

**ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD
COOPERATIVA DE VIVIENDAS "....."**

**CAPÍTULO
I**

**DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO TERRITORIAL, ACTIVIDADES
Y DURACIÓN**

ARTÍCULO 1.- DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN LEGAL

Con la denominación de "....."¹ se constituye una sociedad cooperativa de viviendas, dotada de plena personalidad jurídica, sujeta a las disposiciones de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas².

ARTÍCULO 2.- DOMICILIO SOCIAL.

1. El domicilio social de la cooperativa se establece en(.....)³.
2. El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector⁴, en cuyo caso el acuerdo de cambio de domicilio social deberá formalizarse en escritura pública y presentarse para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo de un mes contado a partir de la aprobación del acta.
3. Cuando el cambio de domicilio social se realice fuera del término municipal, el acuerdo de modificación de Estatutos será tomado por la Asamblea General, debiendo formalizarse e inscribirse conforme a lo establecido en el número anterior.

ARTÍCULO 3.- ÁMBITO

El ámbito donde se realizarán los servicios cooperativizados será el correspondiente a.....⁵.

¹ El nombre incluirá necesariamente las palabras "Sociedad Cooperativa" o sus abreviaturas "S. Coop."

² Para cooperativas que adapten sus estatutos a la nueva normativa, la redacción será la siguiente:
La entidad ".....", dotada de plena personalidad jurídica e inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de, modifica sus Estatutos a fin de adaptarse a las disposiciones de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

³ Indíquese localidad o municipio y provincia. El domicilio social, que deberá estar dentro del ámbito territorial de la Cooperativa, se fijará en el lugar donde realice principalmente sus actividades con los socios o centralice la gestión administrativa y dirección.

⁴ El artículo 32.1 de la Ley de Cooperativas establece que el Consejo Rector podrá acordar la modificación de Estatutos cuando ésta se refiera al traslado del domicilio en el mismo término municipal.

No obstante, cabe la posibilidad de que este acuerdo se reserve expresamente a la Asamblea General, en cuyo caso se debe suprimir el apartado 3 y la redacción del apartado 2 será la siguiente: "El acuerdo de modificación de Estatutos será tomado por la Asamblea General, debiendo formalizarse en escritura pública y presentarse para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo de treinta días contados a partir del día siguiente al que se adoptó el acuerdo"

⁵ Indicar la comunidad que comprende el ámbito o, en su caso, se añadirá a "todo el estado español".

ARTÍCULO 4.- OBJETO SOCIAL Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

El objeto de esta Sociedad Cooperativa es, la promoción de viviendas y/o locales de negocio para ser adjudicados exclusivamente a sus socios. Asimismo, el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias⁶.

ARTÍCULO 5.- CONSTRUCCIONES POR FASES O PROMOCIONES.

Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una misma promoción lo fuera en varias fases, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad independiente con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no correspondan a créditos o deudas generales.

Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

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

Por cada fase o promoción deberán constituirse Juntas especiales para tratar los asuntos propios de las mismas. Se regirán por las mismas normas de constitución y funcionamiento de la Asamblea General y actuará como presidente el del Consejo Rector o, en su caso, el consejero en el que delegue su representación.

Los bienes que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

ARTÍCULO 6.- DURACIÓN.

La Sociedad se constituye por tiempo⁷.

⁶ Debe recoger el objeto y la actividad o actividades económicas que real y efectivamente vaya a desarrollar la cooperativa para el cumplimiento de su objeto, para lo cual se debe tomar como referencia el contenido del artículo 89 de la Ley.

⁷ Puede ser por tiempo limitado o ilimitado. Si fuere por tiempo limitado, deberá indicarse el término de duración de la sociedad.

CAPÍTULO
II

DE LOS
SOCIOS

ARTÍCULO 7.- PERSONAS QUE PUEDEN SER SOCIOS.

Podrán pertenecer a la Sociedad Cooperativa todas las personas físicas, mayores de edad o menores legalmente representados, que precisen disponer de alojamiento y/o locales para sí, y para las personas que con ellas convivan. También podrán ser socios los Entes Públicos y las Entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellos, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades.

ARTÍCULO 8.- ADOUSICIÓN DE LA CONDICIÓN DE SOCIO Y PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN.

