdo que estime oportuno, bien sancionando al socio o bien dejando sin efecto el expediente. De dicho acuerdo se dará traslado inmediato al socio mediante escrito motivado, en el que se detallarán, en su caso, los cargos por los que ha sido sancionado, el precepto infringido, la sanción concreta impuesta y la vía de recursos contra dicho acuerdo con expresión de los plazos para su interposición y órganos competentes para su conocimiento.

En los casos en que el socio imputado o perjudicado sea miembro del Consejo Rector u Consejo Rector, el mismo no podrá participar en la instrucción del expediente, en las deliberaciones del resto de miembros del Consejo u Consejo Rector ni en la adopción de decisiones relativas a dicho expediente, todo ello sin perjuicio de su derecho de audiencia en las mismas condiciones que al resto de socios de la Cooperativa.

El acuerdo del Consejo Rector u Consejo Rector en cuya virtud se imponga la sanción por las referidas faltas graves o muy graves, tiene carácter ejecutivo, excepto en el supuesto de expulsión.

3. Recurso.

a) Contra el acuerdo de sanción cabrá recurso ante la Asamblea General en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción, en el caso de expulsión será de dos meses. El recurso ante la Asamblea General deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque. El derecho de audiencia del socio afectado en caso de la interposición del recurso, deberá cumplimentarse como mínimo mediante la lectura ante la Asamblea del recurso presentado contra el acuerdo del Consejo Rector. No obstante, si el socio estuviere presente en la Asamblea General en la que se conozca del mismo, se le concederá la palabra por si quisiere ampliar los motivos de su impugnación.

El recurso se resolverá por votación secreta, previa audiencia del propio interesado. Producida la Asamblea sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

b) El acuerdo confirmatorio de la sanción podrá ser impugnado, en el plazo dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refieren estos Estatutos para la impugnación de los acuerdos asamblearios.

c) En el caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15.6 de estos Estatutos.

Artículo 15.- Baja del socio. Causas, procedimiento y efectos.

El socio podrá causar baja en la cooperativa de las formas y de acuerdo con los procedimientos que a continuación se establecen:

1. Baja voluntaria:

a) El socio podrá darse de baja voluntariamente de la cooperativa en cualquier momento.

b) El preaviso, en todo caso deberá realizarse por escrito al Consejo Rector, en el plazo de seis meses, entendiéndose producida dicha baja al término del plazo referenciado y debiendo cumplir el socio durante este periodo de tiempo con sus obligaciones respecto a la cooperativa en los términos a que venía obligado. El incumplimiento de este plazo de preaviso podrá dar lugar a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

c) Se establece un tiempo mínimo de permanencia de dos años. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

a) Cuando el socio incumpla el plazo mínimo de permanencia exigido en el artículo 7, salvo que el órgano de administración acuerde motivadamente que esta baja es justificada. Este incumplimiento podrá dar lugar, al igual que el del plazo de preaviso, a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios

b) Cuando el socio incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos Estatutos, en las normas de la promoción o en el contrato de incorporación a la misma, en forma que perjudique los intereses de la Cooperativa.

c) Aquellas instadas con anterioridad al término del tiempo mínimo de permanencia fijado en los Estatutos, salvo que el Consejo Rector acuerde motivadamente que esta baja es justificada.

1.2 Se considerará justificada la baja voluntaria del socio en los casos siguientes:

- a. El incremento del importe de las cantidades para financiar las viviendas en más de un 30%.
- b. La exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social o de cargas u obligaciones extraestatutarias y gravemente onerosas.

- c. El retraso injustificado en el desarrollo de la obra o en la finalización de la promoción por causas imputables directamente a la acción de la cooperativa, en más de doce meses sobre la fecha prevista.
- d. La prórroga de la actividad de la Cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla.
- e. La modificación sustancial del contrato de adjudicación, siempre que el socio haya hecho constar en acta su voto en contra del acuerdo correspondiente de haber asistido o haber sido privado ilegítimamente del voto y que exprese su disconformidad en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.
- f. La agravación del régimen de responsabilidad de los socios, de su participación en la actividad cooperativizada o del tiempo mínimo de permanencia, el derecho a causar baja justificada sólo surgirá si se aumentan en más de un cincuenta por ciento las pautas estatutarias preexistentes y siempre que el socio haya votado en contra del acuerdo correspondiente o haber sido privado ilegítimamente del voto y que exprese su disconformidad en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo o en caso de no haber asistido, en el plazo de un mes desde que se hubiera podido tener conocimiento de lo acordado.
- g. Los acuerdos de fusión y escisión y los que conlleven modificaciones estatutarias ocasionadas por los casos antedichos y que den lugar al derecho de baja justificada, serán comunicadas por correo certificado a cada uno de los socios que hayan votado en contra en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la adopción del acuerdo.
- h. Aquellas que el órgano de administración de la cooperativa no califique la baja en un plazo máximo fijado en los Estatutos (que no podrá ser superior a tres meses).
- i. Aquellas en las que se ha cumplido el plazo de preaviso y el tiempo mínimo de permanencia fijado en los Estatutos.
- j. Las bajas en las que los administradores de la cooperativa estimen que concurre justa causa.

Los acuerdos de fusión y escisión y aquellos que conlleven modificaciones estatutarias ocasionadas por los antedichos y que den lugar al derecho de baja justificada, serán comunicados por correo certificado a cada uno de los socios que hubieran hecho constar su voto en contra, en el plazo de un mes desde el siguiente a la adopción del acuerdo.

1.3.1 La baja sólo se considerará justificada cuando se produzca respetando las pautas y requisitos predeterminados en la Ley de Sociedades Cooperativas y en el presente cuerpo estatutario dentro de los supuestos previstos.

1.3.2 El derecho de baja justificada deberá ejercitarse, mediante escrito enviado al Consejo Rector por correo certificado, en tanto no transcurra un mes contado desde la recepción de la comunicación; pero si todos los socios hubieran estado presentes o representados en la Asamblea, aunque no todos hubieran votado a favor, el plazo de un mes empezará a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

2. Baja obligatoria:

2.1 Causarán baja obligatoria las personas socias que dejen de reunir los requisitos exigidos para ostentar tal cualidad, de acuerdo con lo previsto en la Ley y estos Estatutos. La baja obligatoria tendrá carácter de justificada a menos que la pérdida responda a un deliberado propósito del socio de eludir sus obligaciones para con la cooperativa, o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria en cuyo caso se considerará no justificada.

La baja obligatoria no justificada autoriza al Consejo Rector a exigir a la persona socia la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

2.2 La baja obligatoria será acordada de oficio previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector a propia iniciativa o a instancia de cualquier socio o del propio afectado. En este caso podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa solo en la solicitud presentada por el mismo interesado.

2.3 El acuerdo del Consejo Rector no será ejecutivo hasta que sea notificada la ratificación de la baja por la Asamblea General o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

3. Baja por finalización de la fase o promoción

Transcurrido el plazo para la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción y formalizada la escritura de adjudicación de las viviendas, los socios adscritos a la misma tendrán derecho a solicitar del Consejo Rector baja voluntaria justificada en la Cooperativa con un preaviso de tres meses siempre que estén al día en sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de la fase o la promoción como de la parte proporcional de las cargas comunes que le correspondan, de acuerdo con estos Estatutos, las normas de la promoción, el contrato de incorporación a la misma, el reglamento de régimen interno y los acuerdos adoptados válidamente por los órganos de administración. En caso contrario la baja será injustificada.

En cualquier caso, si concurren las mismas circunstancias que las indicadas en el párrafo anterior, por haber finalizado la promoción, el Consejo Rector podrá promover la baja obligatoria justificada de los mismos, conforme a lo establecido en el apartado anterior.

4. Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.

El socio disconforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación o efectos de su baja, sea voluntaria u obligatoria, podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación de dicho acuerdo ante la Asamblea General. El recurso ante la misma deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado. Celebrada la Asamblea, sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de las bajas voluntaria u obligatoria, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refieren los Estatutos.

5. Baja por fallecimiento del socio.

En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los artículos 16 y 25 –b estos Estatutos.

6. Baja por expulsión.

La expulsión de un socio o socia habrá de fundarse en causa muy grave prevista en estos estatutos y será determinada por el Consejo Rector, a resultas del expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado.

Si afectase a un cargo social el mismo acuerdo podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

El acuerdo motivado de exclusión habrá de recaer en el plazo máximo de tres meses desde la iniciación del expediente y tendrá que ser comunicado por escrito al socio.

Transcurrido dicho plazo sin que hubiese recaído resolución alguna al respecto, se entenderá automáticamente sobreseído el expediente.

Cuando la causa de expulsión consistiere en encontrarse el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, podrá acordarse su expulsión cualquiera que sea el tiempo transcurrido salvo que el socio haya regularizado su situación.

Contra el acuerdo de expulsión el socio podrá recurrir ante la Asamblea General en el plazo de dos meses a contar desde el día de la recepción de la notificación.

Este recurso se regirá por las siguientes reglas:

1. En tanto la Asamblea General no resuelva o no haya transcurrido el plazo para recurrir sin haberlo hecho el interesado, dicho acuerdo no será ejecutivo y el socio conservará todos sus derechos y obligaciones.
2. El recurso habrá de someterse inexcusablemente a la decisión de la primera Asamblea General que se celebre, sea ordinaria o extraordinaria, y se incluirá en el primer punto del orden del día. La Asamblea General resolverá en votación secreta y notificará el acuerdo al socio excluido en el plazo de un mes desde su celebración.
3. En todo caso cuando conforme al procedimiento establecido en los Estatutos las personas socias puedan recurrir el acuerdo de expulsión este sólo será ejecutivo desde que se ratifique por el órgano correspondiente o haya transcurrido el plazo para recurrir sin que se hubiera interpuesto recurso

alguno. El acuerdo que ratifique la expulsión será ejecutivo, y podrá ser impugnado en el plazo de dos meses desde su notificación para la impugnación de acuerdos asamblearios. En el caso de no recibir contestación en los plazos legalmente establecidos, se entenderá estimado el recurso.

Artículo 16.- Consecuencias de la baja.

1. El socio que causa baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como el de las voluntarias, así como el de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales, incluyéndose en el cómputo el Fondo de Retorno y la Reserva voluntaria repartibles si los hubiere. La liquidación de estas aportaciones y cantidades se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja.

2. Sobre la cuantía de las aportaciones obligatorias del socio que causa baja, el Consejo Rector podrá acordar unas deducciones del treinta por ciento en caso de baja por expulsión y del veinte por ciento en caso de baja no justificada o de baja durante el período de permanencia mínima, en su caso; deducciones que no se practicarán en el caso de baja justificada.

Asimismo, sobre la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda y/o local, el Consejo Rector, en el caso de baja del mismo, podrá acordar unas deducciones del cinco por ciento, que tampoco se efectuarán cuando la baja es justificada.

Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos que en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

3. El plazo de reembolso de las referidas aportaciones y cantidades no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión y tres en caso de baja injustificada, de ser justificadas, el plazo máximo para su devolución sería de dieciocho meses, plazo que, asimismo, se reducirá a un año en favor de los herederos o legatarios del socio fallecido.

