



**ESTATUTOS POR LOS  
QUE SE REGISTRÁ LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS  
EN CESIÓN DE USO DENOMINADA  
“AD PETRUM S. COOP. MAD.”**

## ÍNDICE

CAPITULO I .....	1
DISPOSICIONES GENERALES.....	1
Artículo 1.- Denominación, régimen legal.....	1
Artículo 2. - Principios básicos. ....	1
Artículo 3.- Objeto social y actividad económica. ....	3
Artículo 4.- Duración. ....	4
Artículo 5.- Ámbito. ....	4
Artículo 6.- Domicilio Social. ....	5
CAPITULO II .....	5
LOS SOCIOS .....	5
Artículo 7.- Personas que pueden ser socias.....	5
Artículo 8.- Requisitos para ser persona socia. ....	7
Artículo 9.- Procedimiento de admisión.....	8
Artículo 10.- Los Asociados. ....	9
Artículo 11.- Los colaboradores. ....	10
Artículo 12.- Obligaciones de las personas socias y responsabilidad.....	10
Artículo 13.- Derechos de los socios.....	12
Artículo 14.- Derecho de información.....	13
Artículo 15. Garantías de participación, información y control..	15
Artículo 16. Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos..	18
Artículo 17. Consecuencias de las bajas.....	22
Artículo 18.- Faltas y sanciones. ....	25

CAPITULO III .....	29
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA.....	29
Artículo 19.- Responsabilidad. ....	29
Artículo 20.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.....	30
Artículo 21.- El capital social mínimo.....	31
Artículo 22.- Aportaciones de los nuevos socios. ....	32
Artículo 23.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social. ....	32
Artículo 24.- Remuneración de las aportaciones.....	33
Artículo 25.- Actualización de las aportaciones.....	33
Artículo 26.- Financiaciones que no integran el capital social. .	34
Artículo 27.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales .....	35
Artículo 28.- Reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local. ....	37
Artículo 29.- Reducción del capital social.....	37
Artículo 30.- Determinación de los resultados del ejercicio económico. ....	39
Artículo 31.- Distribución de beneficios y excedentes. ....	41
Artículo 32.- La imputación de pérdidas. ....	42
Artículo 33.- El fondo de reserva obligatorio.....	43
Artículo 34.- Reservas voluntarias .....	44
Artículo 35.- El Fondo de educación y promoción del cooperativismo.....	45
Artículo 36.- Ejercicio económico.....	46

Artículo 37.- Cuentas anuales.....	47
CAPITULO IV .....	48
DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD .....	48
Artículo 38.- Documentación social.....	48
Artículo 39.- Contabilidad.....	48
CAPITULO V .....	49
ÓRGANOS SOCIALES .....	49
SECCIÓN PRIMERA- La Asamblea General.....	49
Artículo 40.- Concepto, composición y competencias de la ..... Asamblea General. ....	49
Artículo 41.- Clases de Asambleas. ....	52
Artículo 42.- Competencia e iniciativa para convocar la Asamblea. .....	53
Artículo 43.- Forma de la convocatoria.....	53
Artículo 44.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea. ...	55
Artículo 45.- Adopción de acuerdos. ....	56
Artículo 46.- Derecho de voto.....	58
Artículo 47.- Acta de la Asamblea. ....	60
Artículo 48.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General. .....	62
SECCIÓN SEGUNDA - El Consejo Rector .....	64
Artículo 49.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias. ..	64
Artículo 50.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros. ....	66

Artículo 51.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral. ....	68
Artículo 52.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros. ....	70
Artículo 53.- Funcionamiento del Consejo Rector. ....	72
Artículo 54.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector. ....	74
Artículo 55.- El Director o Gerente. ....	74
SECCIÓN TERCERA - Otras instancias colegiadas de participación .....	75
Artículo 56.- Otras instancias colegiadas de participación. ....	75
SECCIÓN CUARTA - El Interventor .....	76
Artículo 57.- El Interventor. Nombramiento y funciones. ....	76
Artículo 58.- Auditoría externa.....	78
SECCIÓN QUINTA - Disposiciones comunes al Consejo Rector y al Interventor.....	79
Artículo 59.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones. ....	79
Artículo 60.- Responsabilidad. ....	81
Artículo 61.- Conflicto de intereses. ....	82
CAPITULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA .....	82
SECCIÓN PRIMERA – Disolución.....	82
Artículo 62.- Causas de disolución.....	82
Artículo 63.- Acuerdo de disolución.....	83
Artículo 64.- Reactivación de la Cooperativa.....	84

SECCIÓN SEGUNDA - Liquidación y Extinción.....	85
Artículo 65.- Período de liquidación. ....	85
Artículo 66.- Procedimiento de liquidación. ....	85
Artículo 67.- Funciones de los Liquidadores.....	87
Artículo 68.- Balance final de liquidación.....	88
Artículo 69.- Adjudicación del haber social.....	89
Artículo 70.- Extinción. ....	90
CAPITULO VII .....	92
MODIFICACIONES SOCIALES.....	92
Artículo 71.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades. ....	92
Artículo 72.- Fusión, escisión y transformación. ....	93
CAPITULO VIII .....	93
USO Y DISFRUTE DE LAS VIVIENDAS O APARTAMENTOS .....	93
Artículo 73. Normas para el uso y disfrute de las viviendas o apartamentos por parte de los socios. ....	93
Artículo 74. Derechos y obligaciones de las personas socias en relación con las viviendas o apartamentos en cesión de uso...	94

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### ***Artículo 1.- Denominación, régimen legal.***

La Sociedad Cooperativa "AD PETRUM S. COOP. MAD.", inscrita en el Registro de Cooperativas de Madrid con el número 28/CM-6132, constituida como Cooperativa de Viviendas con arreglo a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, adapta sus Estatutos a la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en adelante LCCM, que en su Disposición Derogatoria Única deroga la Ley 4/1999, de 30 de marzo, primera citada.

Según la vigente LCCM, la Sociedad Cooperativa "AD PETRUM S. COOP. MAD." opta por ser una Cooperativa de primer grado, categoría de Consumo de bienes y servicios; clase, Cooperativa de Consumidores y Usuarios; variante, Cooperativa de viviendas en cesión de uso.

#### ***Artículo 2. - Principios básicos.***

"AD PETRUM Sociedad Cooperativa Madrileña", en adelante la Cooperativa, se constituye como un equipamiento de bienestar social, con el fin de desarrollar un proyecto de vida en común para personas mayores que quieren participar activamente en la construcción de su propio modelo de convivencia, en el que cada persona cuenta, destinado a evitar situaciones de soledad y de institucionalización no deseadas.

Surge con un doble objetivo, por un lado, como una comunidad de viviendas colaborativas destinada a la promoción del envejecimiento activo, la autonomía personal y a la atención de las situaciones de dependencia de las personas mayores, basada en modelos de atención centrados en la persona y, por otro, se propone el suministro en las mejores condiciones, de los bienes y servicios adaptados a sus necesidades. Basa su funcionamiento en los principios de

autogestión, autonomía personal y participación democrática y solidaria y se fundamenta en un compromiso de ayuda mutua que promueva, a la vez, el envejecimiento activo y saludable.

Trata de responder a las siguientes finalidades:

- A) Proporcionar, en el ámbito de una comunidad de viviendas colaborativas, alojamiento habitacional a las personas socias, que estará compuesto por unidades residenciales de uso privativo y zonas comunes, construidas bajo el principio de accesibilidad universal, con un sistema de tenencia en cesión de uso.
- B) Procurar los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de las personas mayores.
- C) Adoptar sistemas de autogestión que permitan la participación activa, en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres, y la toma democrática de decisiones.
- D) Suscribir un compromiso de ayuda mutua que facilite una convivencia basada en el respeto, la confianza y la amistad, hasta el final de la vida si así se desea, compaginando la relación social con la independencia personal.
- E) Promover el desarrollo personal y el envejecimiento activo.
- F) Realizar actividades asistenciales, sociales, formativas, culturales y de ocio, en contacto con el entorno exterior, para favorecer el intercambio con este último, teniendo también como objetivo el respeto al medio ambiente.
- G) Tener como una de sus prioridades, la atención a las situaciones de deterioro y dependencia sobrevenidas que se vayan produciendo a lo largo de la edad, pudiendo acudir a la ayuda externa cuando sea necesario.
- H) Adoptar un modelo asistencial basado en la metodología de la “Atención Integral Centrada en la Persona” (AICP).



### ***Artículo 3.- Objeto social y actividad económica.***

1.- Se trata de una Cooperativa de viviendas en cesión de uso, que tiene un objeto social sucesivo, en el sentido de procurar, por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión de uso a las personas socias, que se beneficiarán de los servicios que preste la Cooperativa en régimen de vivienda colaborativa.

Por otro lado, en la siguiente fase y teniendo en cuenta que la Cooperativa retiene la propiedad de las viviendas, se incluye la prestación a los socios usuarios de tales viviendas, de servicios asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, manutención, culturales, recreativos, u otros que se consideren necesarios de acuerdo con lo que determinen la Asamblea General de la Cooperativa y el Reglamento de régimen interno.

2.- La actividad económica que, consecuentemente, desarrollará la Cooperativa es:

- a) Procurar a sus personas socias viviendas y 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 ellas.
- b) Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
- c) Podrá asimismo acoger sus promociones de obra a los beneficios que la legislación de Viviendas de Protección Oficial establece, con sujeción a su normativa específica.
- d) Producir y suministrar en las mejores condiciones, a favor de las personas socias y usuarias de las viviendas, los servicios

destinados a atender sus necesidades como personas mayores, para dar cumplimiento al sucesivo objeto social de la Cooperativa.

3.- La Cooperativa retendrá la propiedad de las viviendas o locales cuyo uso y disfrute, de carácter permanente, será cedido a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

4.- La Cooperativa podrá desarrollar libremente operaciones con terceros (personas mayores no socias) sobre el uso y disfrute de las instalaciones y servicios del Conjunto Residencial sin más límites que los previstos en la LCCM para las distintas clases de cooperativas y sin perjuicio de las consecuencias establecidas en la normativa fiscal y sector que se aplicare en cada caso.

Tales operaciones, que en ningún caso afectarán a la propiedad, estarán condicionadas a la existencia de apartamentos no ocupados ni solicitados por los socios, que tendrán siempre preferencia, se referirán estrictamente al uso y disfrute del servicio de alojamiento y demás actividades previstas para los residentes y se concertarán mediante el correspondiente contrato.

En todo caso la Cooperativa podrá reflejar estas operaciones con terceros en su contabilidad de forma separada e independiente y de manera clara e inequívoca.

5.- Los códigos de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) a los que se acoge la Cooperativa para los objetivos establecidos son: 4110 de Promoción inmobiliaria; 8731, Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y 8790 de Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales.

#### **Artículo 4.- Duración.**

La Cooperativa se constituye por tiempo ilimitado.

#### **Artículo 5.- Ámbito.**

El ámbito territorial de esta Cooperativa se extenderá a todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

### ***Artículo 6.- Domicilio Social.***

El domicilio social de la Cooperativa se establece en la calle Santa Balbina, número 2, Local 1, de Madrid, código postal 28023, siendo competencia del Consejo Rector el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, que deberá notificarse a los socios en los treinta (30) días siguientes.

El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General.

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 de la Comunidad de Madrid.

El Consejo Rector comunicará dichas modificaciones por correo certificado con acuse de recibo, a cada uno de los acreedores dentro de los quince (15) días siguientes al de la inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

## **CAPITULO II**

### **LOS SOCIOS**

### ***Artículo 7.- Personas que pueden ser socias.***

1.- Pueden ser socias de la Cooperativa las personas físicas que necesiten alojamiento habitual y permanente y quienes con ellas convivan en calidad de cónyuge, pareja de hecho u otra persona por razones de parentesco o afinidad, cumpliendo todas ellas el requisito de tener una edad mínima de cincuenta (50) años, en el contexto de un espacio habitacional de viviendas colaborativas, propiedad de la Cooperativa, integrado por Unidades Residenciales (UR) de carácter privativo y zonas comunes, en el que la persona o personas que compartan cada unidad residencial son socias y tendrán la titularidad de su cesión de uso.

Además, las personas socias usuarias de las viviendas tendrán derecho de forma sucesiva, a la prestación de los servicios establecidos en el Artículo 3.1 de estos estatutos.