1. Para adquirir la condición de socio en el momento de la constitución de la cooperativa, será necesario⁸:
 - a) Estar incluido en la relación de promotores que se expresa en la escritura de constitución de la sociedad.
 - b) Suscribir y desembolsar, respectivamente, las cantidades a que se refieren los artículos.....⁹ de estos Estatutos.
 - c) Suscribir el compromiso de no darse de baja sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta¹⁰

2. Para adquirir la condición de socio con posterioridad a la constitución de la Sociedad cooperativa será necesario:
 - a) Suscribir y desembolsar las cantidades que haya acordado la Asamblea General, de acuerdo con lo establecido en el artículo¹¹ de estos Estatutos.
 - b) Desembolsar el importe de la cuota, fijada en el artículo¹² de los presentes Estatutos sociales o la que, en su caso, determine la Asamblea General, en la cuantía y condiciones que la misma hubiese acordado.
 - c) Compromiso de no darse de baja sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta¹³

⁸ Este apartado 1 se incorporará a los Estatutos de Cooperativas de nueva creación.

⁹ Se ha de indicar los números de los artículos correspondientes a "Aportaciones Obligatorias" y/o "Cuotas de Ingreso o Periódicas"

¹⁰ Los Estatutos podrán exigir el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada hasta el final del ejercicio económico en que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los Estatutos, que no será superior a cinco años.

¹¹ Se ha de indicar el número del artículo correspondiente a "Aportaciones de los nuevos socios"

¹² Se ha de indicar el número del artículo correspondiente a "Cuotas de ingreso y periódicas"

¹³ Ver nota 10.

3. El interesado presentará su solicitud de admisión por escrito al Consejo Rector, que deberá resolver y comunicar al solicitante su decisión en el plazo máximo de tres meses a contar desde el recibo de aquella, mediante escrito motivado.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que el Consejo Rector haya resuelto, se entenderá estimada la solicitud.

El acuerdo de admisión del solicitante, se expondrá en el tablón de anuncios de la cooperativa y, en su caso, en el de los distintos centros de la cooperativa.

El acuerdo de admisión podrá ser impugnado ante la Asamblea General dentro del plazo de días siguientes al último en que haya de estar publicado el acuerdo, a petición de socios¹⁴, siendo preceptiva la audiencia del interesado.

El acuerdo denegatorio podrá ser impugnado por el solicitante en el plazo de veinte días computados desde la fecha de notificación del acuerdo del Consejo Rector ante la Asamblea General que resolverá en la primera reunión que se celebre, siendo preceptiva la audiencia del interesado¹⁵.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para impugnar la admisión y, si ésta fuere impugnada, hasta que se resuelva por la Asamblea General.¹⁶

17 ARTÍCULO 8 BIS.- SOCIOS COLABORADORES.

1. Podrán existir socios colaboradores, personas físicas o jurídicas que sin poder desarrollar o participar en la actividad cooperativizada propia del objeto social de la cooperativa, puedan contribuir a su consecución. Dichos socios deberán desembolsar la aportación económica que determine la Asamblea General, la cual fijará los criterios de ponderada participación en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa, en especial el régimen de su derecho de separación, sin que se le puedan exigir nuevas aportaciones al capital social, ni desarrollar actividades cooperativizadas en el seno de dicha sociedad.

Las aportaciones realizadas por este tipo de socios en ningún caso podrán exceder del 45% del total de las aportaciones al capital social, ni el conjunto de los votos que les correspondan, sumados entre sí, podrá superar el 30% de los votos en los órganos sociales de la cooperativa.

ARTÍCULO 9.- OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.

Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

1. Asistir a las Asambleas y cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 17 de la Ley de Cooperativas.

¹⁴ Fijar plazo y número de socios.

¹⁵ Se puede añadir "O ante el Comité de Recursos, que resolverá en el plazo máximo de dos meses contados desde la impugnación", en el caso que se prevea la existencia de un Comité de Recursos

¹⁶ O en su caso, Comité de Recursos, en el supuesto que los estatutos hayan previsto su existencia.

¹⁷ Añadir este artículo si se prevé la existencia de sus socios colaboradores.

2. Participar en las actividades y servicios cooperativizados que desarrolla la sociedad para el cumplimiento de su fin social, en la proporción económica que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca, cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno reflejados en las normas de la promoción y en los contratos de incorporación a la misma. Asimismo, deberá cumplir dichas obligaciones económicas con puntualidad, en el plazo que se establezca para cada promoción. El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.
3. Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa, cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.
4. Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa.
5. No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la Cooperativa, ni colaborar con quien las realice, salvo que, en este último caso, sea expresamente autorizado por el Consejo Rector, que dará cuenta en la primera Asamblea General que se celebre para su ratificación, si procediese.
6. No prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
7. Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con los que en cada momento ostenten en la Cooperativa cargos rectores, de representación, y de fiscalización económico-contable.
8. No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
9. Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma y plazos previstos.
10. Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales y de estos Estatutos.
11. El socio que se incorpore a la cooperativa no podrá darse de baja voluntariamente, sin justa causa, hasta la adjudicación de la vivienda, salvo que hayan transcurrido cinco años, desde su admisión.