No obstante, tanto las aportaciones al capital social como las cantidades entregadas para financiar las viviendas y/o locales deberán reembolsarse al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero cuya subrogación en la posición de aquél sea válida una vez abone a la cooperativa la totalidad de las cantidades aportadas por el socio que ha causado baja.

4. En caso de acordarse con el socio que causa baja el aplazamiento de las aportaciones y cantidades a rembolsar, las mismas darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una parte proporcional de la cantidad total a rembolsar.

5. Las aportaciones voluntarias se rembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación, y su cuantía será determinada con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere

nacido el derecho al reembolso, no siéndoles aplicables en ningún caso las deducciones establecidas para las aportaciones obligatorias en el número 2 de este artículo.

6. Los socios a quienes al causar baja se rembolsen todas o parte de las aportaciones al capital, responderán por el importe rembolsado y, durante un plazo de cinco años, de las deudas contraídas por la Cooperativa con anterioridad a la fecha en la que nace su derecho al reembolso, en el caso de que el patrimonio social sea insuficiente para hacer frente a ellas.

No habrá lugar a la responsabilidad a que se refiere el apartado anterior si, al acordarse el reembolso, se dotara una Reserva por un importe igual al percibido por los socios en concepto de reembolso de sus aportaciones a capital. Esta reserva será indisponible hasta que transcurran cinco años, salvo que hubieren sido satisfechas todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha de reembolso.

CAPÍTULO III RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 17.- Responsabilidad.

1. La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente a la Reserva de educación y promoción cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.
2. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

Artículo 18.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios que se acreditarán mediante títulos nominativos, de numeración correlativa, y autorizados con la firma del Presidente y del Secretario de la entidad.

Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos de un valor de **TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500.-€)** cada uno, debiendo cada socio poseer y, por lo tanto suscribir, al menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal un título, cuyo desembolso se hará en su totalidad.

En todo caso, cada título expresará necesariamente:

- a) La denominación de la Cooperativa, la fecha de constitución y su número de inscripción en el Registro de Cooperativas.
- b) El nombre del titular.
- c) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos.
- d) Las actualizaciones, en su caso.

Las aportaciones voluntarias, se acreditarán igualmente, mediante títulos nominativos, cada uno de los cuales expresará, además de los datos establecidos para las aportaciones obligatorias, la fecha del acuerdo de emisión y la retribución o tipo de interés fijado.

El importe total de las aportaciones de cada socio en el capital social no podrá exceder del cuarenta y cinco por ciento del mismo.

Las aportaciones dinerarias se realizarán en moneda de curso legal.

2. Si lo autoriza la Asamblea General las aportaciones también podrán ser no dinerarias, consistentes en bienes y derechos evaluables económicamente por el órgano de administración, quien responderá, durante cinco años frente a la Cooperativa y frente a los acreedores sociales, de la realidad de las aportaciones así como del valor que se les haya asignado.

Pero si dicha valoración hubiese sido realizada por un/os experto/s independiente/s designado/s por el propio órgano de administración, éste quedará exento de responsabilidad. En todo caso, la valoración de las aportaciones no dinerarias habrá de ser ratificada por la primera Asamblea General que se celebre.

Las aportaciones no dinerarias deberán estar íntegramente desembolsadas.

3. El socio que incumpla la obligación de desembolsar, tanto las aportaciones dinerarias como las no dinerarias, en los plazos previstos, incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo, y a partir de ese momento será suspendido de todos sus derechos hasta que normalice su situación con la Cooperativa, debiendo abonarle el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla por los daños y perjuicios causados por la morosidad. Y si no realizase el desembolso en el plazo fijado para dicha normalización, podrá ser, o dado de baja obligatoria en la Sociedad en el caso de tratarse de la aportación obligatoria mínima para ser socio, o expulsado de la misma en los demás supuestos. En todo caso, la Cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

Artículo 19.- El capital social mínimo.

El capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la Cooperativa se fija en **DIEZ MIL QUINIENTOS EUROS (10.500.-€)**.

Artículo 20.- Aportaciones de los nuevos socios.

1. El importe de las aportaciones obligatorias de los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima en el artículo 19 de estos Estatutos, ni superior al importe de las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el IPC.

2. El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que la Asamblea General establezca motivadamente condiciones más favorables para los nuevos.

3. También podrá exigirse al nuevo socio, en el momento del ingreso, que abone la cuota de ingreso, si ésta se hubiera establecido de acuerdo con el primer párrafo del número 3 del artículo 24 de estos Estatutos.

Artículo 21.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social.

1. La Asamblea General, por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones

obligatorias, señalando las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. En este caso, cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tenga suscritas al cumplimiento de esta nueva obligación.

El socio disconforme con dicho acuerdo, podrá darse de baja voluntaria en la Cooperativa, que será considerada como justificada, siempre que haya votado en contra del mismo y exprese su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración por correo certificado dentro del plazo de un mes a contar desde la recepción del acuerdo. Si no mostrase dicha disconformidad en los términos y plazos expuestos y no realizase la suscripción y desembolso de las nuevas aportaciones obligatorias según las condiciones fijadas al adoptarse el acuerdo, el socio incurrirá en mora, y de no normalizar su situación como consecuencia de la misma será expulsado de la entidad.

2. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos de aportación voluntaria, fijando las condiciones de suscripción, retribución o tipo de interés y reembolso de las mismas.

En el supuesto de que el número de solicitudes de suscripción de estas aportaciones fuera superior a las que se hubiera acordado emitir, se deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones al capital realizadas hasta ese momento por los socios.

Artículo 22.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.

Las aportaciones obligatorias al capital social no darán derecho al devengo de intereses por la parte desembolsada.

Artículo 23.- Actualización de las aportaciones.

El balance de la Cooperativa puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que los previstos para las sociedades mercantiles.

La plusvalía resultante de la regularización del balance se destinará a compensar pérdidas de ejercicios anteriores, y el resto podrá destinarse, en uno o más ejercicios y por partes iguales, al incremento de la Reserva obligatoria y a la actualización del capital. Si existiera Reserva voluntaria, el reparto podrá hacerse por tercios.

La Asamblea General podrá prever la constitución de una Reserva especial que permita la actualización de las aportaciones que se restituyan a los socios. Dicha Reserva se integrará por la plusvalía resultante de la regularización y por los excedentes disponibles que se acuerde destinar a esta Reserva en cada ejercicio. La actualización de las aportaciones sociales se limitará a corregir los efectos de la inflación desde la fecha en la que fueron desembolsadas.

Artículo 24.- Financiaciones que no integran el capital social.

1. Cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales.

Las cantidades entregadas por los socios en pago para financiar la adquisición de las viviendas y/o locales no integran el capital social y están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la Cooperativa, según acuerde la Asamblea General.

2. Bienes, depósitos y pagos entregados para la obtención de los servicios cooperativizados.

Las entregas de bienes, depósitos para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no forman parte del capital social ni tampoco integran el patrimonio cooperativo; son una forma de utilización por el socio de dichos servicios y están sujetos a las condiciones pactadas con la Cooperativa. Pueden transmitirse y son embargables por los acreedores personales de los socios, dejando a salvo los preferentes derechos que pudieran corresponder a la entidad.

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

La Asamblea General podrá establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital, ni serán reintegrables. La cuota de ingreso no podrá ser superior al treinta por ciento de la aportación obligatoria suscrita al capital social por el socio.

4. Emisión de obligaciones.

La Cooperativa podrá, por acuerdo de la Asamblea General, emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable. Queda prohibida la emisión de obligaciones convertibles en aportaciones sociales, salvo que los obligacionistas sean socios.

Artículo 25.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales, y de derechos sobre las/los mismas/os.

1. Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales

a) Por actos “**inter vivos**” entre los socios de la Cooperativa, dando cuenta al órgano de administración, en el plazo de quince días desde el acto de transmisión.

Podrán transmitirse las aportaciones y cantidades entregadas para financiar las viviendas y/o locales a quienes se comprometan a solicitar su ingreso como socios, y lo obtengan, en los tres meses siguientes conforme a estos Estatutos; a un socio expectante, o a un socio de pleno derecho que siga siéndolo, cuando el transmitente pretenda causar, o haya causado, baja en la Cooperativa y todo ello observando el procedimiento y garantías estatutarias.

El socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, causase baja obligatoria justificada, podrá transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son socios o adquieren tal condición conforme a la Ley y estos Estatutos, en los tres meses siguientes a la baja de aquél, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar su aportación obligatoria en el capital, así como las cantidades entregadas para financiar las viviendas y/o locales,

b) En el supuesto de sucesión “**mortis causa**”, las aportaciones y las cantidades entregadas por el causante para la financiación de la vivienda y/o local son transferibles, si los derechohabientes adquieren la condición de socio en el plazo de seis meses contados desde el fallecimiento del causante, observándose en cuanto al trámite de la solicitud y justificación de sus derechos lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de estos Estatutos. En cualquier otro caso, tendrán derecho a la liquidación del

crédito que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en el plazo máximo de un año, también contado desde el fallecimiento del causante, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los mismos, y hasta su vencimiento, de las aportaciones y de las cantidades comprometidas y formalizadas mediante efectos cambiarios.

Si los herederos fueran varios, el órgano de administración podrá exigir que el derecho a la condición de socio sea ejercitado por uno solo, con el expreso consentimiento de los demás, y si no hubiera acuerdo entre los coherederos, se procederá a abonar la liquidación, conforme se prevé en el párrafo anterior, a quienes acrediten tener derecho a ella.

2. Transmisión de derechos sobre las viviendas y/o locales.

a) El socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda y/o local, antes de haber transcurrido cinco años, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda y/o local, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda y/o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda y/o local.

Transcurridos dos meses desde que el socio puso en conocimiento del órgano de administración el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, "inter vivos", a terceros no socios.

b) Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este número 2, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda y/o local, la Cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el apartado anterior, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior de este número 2.

El derecho de retracto podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

c) Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

Artículo 26.- Reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local.

En cuanto al reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local, y la responsabilidad de los socios que causen baja en la Cooperativa se estará a lo establecido al respecto en el artículo 16 de estos Estatutos (Consecuencias de la baja).

Artículo 27.- Reducción del capital social.

1. Se podrá reducir el capital social de la Cooperativa con alguna de las siguientes finalidades:

- a) El reembolso de las aportaciones como consecuencia de la baja del socio.
- b) El reembolso de las aportaciones voluntarias al capital social.
- c) La amortización de aportaciones al capital no desembolsadas.
- d) El restablecimiento del equilibrio entre capital y patrimonio de la Cooperativa, disminuido como consecuencia de pérdidas sociales no imputables a los socios.

2. La reducción del capital será obligatoria para la Cooperativa cuando las pérdidas hayan disminuido su haber social por debajo de las dos terceras partes del capital y hubiera transcurrido un ejercicio sin haberse recuperado el patrimonio. Esta reducción afectará a las aportaciones de los socios, que verán disminuido su valor nominal en proporción al capital suscrito por cada uno.