Cuando en una Unidad Residencial resida más de una persona socia, todas ellas deberán reunir los requisitos señalados en los párrafos anteriores y harán constar previamente ante la Cooperativa, tanto el vínculo como el régimen económico que les une, así como, el porcentaje que cada una asume, en relación con la titularidad de la cesión de uso de la vivienda.

2.- La escala de edades de las personas socias integradas en la Cooperativa, se ajustará, en su conjunto, a los porcentajes establecidos, en el apartado Segundo de la Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Comunidad de Madrid por la que se establecen los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de las personas mayores. El reglamento de régimen interno de la Cooperativa podrá establecer desde el respeto a la normativa citada, un abanico escalonado de edades con el fin de garantizar la continuidad y la viabilidad futura de la Cooperativa.

3.- El régimen de tenencia de las unidades residenciales será el de cesión de uso y las personas socias adquieren la obligación de residir en ellas como domicilio habitual, pudiendo permanecer en las mismas hasta el final de sus vidas, si así lo desean, sea cual sea el grado de dependencia sobrevenida que pueda afectarles. No obstante, la Cooperativa quedará eximida de esta obligación, si prescripciones facultativas o judiciales así lo determinaran.

4.- Ninguna persona socia podrá ser titular de la cesión de uso de más de una unidad residencial.

5.- Excepcionalmente, el Consejo Rector podrá autorizar que otra persona, incluso menor de 50 años, pueda vivir en el ámbito de una unidad residencial junto con la/s persona/s socia/s que ostenten la

titularidad de la cesión de uso, siempre que previamente esta/s última/s de/n su conformidad. En este caso, la persona cuya incorporación sea autorizada, tendrá la consideración de persona residente temporal no socia, y estará obligada a respetar las normas establecidas en estos estatutos y en el reglamento de régimen interno de la Cooperativa.

6.- Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de régimen interno de la Cooperativa podrá implementar un sistema de colaboración que desarrolle el compromiso de ayuda mutua entre las personas socias que incluirá, tanto medidas para fomentar el respeto, la confianza y el apoyo mutuo, como cauces que permitan hacer frente a las obligaciones económicas que se deriven de los cuidados en situaciones de dependencia o de otras circunstancias que puedan considerarse.

### ***Artículo 8.- Requisitos para ser persona socia.***

Para la admisión de una persona como socia deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- 1) Los señalados en el Artículo 7 de estos estatutos.
- 2) Estar incluida previamente en la relación de promotores, o en el caso de estar ya constituida la Cooperativa, solicitar la admisión, como a continuación se expone.
- 3) Estar inscrita en la correspondiente lista de espera, para lo que se requerirá:
  - a) Aceptar el contenido de los presentes estatutos y del reglamento de régimen interno, así como las estrategias que establezca este último en materia de cuidados, basados en la metodología de la Atención Integral Centrada en la Persona (AICP)
  - b) Aceptar los acuerdos adoptados por la Cooperativa y cumplir los demás criterios que se establezcan y que hayan sido ratificados por los órganos de gobierno de ésta.

c) Aceptar de forma explícita como componente básico de este proyecto colaborativo, el compromiso de participar en la medida de las capacidades y de la experiencia propias, en la buena marcha de la Cooperativa y en el establecimiento de relaciones duraderas y de apoyo mutuo.

d) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser persona socia y desembolsar el porcentaje de ésta fijada en los 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.

4) La persona socia asume el compromiso de no darse de baja voluntariamente, sin que medie causa que permita considerar dicha baja como justificada, hasta que haya transcurrido un año desde el momento de su admisión.

### ***Artículo 9.- Procedimiento de admisión.***

1 Toda persona interesada en formar parte de la Cooperativa en calidad de persona socia, deberá presentar la solicitud de admisión por escrito ante el Consejo Rector, con justificación de la situación que le da derecho a su pretensión conforme a estos estatutos.

Las decisiones sobre la admisión de las personas socias corresponderán al Consejo Rector que en el plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días, a contar desde la recepción de la solicitud, decidirá y comunicará por escrito al peticionario, el acuerdo de admisión o denegatorio. El acuerdo denegatorio será motivado y no podrá producirse por causas que supongan una discriminación arbitraria o ilícita. Transcurrido el plazo citado sin resolución expresa, la admisión se entenderá aprobada.

2. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante la Asamblea General a instancia del Interventor o del diez (10) por ciento de los socios, en el plazo de treinta (30) 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 (45) días, arriba citado.

3. La adquisición de la condición de persona socia quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o si esta fuera recurrida hasta que se resuelva.

4. El solicitante podrá recurrir la denegación de la admisión ante la Asamblea General, en el plazo de treinta (30) días desde la notificación de la decisión denegatoria.

En ambos casos el recurso deberá ser resuelto mediante votación secreta en la primera Asamblea General que se celebre, siendo preceptiva la audiencia previa del interesado.

5. La desestimación de los recursos a los que se refieren los apartados anteriores podrá ser impugnada ante el juzgado de lo mercantil que corresponda.

6. Para llevar a cabo la admisión de nuevas personas socias o inscripciones en la lista de espera se designará un comité asesor de calificación.

### **Artículo 10.- Los Asociados.**

1. Se podrán incorporar a la Cooperativa como asociadas aquellas personas físicas o jurídicas que realicen aportaciones al capital social de carácter voluntario y que sean previamente admitidas por el Consejo Rector de la Cooperativa.

También podrán tener la condición de asociados, las personas físicas que, habiendo solicitado su ingreso en la Cooperativa, no puedan ocupar una unidad residencial por no existir plaza vacante, y que hayan sido incluidas en lista de espera.

2. Los asociados no podrán tener a la vez la condición de socios, aunque ostentarán los mismos derechos y obligaciones que éstos, con las siguientes especificidades:

a) No estarán obligados a hacer aportaciones obligatorias al capital social

- b) No podrán participar en la actividad económica cooperativizada.
- c) Podrán participar en las asambleas generales con voz, pero sin voto, no pudiendo intervenir tampoco en decisiones sobre gastos e inversiones.
- d) Las aportaciones de las personas asociadas y su retribución se someterán al régimen previsto en la LCCM para las aportaciones voluntarias.
- e) Dichas aportaciones, sumadas en su caso a las de los colaboradores, no podrán superar en su conjunto el 49% del capital social en el momento de la suscripción de estas.

#### ***Artículo 11.- Los colaboradores.***

1. Se podrán incorporar a la Cooperativa como colaboradoras aquellas personas físicas o jurídicas que no pueden realizar la actividad cooperativizada, pudiendo únicamente colaborar en la consecución del objeto social
2. Los colaboradores, que no podrán tener a la vez la condición de personas socias, podrán participar en las asambleas generales con voz, pero sin voto y tendrán los demás derechos y obligaciones pactados en el momento de su incorporación.
3. Los requisitos para ser colaborador se desarrollarán en el reglamento de régimen interno.

#### ***Artículo 12.- Obligaciones de las personas socias y responsabilidad.***

Las personas socias están obligadas a:

- 1.- Asistir a las reuniones de las asambleas generales y demás órganos colegiados a los que fuesen convocadas, salvo causa justificada y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.



2. Aceptar los cargos para los que fueran elegidas, salvo por causa de enfermedad u otra circunstancia incapacitante debidamente acreditada ante el Consejo Rector, y desempeñarlos hasta el final de su mandato sin perjuicio de lo previsto en el Artículo 21. 2. a) de la LCCM.

3.- Participar en las actividades que constituyen el objeto de la Cooperativa, pudiendo el reglamento de régimen interno recoger los módulos o normas mínimas de participación. El Consejo Rector podrá liberar de esta obligación, en la medida que proceda, cuando exista causa justificada para ello.

4.- Cumplir puntualmente con las obligaciones económicas relacionadas con los gastos e inversiones comunes, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que a cada persona miembro le corresponda, según lo acuerden los órganos de gobierno y la Asamblea General o se establezca en las normas de la promoción, una vez que éstas sean ratificadas por la Asamblea General.

5.- Efectuar el desembolso de las aportaciones al capital social, así como satisfacer las cuotas que se fijan por el uso de los servicios cooperativizados, en las condiciones previstas.

6.- Guardar secreto sobre actividades y datos de la Cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales de esta.

7.- No realizar, por cuenta propia o de otro, actividades que entren en conflicto competencial con el objeto social, ni colaborar con quienes las realice, salvo autorización expresa y justificada de la asamblea.

8.- Comunicar los cambios de estado civil que puedan afectar a la convivencia en la unidad residencial, así como los cambios de domicilio, aportando una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.

9.- Participar en las actividades de formación y promoción Cooperativa.

10.- Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios, con los empleados de la Cooperativa o con quienes ostenten en cada momento cargos de administración, de representación o de fiscalización económico-contable.

11.- Dar cumplimiento al compromiso de cuidados mutuos y mantener buenas relaciones de convivencia, en cuanto características propias del modelo colaborativo que se pretende.

12.- Utilizar la vivienda asignada, como residencia o domicilio habitual, en las condiciones que determinen estos estatutos o el reglamento de régimen interno.

13.- Cumplir los demás deberes que resulten de las normas legales y estatutarias, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa y los deberes que deriven de dichos acuerdos.

### ***Artículo 13.- Derechos de los socios.***

Las personas socias tendrán derecho a:

1.- Elegir y ser elegidas para los cargos de los órganos de la Cooperativa, así como dimitir por justa causa, de acuerdo con lo establecido al respecto en Artículo 21. 2. a) de la LCCM.

2.- Formular propuestas según la regulación estatutaria y participar con voz y voto en la adopción de todos los acuerdos de la Asamblea General y de los demás órganos sociales de los que formen parte.

3.- Recibir información en los términos previstos por el Artículo 14 de estos estatutos.

4.- Participar en las actividades y servicios que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su objeto social, sin discriminaciones o restricciones arbitrarias.

5.- La actualización, liquidación y reembolso cuando proceda de sus participaciones sociales cooperativas, así como percibir intereses por las mismas, en su caso.

6.- Votar por sí o a través de un representante, según lo establecido en el Artículo 46 de estos estatutos.

7.- Disfrutar de la vivienda asignada por la Cooperativa y de los servicios y prestaciones que ésta facilite, con carácter general.

8.- La baja voluntaria en los términos establecidos en estos estatutos.

9.- Cualesquiera otros derechos reconocidos por la LCCM, los presentes estatutos, el reglamento de régimen interno o los acuerdos de la Asamblea General.

#### ***Artículo 14.- Derecho de información.***

1.- Toda persona socia podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en el Artículo 22 de la LCCM, en estos estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

2. El contenido mínimo de este derecho es el siguiente:

a) Recibir copia de los estatutos y del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas, así como de cualquier otro acuerdo de la Asamblea General relativo a las obligaciones y derechos de la persona socia y, en particular, una copia de la póliza del seguro de cantidades anticipadas que se hubieran suscrito y del certificado de su inclusión, siendo el responsable de facilitar dicha documentación el Consejo Rector.

b) Examinar en el domicilio social y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe del Interventor y en su caso de los Auditores.

Los socios que lo soliciten por escrito tendrán derecho a recibir copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea, conforme a lo previsto en la ley y en estos estatutos.

En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente

los documentos antes reseñados, así como la memoria escrita de las actividades de la Cooperativa.

c) Solicitar por escrito, con una antelación mínima de cinco días a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de ésta, la ampliación de cuanta información se considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. El Consejo Rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que, según su criterio, su difusión ponga en grave peligro los intereses de la Cooperativa.

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

d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la Cooperativa, referida a cuestiones relativas al balance económico de la misma y en particular sobre lo que afecte a sus derechos económicos o sociales, como personas socias. En este supuesto, el Consejo Rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si considera que es de interés general, en la asamblea más próxima por celebrar, incluyéndola en el orden del día.

e) Recibir copia de las actas de las asambleas generales en el plazo de 30 días desde la aprobación de las mismas. Esta notificación podrá realizarse por medios electrónicos o telemáticos, salvo causa debidamente justificada.

f) Examinar el Libro de registro de socios y el de actas de las asambleas generales.

3.- Los socios que representen más del diez (10) por ciento de todos ellos o cien socios, podrán solicitar por escrito cualquier otra información que deberá ser facilitada por el Consejo Rector, salvo que aprecie el grave peligro previsto en el apartado 2 c) de este Artículo, en el plazo de los treinta días siguientes o durante la primera Asamblea General que se celebre.