ARTÍCULO 10.- DERECHOS DE LOS SOCIOS

Los socios tienen derecho a:

1. Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la representación estatutaria y votar las propuestas que les sometan en la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que formen parte.
2. Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
3. Participar en todas las actividades que desarrolle la cooperativa sin discriminaciones.
4. Al retorno cooperativo, en su caso.

5. La baja voluntaria.
6. Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.
7. Participar en las actividades formativas que realice la cooperativa.
8. Los demás derechos que vengán reconocidos en otros apartados de los presentes Estatutos y en las demás normas legales que resulten de aplicación.

Los derechos reconocidos en este artículo serán ejercitados de conformidad con las normas legales y estatutarias y con los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales.

ARTÍCULO 11.- DERECHO DE INFORMACIÓN.

Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la Ley de Cooperativas, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General. Como mínimo tendrá derecho a:

- Recibir una copia de los Estatutos Sociales y, si existiese, del Reglamento de Régimen Interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
- Libre acceso a los Libros de Registro de socios de la cooperativa, así como al Libro de Actas de la Asamblea General. Si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales.
- Si lo solicita, recibir del Consejo Rector copia certificada de los acuerdos del Consejo que afecten al socio, individual o particularmente, y en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.
- Examinar en el domicilio social y en aquellos centros que determinen los Estatutos, en el plazo comprendido 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 de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de los interventores o el informe de la auditoría, según los casos.
- Solicitar por escrito, con de antelación a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria con relación a los puntos contenidos en el orden del día. El Consejo Rector dispondrá de un plazo de máximo para responder fuera de la Asamblea, en el caso de que por la complejidad de la petición presentada así lo requiera.¹⁸
- Solicitar, por escrito, al Consejo Rector las aclaraciones e informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa y en particular sobre aquello que afecte a sus derechos económicos o sociales. En estos casos deberá ser contestado por el Consejo Rector en el plazo de los 30 días siguientes o, si se estimase que tal información es de interés general, en la primera Asamblea General que se celebre, incluyéndola en el orden del día.

¹⁸ Deberá establecerse el plazo mínimo de antelación para presentar la solicitud y el plazo máximo en el que el Consejo Rector podrá responder fuera de la Asamblea.

- Cuando el 10% de los socios de la cooperativa, o 100 socios si la cooperativa tuviera más de 1000 socios, soliciten por escrito al Consejo Rector, la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla, también por escrito, en un plazo no superior a un mes.
- En los supuestos previstos en los apartados e), f) y g) del artículo 16.3 de la Ley de Cooperativas, el Consejo Rector podrá negar la información, cuando al proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa o cuando su petición suponga obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. No obstante, esta excepción no procederá cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados, y en los demás supuestos cuando así lo acuerde la Asamblea General como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 31 de la Ley de Cooperativas, quienes, además, respecto a los supuestos de los números 2, 3 y 4 de este artículo podrán acudir al procedimiento previsto en la Ley 15/2015, de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria.

ARTÍCULO 12.- BAJA VOLUNTARIA.

1. El socio puede darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector que deberá enviar con¹⁹ de antelación.

Hasta que transcurra el plazo de preaviso, el socio mantendrá inalterables los mismos derechos y obligaciones que hubiere tenido antes de preavisar de su baja.

2. El incumplimiento del plazo de preaviso, podrá dar lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.
3. A efectos del cómputo del plazo de reembolso al que se hace referencia en el artículo²⁰ de los presentes Estatutos y en el artículo 51.4 de la Ley de Cooperativas, la baja se entenderá producida a la finalización del período de preaviso, aún cuando el socio hubiere incumplido su obligación de preavisar en el plazo mínimo fijado.
4. Si la baja entrañase el incumplimiento injustificado por el socio del compromiso a que se refiere el artículo²¹ de los Estatutos, la baja se entenderá como injustificada y se le practicarán las deducciones establecidas en el artículo²² de los presentes Estatutos.
5. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del Consejo Rector que deberá formalizarla en el plazo de tres meses²³ por escrito motivado, que habrá

¹⁹ Según el artículo 17 de la Ley de Cooperativas, el plazo de preaviso debe ser fijado en los Estatutos y éste no podrá ser superior a un año.

²⁰ Indicar el número de artículo de los Estatutos Sociales.

²¹ Indicar el número de artículo de los Estatutos Sociales.

²² Indicar el número de artículo de los Estatutos Sociales.

²³ Excepto si los Estatutos establecen un plazo distinto. (artículo 17.2 de la Ley de Cooperativas).

de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector, el socio podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de aportaciones al capital social.