3. El capital social no podrá reducirse por debajo del capital social mínimo estipulado en el artículo 19 de estos Estatutos, salvo reducción del mismo, mediante el consiguiente acuerdo de modificación de dicho artículo.

4. Si la reducción del capital es consecuencia del reembolso a los socios de sus aportaciones, deberán respetarse las garantías previstas en el número 6 del artículo 16 de estos Estatutos. Pero además, si como consecuencia de este reembolso, el capital quedase reducido por debajo del capital mínimo fijado en el artículo 19 de estos Estatutos, el acuerdo social de modificación de esta cifra estatutaria no podrá ejecutarse si no se cumplen las siguientes garantías:

- a) El acuerdo no podrá ejecutarse hasta que transcurran tres meses desde que se notificó a los acreedores.
- b) La notificación a los acreedores se hará personalmente y si ello fuera imposible, en los términos previstos en el artículo 68 de la LCCM.
- c) Durante dicho plazo, los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son satisfechos o la Cooperativa no presta garantía.
- d) El balance de situación de la Cooperativa verificado por un auditor de cuentas, junto con el informe de éste demostrando la solidez económica y financiera de la Cooperativa, podrá ser considerado por el juez como garantía suficiente.

Será nula toda restitución que se realice sin respetar las anteriores exigencias.

5. Las formalidades y garantías anteriores no serán exigibles cuando la reducción del capital estatutario sea para restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio, disminuido por pérdidas sociales. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la Asamblea General, será verificado por un auditor de cuentas, y el informe especial que emita deberá certificar la existencia de las pérdidas sociales imputables.

6. Será nulo el acuerdo de reducir el capital social mínimo estatutario por debajo de mil ochocientos euros (1.800 euros).

Artículo 28.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

1. La determinación de los resultados del ejercicio en la Cooperativa se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se señalan a continuación.

2. La Cooperativa deberá distinguir claramente en la cuenta de pérdidas y ganancias entre resultados ordinarios cooperativos o propios de la actividad cooperativizada con los socios, y resultados ordinarios extracooperativos, propios de la actividad cooperativizada con no socios.

3. Para la determinación de los resultados cooperativos se considerarán como ingresos:

a) Los obtenidos de la venta de productos y servicios de los socios y de la Cooperativa.

b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a los socios.

c) Los obtenidos de inversiones en empresas cooperativas y de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia Cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la Cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.

d) Las subvenciones corrientes y las de capital imputables al ejercicio económico.

e) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios.

4. De los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos, deberán deducirse en concepto de gasto:

a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso. A los ingresos cooperativos se les deducirá en concepto de gasto, el importe asignado a los bienes y servicios prestados por los socios a la Cooperativa.

b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la Cooperativa.

c) Los intereses devengados por sus socios.

d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.

e) Los gastos que genere la financiación externa de la Cooperativa.

f) Las otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

Los gastos señalados en los apartados b) o f) se imputarán proporcionalmente a las cifras de ingresos ordinarios cooperativos y extracooperativos.

5. De los citados ingresos, tendrán el carácter de ordinarios cooperativos los obtenidos de la actividad cooperativizada con los socios, mientras que se considerarán ordinarios extracooperativos si han sido fruto de la actividad cooperativizada con terceros no socios.

6. En la memoria anual, la Cooperativa deberá reflejar la liquidación del presupuesto de ingresos y gastos de la Reserva de educación y promoción cooperativa del ejercicio anterior, y el plan de inversiones y gastos de ésta para el ejercicio en curso.

Artículo 29.- Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.

1. Los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de igual procedencia de ejercicios anteriores, se destinarán a la Reserva obligatoria.

2. Los excedentes del ejercicio económico procedentes de las operaciones con los socios trabajadores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, serán disponibles y se destinarán a los siguientes fines:

a) Como mínimo un 5% a la Reserva de educación y promoción cooperativa, y un 20% a la Reserva obligatoria, hasta que ésta alcance el triple del capital social al cierre del ejercicio. Una vez superada tal cifra, la Asamblea General podrá incrementar el porcentaje destinado a la Reserva de educación y promoción y reducir el correspondiente a la Reserva obligatoria, siempre que la suma de ambas sea, como mínimo, el 25% de los citados excedentes, sin perjuicio de los topes mínimos de cada uno de los fondos.

El resto de excedentes, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se destinarán a los siguientes fines:

b) A las Reservas especiales que se hayan constituido. Cumplidos los fines para los que se constituyeron estas Reservas, o decidida su cancelación, el remanente podrá capitalizarse, aplicarse a las Reservas o ser distribuido en concepto de retornos.

c) Al incremento de la Reserva obligatoria o a la constitución de una Reserva voluntaria.

d) A su distribución a los socios trabajadores en concepto de retorno y, en su caso, a los trabajadores asalariados.

e) A la retribución o devengo de intereses de las aportaciones de los asociados.

3. El retorno cooperativo, que se acreditará a los socios en proporción a las operaciones, actividades o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos en la Cooperativa, se hará efectivo a los mismos, por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria por más de la mitad de los votos presentes y representados, aplicando los criterios de reparto igualitario, proporcional a las operaciones realizadas, o mixto, bajo las siguientes modalidades:

a) Mediante su pago en efectivo en el plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas anuales.

b) Mediante su incorporación al capital social en aportaciones voluntarias.

c) Con la creación de un Fondo de retorno acreditado, cuya duración, retribución o interés a devengar y sistema de restitución al socio, serán las que determine la misma Asamblea que decidió esta modalidad.

Artículo 30.- La imputación de pérdidas.

1. Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias se imputarán a la Reserva obligatoria o voluntaria, y si éstas fuesen insuficientes, la diferencia se recogerá en una

cuenta especial para su amortización con cargo a futuros beneficios, dentro del plazo máximo de siete años.

En el caso de que tuviese que reducirse el capital social en compensación de estas pérdidas, se reducirán las aportaciones de los socios en proporción al capital social suscrito por cada uno de ellos, iniciándose la imputación por las aportaciones obligatorias.

2. La compensación de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con los socios, habrá de sujetarse a las siguientes normas:

a) A la Reserva voluntaria creada para este fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) A la Reserva obligatoria podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas o el porcentaje medio de los excedentes cooperativos que se hayan destinado a las respectivas Reservas en los últimos cinco años, o desde la constitución de la cooperativa si ésta tiene menos de cinco años de antigüedad.

c) La cuantía no compensada con las Reservas se imputará a los socios en proporción a las operaciones o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos con la Cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en estos Estatutos, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) Con su pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueban las cuentas del anterior.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el mismo en el plazo de un mes si, transcurrido el período señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones al capital social. En este caso, el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año. En caso contrario, se aplicarán los efectos de la morosidad previstos en el artículo 18.3 de estos Estatutos.

d) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la Cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes siete años.

La Asamblea General decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada socio. En todo caso, éste podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante la reducción de las aportaciones al capital desembolsadas, la medida afectará en primer lugar a las aportaciones voluntarias.

Artículo 31.- La Reserva obligatoria.

La Reserva obligatoria se destinará a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, y es irreplicable entre los socios, incluso en el caso de disolución de la misma.

Se destinarán obligatoriamente a esta Reserva:

a) Las cuotas de ingreso, en su caso.

b) El porcentaje de los excedentes disponibles que acuerde la Asamblea General, conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 29 de estos Estatutos.

- c) Los beneficios extracooperativos y extraordinarios.
- d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.
- e) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los casos de baja del socio en que aquéllas procedan.

Artículo 32.- La Reserva voluntaria.

1. Esta Reserva tiene como finalidad reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa. Estará integrada por excedentes no distribuidos entre los socios y será repartible en los supuestos de baja de los mismos.

2. La distribución de esta Reserva voluntaria entre los socios se hará en proporción a la participación media de cada uno de ellos en la actividad cooperativizada, teniendo en cuenta su período de permanencia en la Cooperativa. Quedarán excluidos de esta distribución los socios que lo hayan sido por un plazo inferior a cinco años, salvo que por la corta duración de la Cooperativa no se justifique esta exclusión.

Artículo 33.- La Reserva de educación y promoción.

1. La Reserva de educación y promoción se destinará a actividades que desarrollen algunos de los siguientes fines:

- a) La formación de los socios en los principios y valores cooperativos.
- b) La promoción y difusión del cooperativismo y de las relaciones intercooperativas.
- c) La promoción cultural, profesional y asistencial de sus socios, del entorno local y de la comunidad en general.
- d) El desarrollo de acciones medioambientales.

2. La dotación de la Reserva podrá ser aportada total o parcialmente a una Asociación o Federación de Cooperativas, a Cooperativas de segundo grado y a entidades públicas o privadas que tengan por objeto la realización de fines propios de esta Reserva.

3. En el informe de gestión anual, explicativo de la misma durante el ejercicio económico, se recogerán con detalle las cantidades que con cargo a dicha Reserva se han destinado a los fines de la misma, indicando la labor realizada y mencionando, en su caso, las asociaciones o entidades en general a las que se remitieron los fondos para el cumplimiento de dichos fines.

4. Necesariamente se destinará a esta Reserva:

- a) El porcentaje que establezca la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.2 a) de estos Estatutos.
- b) Las sanciones económicas que imponga la Cooperativa a sus socios.
- c) Las donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines de esta Reserva.

5. El importe de esta Reserva es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible, incluso en el caso de liquidación de la Cooperativa.

6. Excepto en el caso de que la Asamblea General haya aprobado planes plurianuales de aplicación de esta Reserva, el importe de la misma que no se haya

aplicado deberá materializarse, dentro del ejercicio económico siguiente a aquél en que se dotó, en depósitos, en intermediarios financieros o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito. Si dicha Reserva o parte de ella, se materializase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer expresa referencia, en el Registro de la Propiedad, a su carácter inembargable.

7. La Consejería de Empleo y Mujer, a petición de la Sociedad, podrá autorizar excepcionalmente, la aplicación de la Reserva de educación y promoción cooperativa a fines distintos de los establecidos en este artículo.

Artículo 34.- Ejercicio económico.

1. Anualmente, y con referencia al 31 de diciembre, quedará cerrado el ejercicio económico de la Cooperativa.

2. El órgano de administración deberá formular en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de los excedentes disponibles y de imputación de pérdidas. En cuanto a la posibilidad de formular y presentar las cuentas abreviadas, se estará a lo que al respecto prevé la legislación mercantil.

3. En el informe de gestión el órgano de administración explicará con toda claridad la marcha de la Cooperativa, las expectativas reales, el destino dado a la Reserva de educación y promoción cooperativa, las variaciones habidas en el número de socios e informará de los sucesos más relevantes ocurridos para la Cooperativa después del cierre del ejercicio económico.

4. El órgano de administración deberá poner las cuentas anuales y el informe de gestión a disposición del/de los Interventor/es, si no hay obligación de auditarlas, que en el plazo de treinta días desde que aquél le/les hizo la entrega, deberá/n elaborar y remitirle un informe escrito sobre los mismos. Si por imperativo legal hay obligación de auditar las cuentas, será/n el/los auditor/es los que deban elaborar y remitir al órgano de administración un informe escrito sobre las cuentas anuales y el informe de gestión.

Artículo 35.- Cuentas anuales.