### ***Artículo 15. Garantías de participación, información y control.***

Cuando la Cooperativa desarrolle la construcción de viviendas e instalaciones complementarias en cesión de uso en favor de las personas socias, según lo previsto en el Artículo 3 de estos estatutos, se establecen las siguientes garantías o medidas de participación y control efectivo por parte de los socios:

1.- El Consejo Rector de la Cooperativa no podrá negar el derecho de información de las personas socias, salvo que la difusión de la información solicitada ponga en grave peligro los intereses generales de la Cooperativa.

En ningún caso podrá facilitarse información respecto de la cual deba guardarse especial protección por su naturaleza o de acuerdo con normativa legal que restrinja el acceso.

2.- Cuenta especial y seguro de caución. Las cantidades que los socios anticipen a cuenta del coste de la vivienda, incluidas las referidas 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 esta 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 en promoción, conforme a la normativa vigente en materia de seguros.

3.- La Cooperativa podrá contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica o gestión administrativa con el fin de desarrollar su objeto social, manteniendo la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. El contrato de la Cooperativa con la empresa gestora deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de los socios en el momento de su alta en la Cooperativa. Para la modificación del contrato será necesario el acuerdo de la Asamblea General.

Asimismo, la Cooperativa y en su caso la gestora, deberán informar a quienes pretendan ingresar en la misma como socios, de la etapa en que se encuentra la Cooperativa y del seguro o aval contratado o en trámite de contratación en relación con las cantidades anticipadas para financiar las viviendas.

4.- Auditoría de cuentas. La Cooperativa antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General deberá someterlas a auditoría en los ejercicios económicos en los que se produzca alguno de los supuestos contemplados en el Artículo 120 de la LCCM.

5.- Normas básicas de la promoción. Cuando se alcance el número de socios necesario para poner en marcha la Cooperativa, y con carácter previo al ingreso de las cantidades por dichos socios para financiar la promoción, la empresa gestora, si hubiera sido contratada, o el Consejo Rector si no se ha contratado ninguna, deberá elaborar unas normas en las que se detalle el funcionamiento y el régimen de la promoción, que deberán ser aprobadas por la Asamblea General. Dichas normas incluirán al menos, los siguientes extremos:

- a) La denominación específica de la promoción
- b) El municipio, la localización dentro de él y la superficie de los terrenos en los que se edificarán las viviendas, la ordenanza que les afecte y, en su caso, indicación de la existencia de otros usos diferentes al residencial.
- c) Tipo constructivo o clase de viviendas a promover y su número aproximado.
- d) En su caso, el régimen de protección oficial al que se pretenda acoger las viviendas, citando las normas jurídicas reguladoras.
- e) El presupuesto económico de costes para el desarrollo de la promoción, el plan de aportaciones o pagos, así como un plan financiero que especifique las posibles entidades colaboradoras y si



resulta necesario o no la presentación de garantías personales por parte de los socios.

f) El calendario previsto de actuaciones que señalará los hitos más relevantes de la promoción, con indicación concreta de sus fechas: adquisición de terrenos, aprobación del planeamiento correspondiente, urbanización de los terrenos, obras de edificación y su finalización. Este calendario deberá cumplirse, salvo causas de fuerza mayor, una vez obtenida la licencia de edificación.

g) Los requisitos y formalidades exigidos a los socios, así como los compromisos económicos y el calendario de ingresos a efectuar por aquellos, como garantía de la viabilidad económica-financiera de la promoción y del interés general y social de la Cooperativa.

h) El sistema de elección por los socios de las viviendas, locales y anexos.

i) La posible existencia de compromisos previos de la Cooperativa con terceras personas o empresas, poniendo a disposición de los socios una copia de la documentación contractual que vincule a la Cooperativa con unas u otras.

j) Las garantías previstas por la Cooperativa sobre las cantidades que anticipen los socios a cuenta de la cesión de uso de la vivienda, de acuerdo con la legislación vigente en materia de seguros, indicando, una vez contratadas las entidades bancarias y aseguradoras, el número de póliza y los datos de la cuenta bancaria especial.

Si se exigen aportaciones a los socios antes de entrar en vigor la garantía sobre cantidades anticipadas, el importe de éstas no podrá superar el veinte por ciento del precio de la vivienda, siendo nula cualquier cláusula, norma o condición de adhesión del socio que permitiera superar dicho límite, excepto acuerdo de dos tercios presentes y representados de la Asamblea General que amplíe dicho porcentaje para garantizar la viabilidad de la promoción.

Los costes originados por estas medidas de garantía tendrán la consideración de gastos de la promoción, si bien se podrán deducir al socio en caso de baja.

6.- Se establece como único medio de convocatoria de las asambleas, el correo electrónico, debiendo la persona socia facilitar una dirección de correo electrónico donde le pueda ser enviada la convocatoria.

### ***Artículo 16. Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.***

La persona socia podrá causar baja en la Cooperativa de las formas y de acuerdo con los procedimientos que a continuación se establecen.

#### **A) Baja voluntaria**

1.- La persona socia podrá solicitar voluntariamente su baja en cualquier momento, por las razones que estime convenientes, mediante escrito dirigido al Consejo Rector, observando un plazo de preaviso de seis (6) meses de antelación.

2.- La baja tendrá la consideración de no justificada en los siguientes casos:

a) Si el socio, en la comunicación a la Cooperativa de su baja, fija la fecha de ésta sin respetar el plazo de preaviso citado o si incumple el periodo mínimo de permanencia establecido en el Artículo 8.4, salvo que el Consejo Rector, atendiendo a las circunstancias del caso, acordara motivadamente que es justificada. Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, 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) Se considerará asimismo baja no justificada a los efectos de la liquidación del reembolso que proceda, si la persona socia que hubiera causado baja voluntaria, calificada inicialmente como justificada, realiza actividades en competencia con las de la Cooperativa en un plazo inferior a un año a contar desde la fecha de



su baja, o bien cuando no cumpla las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado.

c) Cuando el socio incumpla las obligaciones establecidas en la LCCM, en estos estatutos, en las normas de promoción o en el contrato de incorporación a la misma, en forma en que perjudique gravemente los intereses de la Cooperativa

3.- Se considerará justificada, la baja voluntaria del socio en los casos en que se adopten acuerdos por la Asamblea General que impliquen la fusión o escisión de la Cooperativa; el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla; la exigencia de nuevas participaciones obligatorias al capital, o de cargas u obligaciones gravemente onerosas, no previstas estatutariamente; la agravación del régimen de responsabilidad de los socios; la ampliación de su participación en las actividades de la Cooperativa, o en los demás supuestos contemplados en la LCCM, siempre que el socio haya votado en contra del acuerdo correspondiente y conste en acta, o no habiendo estado presente ni representado por causas justificadas, exprese su disconformidad, siguiendo el procedimiento señalado en el Artículo 66.5 de la LCCM.

Las modificaciones 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 al de adopción del acuerdo.

El derecho de baja justificada podrá 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 la adopción del acuerdo.

También se considerarán bajas justificadas, las motivadas por las siguientes causas establecidas en el Artículo 117.5 de la LCCM, que deberán acreditarse fehacientemente:

- a) Los cambios de centro o lugar de trabajo de la persona socia a un municipio alejado más de cuarenta (40) kilómetros del emplazamiento de la promoción de las viviendas.
- b) Las situaciones de desempleo prolongado, grave enfermedad, concurso u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.
- c) Si se produce un aumento superior al diez (10) por ciento de la cuantía total del coste total estimado de la vivienda en cada momento por la Cooperativa en el plan de financiación de la vivienda, así como la exigencia, no prevista inicialmente, de que el socio tenga que afianzar cantidades adicionales de la financiación del proyecto.
- d) Si se produce un retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho (18) meses respecto de la última fecha prevista por la Cooperativa en su plan de viabilidad, así como la paralización de las obras iniciadas por un período de doce (12) meses.

4.- La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector, que deberá formalizarla en el plazo máximo de tres (3) meses desde la recepción de la solicitud, mediante escrito motivado, que habrá de ser comunicado a la persona interesada. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja voluntaria como justificada.

## **B) Baja obligatoria**

1.- El socio causará baja obligatoria en la Cooperativa cuando pierda los requisitos exigidos por la ley o por estos estatutos para formar parte de ésta. Dicha baja se considerará justificada, salvo que la pérdida de los citados requisitos sea consecuencia del deliberado propósito del socio de incumplir sus obligaciones con la Cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria, en cuyo caso se entenderá como una baja obligatoria no justificada y le será de aplicación lo establecido en el Artículo 18.2 de la LCCM para el supuesto de baja voluntaria no justificada.

2.- La baja obligatoria será acordada de oficio, previa audiencia de la persona interesada, por el Consejo Rector o a petición de cualquier otro socio o de la propia persona afectada. Podrá prescindirse del trámite de audiencia previa si el acuerdo se basa solo en la solicitud presentada por el propio interesado.

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 sin haberlo hecho. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

### **C) Procedimiento de bajas voluntarias y obligatorias**

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 (2) meses desde la notificación de dicho acuerdo ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa del recurso, se entenderá estimado.

En todo caso, la resolución del recurso podrá ser impugnada ante la jurisdicción competente en el plazo de dos (2) meses de conformidad con lo establecido en la LCCM y Artículo 48 de estos estatutos para la impugnación de los acuerdos sociales de la Asamblea General. D) Baja por expulsión. Procedimiento y efectos.

La expulsión del socio de la Cooperativa sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en estos estatutos, en su Artículo 18 mediante expediente instruido al efecto por el Consejo Rector, con audiencia previa de la persona interesada. En todo caso, el socio afectado por la expulsión no podrá votar sobre este asunto ni formará parte de cualquier órgano social que tuviera competencia al efecto.

Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de dos (2) meses desde la notificación de este ante la Asamblea General.

El recurso ante la Asamblea General deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera reunión que se celebre y se resolverá, previa audiencia del socio interesado, por votación secreta y sin que el afectado pueda votar. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto y notificado se entenderá que el recurso ha sido estimado.

El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la resolución por la que la Asamblea General ratifica el acuerdo de expulsión, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano sin haberlo hecho.

El socio conservará todos sus derechos y obligaciones mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos (2) meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el Artículo 48 de estos estatutos para la impugnación de acuerdos asamblearios.

#### **E) Baja por fallecimiento del socio.**

En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los Artículos 17 y 27.1.b) de estos estatutos.

#### ***Artículo 17. Consecuencias de las bajas.***

1.- El socio que causa baja en la Cooperativa o sus herederos tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como de las voluntarias, y de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales, en su caso actualizadas, a que se refiere el Artículo 26.1 de estos estatutos, incluyéndose también en el cómputo la reserva voluntaria repartible a la que hace mención el Artículo 34 de estos estatutos.

Si con el socio que causa baja hubiera otra persona socia conviviendo en la misma unidad residencial, cuya designación hubiera sido efectuada formalmente, la liquidación que pueda corresponder al socio que causa baja o a sus herederos, tendrá en cuenta el régimen que hubieran establecido las personas socias

convivientes relativo a la titularidad de la cesión de uso, conforme a la declaración realizada a su incorporación a la Cooperativa, según se establece en el Artículo 7.1 de estos estatutos. Si la persona socia conviviente quiere continuar en el uso de la unidad residencial, tendrá preferencia sobre cualquier otra persona que esté en la lista de espera, debiendo los herederos respetar dicha decisión. En cualquier caso, si los herederos quisieran reclamar sus derechos sobre la liquidación que pudiera corresponder, será la persona socia conviviente que pasa a ocupar el lugar del socio que causa baja la que deba responder ante estos.

La liquidación de las aportaciones y cantidades citadas se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja, y deberá estar a disposición de la persona socia que causa baja en el plazo máximo de tres (3) meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado la baja, o en el caso de no aprobarse las cuentas en el ejercicio de referencia, se pondrá a disposición del socio antes de la finalización del año natural inmediatamente siguiente al ejercicio en el que ha causado baja.

2.- Sobre la cuantía de las aportaciones obligatorias al capital social del socio que causa baja, el Consejo Rector podrá acordar unas deducciones del treinta (30) por ciento en caso de baja por expulsión y del veinte (20) por ciento en caso de baja no justificada. Estas deducciones no se practicarán en 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 de éste, podrá acordar unas deducciones del cinco (5) por ciento, que tampoco se efectuarán cuando la baja sea justificada. Si la baja fuera por expulsión, la devolución de dichas cantidades no se actualizará con arreglo al Índice de precios al Consumo (IPC).