6. Si el socio no estuviese conforme con el acuerdo del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria, podrá impugnarlo en el plazo de un mes, desde su notificación, ante la Asamblea General²⁴ que resolverá en la primera reunión que celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que ha sido estimado.

En el supuesto de que la impugnación no fuere admitida o fuere desestimada, el socio interesado podrá recurrir en el plazo de un mes ante el Juzgado de lo Mercantil, por el cauce procesal previsto en el artículo 31 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 13.- BAJA VOLUNTARIA JUSTIFICADA

Se considerará justificada la baja voluntaria de un socio en los casos siguientes:

1. En el supuesto que el destino de la vivienda promovida en régimen cooperativo fuera el de primera residencia del socio, será causa de baja justificada el cambio de residencia por motivos laborales.
2. La situación de desempleo, o enfermedad que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.
3. En el supuesto de acuerdos de la Asamblea General que impliquen la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos, o en el caso de aportaciones requeridas para la financiación de la Vivienda, superen el __ por ciento de la cantidad presupuestada para su adquisición, siempre que el socio haya votado en contra del acuerdo correspondiente y que exprese su disconformidad con el mismo mediante escrito enviado al Consejo Rector por correo certificado, en el plazo de cuarenta días a contar desde el día siguiente al de la adopción del acuerdo, salvo que el socio estuviera ausente en cuyo caso el cómputo del plazo de cuarenta días comenzará a partir de la recepción del acuerdo.

ARTÍCULO 14.- BAJA OBLIGATORIA.

1. Cesarán obligatoriamente como socios quienes pierdan cualesquiera de los requisitos fijados en la Ley de Cooperativas o en los presentes Estatutos para adquirir la condición de socios.
2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, de oficio, a petición de cualquier socio o del propio socio afectado.
El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre la calificación y efectos de su baja podrá impugnarlo en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo 18 de la Ley de Cooperativas.
3. El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General,²⁵ o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho.

²⁴ O en su defecto ante el Comité de Recursos que resolverá en el plazo máximo de dos meses.

²⁵ O en su defecto del Comité de Recursos, en el supuesto que los Estatutos hayan previsto su existencia.

4. ²⁶Desde el inicio del expediente de baja obligatoria hasta que el acuerdo final tenga carácter ejecutivo, podrá acordarse por el Consejo Rector la suspensión cautelar de las obligaciones y derechos sociales del socio afectado. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

ARTÍCULO 15.- NORMAS DE DISCIPLINA SOCIAL.

Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas por los Estatutos Sociales que se clasificarán en leves, graves y muy graves.

ARTÍCULO 16.- FALTAS²⁷.

Son faltas muy graves:

- a) Las operaciones de competencia, el fraude en las aportaciones al capital social, así como la manifiesta desconsideración con los rectores y representantes de la entidad, que perjudique los intereses materiales o el prestigio social de la cooperativa.
- 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 la actividad cooperativizada mínima obligatoria en los términos señalados en el artículo ²⁸ de estos Estatutos.
- d) Violar secretos de la cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.
- e) La usurpación de funciones del Consejo Rector, de cualquiera de sus miembros, o de los Interventores.
- f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa.
- g) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias a las Leyes.

Son faltas graves:

- a) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios con ocasión de reuniones de los órganos sociales, así como los comentarios ofensivos o despectivos hacia otro socio fuera de dichas reuniones.
- b) Los malos tratos de palabra o de obra con los empleados de la cooperativa cuando estén en el ejercicio de sus funciones.

Son faltas leves:

- a) La falta de notificación al Secretario de la cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca.

²⁶ Si los Estatutos Sociales lo prevén, se puede acordar por el Consejo Rector la suspensión cautelar de derechos y obligaciones.

²⁷ La cooperativa debe determinar qué conductas tipifica como faltas y la clasificación de las mismas según su gravedad. La relación que se acompaña es a título indicativo.

²⁸ Indicar el número de artículo correspondiente a "Obligaciones del Socio"

- b) No remitir la documentación y datos que se le requieran para la buena organización de la cooperativa

ARTÍCULO 17.- SANCIONES Y PRESCRIPCIÓN

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

- a) Por las faltas muy graves, multa dea..... euros o suspensión al socio de sus derechos, con las limitaciones y en los supuestos que se señalan en el párrafo siguiente, o expulsión.