1. Las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe del/de los Interventor/es o, en su caso, del/de los auditor/es, se pondrán a disposición de los socios para su información, previamente a la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, en que se debatirán, y, en su caso, aprobarán las mismas.

2. En tanto no se haya emitido el informe del/de los Interventor/es, o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas.

3. Finalmente, transcurrido un mes desde la aprobación, por la Asamblea, de las cuentas anuales, el órgano de administración deberá presentar para su depósito en el Registro de Cooperativas, los siguientes documentos:

a) Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado.

b) Un ejemplar de las cuentas anuales.

c) El informe de gestión formulado por el órgano de administración.

d) El informe del/de los auditor/es, en su caso.

Las cuentas anuales y el informe de gestión del órgano de administración deberán ir firmados por todos los miembros del mismo, señalándose expresamente, en el supuesto de la falta de la firma de alguno de ellos, la causa de dicha falta.

CAPÍTULO IV DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

Artículo 36.- Documentación social.

1. La Cooperativa deberá llevar, en orden y al día, los siguientes libros:
 - a) Libro Registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones al capital social.
 - b) Libro de Actas de la Asamblea General, de Actas del órgano de administración, de los Liquidadores, y otros órganos colegiados.
 - c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.
2. Todos los libros sociales serán diligenciados, antes de su utilización, por el Registro de Cooperativas. También son válidos los asientos y anotaciones realizadas por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente, para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Artículo 37.- Contabilidad.

1. La Cooperativa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con el Código de Comercio y normativa contable, que se regirá por los principios de veracidad, claridad, exactitud, responsabilidad y secreto contable, respetando las peculiaridades de su régimen económico y financiero. Llevarán, entre otros que establezca la legislación vigente, los siguientes libros contables:
 - a) Libro de Inventarios y cuentas anuales.
 - b) Libro Diario.
 - c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.
2. Los Libros de contabilidad serán diligenciados antes de su utilización, al igual que los libros a que se refiere el artículo 36 de estos Estatutos por el Registro de Cooperativas, siendo válidos también los asientos y anotaciones realizadas por procedimiento informático o por otros, que con posterioridad serán encuadernados correlativamente, para formar los Libros contables obligatorios, que serán legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

CAPÍTULO V ORGANOS SOCIALES SECCIÓN PRIMERA La Asamblea General

Artículo 38.- La Asamblea General. Concepto y Competencias.

1. Concepto:

La Asamblea General, constituida por las personas socias de la cooperativa, es el órgano supremo de expresión de la voluntad social en las materias cuyo conocimiento le atribuye la Ley y estos estatutos.

Todos los socios incluso los ausentes y disidentes, quedan sometidas a los acuerdos de la Asamblea General, siempre que se hayan adoptado de conformidad con el ordenamiento jurídico y estos estatutos sociales.

2 Competencias:

La Asamblea General es competente para conocer los asuntos propios de la actividad de la cooperativa, correspondiéndole con carácter exclusivo e indelegable la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:

- a) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, del Interventor, y si lo hubiera del Comité Financiero, del Comité de Obra, así como de los Liquidadores.
- b) Examen de la gestión social, aprobación si procede de las cuentas anuales y demás documentos que exija la normativa contable, así como la aplicación de los resultados positivos o la imputación de pérdidas en su caso.
- c) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias y su actualización, así como las cuotas de ingreso y periódicas, así como la fijación de las aportaciones de los nuevos socios.
- d) Emisión de obligaciones y títulos participativos, así como de cédulas y bonos hipotecarios.
- e) Modificación de los estatutos sociales.
- f) Aprobación y modificación del Reglamento de Régimen Interno.
- g) Fusión, escisión, transformación, disolución y reactivación de la cooperativa.
- h) Aprobación del balance final de la liquidación.
- i) Constitución de cooperativas de segundo grado, adhesión o separación de las mismas; creación, adhesión o separación de consorcios, federaciones, asociaciones; creación y extinción de secciones de la cooperativa; así como la participación en empresas no cooperativas.
- j) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, y en su caso, del Comité financiero y del Comité de Obras, del Interventor, los responsables de la auditoría y Liquidadores, así como transigir o renunciar a la misma.

- k) Enajenación, cesión, traspaso o constitución de algún derecho real de garantía sobre la sociedad o de alguno de sus bienes, derechos o actividades que suponga modificaciones sustanciales en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.
- l) Autorización a los miembros del Consejo Rector para el ejercicio, por cuenta propia o ajena de una actividad igual, análoga o complementaria a la que constituye el objeto social de la cooperativa.
- m) Cualquier otra que, con tales caracteres, se prevea legalmente.

3. La Asamblea General podrá impartir instrucciones al Consejo Rector o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 49.3 de los estatutos.

Asimismo la Asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre otros asuntos que sean de interés para la cooperativa, que estos Estatutos consideren competencia exclusiva de otro órgano social.

Artículo 39.- Clases de Asambleas Generales.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

1. La Asamblea General ordinaria, convocada por el Consejo Rector, se reunirá anualmente, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico anterior, para analizar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y en su caso resolver sobre la distribución de excedentes o imputar pérdidas y siempre sobre la política general. Además, podrá decidir sobre cualquier otro asunto incluido en su orden del día que sea de su competencia.
2. Toda Asamblea que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de extraordinaria.
3. La Asamblea General tendrá el carácter de universal cuando, sin que medie convocatoria formal, estén presentes o representadas todas las personas socias de la sociedad cooperativa, y acepten, unánimemente, su celebración y los asuntos a tratar en ella aprobando y firmando todos el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la sesión pueda continuar y pueda tratar y decidir sobre cualquier asunto de competencia asamblearia.

Artículo 40.- Convocatoria. Iniciativa para convocar.

1. La Asamblea General podrá ser convocada por el órgano de administración a iniciativa propia a petición de los interventores, del al menos un diez por ciento de los socios o cincuenta socios, con el orden del día propuesto por los peticionarios.

2. Cuando el órgano de administración no convoque en el plazo legal la Asamblea general ordinaria o no atienda las peticiones antes citadas en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso o los promotores citados en el segundo caso, podrán solicitar del Juez de primera instancia del domicilio social que, con audiencia del órgano de administración, convoque la Asamblea designando las personas que con carácter de Presidente y Secretario tendrá que constituir la Mesa y con el orden del día solicitado.

3. La Asamblea General tendrá el carácter de universal, cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en Asamblea, aprobando y firmando todo el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la sesión pueda continuar y pueda tratar y decidir sobre cualquier asunto de competencia asamblearia.

Artículo 41. Forma de la convocatoria.

1. La convocatoria de la Asamblea General se efectuará con una antelación de al menos quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración. Se notificará a cada persona socia mediante correo con acuse de recibo o por medios telemáticos que garanticen que los socios y socias tendrán efectivo conocimiento de la misma y se anunciará en la página web de la cooperativa, debiendo justificar la Secretaría del Consejo Rector la remisión de las comunicaciones dentro del plazo expresado, asimismo se anunciará en el tablón de anuncios del domicilio social de la entidad. Los gastos de la comunicación serán asumidos por la cooperativa y cargados a la Reserva de educación y promoción cooperativa.

2. El orden del día de la Asamblea será fijado por el órgano de administración quien quedará obligado a incluir los temas solicitados por el diez por ciento o cincuenta socios, en escrito dirigido al órgano de administración previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. En el segundo caso el órgano de administración deberá hacer público el nuevo orden de día con una antelación mínima de siete días a la celebración de la asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de esta.

3. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora. Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de la información o documentación que se acompaña.

La información y documentación que guarde relación con los asuntos incluidos en el orden del día estará a disposición de las personas socias en el domicilio social de la cooperativa. En el supuesto de que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el periodo desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea.

En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a las personas socias efectuar ruegos y preguntas al Consejo Rector sobre extremos relacionados con aquél.

4. En el Orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al órgano de administración.

5. En el caso de que en la cooperativa se produzcan desviaciones de costes superiores al índice de precios al consumo (IPC) deberán observarse las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

a) En la convocatoria de la Asamblea que haya de debatir y en su caso aprobar el acuerdo al respecto, se hará constar la existencia de los correspondientes informes técnicos explicativos del origen de tales incidencias y de las alternativas para financiarlos, los cuales estarán a disposición de los socios en el domicilio social de la cooperativa, en la forma establecida en este artículo.

b) En el orden del día, como punto específico del mismo, deberá indicarse expresamente la existencia de desviaciones de costes superiores al Índice de precios al consumo.

c) Los informes técnicos emitidos al respecto deberán recoger, como contenido mínimo, los presupuestos programados inicialmente, el origen de las desviaciones producidas, la repercusión del aumento de costes y las alternativas para financiarlos.

Artículo 42.- Constitución y Funcionamiento de la Asamblea General.

1. La Asamblea General, salvo que tenga carácter de universal, se celebrará en la localidad donde radique el domicilio social de la cooperativa, si bien el Consejo Rector justificadamente podrá acordar que se proceda a celebrar en localidad distinta.

2. La Asamblea General quedará válidamente constituida cuando asistan, presentes o representados, en primera convocatoria, más de la mitad de las personas socias de la cooperativa. En segunda convocatoria, quedará constituida siempre que asista un mínimo del diez por ciento de los socios o cincuenta socios.

3. Podrán asistir a la Asamblea todos los que tengan la condición de socios en el momento de la convocatoria. Podrán asistir a la Asamblea General, con voz y sin voto, personas que, no siendo socias, hayan sido convocadas por el Consejo Rector o por el/la Presidente/a de la Asamblea por considerarlo conveniente para la cooperativa, salvo que se opongan a su presencia la mayoría de los asistentes o se esté tratando el punto del orden del día relativo a elección y revocación de cargos.

4. La Mesa de la Asamblea General estará formada como mínimo y presidida por la persona titular de la Presidencia del Consejo Rector o, en su defecto, por aquella que ostente la Vicepresidencia; como Secretario o Secretaria actuará quien desempeñe dicho cargo en el Consejo Rector o quien lo sustituya de acuerdo con estos estatutos. Todo ello salvo conflicto de intereses.

En defecto de estos cargos en cada sesión de la Asamblea, ésta elegirá a quienes actuarán como Presidente y Secretario de la mesa.

5. Corresponden a la persona que ocupe la Presidencia las siguientes funciones:

- a) Realizar el cómputo de personas socias, en su caso, presentes o representadas, y proclamar la constitución de la Asamblea General.
- b) Dirigir las deliberaciones haciendo respetar el orden del día y de las intervenciones solicitadas en las que el interviniente deberá identificarse.
- c) Mantener el orden de la sesión, pudiendo expulsar de la sesión a las personas asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto de la Asamblea o a alguna de las personas asistentes. La expulsión a que se refiere esta letra será siempre motivada, reflejándose dicha circunstancia y su motivación en el acta de la Asamblea.
- d) Velar por el cumplimiento de las formalidades legales.
- e) Decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socias cuando lo considere conveniente para la Cooperativa, excepto cuando la asamblea lo rechace por acuerdo mayoritario y podrá expulsar de la sesión, oída la Mesa, a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la Asamblea o alguno de los asistentes.