3.- El plazo de reembolso empezará a contar desde el día en que se cursó la baja del socio y no podrá exceder de cinco (5) años en caso de expulsión y de tres (3) en el supuesto de otras bajas. En caso de

fallecimiento del socio, el reembolso deberá realizarse en el plazo máximo de (1) año, salvo que en ese periodo no haya sido posible acreditar la condición de heredero o legatario.

No obstante, tanto las participaciones 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 un nuevo socio.

Por otra parte, si la baja del socio se produce durante el período de construcción de las viviendas y /o locales, las cantidades a que se refiere el párrafo anterior se reembolsarán únicamente a partir del momento en que el socio que causa baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por un nuevo socio.

4.- En caso de aplazamiento de las aportaciones y cantidades a reembolsar, las mismas darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una décima parte de la cantidad total a reembolsar.

5.- Las aportaciones voluntarias, se reembolsarán 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 reembolsen todas o parte de las participaciones al capital, responderán únicamente por el importe reembolsado 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 (5) años, salvo que hubieren sido satisfechas



todas las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha de reembolso.

7.- En el supuesto de baja del socio, simultáneamente a la formalización de dicha baja, quedará resuelta la cesión de uso de la vivienda que tenía asignada, debiendo entregar inmediatamente su posesión a la Cooperativa, que podrá disponer de la misma siguiendo lo ordenado en los presentes estatutos.

### ***Artículo 18.- Faltas y sanciones.***

Solamente podrán imponerse a los socios las sanciones que estén establecidas en estos estatutos por la comisión de las faltas previamente tipificadas en los mismos.

#### **FALTAS**

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

##### **1. Son faltas muy graves:**

- a) El fraude en las aportaciones al capital y en las cantidades entregadas para la financiación de las viviendas y/o locales, el fraude o la ocultación de datos relevantes respecto de las condiciones y requisitos para ser socio o para recibir las prestaciones y servicios de la Cooperativa, así como la manifiesta desconsideración a los rectores, representantes o empleados de la entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la misma.
- b) La falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos relevantes para la relación de la Cooperativa con sus socios o con terceros.
- c) La no participación en las actividades y servicios cooperativos, según lo establecido al respecto en el Artículo 12.3 de estos estatutos.
- d) Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de ésta.

- e) La usurpación de funciones del Consejo Rector, del Interventor o de cualquiera de sus miembros.
- f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de las participaciones obligatorias 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 éstos.
- g) Prevalerse de la condición de persona socia en la Cooperativa para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes, o realizar actividades que puedan dañarla gravemente, realizando operaciones en competencia con ella.
- h) Ceder el uso de la unidad residencial asignada a terceros sin la aprobación previa de la asamblea.
- i) Por atentar de forma clara y reiterada contra la convivencia o por incumplir los acuerdos, válidamente adoptados por los órganos sociales.
- j) Por comisión de robo, apropiación indebida o cualquier otro delito de estas características, por parte de cualquier persona socia contra la Cooperativa o el resto de los socios.
- k) Por incumplimiento reiterado de las condiciones de uso de las viviendas y zonas comunes, establecidas en el Reglamento de Régimen Interno.
- l) Por la acumulación de dos o más faltas graves en un plazo de seis (6) meses.

## **2. Son faltas graves:**

- a) La inasistencia injustificada a las asambleas generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos (2) veces por falta leve, por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los cinco (5) últimos años.
- b) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de



la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

c) Por la acumulación de dos (2) o más faltas leves en un plazo de un (1) año.

### **3. Son faltas leves:**

a) La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General, a las que el socio fuese convocado en debida forma.

b) La falta de consideración o respeto para con otro socio o socios en actos sociales que hubiese motivado la queja del ofendido, ante el Consejo Rector.

c) La falta de notificación al secretario de la Cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos (2) meses desde que este hecho se produzca.

d) No observar debidamente las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de los servicios y actividades de la Cooperativa.

e) Dificultar las tareas encomendadas a los socios para el buen funcionamiento de la Cooperativa.

f) No colaborar a la marcha general ni atender a las indicaciones de los órganos directivos.

### **SANCIONES Y PRESCRIPCIÓN**

Las sanciones que se podrán imponer a los socios por la comisión de faltas serán:

**a) Por faltas leves:** amonestación verbal o por escrito, y/o multa de cincuenta (50) euros a cien (100) euros.

**b) Por faltas graves:** multa de ciento uno (101) euros a mil (1.000) euros y/o privación durante un (1) año como máximo de los servicios asistenciales que con cargo al Fondo de Educación y Promoción del

Cooperativismo hubiese establecido la Cooperativa a favor de sus socios.

**c) Por faltas muy graves:** multa de mil un (1.001) euros a tres mil (3.000) euros; expulsión o 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 consistan en que el socio esté al descubierto en sus obligaciones económicas o que no participe en las actividades y servicios cooperativos en los términos previstos en el Artículo 12.3 de estos estatutos.

En todo caso, los efectos de suspensión cesarán tan pronto como el socio normalice su situación con la Cooperativa.

Por falta muy grave podrá abrirse expediente de expulsión que se regula en el Artículo 16.D de los presentes estatutos.

Las infracciones leves prescriben a los dos (2) meses, las graves a los cuatro (4) meses, y las muy graves a los seis (6) meses, computándose a partir de la fecha en que se hayan cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose, de nuevo, si en el plazo de cuatro (4) meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y notifica la resolución.

Cuando concurra causa de expulsión basada en estar el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, no serán de aplicación los plazos de prescripción previstos en el párrafo anterior, pudiendo iniciarse el procedimiento de expulsión en cualquier momento, salvo regularización de la situación económica por parte del socio.

## **ÓRGANOS SOCIALES COMPETENTES Y PROCEDIMIENTO**

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 sancionador al efecto, en el que figurarán necesariamente las alegaciones del interesado por escrito.

El acuerdo de sanción es recurrible ante la Asamblea General en el plazo de un (1) mes desde la notificación de la sanción; en el caso de expulsión, dicho plazo será de dos (2) meses, como máximo.

El recurso ante la Asamblea General deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del propio interesado.

Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto y notificado se entenderá que el recurso ha sido estimado.

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de dos (2) meses desde su no admisión o notificación ante la jurisdicción competente, por el cauce procesal a que se refiere el Artículo 48 de estos estatutos para la impugnación de los acuerdos sociales de la Asamblea General.

En el caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el Artículo 16 D de estos estatutos.

Salvo lo previsto en estos estatutos para el caso de expulsión o lo que pueda acordar en cada expediente el Consejo Rector, las sanciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas.

### **CAPITULO III**

## **RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA**

### ***Artículo 19.- Responsabilidad.***

1.- La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de educación y promoción del cooperativismo, 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 20.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.***

1.- El capital social es variable y estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y, en su caso, de los asociados, que se acreditarán mediante títulos nominativos, que en ningún caso tendrán la consideración de títulos valores, de numeración correlativa, y autorizados con la firma del presidente y del secretario de la Cooperativa.

Las aportaciones obligatorias estarán representadas por títulos de un valor de trescientos (300) euros cada uno, debiendo cada socio poseer y, por lo tanto, suscribir como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, un título cuyo desembolso se hará íntegramente al momento de la suscripción.

Las aportaciones obligatorias serán de clase A, con derecho a reembolso en caso de baja.

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 de la Comunidad de Madrid.
- b) El nombre del titular.
- c) El tipo de aportaciones, obligatorias o voluntarias, distinguiendo en este caso si son de clase A o de clase B.
- d) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos.
- e) Las actualizaciones, en su caso.

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

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 Consejo Rector, cuyos miembros responderán solidariamente 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 Consejo Rector, distinto al auditor de la Cooperativa, 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 Cooperativa 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 21.- El capital social mínimo.***

El capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la Cooperativa se fija en tres mil (3.000) euros. El capital social deberá estar desembolsado en un veinticinco por ciento en el momento constitutivo.

### ***Artículo 22.- 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 20.1 de estos estatutos, ni superior al importe de las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el Índice de precios al Consumo (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. 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 apartado 3 del Artículo 26 de estos estatutos.

### ***Artículo 23.- 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 de éste y exprese su disconformidad mediante escrito dirigido al Consejo Rector 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 ésta podrá ser expulsado de la entidad.



2. La Asamblea General podrá acordar la emisión de títulos de aportación voluntaria en el capital social, fijando las condiciones de suscripción y reembolso de éstas, que deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones a capital realizadas hasta el momento por los socios y asociados, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción de las que se hubiera acordado emitir.

El Consejo Rector podrá acordar la emisión de estos títulos hasta la suma que, con carácter previo y, por un plazo de tiempo determinado, haya fijado la Asamblea General. El plazo de autorización no podrá ser superior a un año, sin perjuicio de su renovación.

El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como, la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias, cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio, o debieran ser liquidadas a éste de acuerdo con los estatutos.

#### ***Artículo 24.- Remuneración de las aportaciones***

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

#### ***Artículo 25.- 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 de capital, mediante acuerdo de la Asamblea General, sin perjuicio de lo dispuesto en la LCCM y los presentes estatutos sobre el destino de los resultados de dicha regularización.

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 del fondo obligatorio 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 anteriormente señalada y por los excedentes disponibles que se acuerde destinar a esta reserva en cada ejercicio. En todo caso, la actualización de las aportaciones sociales se limitará a corregir los efectos de la inflación y tendrá en cuenta el ejercicio en que fueron desembolsadas.

### ***Artículo 26.- 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, por acuerdo adoptado por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados podrá establecer la prima de ingreso con que el socio, independientemente de las participaciones obligatorias preceptivas, ha de contribuir al ingresar en la Cooperativa. La cuantía de estas no podrá ser superior al treinta (30) por ciento del importe de la participación Cooperativa obligatoria



suscrita al capital social que se le exigen al socio para su ingreso en la entidad, y deberá satisfacerse íntegramente en el momento de suscripción de las participaciones.

Asimismo, por igual mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, la Asamblea General podrá establecer cuotas periódicas, determinando su cuantía y periodicidad.

En ningún caso dichas cuotas serán reintegrables ni podrán incorporarse al capital social. Necesariamente nutrirán el Fondo de Reserva Obligatorio.

#### 4.- Emisión de obligaciones.

La Asamblea General puede acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios. Por dicho título, el suscriptor realiza una aportación económica por un tiempo predeterminado y a cambio recibe una remuneración que estará en función, principalmente, de los resultados del ejercicio.

El acuerdo de emisión concretará el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la Asamblea General y en el Consejo Rector, con voz, pero sin voto.

Asimismo, la Asamblea General podrá acordar la captación de recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años, ateniéndose al respecto a lo establecido en el Artículo 55 de la LCCM.

### ***Artículo 27.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales***

1.- La transmisión de las participaciones a la Cooperativa, así como las cantidades para la financiación de las viviendas, edificaciones e instalaciones complementarias, podrá realizarse:

a) Por actos “inter vivos”: en el caso de las aportaciones al capital, las aportaciones voluntarias son libremente transmisibles entre los

socios de la Cooperativa, Las aportaciones obligatorias podrán transmitirse entre socios siempre que ello sea necesario para adecuar su aportación obligatoria en el capital a la que les es exigible según los estatutos. En ambos casos, se dará cuenta al Consejo Rector 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.

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 (3) 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, o solicitando la transformación de aportaciones voluntarias en obligatorias con ese mismo fin.

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. Los herederos podrán adquirir la condición de socio, si bien, respetarán la preferencia de uso de la unidad residencial en el caso de que hubiera una persona socia que hubiera convivido con el socio fallecido y que no hubiera sido nombrada heredera. Dicha condición podrán adquirirla en el plazo de seis (6) 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 7, 8 y 9 de estos estatutos.

En cualquier otro caso, los herederos tendrán derecho a la liquidación del crédito que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en el plazo máximo de un (1) año, también contado desde el fallecimiento del causante, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de estos y hasta su vencimiento, de las aportaciones y de

las cantidades comprometidas y formalizadas mediante efectos cambiarios. Si con el socio fallecido hubiera una persona socia conviviente que deseara mantener el uso de la unidad residencial, los herederos no podrán reclamar a la cooperativa la liquidación correspondiente, debiendo hacerlo en su caso, directamente, a la persona socia conviviente que se mantenga en el uso de la unidad residencial.