La sanción de suspender al socio en sus derechos, solamente puede ser aplicada cuando la falta cometida consista en que el mismo esté al descubierto de sus obligaciones económicas con la cooperativa o no participe en las actividades cooperativizadas en la cuantía mínima obligatoria. La suspensión de derechos no podrá alcanzar al derecho de información, ni al de devengar el retorno, ni a los intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la actualización de dichas aportaciones; en todo caso, la suspensión de derechos terminará en el momento en que el socio normalice su situación con la cooperativa.

- b) Por las faltas graves, multa de.....a.....euros.
 - c) Por las faltas leves, amonestación verbal o por escrito, o multa dea..... euros.
2. Las faltas muy graves prescribirán a los seis meses, las graves a los cuatro meses y las leves a los dos meses, contados a partir de la fecha en que se hubiesen cometido.

La prescripción se interrumpe por la incoación del procedimiento sancionador, pero se reanuda de nuevo en el estado en que quedó interrumpida, si en el plazo de cuatro meses de haberse incoado el expediente no se dicta y notifica la resolución sancionadora.

ARTÍCULO 18.- ÓRGANO SANCIONADOR Y PROCEDIMIENTO

La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

Las faltas serán sancionadas por el Consejo Rector, mediante expediente instruido al efecto y con audiencia del interesado, conforme al siguiente procedimiento:

- a) Conocida por el Consejo Rector la comisión de una falta por algún socio, acordará la incoación de expediente sancionador contra el mismo. De dicho acuerdo, que en todo caso deberá ser motivado, se dará traslado al socio afectado con expresión detallada de los cargos imputados y de los artículos infringidos, así como de las posibles sanciones que podrían serle impuestas conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales.
- b) Se concederá expresamente al socio trámite de audiencia, a fin de que, si a su derecho conviene, realice las alegaciones por escrito y presente las pruebas que estime oportunas.
- c) A la vista de las alegaciones y pruebas presentadas por el socio dentro del plazo concedido, o ante la ausencia de las mismas, el Consejo Rector tomará el acuerdo que proceda, bien sancionando al socio o bien sobreseyendo el expediente. De dicho

acuerdo se dará traslado inmediato al socio mediante escrito motivado, en el que se detallarán, en su caso, los cargos por los que ha sido sancionado, el precepto infringido, la sanción concreta impuesta y la vía de recursos contra dicho acuerdo con expresión de los plazos para su interposición y órganos competentes para su conocimiento.

El acuerdo del Consejo Rector en cuya virtud se imponga la sanción tiene carácter ejecutivo, excepto en el supuesto de expulsión²⁹. Dicho acuerdo puede ser impugnado en el plazo de un mes desde su notificación ante la Asamblea General que resolverá en la primera reunión que se celebre³⁰

En el supuesto de que la impugnación no fuere admitida o fuere desestimada, el socio interesado podrá recurrir en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación de la desestimación, ante el Juzgado de lo Mercantil, por el cauce procesal previsto en el artículo 31 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 19.- EXPULSIÓN.

La sanción de expulsión del socio podrá acordarla el Consejo Rector por falta muy grave. Si afectase a un cargo social, el mismo Consejo Rector podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la Asamblea General³¹ mediante votación secreta, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir.

CAPÍTULO **III**

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 20.- LA ASAMBLEA GENERAL COMPOSICIÓN Y CLASES.

1. La Asamblea General, es la reunión de los socios, constituida con el objeto de deliberar y tomar acuerdos, sobre aquellos asuntos que legal o estatutariamente sean de su competencia, vinculando las decisiones adoptadas a todos los socios de la cooperativa.
2. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea General ordinaria tendrá por objeto principal examinar la gestión social y aprobar, si procede, las cuentas anuales. Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Las demás Asambleas Generales tendrán el carácter de extraordinarias.

²⁹ Se puede contemplar la suspensión cautelar de derechos prevista en el artículo 17.5 de la Ley de Cooperativas, en cuyo caso deberá añadirse: “No obstante el Consejo Rector podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de los derechos del socio expulsado, con las limitaciones y alcance previstos por estos Estatutos en los supuestos de baja obligatoria”.

³⁰Se puede añadir “O ante el Comité de Recursos, que resolverá en el plazo máximo de dos meses contados desde la impugnación”, en el caso que se prevea la existencia de un Comité de Recursos.