El secretario confeccionará la lista de asistentes, decidiendo el presidente en caso de representaciones dudosas. El cinco por ciento de los socios asistentes podrán designar a uno de ellos como Interventor en la confección de la lista. Seguidamente, el Presidente proclamará si procede la existencia de cuórum y la constitución e inicio de la Asamblea.

Artículo 43. Adopción de acuerdos.

Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la Asamblea General Universal, salvo cuando se trate de:

- a) Convocatoria de una nueva Asamblea General, o prórroga de la que se está celebrando.
- b) Verificación extraordinaria de las cuentas anuales.
- c) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los Interventores, los auditores o los liquidadores.
- d) Revocación de los cargos sociales antes mencionados.

2. El Presidente dará por suficientemente debatido cada asunto del orden del día y, cuando no haya asentimiento unánime a la propuesta de acuerdo hecha por la Mesa, o siempre que algún socio lo solicite, someterá el tema a votación. Ésta podrá hacerse, a criterio de la Mesa, a mano alzada, mediante manifestación pública del voto, verbal o mediante tarjetas u otros documentos.

La votación será secreta en la adopción de acuerdos relativos a la elección o revocación de cargos, resolución de recursos interpuestos por socios o por aspirantes a socio contra decisiones del órgano de administración relativas a altas, bajas, efectos de las bajas o imposición de sanciones y demás supuestos establecidos en la LCCM o en estos Estatutos. Asimismo, la votación será secreta cuando así lo solicite el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados, en cuyo caso y, como cautela para evitar abusos, sólo podrá promoverse una petición de votación secreta en cada

sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

3. El diez por ciento de los socios presentes y representados, o cincuenta de ellos, tendrán derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el número 1 de este artículo.

4. La Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos presentes y representados en el momento de la votación, salvo que la LCCM o estos Estatutos establezcan mayorías reforzadas, que no podrán sobrepasar los dos tercios de los votos presentes y representados. Quedan exceptuados de este precepto los casos de elección de cargos, en los que será elegido el candidato que obtenga el mayor número de votos válidamente emitidos.

En todo caso, será necesaria dicha mayoría de dos tercios para la adopción de los siguientes acuerdos:

- a) Modificación de Estatutos.
- b) Fusión, escisión y transformación.
- c) Cesión del activo y pasivo.
- d) Emisión de obligaciones.
- e) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los Estatutos.
- f) Disolución voluntaria de la Cooperativa.
- g) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los Interventores, los Auditores o el Comité de Recursos, así como la revocación de los mismos si no constara expresamente en el orden del día de la convocatoria.

5. Las sugerencias y preguntas de los socios se harán constar en el acta. El órgano de administración tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acto o en otro caso por escrito en el plazo máximo de dos meses a quien las formule. El órgano de administración, previa petición, vendrá obligado a dar traslado de las preguntas formuladas por escrito a los demás socios.

Artículo 44.- Derecho de voto.

1. En la Cooperativa cada socio tiene un voto.

2. Los socios que no puedan asistir a la reunión podrán hacerse representar por otro socio para una Asamblea concreta, sin que ningún socio pueda representar a más de dos. La representación es revocable.

También podrá el socio ser representado en la Asamblea General por su cónyuge, ascendiente, descendiente o hermano, no socios, que tengan plena capacidad de obrar.

La representación se acreditará mediante un escrito firmado por el interesado y suficientemente expresivo en cuanto a las facultades conferidas al representante sobre cada asunto del orden del día. En caso de duda sobre la autenticidad o amplitud de la representación, decidirá el Presidente de la Asamblea. Los documentos que acrediten las representaciones serán incorporados como anexo al Acta de la sesión.

Para facilitar la representación y evitar en lo posible la existencia de documentos de representación de contenido dudoso, el órgano de administración podrá entregar o

remitir a los socios, junto con la convocatoria, un modelo uniforme de representación que podrán utilizar los interesados. La representación es siempre revocable. La asistencia a la Asamblea General de la persona representada equivale a su revocación.

3. El socio deberá abstenerse de votar cuando el acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por el mismo contra sanciones que le fuesen impuestas por el órgano de administración, así como en los casos en los que el acuerdo verse sobre una situación de conflicto de intereses entre él y la Cooperativa.

4. En caso de empate en las votaciones el Presidente puede ejercer el voto dirimente.

Artículo 45.- Acta de la Asamblea.

1. De cada sesión, el Secretario redactará un Acta, que deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario. En todo caso deberá expresar:

- a) El anuncio de la convocatoria o bien el lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma.
- b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- c) Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.
- d) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.
- e) Intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta.
- f) Los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

Como Anexo al Acta, firmado por el Presidente y Secretario o personas que la firmen, se acompañará la lista de los socios asistentes, presentes o representados, y los documentos que acrediten la representación.

2. El acta de la Asamblea deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la Mesa. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos socios, designados entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con el Secretario. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el Acta socios que ostenten cargos sociales.

3. El órgano de administración podrá requerir la presencia de Notario para que levante Acta de la Asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que lo solicite al menos el diez por ciento de los socios, con siete días de antelación al previsto para la sesión. Los honorarios notariales irán a cargo de la Cooperativa. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de Acta de la Asamblea.

4. Cualquier socio podrá solicitar certificación del Acta o de los acuerdos tomados al órgano de administración, quedando éste obligado a dársela. Dicha certificación podrá ser expedida por el secretario o por cualquier miembro del órgano de administración, debiendo llevar siempre el visto bueno del Presidente.

5. El Secretario incorporará el Acta de la Asamblea al correspondiente Libro de Actas de la misma

Artículo 46.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, se opongan a estos Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o de terceros, los intereses de la Cooperativa.
2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley; los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.
3. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo para que pueda ser subsanada.
4. La acción de impugnación de acuerdos nulos podrá ser ejercitada por cualquier socio, miembros del órgano de administración, Interventores, miembros del Comité de Recursos, en su caso, y cualquier tercero que acredite interés legítimo, y caducará en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos, que por causa o contenido, resulten contrarios al orden público.
5. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios asistentes que hubieren hecho constar en el Acta de la Asamblea su oposición al acuerdo, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como por los miembros del órgano de administración o los Interventores, y caducará a los cuarenta días.
6. Los plazos de caducidad mencionados en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo, o, si fuera inscribible, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas.
7. En lo no previsto por los números anteriores de este artículo, el procedimiento de impugnación se acomodará a las normas establecidas en los artículos 118 a 121 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, en cuanto no resulten contrarias a la LCCM, con las salvedades del artículo 38.7 del mismo texto legal.
8. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado.
En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la mencionada sentencia.

Artículo 47.- Promoción por fases.

Si la cooperativa desarrollase más de una fase, bloque o promoción se estará a lo siguiente:

1. Si por acuerdo del Consejo Rector, ratificado en la primera Asamblea General que se celebre, la Cooperativa desarrollase más de una fase o promoción, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad independiente para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la Cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica, que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos

permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la Cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará contar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa.

2. En cada fase o promoción, formada por los socios a los que se haya adjudicado vivienda en la misma, se constituirá una Junta Especial de éstos, que deliberará y tomará acuerdos sobre todos los asuntos relacionados con la fase o promoción, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones o compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo.

La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las otras Asambleas, así como se regula en estos estatutos en el artículo 40.

La constitución de cada Junta Especial se hará conforme a las normas establecidas para la Asamblea General, estando la Mesa de la misma formada por un Presidente y un Secretario elegidos por un periodo de cuatro años, reelegibles en su caso, de entre los socios presentes, aunque también podría estar formada, si así lo deciden los socios de la fase, por el Presidente y por el Secretario del órgano de administración de la Cooperativa, si asisten a la Junta, en ausencia de éstos, por otros miembros de dicho órgano social.

Representando a la Junta Especial de cada fase o promoción, para asistir a la Asamblea General correspondiente, será designado, mediante votación secreta y por el mayor número de votos, un socio por cada diez viviendas de las proyectadas en dicha fase o promoción, el cual, en el supuesto de no poder asistir a la misma por causa justificada, podrá delegar su representación a otro socio representante, de acuerdo con la delegación de voto a que se refiere el artículo 44 de estos Estatutos para la Asamblea General.

El Acta de cada junta Especial, que se aprobará al final de la misma, recogerá el lugar y la fecha en que se celebró, el número de socios asistentes, si fue en primera o segunda convocatoria, el número de sus representantes y el de las delegaciones de voto conferidas a cada uno, en su caso y, será redactada por el Secretario de cada junta, con el visto bueno del presidente y firmada por tres interventores de actas, elegidos en dicha Junta.

3. De las deudas de una promoción o fase responderá el patrimonio de las mismas, los socios de la fase o promoción y en último extremo el conjunto de la Cooperativa.

SECCION SEGUNDA

El órgano de Administración

Artículo 48.- Administrador único.

Cuando el número de socios no sea superior a diez podrá existir un Administrador único. A esta modalidad simplificada de administración le serán de aplicación las siguientes reglas especiales:

- a) El mandato del administrador será por dos años, pudiendo ser reelegido.
 - b) En cada ejercicio deberán celebrarse, al menos, dos Asambleas Generales.
 - c) Cuando el número de socios supere la cifra de diez, el Administrador podrá actuar como tales hasta que concluya el ejercicio en que se supere aquel umbral numérico.
- Para todo lo demás será de aplicación al Administrador lo regulado para el Consejo Rector y sus miembros en estos Estatutos, teniendo en cuenta las peculiaridades que conlleva dicha modalidad”.

Artículo 49.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias.

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la Cooperativa, a quien corresponde controlar y supervisar de forma directa y permanente la gestión de la misma. Ejercerá todas las funciones y facultades que no estén expresamente atribuidas por la LCCM, o por estos Estatutos, a otros órganos sociales.

2. La representación del Consejo Rector se extenderá, en juicio o fuera de él, a todos los actos comprendidos en el objeto social de la Cooperativa. Cualquier limitación de las facultades representativas del citado órgano será ineficaz frente a terceros.

El Presidente del Consejo Rector, que lo será también de la Cooperativa, ostentará la presidencia de sus órganos y la representación legal de la misma a través del ejercicio de las facultades que le son propias o de las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea o del propio Consejo, de acuerdo con lo dispuesto en la LCCM y en estos Estatutos, sin perjuicio de incurrir en responsabilidad si su actuación no se ajusta a dicha normativa y a los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

3. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, estableciendo las facultades representativas en la correspondiente escritura pública, que deberá ser necesariamente inscrita en el Registro de Cooperativas. No se conferirán aquellas facultades que con carácter de indelegables le hayan sido atribuidas por la LCCM o por estos Estatutos, así como aquéllas que constituyan materia exclusiva de la Asamblea General, conforme a lo dispuesto en estos Estatutos.

Artículo 50.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.

1. El Consejo Rector se compone de tres (3) miembros titulares elegidos por la Asamblea General de entre los socios de la Cooperativa, en votación secreta, y por el mayor número de votos válidamente emitidos, conforme al procedimiento electoral regulado en el artículo siguiente.

2. Los cargos elegidos serán: Presidente, Vicepresidente y Secretario. Todos ellos serán designados por la Asamblea General.