Si los herederos fueran varios el Consejo Rector podrá exigir que el derecho a la adquisición de 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.- La transmisión de las aportaciones y de las cantidades a que se refiere el apartado anterior, conlleva la del derecho a usar la vivienda o apartamento asignado.

### ***Artículo 28.- 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 17 de estos estatutos (consecuencias de las bajas).

### ***Artículo 29.- Reducción del capital social.***

1.- Se podrá reducir el capital social de la Cooperativa por alguna de las siguientes causas:

- 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.

e) La aprobación del acuerdo que reduzca de la aportación mínima obligatoria a capital social necesaria para ser socio, bien en su cuantía, bien en el número de títulos nominativos necesarios.

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 21 de estos estatutos, salvo reducción de éste, mediante el consiguiente acuerdo de modificación de dicho Artículo, respetando las garantías previstas en el Artículo 66 de la LCCM.

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 17 de estos estatutos. Pero, además, si como consecuencia de este reembolso, el capital quedase reducido por debajo del capital mínimo fijado en el Artículo 21 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, por correo certificado.

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 del mínimo legal establecido en el Artículo 47 de la LCCM.

### ***Artículo 30.- 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 extra cooperativos, 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 extra cooperativos, 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) a f) se imputarán proporcionalmente a las cifras de ingresos ordinarios cooperativos y extra cooperativos.

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 extra cooperativos 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 del cooperativismo del ejercicio anterior, y el plan de inversiones y gastos de ésta para el ejercicio en curso.

### ***Artículo 31.- Distribución de beneficios y excedentes.***

1.- De los resultados extra cooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de igual procedencia de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un cincuenta por ciento al fondo de Reserva obligatorio; el resto será disponible en los términos previstos en el apartado 4 de este Artículo.

2.- Del resultado cooperativo o derivado de la actividad cooperativizada, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza procedentes de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio hasta que este alcance determinada cuantía, según la escala que se especifica en el apartado siguiente, y un cinco por ciento al fondo de educación y promoción del cooperativismo. El resto será disponible en los términos previstos en el apartado 4 de este Artículo.

3.- La cuantía que deberá alcanzar el fondo de reserva obligatorio según lo establecido en el apartado anterior, será la que corresponda a la cifra de capital suscrito por la Cooperativa, de acuerdo con la escala establecida en el Artículo 58.3 de la LCCM.

Una vez que el fondo de reserva obligatorio, al cierre del ejercicio, haya alcanzado la dotación mínima citada, la Cooperativa podrá optar por reducir total o parcialmente la dotación a dicho fondo incrementando por el contrario la dotación al fondo de educación y promoción del cooperativismo, o destinar los excedentes a cualquiera de las reservas voluntarias no repartibles creadas, de modo que, en su conjunto, la dotación a todas ellas no sea inferior el veinticinco (25) por ciento de los excedentes.



4.- El resto, una vez satisfechos los impuestos exigibles, serán disponibles de acuerdo con su naturaleza y se podrán destinar a los siguientes fines:

- a) A incrementar los porcentajes mínimos destinados al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción del cooperativismo.
- b) A las reservas especiales que se hayan constituido. Cumplidos los fines para los que se constituyeron estas reservas o decidida su cancelación, el resultado podrá capitalizarse o aplicarse a las otras reservas.
- c) A la constitución de reservas voluntarias y en ningún caso serán repartidos entre los socios.

### ***Artículo 32.- La imputación de pérdidas.***

1.- Para la imputación de las pérdidas, la Asamblea General se regirá por el siguiente orden de prelación:

- a) A las reservas voluntarias o especiales, si en su constitución así se hubiera previsto o estuvieran creadas con ese fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.
- b) Al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas originadas por las actividades extra cooperativas y extraordinarias, o el porcentaje medio de los beneficios que se hayan destinado a esta reserva en los últimos cinco años o desde su constitución, si han transcurrido menos años. Igual criterio se seguirá respecto de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada.
- c) Podrán imputarse las pérdidas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que se permita para la compensación de las bases imponibles en el Impuesto de Sociedades vigente en cada momento.

2.- La cuantía no compensada con los Fondos de Reserva obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las

operaciones, e servicios o actividades realizadas 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 su pago mediante 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 47.8 de la LCCM.
- c) 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.

La responsabilidad por pérdidas de los socios de la Cooperativa estará limitada a la aportación obligatoria al capital social suscrita por los mismos.

### ***Artículo 33.- El fondo de reserva obligatorio.***

El fondo de reserva obligatorio se destinará a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, y no es repartible entre las personas socias. No obstante, una vez compensadas las pérdidas que legalmente puedan imputársele, podrá destinarse el 50% a actualizar el capital que se restituye al socio en los casos de liquidación de la Cooperativa, y en los procesos de fusión podrá

aplicarse a la aportación económica que deban desembolsar los socios con destino en la Cooperativa resultante. En estos casos, debe tenerse en cuenta para su aplicación la participación de los socios en la actividad cooperativizada y su periodo de permanencia.

Al fondo de reserva obligatorio se destinará necesariamente:

- 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 31 de estos estatutos.
- c) Las aportaciones de resultados cooperativos, extra cooperativos y extraordinarios, establecidos en el Artículo 31 de estos estatutos y según acuerde la Asamblea General conforme a la LCCM.
- 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 34.- Reservas voluntarias**

1.- Estas reservas voluntarias tienen como finalidad reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa. Estarán integradas por excedentes y beneficios no distribuidos entre los socios o destinados a otros fondos y serán repartibles a la liquidación de la Cooperativa. Además, la Asamblea General regulará el derecho que corresponda a los socios, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2.- La distribución de la reserva voluntaria entre los socios se hará en proporción a la participación media del socio 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 diferenciación.

### ***Artículo 35.- El Fondo de educación y promoción del cooperativismo.***

1.- El Fondo de educación y promoción del cooperativismo se destinará a actividades que desarrollen algunos de los siguientes fines:

- a) La formación de los socios y trabajadores de la Cooperativa en los principios y valores cooperativos.
- b) La promoción y difusión del cooperativismo y de las relaciones inter cooperativas.
- c) La promoción cultural, profesional, medioambiental y asistencial de sus socios, de sus trabajadores, del entorno local y de la comunidad en general.
- d) Las actuaciones en defensa y promoción de los derechos de consumidores y usuarios.

2.- La dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una Asociación o Federación de Cooperativas, a grupos de cooperativas y a cooperativas de segundo grado o ulterior grado que tengan por objeto la realización de fines propios de este fondo.

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 dicho fondo se han destinado a los fines de éste, 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 al fondo de educación y promoción del cooperativismo:

- a) El porcentaje que establezca la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en el Artículo 31.3 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 este fondo es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y no podrá repartirse, 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 este fondo, el importe de éste 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 pignoralos ni afectados a préstamos o cuentas de crédito. Si dicho fondo o parte de él, se materializase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer expresa referencia, en el Registro de la Propiedad, a su carácter inembargable.

7.- En casos de fuerza mayor, la Cooperativa podrá, excepcionalmente, aplicar el fondo de educación y promoción del cooperativismo a fines distintos de los establecidos en este Artículo, para lo que deberá suscribir una declaración responsable dirigida al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y aportar justificación del supuesto de causa mayor alegado.

### **Artículo 36.- Ejercicio económico.**

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

2.- El Consejo Rector 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 del resultado. 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 Consejo Rector explicará con toda claridad la marcha de la Cooperativa, las expectativas reales, el

destino dado al fondo de educación y promoción del cooperativismo, 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. El informe de gestión se deberá incluir los requisitos establecidos en el Artículo 64.3 de la LCCM.

Cuando la Cooperativa no esté sometida a la obligación de auditar sus cuentas anuales, los interventores deberán presentar al Consejo Rector y, en su momento, a la Asamblea General, un informe escrito sobre las cuentas anuales. El plazo para realizar ese informe es de treinta días desde la fecha en que el consejo les entregó la correspondiente documentación. En los supuestos en los que se haya nombrado auditor, deberá elaborar y remitir al Consejo Rector un informe escrito sobre las cuentas anuales y el informe de gestión para que emitan su informe.

### **Artículo 37.- Cuentas anuales.**

1.-- Las cuentas anuales, el informe de gestión y, en su caso, del auditor o auditores, se pondrán a disposición de los socios para su información, debate y aprobación, en su caso, en la Asamblea General.

2.- Finalmente, en el plazo de un mes desde la aprobación, por la asamblea, de las cuentas anuales, el Consejo Rector deberá presentar para su depósito en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, los siguientes documentos:

- a) Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado.
- b) Un ejemplar de las cuentas.
- c) El informe de gestión formulado por el Consejo Rector.
- d) El informe de auditoría, en su caso.

Los anteriores documentos se cumplimentarán de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de las sociedades de capital.

## CAPITULO IV

### DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

#### **Artículo 38.- Documentación social**

1.- La Cooperativa deberá llevar, en orden y al día, los siguientes libros:

- a) Libro de Registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones al capital social.
- b) Libro de Actas de la Asamblea General, de Actas del Consejo Rector, de los Liquidadores, y otros Órganos Colegiados.
- c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.

2.-- Los libros sociales deberán presentarse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, para ser diligenciados, antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

#### **Artículo 39.- 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, una vez cerrado el ejercicio económico, deberán presentarse en el Registro de Cooperativas, de la



Comunidad de Madrid para su legalización, en la forma que establezca el reglamento de funcionamiento y organización de dicho registro, antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

## **CAPITULO V**

### **ÓRGANOS SOCIALES**

#### **SECCIÓN PRIMERA- La Asamblea General**

##### ***Artículo 40.- Concepto, composición y competencias de la***

##### ***Asamblea General.***

1.- La Asamblea General de la Cooperativa es el órgano supremo de la expresión de la voluntad social, constituida por los socios debidamente convocados para deliberar y decidir por la mayoría legal o estatutariamente establecida en las materias propias de su competencia.

2.- Los acuerdos de la Asamblea General, adoptados conforme a la ley y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios, incluso a los ausentes y disidentes.

3.- Corresponde en exclusiva a la Asamblea General, con carácter indelegable, la adopción de acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Nombramiento y revocación, por votación secreta, del Consejo Rector, el Interventor y los liquidadores, así como el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos.

b) Nombramiento y revocación de los auditores de cuentas que solo cabrá cuando exista justa causa, conforme a la normativa específica.

c) Examen de la gestión social y aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

d) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las

participaciones sociales y fijación, en su caso, de las condiciones de reembolso, del interés que devengarán las aportaciones al capital y de las cuotas de ingreso o periódicas, y, en general, las decisiones sobre aumento o reducción del capital social de la Cooperativa.

Asimismo, la actualización cada año, si procediera, del precio de las unidades residenciales que integran el espacio habitacional, cuyo incremento no podrá ser superior al del Índice General de Precios al Consumo (IPC) para el año de que se trate, fijado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

e) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales, y otras formas de financiación.

f) Modificación de los estatutos sociales, salvo lo previsto para el cambio del domicilio social dentro del mismo municipio.

g) Constitución de cooperativas de segundo grado o de crédito, grupos cooperativos, participación en otras formas de colaboración económica, entidades asociativas y similares, así como la adhesión y separación de éstas y la regulación, creación, modificación y extinción de Secciones dentro de la Cooperativa.

h) Fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo, disolución y liquidación de la Sociedad.

i) Toda decisión que suponga, según los estatutos, una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa. Se considerarán modificaciones sustanciales las siguientes:

i.a) Las modificaciones en la estructura económica de la Cooperativa que consistan en decisiones de disposición, formas de garantía o inversiones que afecten o supongan un volumen económico superior al cincuenta por ciento del valor del patrimonio de ésta, según el último balance aprobado en Asamblea General Ordinaria. Se entenderán comprendidas aquellas decisiones que, sin superar individualmente el porcentaje previsto, en un período de tres meses superen el mismo.

- i.b) Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no previstas en los estatutos en el supuesto de que la Cooperativa no hubiera aprobado un reglamento de régimen interno.
- j) Aprobación o modificación del Reglamento de régimen interno de la Cooperativa.
- k) Determinación de la política general o de las líneas estratégicas de la Cooperativa.
- l) Determinar la existencia de un Director o Gerente de la Cooperativa.
- m) Todos los demás acuerdos en que así lo establezcan la Ley o estos estatutos.