³¹ O en su defecto del Comité de Recursos

ARTÍCULO 21.- COMPETENCIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL

1. La Asamblea General fijará la política general de la cooperativa y podrá debatir sobre cualquier otro asunto de interés para la misma, siempre que conste en el orden del día, pero únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que la Ley de Cooperativas no considere competencia exclusiva de otro órgano social³².
2. Corresponde en exclusiva a la Asamblea General, deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos:
 - a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o imputación de las pérdidas.
 - b) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores³³ así como sobre la cuantía de la retribución de los liquidadores.
 - c) Modificación de los Estatutos y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de Régimen Interno de la cooperativa.
 - d) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.
 - e) Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.
 - f) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.
 - g) Toda decisión que suponga una modificación sustancial, según los Estatutos, de la estructura económica, social, organizativa o funciones de la cooperativa.
 - h) Constitución de cooperativas de segundo grado y de grupos cooperativos o incorporación a éstos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica contemplada en el artículo 79 de la Ley de Cooperativas, adhesión a entidades de carácter representativo así como la separación de las mismas.
 - i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y liquidadores.
 - j) Los derivados de una norma legal o estatutaria.
3. Es indelegable la competencia de la Asamblea General sobre los actos en que su acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria, salvo aquellas competencias que puedan ser delegadas en el grupo cooperativo previsto en el artículo 78 de la Ley de Cooperativas.

³² Se puede incluir “...No obstante, 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”

³³ Y, en su caso, el nombramiento del Comité de Recursos

ARTÍCULO 22.- CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL.

1. La Asamblea General ordinaria deberá ser convocada por el Consejo Rector dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico. Si transcurre dicho plazo sin que tenga lugar la convocatoria, los interventores deberán instarla del Consejo Rector y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes, deberá solicitar al Juez correspondiente que la convoque.

Transcurrido el plazo de seis meses, sin haberse realizado la convocatoria de Asamblea General Ordinaria, cualquier socio podrá solicitar a la referida autoridad judicial que ordene la convocatoria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se convocará a iniciativa del Consejo Rector, Interventores o a petición efectuada, fehacientemente, por un número de socios que represente el 20% del total de los votos sociales y a solicitud de la intervención. A la petición o solicitud de Asamblea se acompañará el orden del día de la misma. Si el requerimiento de convocatoria no fuese atendido por el Consejo Rector dentro del plazo de un mes, los solicitantes podrán instar al Juez competente que la convoque.
3. No será necesaria la convocatoria, siempre que estén presentes o representados todos los socios de la cooperativa y acepten, por unanimidad, constituirse en Asamblea General Universal aprobando todos ellos, el orden del día. Todos los socios firmarán el acta que recogerá, en todo caso, el acuerdo para celebrar la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 23.- FORMA DE LA CONVOCATORIA.

1. La Asamblea General se convocará, con una antelación mínima de quince días y máxima de dos meses, mediante acuerdo expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la cooperativa desarrolle su actividad³⁴.
2. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o en segunda convocatoria, y expresará con claridad y precisión los asuntos que componen el orden del día, que habrá de ser fijado por el Consejo Rector, e incluirá igualmente aquellos puntos propuestos por los Interventores y por un número de socios que represente el 10 por 100 o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de la publicación de la convocatoria. En tal caso el Consejo Rector deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea, en la forma establecida en la convocatoria.
3. El intervalo de tiempo que debe mediar entre la primera y segunda convocatoria, será de media hora.

³⁴ Se pueden indicar además otros procedimientos de comunicación individual y escrita, siempre que aseguren la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro de Registro de Socios. En las cooperativas con más de quinientos socios se puede indicar que la convocatoria también se anunciará en un diario de gran difusión en el territorio en que tenga su ámbito de actuación.

ARTÍCULO 24.- CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.³⁵

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria cuando lo estén al menos un diez por ciento de los votos sociales o cien votos sociales³⁶. Podrán asistir todos los socios que lo sean en la fecha del anuncio de la convocatoria, y que en la fecha de celebración de la Asamblea sigan siéndolo y no estén suspendidos de tal derecho.
2. La Asamblea General estará presidida por el Presidente y en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector y, en defecto de ambos, por el que elija la Asamblea General. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo Rector y, en su defecto, el que elija la Asamblea.

Si en el orden del día figuran asuntos que afecten directamente a quienes, conforme a lo establecido en este apartado, deberían actuar como Presidente o Secretario de la Asamblea, ésta designará quiénes deben desempeñar dichas funciones.

3. Las votaciones serán secretas cuando tengan por finalidad la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción y para resolver cualquier tipo de recursos. Se adoptará también mediante votación secreta, los acuerdos sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo solicite un diez por ciento de los votos presentes y representados³⁷.