3. La Asamblea General podrá elegir entre los socios de la Cooperativa, en votación secreta, y por el mayor número de votos válidamente emitidos, a un Vocal del Consejo Rector.

4. Les corresponden a los miembros del Consejo Rector, como funciones propias, las relacionadas a continuación para cada uno de los cargos; de no existir alguno de ellos, sus funciones serán asumidas por los restantes:

a) Al Presidente:

- Representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente en toda clase de actos, negocios jurídicos, contratos, y en el ejercicio de todo tipo de acciones y de excepciones.
- Convocar y presidir las sesiones y reuniones de los órganos sociales, excepto las de los Interventores, dirigiendo los debates y cuidando bajo su responsabilidad que no se produzcan desviaciones de los mismos.
- Vigilar y procurar el cumplimiento de los acuerdos de los órganos sociales.
- Firmar con el Secretario las certificaciones, las actas de las sesiones de las Asambleas o del Consejo Rector, y demás documentos que determine éste.
- Adoptar en casos de gravedad las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente de las mismas al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia de la Asamblea General, en cuyo caso podrá sólo adoptar las mínimas medidas provisionales, y deberá convocar inmediatamente a la misma para que ésta resuelva definitivamente sobre aquellas medidas provisionales.
- Realizar todas las operaciones propias del objeto social de la Entidad, siempre que no estén atribuidas por la LCCM o por estos Estatutos a otros órganos sociales.

b) Al Vicepresidente:

- Auxiliar al Presidente en el ejercicio de sus funciones, sustituirlo interinamente en caso de ausencia o imposibilidad ocasional de éste, y asumir las funciones propias que el mismo le hubiere delegado.

c) Al Secretario:

- Llevar y custodiar los Libros obligatorios de la Cooperativa.
- Redactar de forma circunstanciada las Actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector en que actúe como Secretario. En dichas actas se reseñarán, al menos, los datos expresados en los artículos 44 y 50 de estos Estatutos.
- Librar certificaciones autorizadas con la firma del Presidente, referentes a los Libros y documentos sociales.
- Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por el Consejo Rector.

Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.

1. Ningún socio podrá presentarse al cargo de consejero al margen del procedimiento electoral a que se refiere el número 2 de este artículo. La presentación de candidaturas fuera del plazo previsto en el mismo será nula. Los consejeros sometidos a renovación no podrán calificar, ni decidir, sobre otros candidatos.

2. Constituida la Asamblea General, y cuando vaya a tratarse el punto del orden del día relativo a la elección de consejeros titulares y, en su caso, suplentes, la Mesa ordinaria será sustituida por una Mesa electoral formada por el socio de mayor antigüedad y el

de menor antigüedad en la Cooperativa, que no sean candidatos, que actuarán como Presidente y Secretario, respectivamente. De haber varios socios en las mismas condiciones de antigüedad, se nombrarán de entre ellos por sorteo.

La Mesa dará lectura a los escritos con propuestas de candidatura recibidos hasta el momento desde el de convocatoria de la Asamblea, y abrirá un turno de palabra para que los presentes puedan proponer candidatos de manera verbal.

La Mesa, a continuación, pedirá a los candidatos inicialmente propuestos que ratifiquen expresamente su postulación; si el candidato no estuviese presente, se le tendrá por ratificado si suscribió personalmente el escrito de candidatura o ha aceptado la propuesta por escrito dirigido al órgano de administración para ante la Mesa electoral. La Mesa comprobará que, por los datos conocidos de la Cooperativa, los candidatos inicialmente propuestos cumplen los requisitos legal y estatutariamente exigidos para ocupar los cargos y que ninguno de ellos está incurso en causa legal o estatutaria de incompatibilidad, incapacidad o prohibición para el desempeño del cargo al que aspira, pidiendo la manifestación expresa en tal sentido de los propios candidatos y resolviendo sin ulterior recurso sobre las protestas que, en tal sentido, puedan formular los presentes. La Mesa admitirá las candidaturas de los socios que puedan legal y estatutariamente desempeñar el cargo y hayan ratificado, en la forma antes expuesta, su candidatura, no admitiendo las restantes. Todas las incidencias y protestas relativas a este asunto serán consignadas en el acta de la reunión. Finalmente, la Mesa proclamará las candidaturas admitidas. La Mesa abrirá un turno de palabra para que los candidatos proclamados expongan, en condiciones de igualdad, sus opiniones o propuestas programáticas. También permitirá, si lo estima necesario, la realización de un debate durante un tiempo limitado, en el que los candidatos podrán interpelarse entre sí o responder a las preguntas que les hagan los asistentes. A continuación, se pasará a votación, que siempre será secreta. A tal fin, la Mesa suministrará a los presentes papeletas de igual formato en las que los electores consignarán los nombres de los candidatos que prefieran, pudiendo poner tantos nombres como puestos a cubrir; la Mesa dispondrá de una urna en la que los electores depositarán sus votos. Las normas de representación para las Asambleas Generales de contenido electoral serán las mismas previstas de manera general. En estos casos, el representante depositará, además de la suya propia, la o las papeletas correspondientes a los socios cuya representación ostente. Finalizada la votación, la Mesa procederá al recuento de los votos, siendo declarados electos los candidatos titulares y, en su caso, suplentes, que hayan obtenido el mayor número de votos.

3. Los consejeros electos aceptarán expresamente su designación ante la Asamblea reunida, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando no hallarse incursos en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, a que hace referencia el artículo 58 de estos Estatutos. Si el electo no estuviese presente en la reunión, deberá dirigir escrito en estos mismos términos al órgano de administración en el plazo de quince días desde la elección. Con la aceptación, los electos tomarán posesión de sus respectivos cargos.

Los nombramientos de cargos surtirán efectos internos desde el momento de la aceptación expresa por los electos, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentarios previstos. A tal efecto, la Asamblea General facultará expresamente al órgano certificante de la Cooperativa para que realice los

trámites oportunos de documentación del acuerdo de elección, u otros trámites precisos hasta obtener dicha inscripción.

El Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiere, podrá desarrollar y detallar las normas electorales antedichas.

Artículo 51.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.

1. El mandato del Consejo Rector tendrá una duración de - CUATRO- años, finalizado el cual, se renovará el Consejo en su totalidad, sin perjuicio de que sus miembros puedan ser reelegidos para sucesivos periodos. Los miembros del Consejo Rector continuarán ejerciendo sus cargos en funciones, hasta el momento en que se produzca la aceptación de quienes hayan de sustituirles, aunque se haya rebasado el plazo de su mandato.

2. La renuncia de los Consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector, así como por la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el orden del día.

Si la renuncia originase la situación a que se refiere el número 7 de este artículo, además de convocarse la Asamblea General en el plazo que en el mismo se establece, los Consejeros deberán continuar en sus funciones hasta que se celebre dicha Asamblea y los elegidos acepten el cargo.

3. Cuando se produzcan vacantes definitivas de miembros titulares del Consejo Rector, se cubrirán en la primera Asamblea General que se celebre.

4. El cese, por cualquier causa, de los miembros del Consejo Rector, sólo surtirá efectos frente a terceros desde su inscripción en el Registro de Cooperativas.

5. La separación o destitución de los Consejeros podrá acordarla en cualquier momento la Asamblea General por más de la mitad de los votos presentes y representados, si el asunto constase en el orden del día; en caso contrario, será necesaria una mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.

No obstante, se producirá la destitución obligatoria y automática de los Consejeros, que podrá ser instada por cualquier socio, si se encontrasen incurso los mismos en los siguientes supuestos:

- a) Hallarse afectados por incompatibilidad legal o estatutaria.
- b) Haber acordado el Consejo, con cargo a la Cooperativa, y sin autorización previa de la Asamblea, obligaciones u operaciones en situaciones de conflicto de intereses.
- c) Haber cometido actos manifiestamente delictivos o ilegales y dolosos.
- d) Tener, o pasar a tener, bajo cualquier forma, intereses opuestos a los de la Cooperativa.

Quedan a salvo los derechos de terceros de buena fe.

6. Los consejeros que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ejerciendo sus cargos hasta el momento que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

7. Si como consecuencia de cualquier clase de cese, el cargo de Presidente quedase vacante, será sustituido en sus funciones por el Vicepresidente, hasta que se celebre Asamblea inmediata, en que se cubra dicho cargo.

Si quedasen vacantes simultáneamente los cargos de Presidente y Vicepresidente, o este cargo no estuviera previsto, o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del Presidente serán

asumidas por el consejero elegido al efecto entre los que quedasen, debiendo convocarse Asamblea General en el plazo máximo de quince días desde que se produzca dicha situación, a efectos de cubrir los cargos vacantes. Dicha convocatoria podrá acordarla en ambas reuniones el Consejo Rector, aunque no concurra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

8. El ejercicio del cargo de Consejero no dará lugar a retribución alguna, aunque en todo caso, será resarcido de los gastos originados por el ejercicio del mismo.

Art. 52.- Funcionamiento del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá, previa convocatoria del Presidente o del que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero con una antelación mínima de tres días entre la convocatoria y la fecha de celebración. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo. No será necesaria convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros y consejeras, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

2. La convocatoria se notificará a cada consejero por correo ordinario o por medios telemáticos que garanticen que tendrán efectivo conocimiento de la misma. No será necesaria la convocatoria, cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de los mismos a las reuniones será personal e indelegable. Entre la primera y la segunda convocatoria transcurrirán 30 minutos. La actuación de sus miembros será personalísima, sin que puedan hacerse representar por otra persona.

4. Cada consejero tiene un voto. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, salvo en los supuestos previstos en la LCCM, dirimiendo el voto de la Presidencia los empates que pudieran producirse.

5. Podrán adoptarse acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros tuviesen serias dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del Consejo y fuese necesario al interés de la Cooperativa la adopción rápida de un acuerdo. En este caso, el Presidente dirigirá por correo ordinario o electrónico una propuesta de acuerdo a cada uno de los consejeros, los cuales responderán favorable o desfavorablemente a la propuesta a vuelta de correo; el acuerdo se entenderá adoptado, en su caso, cuando se reciba la última de las comunicaciones de los consejeros, en cuyo momento el Secretario transcribirá el acuerdo al Libro de Actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por el Presidente y los escritos de respuesta de los demás consejeros. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

6. Tanto la convocatoria como el desarrollo de las sesiones del Consejo Rector podrán realizarse, con plena validez a todos los efectos, mediante cualquier medio técnico, informático o telemático, o cualquier otro que permitan las tecnologías de la

información y la comunicación, siempre que se observen las garantías requeridas por la legalidad vigente.

7. Podrán asistir a las reuniones del Consejo Rector personas ajenas al mismo si así lo considera la mayoría de los consejeros en base a razones de oportunidad, toma de conocimiento, ampliación de información o asesoramiento

8. En casos de urgencia, la persona que ocupe la Presidencia podrá tomar las medidas que considere imprescindibles para evitar cualquier daño o perjuicio a la cooperativa, aun cuando aquéllas se inscriban en el ámbito de competencias del Consejo Rector.

En estos supuestos dará cuenta de las mismas y de su resultado al primer Consejo que se celebre a efectos de su posible ratificación.