4.- 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 Artículo 49.2 de estos estatutos.

Asimismo, la asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre otros asuntos que sean de interés para la Cooperativa, salvo aquellos que la LCCM considere competencia exclusiva de otro órgano social.

5.- Será preciso el previo acuerdo de la Asamblea General, cuando la Cooperativa hubiera de obligarse con cualquier consejero, Interventor o con uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación de conflicto tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

6.- Sin perjuicio de las atribuciones específicas de competencia de otros órganos sociales, la Asamblea General podrá decidir sobre los recursos interpuestos contra las decisiones del Consejo Rector sobre

las altas y bajas de los socios, la inadmisión de aspirantes, la suspensión de derechos, o la imposición de sanciones por la comisión de faltas graves o muy graves.

También podrá decidir sobre la propia sesión asamblearia, respetando las competencias legales de quien la presida y, en general, sobre los asuntos en que así lo establezca una norma legal o estos estatutos.

#### ***Artículo 41.- Clases de Asambleas.***

1.- Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2.- La Asamblea General ordinaria es la que debe celebrarse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso resolver sobre la aplicación de los resultados sociales, mediante el destino y distribución de los excedentes del ejercicio o, en su caso, la imputación de pérdidas, y siempre sobre la política general de la Cooperativa.

Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de competencia de la asamblea. Siempre que trate estos asuntos, la Asamblea General no perderá su carácter de ordinaria y seguirá siendo válida, aunque hubiera sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás asambleas generales tendrán el carácter de extraordinarias.

3.- Cualquier Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios de la Cooperativa, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidiesen celebrar Asamblea General, que se entenderá válidamente convocada y constituida si todos aprobasen y firmasen 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 o decidir sobre cualquier asunto de competencia asamblearia.

## ***Artículo 42.- Competencia e iniciativa para convocar la Asamblea.***

1.- La Asamblea General, ya fuere ordinaria o extraordinaria, será convocada por el Consejo Rector a iniciativa propia o bien a petición del Interventor, de al menos un diez por ciento de los socios o de cincuenta socios, con el orden del día propuesto por los peticionarios. Asimismo, podrá ser convocada por los liquidadores de la Cooperativa, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 96.3 de la LCCM.

2.- Cuando el Consejo Rector no convoque en el plazo legalmente previsto la Asamblea General ordinaria o no atienda a cualquiera de las peticiones de convocatorias efectuadas por los sujetos indicados en el apartado anterior en el plazo máximo de un mes, cualquier socio, en el primer caso, o los promotores citados en el segundo caso, podrán solicitar en el juzgado competente del domicilio social, la convocatoria de la asamblea, previa audiencia del Consejo Rector, designando las personas que, con el carácter de presidente y secretario, tendrán que constituir la mesa con el orden del día solicitado.

Excepcionalmente, y de modo alternativo al procedimiento previsto en el párrafo anterior, el Interventor podrá acordar la convocatoria de la asamblea, a petición de al menos las dos terceras partes de los socios, con indicación de las personas que asuman el carácter de presidente y secretario. Esta convocatoria solo podrá efectuarse para cubrir las tareas encomendadas al Consejo Rector que estuvieran desatendidas, evitando la paralización de la actividad económica de la Cooperativa, así como para acordar el cese de los miembros que componen el Consejo Rector y designar unos nuevos que los sustituyan.

## ***Artículo 43.- Forma de la convocatoria.***

1.- La convocatoria de la Asamblea General tendrá que hacerse mediante un anuncio destacado en el domicilio social, así como mediante carta enviada al domicilio que conste en la Cooperativa de

cada socio, o por otro medio que garantice su recepción, incluso admitiendo el modo telemático, con una antelación mínima de quince (15) días hábiles y máxima de sesenta (60) días hábiles a la fecha prevista para su celebración. Los gastos de la comunicación serán asumidos por la Cooperativa y cargados al Fondo de Educación y Promoción del Cooperativismo.

2.- 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 información o documentación que se acompaña o se pone a disposición del socio.

En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de ésta, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea.

3.- El orden del día será fijado por el Consejo Rector, quien quedará obligado a incluir los temas solicitados por un número de socios que represente al menos el diez (10) por ciento o alcance la cifra de cincuenta (50) socios, en escrito dirigido al Consejo Rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro (4) días siguientes a su publicación. En el segundo caso, el Consejo Rector tendrá que hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de siete (7) días a la celebración de la asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.

4.- En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al Consejo Rector.

5.- En el caso de que en la Cooperativa se produzcan desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo, 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 el párrafo segundo del número 2 de este Artículo.

b) En el orden 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.

6.- Cuando se anuncie la modificación de los estatutos sociales, la convocatoria cumplirá lo previsto por la LCCM, en su Artículo 66 para este supuesto especial.

#### ***Artículo 44.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea.***

1.- La Asamblea General, previamente convocada, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del cuarenta (40) por ciento de los socios o veinticinco (25) de ellos.

Podrá habilitarse la asistencia de los socios por videoconferencia siempre que el secretario del órgano reconozca su identidad de manera fehacientemente y así lo exprese en el acta.

2.- Podrán asistir todos los que sean socios en el momento en que sea convocada la asamblea. Asimismo, la Asamblea General o el Consejo Rector podrán autorizar la asistencia, sin derecho a voto, de cualquier otra persona cuya presencia resulte de interés para el buen funcionamiento de la Cooperativa.



3.- La mesa de la asamblea estará formada como mínimo por el presidente y el secretario, que serán los del Consejo Rector, salvo conflicto de intereses.

4.- El secretario confeccionará la lista de asistentes, decidiendo el presidente sobre las representaciones dudosas. Seguidamente, el presidente proclamará, si procede, la existencia de quórum y la constitución e inicio de la asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socios 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 a alguno de los asistentes.

#### ***Artículo 45.- Adopción de acuerdos.***

1.- Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten 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 miembros del Consejo Rector, el Interventor, los auditores o los liquidadores.
- d) Revocación de los cargos sociales antes mencionados.
- e) Aquellos otros casos previstos en la LCCM

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 Consejo Rector 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 quince 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 (10) por ciento de los socios presentes y representados, o cincuenta (50) 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, 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 participaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los estatutos.
- f) Disolución de la Cooperativa.

- g) Reactivación de la Cooperativa.
- h) Adhesión o baja en una sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado o en un grupo cooperativo.
- i) Transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial
- j) Aprobación o modificación del reglamento de régimen interno.
- k) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los interventores, los auditores, así como la revocación de estos 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 Consejo Rector 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 Consejo Rector, previa petición, vendrá obligado a dar traslado de las preguntas formuladas por escrito a los demás socios.

6.- Los acuerdos de la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

7.- Para el cómputo de las mayorías, se considerarán válidamente adoptados los acuerdos cuando se haya alcanzado, al menos, el número mínimo de votos previstos para la adopción de dicho acuerdo, entendiendo por tal el número equivalente de votos necesarios sin consideración de atribución de restos. Se considerarán votos válidos a efectos de alcanzar las mayorías previstas, los emitidos por los presentes y representados, que no tuvieran la consideración de votos nulos, votos blancos o abstenciones.

#### ***Artículo 46.- Derecho de voto.***

1.- En la Cooperativa cada socio tiene un voto. Para las votaciones que afecten a las Unidades Residenciales en su conjunto, solo se

tendrá un voto por Unidad Residencial, aunque en la misma haya más de un socio, por lo que los socios convivientes habrán tenido que designar formalmente a aquella persona que de la Unidad Residencial tendrá la representación y voto en las asambleas para este tipo de votaciones, pudiendo modificarse la designación inicial mediante comunicación al Consejo Rector, y sin que dicha designación menoscabe en modo alguno los derechos que como socio individual tienen dentro de la Cooperativa.

2.- Los socios que no puedan asistir a la reunión podrán hacerse representar por otro socio para una asamblea concreta. La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos

También podrá el socio ser representado en la Asamblea General, siempre que los representantes tengan plena capacidad de obrar, por su cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad, sus ascendientes o descendientes directos o hermanos, no socios, o por persona que ostente poder suficiente conferido en documento público.

Sin perjuicio de la existencia de poder general conferido en documento público mencionado en el párrafo anterior, la representación se acreditará para cada asamblea mediante un escrito firmado por el interesado y suficientemente expreso 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 Consejo Rector podrá entregar o remitir a los socios, junto con la convocatoria, un modelo uniforme de representación que podrán utilizar los interesados.

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 él mismo contra sanciones que le fuesen impuestas por el Consejo Rector, 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 podrá ejercer el voto dirimente o de calidad.

5.- En el supuesto de asistencia a la asamblea por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de voto de los socios para permitir el adecuado desarrollo de la asamblea.

#### ***Artículo 47.- Acta de la Asamblea.***

1.- De cada sesión, la secretaría redactará un acta, que deberá ser firmada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría. En todo caso el acta 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 ésta.
- b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
- c) Manifestación de la existencia de quorum suficiente para su válida constitución, así como los socios que han asistido por medios telemáticos y cuantos han ejercido el derecho al voto telemático.
- 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 el 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 presidencia o de los socios asistentes. En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince (15) días, por la presidencia, la secretaría 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 la presidencia y la secretaría. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el acta socios que ostenten cargos sociales.

3.- El Consejo Rector 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 (10) por ciento de los socios, con siete (7) 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 Consejo Rector, quedando éste obligado a dársela. Dicha certificación podrá ser expedida por la secretaría o por cualquier miembro del Consejo Rector, debiendo llevar siempre el visto bueno del presidente.

5.- La secretaría incorporará el acta de la asamblea al correspondiente Libro de actas.

6.- La inscripción de aquellos acuerdos que deban acceder obligatoriamente al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid deberá procurarse dentro de los treinta (30) días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del Consejo Rector.



### ***Artículo 48.- 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, al reglamento de régimen interno o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o de terceros, los intereses de la Cooperativa.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 36 de la LCCM, la lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entenderá que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la Cooperativa, se adopta por la mayoría correspondiente prevista legalmente para cada tipo de acuerdo, en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios.

2.- No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiere interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación hubiera tenido lugar después de la interposición, se pondrá en conocimiento del juez competente, a los efectos oportunos. Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del que impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiese ocasionado mientras estuvo en vigor.

3.- Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los motivos previstos en el apartado 3 del Artículo 36 de la LCCM.

4.- Los miembros del Consejo Rector, el Interventor y los liquidadores están obligados a ejercer las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales cuando sean contrarios a la Ley o se opongan a estos estatutos o al reglamento de régimen interno.

5.- La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la



sección 1ª del CAPITULO segundo del Título I de la Constitución Española, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá.

6.- El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo o desde la fecha de recepción de la copia del acta, si el acuerdo hubiera sido adoptado por escrito. Si el acuerdo se hubiera inscrito en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de oponibilidad de la inscripción.

7.- La acción de impugnación de acuerdos podrá ser ejercitada por cualquier socio, por los miembros del Consejo Rector, el Interventor y cualquier tercero que acredite interés legítimo. Para la impugnación de los acuerdos contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la Constitución Española estarán legitimados, además de los anteriores, cualquier socio, aunque hubiere adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

8.- La anotación preventiva de la demanda de impugnación en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid se realizarán en la forma que reglamentariamente se disponga.

9.- En lo no previsto en los apartados anteriores se estará a las normas establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (Estatal).

Asimismo, siempre que se observaren las distintas formalidades exigidas para poder acudir al arbitraje cooperativo, también podrá utilizarse éste como alternativo al sistema extrajudicial de resolución de conflictos en el caso de impugnación de acuerdos sociales, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas o, en su caso, el sistema que se desarrolle en cumplimiento de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

10.- 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 de la Comunidad de Madrid, la cancelación de este se producirá por efecto de la sentencia y en los demás supuestos que señale la normativa reglamentaria.

## **SECCIÓN SEGUNDA - El Consejo Rector**

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

1.- El Consejo Rector es el órgano colegiado 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.

Es responsable de la aplicación de la ley, de los estatutos sociales y del reglamento de régimen interno en la promoción del interés social, y habrá de tomar las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la Cooperativa, de conformidad con la política fijada por la Asamblea General.