³⁵Los estatutos pueden prever la posibilidad de asistencia y participación, a distancia, de las personas socias y demás legitimadas en las reuniones de las Asambleas Generales, por medios digitales, para lo cual deben cumplir los requisitos del artículo 25.4 de la Ley de Cooperativas, en redacción dada por la Disposición final séptima. Uno del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre añadiendo un nuevo artículo art. 24 BIS :

“Será posible asistir a la Asamblea General por medios digitales, incluida la videoconferencia y otros medios análogos, siempre que se garantice lo siguiente:

- a) La identidad y legitimación de las personas socias, sus representantes y demás personas asistentes a la reunión.
- b) La seguridad y el contenido de las Comunicaciones.
- c) La transmisión en tiempo real de la Asamblea General, con comunicación bidireccional de imagen y sonido para que todas las personas socias puedan participar en la deliberación y en la toma de acuerdos, para lo cual la entidad deberá implementar las medidas necesarias para asegurar su efectividad.
- d) El mecanismo de ejercicio del voto, la identidad de la persona emisora y, para aquellos supuestos en donde sea necesario, la confidencialidad del voto.

En el anuncio de convocatoria se informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de personas asistentes, el ejercicio de sus derechos y el adecuado reflejo en el acta del Desarrollo de la reunión.

El secretario reflejará en el acta correspondiente la acreditación de la identidad de todos los asistentes.”

³⁶ Se puede establecer un quórum superior. De la misma manera, la Ley contempla la posibilidad de que la Asamblea pueda quedar válidamente constituida en segunda convocatoria sea cual fuere el número de socios presentes o representados.

También puede establecerse para la válida constitución de la Asamblea el porcentaje de asistentes que deberán ser socios que desarrollen actividad cooperativizada, sin que, en ningún caso este porcentaje suponga superar los límites establecidos en el apartado 1 del artículo 25 de la Ley de Cooperativas.

³⁷ Para evitar abusos, se pueden establecer límites, en cuyo caso se añadirá: "No obstante cuando el mínimo de asistentes o la densidad del orden del día así lo aconseje sólo podrá realizarse (una, dos o tres) votación secreta por sesión asamblearia, en cuyo caso, la propia Asamblea a propuesta del Presidente, determinará qué punto/s del orden del día será objeto de votación secreta".

ARTÍCULO 25.- DERECHO DE VOTO.

1. Cada socio tiene derecho a un voto
2. El socio deberá abstenerse de votar, cuando el acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por el socio 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 el socio y la cooperativa, en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 26.- VOTO POR REPRESENTANTE.

1. Los socios podrán ejercer su voto, bien personalmente o por representación concedida a otro socio que no podrá representar a más de dos, o bien a favor de su cónyuge, ascendiente o descendiente en el³⁸ grado de consanguinidad, siempre que tenga plena capacidad de obrar, aunque no sea socio.
2. La representación deberá ser acreditada por medio de cualquiera de los sistemas siguientes: poder notarial especial, por comparecencia ante el Secretario de la cooperativa, por escrito autógrafa del que otorgue la representación o mediante impreso original que a tal efecto edite la propia cooperativa. En cualquier caso, la delegación de voto será especial para cada Asamblea que se celebre, no siendo válidas las delegaciones generales.
3. Corresponderá a³⁹ decidir sobre la idoneidad del escrito que acredite la representación. La representación legal, a efectos de asistir a la Asamblea General, de las personas jurídicas y de los menores o incapacitados, se ajustará a las normas del Derecho común o especial que le sean aplicables

ARTÍCULO 27.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

1. Excepto en los supuestos previstos por la Ley de Cooperativas, la Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.
2. Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, para adoptar acuerdos de modificación de Estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación de la cooperativa, adhesión o baja de un grupo cooperativo, así como en los demás supuestos en los que lo establezca la Ley⁴⁰.
3. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva Asamblea General, la censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por persona externa, prorrogar la sesión de la Asamblea General, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los administradores, los interventores, los auditores o los liquidadores, la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la Ley de Cooperativas.
4. Los acuerdos adoptados por la Asamblea General producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que se hayan tomado.

³⁸ Indicar el grado de parentesco. Ejemplo: primer grado, segundo grado, etc.

³⁹ Los Estatutos Sociales pueden especificar a quién corresponde, por ejemplo: Interventores, Secretario.

⁴⁰ El artículo 28.3 de la Ley de Cooperativas establece la posibilidad de que por vía de Estatutos Sociales se puedan establecer mayorías superiores a las expuestas en estos dos apartados, sin que, en ningún caso, rebasen las cuatro quintas partes de los votos válidamente emitidos.

ARTÍCULO 28.- ACTA DE LA ASAMBLEA.

1. El acta de la Asamblea, que deberá redactar el Secretario de la misma, expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, relación nominativa de asistentes presentes y representados, si se celebra en primera convocatoria, manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución, el orden del día, resumen de las deliberaciones, las intervenciones de las que se haya solicitado expresamente constancia en el acta, así como la transcripción de los acuerdos adoptados con los resultados de la votaciones.
2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, habrá de serlo, dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Asamblea General y dos socios sin cargo alguno designados por la Asamblea al comienzo de la misma, que la firmarán junto con el Secretario.
3. Cuando los acuerdos sean inscribibles deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas los documentos necesarios para su inscripción en el plazo de los treinta días siguientes al de la aprobación del Acta, bajo responsabilidad del Consejo Rector.