9. Los acuerdos del Consejo serán llevados a un Libro de Actas, las cuales recogerán los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados en ella y el resultado de las votaciones. Dichas Actas deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario. El acta de cada sesión, firmada por los titulares de la Presidencia y la Secretaría de este órgano, recogerá sucintamente el contenido de los debates, el texto de los acuerdos y el resultado de las votaciones, debiendo aprobarse como último punto del orden del día, o dentro de los diez días siguientes a la celebración por el Presidente, Secretario y otro miembro, al menos, de dicho órgano, elegido por éste, o en la siguiente sesión del mismo. Dentro de los diez días siguientes a su aprobación, se transcribirá al libro de actas del Consejo Rector.

Artículo 53.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, se opongan a estos Estatutos, o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley. Los demás serán anulables.

La sentencia que estime la acción de nulidad o anulabilidad de un acuerdo social producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos de buena fe por terceros a consecuencia del acuerdo impugnado.

3. Para el ejercicio de las acciones de nulidad están legitimados los socios de base, los consejeros, incluso los que hubieran votado a favor y los que se hubieran abstenido, así como el/los Interventor/es y el Comité de Recursos, si lo hubiere.

Están legitimados para ejercer las acciones de anulabilidad los consejeros asistentes a la reunión que hubiesen hecho constar en Acta su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hubiesen sido ilegítimamente privados del voto, así como el/los Interventor/es y el cinco por ciento de los socios.

4. Para las acciones de impugnación de acuerdos nulos o anulables, se estará a lo que se dispone en el artículo 46 de estos Estatutos respecto a la impugnación de acuerdos de la Asamblea General. Dichas acciones de impugnación caducarán por el transcurso de dos meses o un mes, respectivamente, desde que los actores tuvieron conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

Artículo 54.- El Director.

1. La Asamblea General o el Consejo Rector podrán acordar la existencia de un Director de la Cooperativa.

Corresponde al Consejo Rector la designación, contratación y destitución del Director, que podrá ser cesado en cualquier momento por acuerdo adoptado por más de la mitad de los votos de dicho órgano.

2. El nombramiento y cese del Director deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas donde, además, se transcribirán las facultades conferidas según las escrituras de otorgamiento, modificación o sustitución y, en su caso, la revocación de poderes.

3. La existencia del Director en la Cooperativa no modifica ni disminuye las competencias y facultades del Consejo Rector, ni excluye la responsabilidad de sus miembros frente a la Cooperativa, frente a los socios y frente a terceros.

Las facultades conferidas al Director sólo podrán alcanzar al tráfico empresarial ordinario y en ningún caso podrán otorgársele las de:

a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la Cooperativa, con sujeción a la política general establecida en la Asamblea General.

b) Presentar a la Asamblea General la rendición de cuentas, la propuesta de imputación y asignación de resultados y la Memoria explicativa de la gestión del ejercicio económico.

c) Solicitar la suspensión de pagos o la quiebra.

4. Será de aplicación al Director, respecto a incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, responsabilidad y conflicto de intereses, lo establecido en los artículos 58, 59 y 60, respectivamente, de estos Estatutos.

SECCIÓN TERCERA

Los Interventores

Artículo 55.- Los interventores. Nombramiento.

1. La Asamblea General, por el mismo procedimiento electoral previsto para el órgano de administración en estos Estatutos, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un Interventor el cual ejercerá el cargo durante tres años, pudiendo ser reelegido.

2. Nadie puede ser elegido o designado, ni actuar, como Interventor si hubiese sido miembro del órgano de administración durante todo o parte del período sometido a la fiscalización interventora.

3. El ejercicio del cargo de Interventor no da derecho a retribución alguna pero, en todo caso, dará lugar a la compensación económica por los gastos que su desempeño le origine.

4. El proceso o procedimiento electoral empleado para la elección del interventor será el mismo que se sigue para el Consejo, si bien en la Mesa electoral formará parte también un Interventor, salvo que figure como candidato a la reelección, en cuyo caso ocupará el puesto otro socio elegido por sorteo que no figure como tal.

5. El Interventor electo aceptará expresamente su designación ante la propia Asamblea, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y

manifestando, asimismo, no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo contenidas en el artículo 58 de los presentes Estatutos; debido al número 2 del mismo, el cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del órgano de administración, y, en su caso, miembro del Comité de Recursos y del Director, y con el parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

6. El nombramiento del/de los Interventor/es surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas en los términos y plazos reglamentarios previstos.

7. El/los Interventor/es que hubiera/n agotado el plazo para el que fue/ron elegido/s, continuará/n ostentado su/s cargo/s hasta el momento en que se produzca la aceptación del/de los que le/s sustituya/n.

8. La renuncia de/de los Interventor/es podrá ser aceptada por la Asamblea General o por el órgano de administración.

9. El/los Interventor/es podrá/n ser destituido/s de su/s cargo/s en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por más de la mitad de los votos presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constase en el orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

10. En cuanto a la responsabilidad del/de los Interventor/es se aplicará lo establecido en el artículo 59 de estos Estatutos.

Artículo 56.- Funciones de los interventores.

1. El Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa.

2. El/ los Interventor/es dispondrá/n de un plazo de treinta días desde que las cuentas le/s fueren entregadas por el órgano de administración, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la Asamblea General Ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime/n convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, el/los Interventor/es habrá/n de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

3. El/Los Interventor/es tiene/n derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa, y proceder a las verificaciones que estime/n necesarias, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.

4. En tanto no se haya emitido el informe del/de los Interventor/es o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la Asamblea General, a cuya aprobación deberán someterse las cuentas.

Artículo 57.- Auditoría externa.

1. La Cooperativa, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General, deberá someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cuarenta.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.

d) Cuando, no cumpliéndose los supuestos contemplados en los apartados anteriores, así lo acuerde la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el Orden del día, o cuando lo soliciten el órgano de administración, el/los Interventor/es, así como el mismo número de socios que pueda pedir la convocatoria de la Asamblea, siempre que no hayan transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar, en cuyo caso los gastos ocasionados por la auditoría serán de cuenta de los solicitantes, salvo cuando resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad verificada, en que correrán a cargo de la Cooperativa.

2. La designación del/de los auditor/es de cuentas corresponde a la Asamblea General antes de que finalice el ejercicio a auditar.

Si la Cooperativa, porque se produzca en el ejercicio económico correspondiente alguno/s de los supuestos expresados en los apartados a), b) y c) del número anterior, estuviese obligada a auditar sus cuentas, el nombramiento del/de los auditor/es deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente, una vez haya finalizado el período inicial.

No obstante, cuando no sea posible el nombramiento por la Asamblea o el mismo no surta efecto, el órgano de administración y los restantes legitimados para solicitar la auditoría, a que se refiere el número anterior de este artículo, podrán pedir al Registro de Cooperativas que proponga al Departamento competente el nombramiento de un/os auditor/es para que proceda/n a la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

SECCIÓN CUARTA

Disposiciones comunes al órgano de administración, al/a los Interventor/es y, en su caso, al Director

Artículo 58.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.

1. No podrán ser miembros del órgano de administración, ni Interventor, ni, en su caso, Director:

a) Los altos cargos y las demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las Cooperativas en general o con las de la Cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.

c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, Interventor, y, en su caso, miembro del Comité de Recursos y Director, así como con los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la Cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurren dichas causas.

3. Ningún socio podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una Cooperativa de Viviendas.

4. El miembro del órgano de administración, el Interventor o, en su caso, Director que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciera, será nula la segunda designación.

Artículo 59.- Responsabilidad.

1. Los miembros del órgano de administración, el Interventor y el Director, si lo hubiere, deberán desempeñar su cargo con la diligencia debida, respetando los principios cooperativos.

Deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

2. Los miembros del órgano de administración responderán solidariamente frente a la Cooperativa, frente a los socios y frente a terceros del perjuicio que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades. Esto mismo será de aplicación al/a los Interventor/es, si bien su responsabilidad no tiene el carácter de solidaria. Asimismo, de existir Director, éste responderá frente a la Cooperativa de cualquier perjuicio que cause a los intereses de la misma por haber procedido con dolo, negligencia, exceso en sus facultades o infracción de las órdenes e instrucciones que hubiera recibido del órgano de administración. También responderá

el Director personalmente, frente a los socios y frente a terceros, por los actos que lesionen directamente intereses de éstos.

Estarán exentos de responsabilidad los miembros del órgano de administración que no hayan participado en la sesión, o hayan votado en contra del acuerdo y hagan constar su oposición al mismo en el Acta o mediante documento fehaciente que se comunique al órgano de administración en los veinte días siguientes al acuerdo.

No exonerará de esta responsabilidad el hecho de que la Asamblea haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo, cuando sea competencia exclusiva del órgano de administración.

3. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, el Interventor y, en su caso, el Director podrá ser ejercitada por la Sociedad, previo acuerdo de la Asamblea General. Si dicha cuestión constara en el orden del día, será suficiente para adoptar el acuerdo la mitad más uno de los votos presentes y representados; si por el contrario, no constara en el orden del día, se exigirá la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados. En el caso del Director, la acción de responsabilidad contra él podrá ser ejercitada además, por acuerdo del órgano de administración.

En cualquier momento la Asamblea General podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el cinco por ciento de los votos sociales de la Cooperativa.

4. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, contra el/los Interventor/es, y, en su caso, contra el Director por daños causados, se regirá específicamente según lo dispuesto para los administradores de las Sociedades Anónimas en el artículo 133 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

Artículo 60.- Conflicto de intereses.

1. Será preciso la previa autorización de la Asamblea General cuando la Cooperativa hubiera de obligarse con cualquier miembro del órgano de administración, el Interventor, el Director, en su caso, o con uno de los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Esta autorización, sin embargo, no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

Las personas en que concurra la situación de conflicto de intereses con la Cooperativa no tomarán parte en la votación correspondiente en la Asamblea General.

2. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

SECCIÓN QUINTA

Otras instancias colegiadas de participación

Artículo 61.- Comisiones, Comités o Consejos.

1. La Asamblea General y el Consejo Rector podrán crear Comisiones, Comités o Consejos de carácter consultivo o asesor o con funciones concretas y determinadas, por el período que se señale.

2. Los miembros de dichas instancias colegiadas podrán ser retribuidos y responderán del ejercicio de sus tareas con arreglo a lo previsto en estos Estatutos para los miembros del Consejo Rector.

CAPÍTULO VI
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.
SECCIÓN PRIMERA
Disolución

Artículo 62.- Causas de disolución.

La Cooperativa quedará disuelta por las causas siguientes:

- a) Por la realización de su objeto social.
- b) Por la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.
- c) Por la paralización o inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios durante dos años consecutivos.
- d) Por la paralización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos, sin causa justificada.
- e) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo establecido por la LCCM para constituir una Cooperativa, sin que se restablezca en el plazo de un año.
- f) Por reducción del capital social desembolsado por debajo de mil ochocientos euros (1800 euros), si no se reconstituye en el plazo de un año.
- g) Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social mínimo estatutario, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.
- h) Por la fusión o escisión total de la Cooperativa.
- i) Por la quiebra de la Sociedad si se acuerda expresamente como consecuencia de la resolución judicial que la declare.
- j) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.
- k) Por cumplimiento del término de duración fijado en el artículo 5 de estos Estatutos, a no ser que con anterioridad hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Cooperativas. En dicho caso, el socio disconforme con la prórroga podrá causar baja, que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada, que deberá ejercitarse en la forma prevista en el artículo 15 de estos Estatutos.
- l) Por cualquier otra causa establecida en las disposiciones con rango legal o en estos Estatutos.