2.- La representación de la Cooperativa, en juicio o fuera de él, corresponderá al Consejo Rector y se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social de la misma. El poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. Cualquier limitación de las facultades representativas del citado órgano será ineficaz frente a terceros.

No obstante, la presidencia del consejo recaerá en quien ostente la de la Cooperativa y tendrá atribuida, siempre en nombre del Consejo Rector, la representación legal de la Cooperativa, debiendo actuar necesariamente de conformidad con las decisiones válidamente adoptadas por el Consejo Rector y la Asamblea General, de modo

que sólo podrá vincular válida y eficazmente a la Cooperativa con terceros dando ejecución a los acuerdos sociales adoptados por el órgano competente.

3.- El presidente del Consejo Rector, y en su caso, el vicepresidente, 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 y del Consejo Rector.

4.- El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, para la realización de asuntos propios de su competencia, estableciendo las facultades suficientes para llevar a cabo su cometido, que se recogerán en correspondiente escritura pública, que deberá ser necesariamente inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

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 el Artículo 40.3 de estos estatutos.

5.- La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en estos estatutos, pudiendo, en general, contratar y realizar toda clase de actos y negocios, de carácter obligatorio o dispositivo, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes. Sólo serán oponibles a los terceros las limitaciones legales que, como las previstas en el Artículo 40.3, letra i) de estos estatutos, atribuyeren en exclusiva a la asamblea la competencia sobre determinados asuntos de gestión extraordinaria, respecto de las que el órgano de administración sólo vinculará válidamente a la sociedad si ejecutare el acuerdo asambleario correspondiente.

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

1.- El Consejo Rector estará formado por cinco (5) miembros, 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 serán los siguientes: presidente, vicepresidente, secretario, tesorero y vocal. Todos ellos serán designados por la Asamblea General.

3.- 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 Cooperativa, 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 éstos.

- 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 caso 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 solo podrá 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 Cooperativa, 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 hubiese 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 47 y 53 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.

d) Al tesorero:

- Custodiar los fondos de la Cooperativa, respondiendo de las cantidades de que se haya hecho cargo.
- Custodiar y supervisar el libro de Inventarios y Balances y el Libro Diario, así como los restantes documentos de contabilidad y los estados financieros de la Cooperativa.

e) Al vocal:

- Desempeñar las funciones que al efecto le confiera el presidente, de acuerdo con las directrices fijadas por el Consejo Rector y/o por la Asamblea General.

**Artículo 51.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.**

1.- Ningún socio podrá presentarse al cargo de consejero sin respetar el procedimiento de elección establecido en la Ley y en estos estatutos. 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.- La elección de los miembros del Consejo Rector es competencia exclusiva e indelegable de la Asamblea General. Constituida ésta, 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.

3.- 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 Consejo Rector para la presentación 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, conforme a la ley y a estos estatutos, 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.

Las candidaturas tienen que incluir un programa cooperativo donde figuren los objetivos e intereses de éstas.

La Mesa abrirá un turno de palabra para que los candidatos proclamados expongan, en condiciones de igualdad, sus 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 será secreta, salvo que en aquellos supuestos en que, conforme a este procedimiento electoral, no existiera más que una candidatura presentada en tiempo y forma. 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.



Una vez finalizado el procedimiento electoral, la Mesa Electoral será disuelta, constituyéndose de nuevo la Mesa Ordinaria para la continuación y finalización de la asamblea, debiendo ser ésta la que deba firmar y aprobar el acta.

4.- 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 de éste, a que hace referencia el Artículo 59 de estos estatutos. Si el electo no estuviese presente en la reunión, deberá dirigir escrito en estos mismos términos al Consejo Rector en el plazo de quince (15) 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 de la Comunidad de Madrid 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 podrá desarrollar y detallar las normas electorales antedichas.

#### ***Artículo 52.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.***

1.- La duración ordinaria del mandato de los miembros del Consejo Rector será de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos de forma sucesiva por iguales períodos. Las renovaciones del consejo se realizarán parcialmente de forma alternada cada dos años.

2.- La renuncia de los consejeros, que habrá de ser motivada, podrá ser aceptada por el Consejo Rector, así como por la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el orden del día. No

procederá la dimisión de todos los miembros del Consejo Rector, debiendo permanecer en funciones, al menos, dos de ellos, al objeto de convocar asamblea de renovación o de instar judicialmente su disolución, si convocada la Asamblea General no se acuerda nombrar nuevo Consejo Rector. En este supuesto el Consejo Rector permanecerá en funciones.

Si la renuncia originase la situación a que se refiere el número 6 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.- 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 de la Comunidad de Madrid.

4.- 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 incursos los mismos en los siguientes supuestos:

- Hallarse afectados por incompatibilidad legal o estatutaria.
- 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.
- Haber cometido un consejero actos manifiestamente delictivos o ilegales por los que hubiera sido condenado por resolución judicial o administrativa firme.
- 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.

5.-- 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.

6.- 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.

7.- 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 de éste.

### ***Artículo 53.- Funcionamiento del Consejo Rector.***

1.-- El Consejo Rector se reunirá, como mínimo una vez al mes o cuando el presidente o quien haga sus funciones lo estime necesario o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez (10) días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de dos (2) miembros del consejo.

No será necesaria la convocatoria, cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del consejo.

Podrá convocarse para que asistan a la reunión, sin derecho de voto, a la persona titular de la gerencia y a los técnicos de la Cooperativa,

así como a otras personas cuya presencia sea de interés para el buen funcionamiento de ésta.

2.- El consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de éstos a las reuniones será personal e indelegable. El presidente y el secretario del Consejo Rector deberán estar presentes en todo caso. No obstante, lo anterior, en caso de ausencia justificada, vacante o enfermedad, podrán ser sustituidos por otros consejeros, los cuales desempeñarán las funciones de presidente y secretario durante la reunión.

Podrá habilitarse la asistencia por videoconferencia siempre que todos los consejeros dispongan de los medios necesarios, el secretario reconozca su identidad de forma fehaciente y así lo exprese el acta.

3.- Cada consejero tiene un voto. El voto del presidente dirimirá los empates. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes, salvo previsión legal o estatutaria que exija una mayoría más elevada.

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 para el 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 ordinario o electrónico. 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.

4.- De cada reunión se levantará acta formal que será incorporada al Libro de Actas del Consejo Rector. Las actas deberán recoger la fecha, hora y lugar de celebración, el orden del día, los asistentes, un resumen de los asuntos tratados, las intervenciones de las que se haya pedido constancia y los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones y de las mayorías con que se han adoptado. Dichas actas deberán estar firmadas por el presidente y el secretario, y aprobadas en la siguiente reunión. Cada consejero podrá solicitar copia del acta una vez aprobada.

#### ***Artículo 54.- 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.- Están legitimados los consejeros, incluso los que hubieran votado a favor y los que se hubieran abstenido, los miembros de los demás órganos sociales mencionados en el Artículo 48.7 de estos estatutos y los restantes socios.

3.- Las acciones de impugnación de acuerdos, que se tramitarán por el mismo procedimiento establecido para la impugnación de acuerdos de la Asamblea General, caducarán por el transcurso de dos meses desde que los actores tuvieron conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

#### ***Artículo 55.- El Director o Gerente.***

1.- La Asamblea General podrá acordar la existencia de un Director o Gerente de la Cooperativa.

Corresponde al Consejo Rector la designación, contratación y destitución del Director o Gerente, 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 o Gerente deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid 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 o Gerente 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 o Gerente 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 o Gerente, respecto a incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, responsabilidad y conflicto de intereses, lo establecido en estos estatutos.

### **SECCIÓN TERCERA - Otras instancias colegiadas de participación**

#### ***Artículo 56.- Otras instancias colegiadas de participación.***

1.- La Asamblea General y el Consejo Rector podrán crear comisiones, comités o consejos de carácter consultivo o asesor 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 el Consejo Rector.

3.- En todo caso, dada la naturaleza de cooperativa de viviendas en cesión de uso cuyo objeto social sucesivo exige, en primer término, procurar, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales a precio de coste, se podrá acordar la constitución de una comisión de obras en los términos previstos en el Artículo 117.1 de la LCCM.

## **SECCIÓN CUARTA - El Interventor**

### ***Artículo 57.- El Interventor. Nombramiento y funciones.***

1.- La Asamblea General, por el mismo procedimiento electoral previsto para el Consejo Rector elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un Interventor, el cual ejercerá el cargo durante dos 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 compensación económica por los gastos que su desempeño le origine.

4.- El procedimiento electoral empleado para la elección del Interventor será el mismo que se sigue para el Consejo Rector en el Artículo 51 de estos estatutos, si bien de la Mesa Electoral formará parte también el 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 de éste contenidas en el Artículo 59 de estos estatutos. El cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del Consejo Rector, con el de Director y con el parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

6.- El nombramiento del Interventor surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en los términos y plazos reglamentariamente previstos.

7.- El Interventor que hubiera agotado el plazo para el que fue elegido continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación del que le sustituya.

8.- La renuncia del Interventor podrá ser aceptada por la Asamblea General o por el Consejo Rector.

9.- El Interventor podrá ser destituido de su cargo 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 Interventor, se aplicará lo establecido en el Artículo 60 de estos estatutos.

11.- La principal función del Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, es la censura de las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria Explicativa.

12.- El Interventor dispondrá de un plazo de treinta (30) días desde que las cuentas le fueren entregadas por el Consejo Rector, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la Asamblea General ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime convenientes. Si, como consecuencia del informe, el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, el Interventor habrá de ampliar su informe sobre los cambios

introducidos. Asimismo, para elaborar su informe, el Interventor tendrá derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la Cooperativa, y proceder a las verificaciones que estime oportunas, no pudiendo revelar particularmente a los demás socios o a terceros el resultado de sus investigaciones.

13.- Si en algún momento hubiera más de un Interventor, cada uno de ellos podrá emitir informe por separado en caso de disconformidad.

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

15.- En todo caso corresponde al Interventor las demás funciones atribuidas por la LCCM y aquellas otras, de naturaleza fiscalizadora, incluso en materia electoral, cuando no les afecte, que le encomienden estos estatutos. Ninguna función Interventora podrá interferir las competencias de los restantes órganos sociales, ni dificultar la gestión de Cooperativa.

#### **Artículo 58.- Auditoría externa.**

1.- La Cooperativa, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea General, deberá someterlas a auditoría externa, 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 veinte.
- 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 Consejo Rector.

- d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la Asamblea General.
- e) Cuando concurren los demás supuestos previstos en el Artículo 65.1 de la LCCM.

2.- La designación de los auditores de cuentas corresponde a la Asamblea General antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los auditores de cuentas 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 Consejo Rector y los restantes órganos legitimados para solicitar la auditoria, a que se refiere el número anterior de este Artículo, podrán pedir al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid 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 QUINTA - Disposiciones comunes al Consejo Rector y al Interventor.**

### ***Artículo 59.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.***

1.- No podrán ser miembros del Consejo Rector, Interventor, ni, en su caso, Director o Gerente:

- 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 esta Cooperativa 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 en competencia o complementarias a las de la propia Cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.

c) Las personas judicialmente incapacitadas, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

d) Quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos 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 una sola vez por la comisión de una falta muy grave por conculcar la legislación cooperativa. En el caso de la comisión de dos o más faltas graves, esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción. En el caso de la comisión de una falta muy grave, la prohibición se extenderá por igual tiempo desde la firmeza de la sanción.

2.- Son incompatibles entre sí los cargos de miembros del Consejo Rector e Interventor, así como con los parientes de estos 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.- Ninguno de los cargos anteriores podrá desempeñarse simultáneamente en más de una cooperativa de viviendas.

4.- El miembro del Consejo Rector o el Interventor 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 por el Consejo Rector a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir. 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.

En todo caso, los actos realizados subsistentes a dichas prohibiciones e incompatibilidades no podrán ser invalidados, con base en las mismas, en perjuicio de terceros.

### ***Artículo 60.- Responsabilidad.***

1.- Los miembros del Consejo Rector y el Interventor 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 Consejo Rector 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 Interventor. Asimismo, de existir Director o Gerente, éste responderá frente a la Cooperativa de cualquier perjuicio que cause a los intereses de esta por haber procedido con dolo, negligencia, exceso en sus facultades o infracción de las órdenes e instrucciones que hubiera recibido del Consejo Rector.