Art. 63.- Acuerdo de disolución.

1. Cuando concurra cualquiera de las causas previstas en el artículo anterior, a excepción de las indicadas en los apartados h), j) y k) del mismo, el órgano de administración deberá convocar, en el plazo de treinta días, Asamblea General para que adopte el acuerdo de disolución. Con este fin, cualquier socio podrá requerir al

órgano de administración para que convoque la Asamblea General, si a su juicio existen algunas de las mencionadas causas de disolución.

2. El acuerdo de disolución, que deberá formalizarse en escritura pública, será adoptado por la Asamblea General por más de la mitad de los votos presentes y representados, salvo en los supuestos recogidos en los apartados h), j) y k) del artículo anterior, en que será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, y podrá impugnarse mediante el procedimiento a que se refiere el artículo 46 de estos Estatutos.

3. Si la Asamblea no fuera convocada, no se celebrara o no adoptara el acuerdo de disolución o el que fuere necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier interesado podrá solicitar la disolución de la Cooperativa ante el Juez de Primera Instancia del domicilio social de la misma.

4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la Cooperativa cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud de disolución habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la Asamblea, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la Asamblea, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución o no se hubiera adoptado.

5. El incumplimiento de la obligación de convocar Asamblea General o de solicitar la disolución judicial determinará la responsabilidad solidaria de los administradores por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que expira el plazo para solicitar la disolución judicial.

6. El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial, deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas y se publicará en dos de los diarios de mayor circulación de la Región y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el plazo de treinta días desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

Artículo 64.- Reactivación de la Cooperativa.

1. La Cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la Asamblea General, con la mayoría necesaria para la modificación de Estatutos, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones.

2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

SECCIÓN SEGUNDA Liquidación y Extinción

Artículo 65.- Período de liquidación.

La disolución de la Cooperativa abre el período de liquidación. La Cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión “en liquidación”.

Artículo 66.- Procedimiento de liquidación.

1. La Asamblea General que hubiera decidido la disolución o, en otro caso, la que deberá convocar sin demora el órgano de administración, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos tres Liquidadores, los cuales aceptarán el cargo en la misma Asamblea y, asimismo, manifestarán no estar afectados por ninguna de las incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, contenidas en el artículo 58 de estos Estatutos; en cuanto a las incompatibilidades, el cargo de Liquidador será incompatible con cualquier cargo social, vigente en el momento de la aceptación del Liquidador, y con los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

El cometido de los Liquidadores, de acuerdo con las funciones que se especifican en el artículo 67 de estos Estatutos, consistirá en realizar cuantas operaciones sean precisas para la liquidación de la Cooperativa.

2. Si transcurriera un mes desde la disolución de la Cooperativa sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación de los Liquidadores, el órgano de administración deberá solicitar del Juez competente el nombramiento del/de los mismo/s, que podrá recaer en personas no socias. Si el órgano de administración no solicitara dicho nombramiento, cualquier socio podrá solicitarlo del Juez.

3. En todo caso, el nombramiento del/de los Liquidador/es no surtirá efectos jurídicos hasta que se produzca la aceptación de los mismos, en cuyo momento, el órgano de administración cesará en sus funciones de gobierno, gestión y representación de la entidad, que se transmitirán a aquél/los, aunque deberá prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación, si fuera requerido para ello, suscribiendo en todo caso con el/los mismo/s el inventario y balance de la Cooperativa, con referencia al día en que fue disuelta, y antes de que el/los Liquidador/es comience/n sus operaciones.

El nombramiento de los Liquidadores deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas.

4. Al/A los Liquidador/es se le/s podrá señalar una retribución compensatoria por su función, si así lo determina la Asamblea General, acreditándose, en todo caso, los gastos que se originen.

5. Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones legales y estatutarias en cuanto a la convocatoria y reunión de Asambleas Generales, que se convocarán por el/los Liquidador/es, el/los cual/es la/s presidirá/n y dará/n cuenta de la marcha de la liquidación. La Asamblea General podrá acordar lo que convenga al interés común.

6. Los socios que representen el diez por ciento de los votos sociales podrán solicitar del Juez competente la designación de uno o varios Interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación. En este caso, no tendrán validez las operaciones efectuadas sin participación de estos Interventores.

7. Los Liquidadores harán llegar a los socios cada cuatro meses mediante correo electrónico o mediante carta, además de su exposición en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa, el estado de la liquidación. Además, si ésta se prolongara más de un año, el/los Liquidador/es deberá/n publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid un estado de cuentas que permita apreciar con exactitud la situación de la sociedad y la marcha de la liquidación; el cumplimiento de esa obligación será comunicado al Registro de Cooperativas, y por carta a los socios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se produzca la referida publicación.

8. Los Liquidadores de la Cooperativa cesarán en su función, cuando concurran las causas equivalentes a las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para el cese de los Liquidadores de estas últimas.

Artículo 67.- Funciones de los Liquidadores.

Corresponde al/a los Liquidador/es de la Cooperativa:

- a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la Cooperativa, así como custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad.
- b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Cooperativa.
- c) Percibir los créditos y pagar las deudas sociales.
- d) Enajenar los bienes sociales. Siempre que sea posible intentarán la venta en bloque de la empresa o unidades independientemente organizadas. La venta de bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la Asamblea General apruebe expresamente otro sistema.
- e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.
- f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.
- g) En caso de insolvencia de la Cooperativa, deberán solicitar en el término de diez días, a partir de aquél en que se haga patente esta situación, la declaración de suspensión de pagos o la de quiebra, según proceda.

Artículo 68.- Balance final de liquidación.

1. Concluidas las operaciones de liquidación, el/los Liquidador/es someterá/n a la aprobación de la Asamblea General un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de adjudicación del haber social. Tales documentos serán informados siempre por el/los Interventor/es de la Cooperativa, y, en su caso, por el/los Interventor/es de liquidación a que se refiere el número 6 del artículo 66 de estos Estatutos y por el/los auditor/es de cuentas.

2. Tras su aprobación por la Asamblea, el balance final y el proyecto de distribución del haber social serán publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la Región.

3. El acuerdo aprobatorio podrá ser impugnado en el plazo de dos meses tras su aprobación, por los socios, que, no habiendo votado a su favor, se sientan agraviados por el mismo y, también, por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto o adjudicación del activo resultante.

Artículo 69.- Adjudicación del haber social.

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya consignado su importe en una

entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Una vez satisfechas o garantizadas las deudas anteriores, el resto del haber social se adjudicará según el siguiente orden:

a) El importe correspondiente a la Reserva de educación y promoción cooperativa se pondrá a disposición de la entidad pública o privada elegida por acuerdo de la Asamblea General para la realización de los fines previstos en el artículo 33 de estos Estatutos. Si no se designase ninguna entidad en particular, se destinará a la Unión o Federación de Cooperativas a la que pertenezca la entidad en liquidación, y, en su defecto, al Consejo de Cooperativismo de la Comunidad de Madrid para la realización de los mismos fines.

b) Se reintegrarán a los socios sus aportaciones al capital una vez liquidadas y actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias y a continuación las obligatorias.

c) La Reserva voluntaria, si la hubiera, y si se hubiese optado en el artículo 32 de estos Estatutos por que sea repartible al liquidarse la Cooperativa, se distribuirá entre los socios de conformidad con lo previsto en el número 2 de dicho artículo

d) El activo sobrante, si lo hubiere, se destinará a los mismos fines que la Reserva de educación y promoción cooperativa, poniéndose a disposición de la misma entidad pública o privada encargada de su realización, y, en caso de no producirse dicha designación, de la Unión o Federación mencionada, y, en su defecto, del Consejo de Cooperativismo de la Comunidad de Madrid.

3. Si un socio de la Cooperativa en liquidación tiene que incorporarse a otra Cooperativa donde le exigen una cuota de ingreso, podrá requerir del haber líquido sobrante, y para el pago de dicha cuota, la parte proporcional que le correspondería en relación al total de socios de la Cooperativa en liquidación.

Artículo 70.- Extinción.

1. Finalizada la liquidación, y adjudicado el haber social, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la Cooperativa que contendrá:

a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la Asamblea General y publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la Región.

b) La manifestación de los liquidadores de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 68.3 de estos Estatutos, sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto.

c) La manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos, y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los socios, haciendo constar su identidad e importe de la cuota de liquidación que le hubiere correspondido a cada uno.

La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Cooperativas, y en ella el/los Liquidador/es deberá/n solicitar del mismo la cancelación de los asientos

referentes a la Sociedad extinguida, depositando, asimismo, en dicha dependencia los Libros y documentación social, que se conservarán durante un período de seis años.

2. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la Cooperativa, los antiguos socios responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, si su responsabilidad por las deudas sociales era limitada; y ello sin perjuicio de la responsabilidad del/ de los liquidador/es en caso de dolo o culpa.

CAPÍTULO VII MODIFICACIONES SOCIALES

Artículo 71.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades.

1. La modificación de los Estatutos será acordada por la Asamblea General, por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, y deberá elevarse a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Cooperativas. En la escritura se hará constar la certificación del Acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada.

2. Serán competentes para proponer modificaciones estatutarias:

- a) El órgano de administración o cualquiera de sus miembros.
- b) Al menos el 20% del total de los socios

3. En toda modificación estatutaria se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que los autores de la propuesta formulen un informe escrito, justificando la misma.
- b) Que en la convocatoria se expresen claramente los extremos que hayan de modificarse.
- c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma.

3. Si el número de socios no fuera superior a cien, se hará constar expresamente el derecho de pedir la entrega o envío gratuito de dichos documentos. En caso contrario, se hará constar expresamente que el cuarenta por ciento del coste derivado del ejercicio del derecho a pedir la entrega o envío de dichos documentos será soportado por el socio solicitante, en cuyo supuesto, los costes que deberán imputarse al socio únicamente serán los de reproducción y, en su caso, envío por correo ordinario.

4. Cuando la modificación consista en los supuestos establecidos en el número 4 del artículo 68 de la LCCM, los socios que hubiesen votado en contra en la Asamblea General tendrán derecho a causar baja justificada, ejercitándose este derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.1 de estos Estatutos.

5. En caso de que la modificación afecte a la denominación, al objeto social, al domicilio o al régimen de responsabilidad de los socios, será de aplicación lo establecido en los artículos 68, números 6 y 7, y 69 de la LCCM.

Artículo 72.- Fusión, escisión y transformación.

La Cooperativa podrá fusionarse o escindirse, así como transformarse en sociedad civil, colectiva, comanditaria, mercantil o agrupación de interés económico, con arreglo a lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la LCCM.

=====

ESTATUTOS EH MADRID VIII