Estarán exentos de responsabilidad los miembros del Consejo Rector que prueben 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 Consejo Rector 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 Consejo Rector.

3.- La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector y el Interventor podrá ser ejercitada por la Cooperativa, 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 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 Consejo Rector y contra el Interventor, por daños causados, se regirá específicamente según lo dispuesto para los administradores de las sociedades de capital.

### **Artículo 61.- Conflicto de intereses.**

1.- Será preciso la previa autorización de la Asamblea General cuando la Cooperativa hubiera de obligarse con cualquier miembro del Consejo Rector o el Interventor o con uno de los parientes de estos 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.

## **CAPITULO 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 voluntad de los socios, manifestada mediante acuerdo de la Asamblea General adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados.



- b) Por la realización de su objeto social o por la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.
- c) 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.
- d) Por la inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios o la paralización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos.
- e) Por la reducción mínima del capital social establecido en estos estatutos, si no se restituye en el plazo de dos años.
- f) 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.
- g) Por la fusión o escisión total de la Cooperativa.
- h) Por el concurso de la Cooperativa cuando se acuerde expresamente la disolución como consecuencia de la resolución judicial que lo declare.
- i) Por la falta de adaptación de sus estatutos en el plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor de la LCCM.
- j) Por cualquier otra causa prevista en estos estatutos.

### **Artículo 63.- Acuerdo de disolución.**

1. -Cuando concurra cualquiera de las causas previstas en el Artículo anterior, el Consejo Rector deberá convocar en el plazo de un mes, Asamblea General para que adopte el acuerdo de disolución. Cualquier socio podrá solicitar del Consejo Rector la convocatoria si, a su juicio, concurre una causa de disolución.

2.- El acuerdo de disolución se formalizará en escritura pública y deberá ser aprobado por la mayoría de los votos presentes y representados de la Asamblea General, salvo en los supuestos



indicados en los apartados a) y g) en los que se exigirá la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.

3.- Si la Asamblea no fuera convocada, no se celebrase o no adoptase el acuerdo de disolución o el que fuere necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier interesado podrá instar la disolución de la Cooperativa ante el Juzgado competente del domicilio social de la misma.

4.- El Consejo Rector 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, se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Con carácter previo, dicho acuerdo deberá remitirse por los liquidadores al Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) para su publicación, en el plazo de un mes 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, es decir, de dos tercios de los votos presentes y representados, 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 de la Comunidad de Madrid, 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 Consejo Rector, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos a 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 de este, contenidas en el Artículo 59 de estos estatutos. En cuanto a las incompatibilidades, el cargo de Liquidador será incompatible con cualquiera de los cargos sociales, vigentes en el momento de la aceptación del Liquidador, y con los parientes de estos 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.

Los liquidadores actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

2.- Si transcurriera un mes desde la disolución de la Cooperativa sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación de los liquidadores, el Consejo Rector deberá solicitar del Juzgado

competente el nombramiento de éstos, que podrá recaer en personas no socias. Si el Consejo Rector no solicitara dicho nombramiento, cualquier socio podrá solicitarlo del Juez.

3.- En todo caso, el nombramiento del/de los liquidadores no surtirá efectos jurídicos hasta que se produzca la aceptación de los mismos, en cuyo momento, el Consejo Rector cesará en sus funciones de gobierno, gestión y representación de la Cooperativa, 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 los liquidadores comiencen sus operaciones.

El nombramiento de los liquidadores deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

4.- La asamblea determinará la posible retribución de los liquidadores, acreditándose, en todo caso, los gastos que se originen.

5.- Durante el periodo de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones ordinarias de la Asamblea General que se convocará por los liquidadores, quienes la presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.

6.- Los socios que representen el diez por ciento de los votos sociales podrán solicitar del Juzgado 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 deberán llevar a cabo la liquidación de la Cooperativa en el plazo máximo de tres años desde la inscripción de la disolución, salvo que lo impida alguna causa grave o de fuerza mayor, lo que tendrán en todo caso que comunicar al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Cualquier interesado podrá solicitar del juzgado competente la separación del cargo de los liquidadores y el nombramiento de otros

nuevos que podrán no ser socios de la Cooperativa. Tendrá la consideración de interesado la Administración de la Comunidad de Madrid por acuerdo del órgano competente en materia de cooperativas.

8.- Los liquidadores de la Cooperativa cesarán en su función, cuando concurren las causas equivalentes a las previstas en la legislación mercantil vigente sobre sociedades de capital.

9.- Les será aplicable el régimen de responsabilidad previsto en la LCCM y los presentes estatutos para los miembros del Consejo Rector de la Cooperativa.

#### ***Artículo 67.- Funciones de los Liquidadores.***

Corresponde a los liquidadores 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 documentación de la sociedad.
- b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Cooperativa.
- c) Reclamar y percibir los créditos pendientes, sean contra los terceros o contra los socios, 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 aquel en que se haga patente esta

situación, la declaración de concurso, en los términos establecidos por la normativa vigente.

h) Transferir los fondos no repartibles a las entidades que corresponda o, en su caso, a la Administración de la Comunidad de Madrid.

### ***Artículo 68.- Balance final de liquidación.***

1.- Concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán 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, en su caso, por los Interventores de la Cooperativa o por el auditor 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.

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.

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. No obstante, los liquidadores podrán realizar pagos a cuenta del haber social siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

4.- Los acuerdos de disolución y liquidación podrán constar en una sola escritura con cumplimiento de todas las menciones previstas para ambas en la Ley cuando se den las circunstancias recogidas en el Artículo 97.3 de la LCCM.

### ***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 o se haya consignado su importe en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social de la Cooperativa.

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

a) El importe correspondiente al fondo de educación y promoción del cooperativismo se pondrá a disposición de la entidad prevista estatutariamente o de la que acuerde la Asamblea General, para la realización de los fines previstos en el Artículo 62.1 de la LCCM. Si no se designase a ninguna entidad en particular se destinará a la unión o federación cooperativa a la que esté asociada y, en su defecto, a la unión, federación o confederación de cooperativas más representativa de la clase a la que pertenezca o, en su defecto, a la unión, federación o confederación intersectorial más representativa a nivel autonómico. En defecto de los anteriores, se destinará a la Administración de la Comunidad de Madrid para la realización de actuaciones que persigan los mismos fines.

b) Se reintegrarán a los socios y asociados sus aportaciones al capital una vez liquidadas y, en su caso, actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias. La actualización, nunca superior al Índice de Precios al Consumo acumulado en el periodo transcurrido desde el desembolso inicial, podrá acordarse por la Asamblea General con cargo a las reservas repartibles.

c) La reserva voluntaria repartible, si la hubiera, se distribuirá entre los socios de conformidad con lo previsto en el Artículo 61.2 de la LCCM.

d) Al remanente del fondo de reserva obligatorio, así como al activo neto restante, se le dará el mismo destino que el previsto para el fondo de educación y promoción del cooperativismo.



Sin perjuicio de lo anterior, tendrán la consideración de activo neto los fondos que provengan de aportaciones al capital social no reembolsadas y las reservas voluntarias repartibles cuyos reembolsos efectivos no se hubieran podido producir por causas imputables al socio que causase baja y cuya cuantía sea inferior a mil euros. Si la suma de dichas cuantías pendientes de reembolsar al socio fuera igual o superior a mil euros, la misma se depositará necesariamente en la tesorería general de la hacienda autonómica a nombre de los socios con derecho al reembolso.

3.- Si un socio de la Cooperativa en liquidación desea incorporarse a otra cooperativa, para el pago de las aportaciones obligatorias o la cuota de ingreso que se le exija, podrá requerir del haber líquido sobrante y, exclusivamente para el pago de dichas cantidades, la parte proporcional que le correspondería en relación con el total de socios de la Cooperativa en liquidación.

4.- Mientras no se reembolsen las aportaciones de la clase B, los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción del cooperativismo y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios, salvo que hayan transcurrido siete años desde su baja en la Cooperativa.

#### **Artículo 70.- Extinción.**

1.- Finalizada la liquidación, y adjudicado el haber social, los liquidadores o la persona facultada al efecto otorgarán escritura pública de extinción no antes de que hubieran transcurrido dos meses desde la publicación del anuncio de liquidación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, que contendrá al menos:

- 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.
- 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.

d) La existencia de fondos o reservas no repartibles y el importe de estas.

2.- A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación y el certificado final de la asamblea, así como la relación de los socios, colaboradores y asociados 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 de la Comunidad de Madrid.

3.- Aprobado el balance final los liquidadores deberán solicitar al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid la cancelación de los asientos referentes a la sociedad Cooperativa extinguida, y deberán asumir la conservación de los libros y documentación social durante el plazo de 6 años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad.

4.- En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la Cooperativa, los antiguos socios, colaboradores y asociados responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación y ello sin perjuicio de la responsabilidad de los liquidadores en caso de dolo o culpa.

5.- En caso de activo sobrevenido se repartirá por los liquidadores entre los antiguos socios, asociados y colaboradores de acuerdo con lo dispuesto en este Artículo. Transcurridos seis meses desde que los liquidadores fueren requeridos para proceder a dicho reparto sin que lo hubieren realizado, o en caso de defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar al órgano judicial competente del último domicilio social el nombramiento de persona que los sustituya en el cumplimiento de sus funciones.

## CAPITULO 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 de la Comunidad de Madrid. 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 Consejo Rector o cualquiera de sus miembros.
- b) Al menos el 20% del total de los socios.

3.- En toda modificación estatutaria se exige la concurrencia de 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.

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 la prórroga de la actividad, en el cambio de clase de la Cooperativa, en la modificación sustancial del objeto social, en la imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de la ampliación de la participación de los socios en la actividad cooperativizada o del tiempo mínimo de permanencia, los socios que hayan votado en contra tendrán derecho a causar baja justificada, ejercitándose este derecho de acuerdo con lo establecido en el Artículo 16 A).3 de estos estatutos. En los dos últimos casos mencionados, el referido derecho sólo surgirá si la modificación supone aumentar en más de un cincuenta por ciento las pautas estatutarias preexistentes.

5.-- En caso de que la modificación afecte a la denominación, al domicilio, a la sustitución o cualquier modificación del objeto social, o al régimen de responsabilidad de los socios, será de aplicación lo establecido en los Artículos 66, números 6 y 7, y 67 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 68 y siguientes de la LCCM.

## **CAPITULO VIII**

### **USO Y DISFRUTE DE LAS VIVIENDAS O APARTAMENTOS**

#### ***Artículo 73. Normas para el uso y disfrute de las viviendas o apartamentos por parte de los socios.***

1.- La Cooperativa asignará a las personas socias, en régimen de cesión de uso, la utilización y disfrute exclusivos de una vivienda o apartamento de los que conste el edificio o conjunto residencial de que sea propietaria.

2.- El Reglamento de Régimen Interno, que será aprobado por la Asamblea General de la Cooperativa por mayoría de los socios presentes y representados, regulará el funcionamiento del edificio o conjunto residencial, establecerá las normas de uso de las viviendas o apartamentos de que conste, así como el régimen de prestación de los servicios comunes, limpieza, comedor, lavandería, otros y demás detalles que se consideren necesarios para la mejor administración del inmueble y sus instalaciones.

***Artículo 74. Derechos y obligaciones de las personas socias en relación con las viviendas o apartamentos en cesión de uso.***

1.- En relación con la vivienda o apartamento en cesión de uso, y sin perjuicio de los derechos reconocidos en el Artículo 13 de estos estatutos, las personas socias tendrán derecho a:

- a) Utilizar y disfrutar de la vivienda o apartamento cedido sin más limitaciones que las establecidas en la ley, en estos estatutos o en el reglamento de régimen interno.
- b) Que la vivienda o apartamento asignado y los elementos comunes del edificio o conjunto residencial se encuentren siempre en las adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene.
- c) Disfrutar de los servicios comunes del edificio o conjunto residencial conforme a las normas que se establezcan al efecto.

2.- Además del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 12 de estos estatutos, las personas socias deberán:

- a). Usar la vivienda o apartamento asignado, así como sus instalaciones, con la diligencia y cuidado exigibles.
- b) No acometer obras que modifiquen la configuración de la vivienda o apartamento asignado sin el consentimiento de la Cooperativa, expresado por escrito por el Consejo Rector, previo acuerdo de la Asamblea General.