ARTÍCULO 29.- JUNTAS PREPARATORIAS

1. En el supuesto que la Cooperativa, acogiéndose a la posibilidad prevista en el artículo 90 de la Ley 27/1999, desarrollase más de una promoción o una misma promoción lo fuera en varias fases, los socios quedarán adscritos a las distintas Juntas Preparatorias, teniendo en cuenta la agrupación por promociones, por categorías de viviendas, o por la proximidad de las ciudades de residencia de los socios, en su caso. El Consejo Rector mantendrá actualizados los censos de los adscritos a cada Junta.

Las juntas preparatorias podrán elevar a la Asamblea General de Delegados propuestas no vinculantes sobre cuestiones de interés común de la Cooperativa, que no figuren en el Orden del Día.

2. La convocatoria de las juntas preparatorias se hará en la misma forma que la de la Asamblea de Delegados y tendrá que ser única, con un mismo orden del día, y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 24 de la Ley de Cooperativas. Tanto las juntas preparatorias como la Asamblea de Delegados se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la Asamblea General.

Salvo cuando asista el Presidente de la cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del Consejo Rector.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias celebradas el mismo día, quedando el recuento final y la proclamación de los candidatos para la Asamblea General de Delegados.

3. Debatidos los asuntos que componen el Orden del Día, los socios adscritos a la Junta, que no podrán reservarse el derecho a asistir personalmente a la Asamblea General, procederán, en votación secreta, a la elección de los Delegados.

Pueden ser elegidos Delegados los socios adscritos a la respectiva Junta Preparatoria, presentes en la misma y que no desempeñen cargos sociales.

Para ser proclamado Delegado, el socio presentará su candidatura ante la Junta y deberá obtener, al menos, diez delegaciones de voto de los otros socios presentes o representados. El socio o socios que no alcancen dicho mínimo de delegaciones, en el mismo acto de la Junta Preparatoria, podrán ceder las delegaciones de voto que hubieran recibido a otro candidato, para que uno o varios completen el número de delegaciones de voto necesarias para su proclamación como Delegados, o a otro socio que tuviera ya suficientes delegaciones de voto para su proclamación como Delegado. Si no se produce dicha cesión, los votos se considerarán perdidos.⁴¹

4. El acta de la reunión tendrá los mismos requisitos que la de la Asamblea General y la aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a su respectiva celebración.
5. La Asamblea General mantendrá sus competencias propias sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la una promoción o fase de promoción.
6. Sólo será impugnabile el acuerdo adoptado por la Asamblea General de Delegados aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas preparatorias.
7. En lo no previsto en el presente artículo sobre las juntas preparatorias se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.

ARTÍCULO 30.- IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos, o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en el artículo 31 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 31.- EL CONSEJO RECTOR NATURALEZA Y COMPETENCIA.

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a estos Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General⁴².

Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por la Ley de Cooperativas o por estos Estatutos a otros órganos sociales y la modificación de Estatutos cuando esta modificación consista únicamente en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal

⁴¹ Se propone que se añada la siguiente redacción para el caso de falta de candidaturas de delegados: “En caso de falta de candidaturas para delegados, la designación de los mismos será mediante sorteo aleatorio entre los socios asistentes a la reunión.

⁴² En aquellas cooperativas cuyo número de socios sea inferior a diez, los Estatutos podrán prever la existencia de un Administrador único. En este caso se debe añadir lo siguiente: “...Cuando el número de socios sea inferior a diez la Asamblea General podrá designar un Administrador único que asumirá las competencias y funciones previstas para el Consejo Rector, su Presidente y Secretario”.

2. La representación de la sociedad cooperativa atribuida al Consejo Rector en el número anterior se extenderá a todos los actos relacionados con las actividades que integren el objeto social de la cooperativa, sin que surtan efectos frente a terceros las limitaciones que en cuanto a ellos pudieran contener los Estatutos.

ARTÍCULO 32.- EJERCICIO DE LA REPRESENTACIÓN.

1. El Presidente del Consejo Rector y, en su caso el Vicepresidente, que lo es también de la cooperativa, tiene la representación legal de la sociedad dentro del ámbito de facultades que les atribuyan los presentes Estatutos y las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
2. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas se establecerán en la escritura de poder, y en especial nombrar y revocar al gerente, director general o cargo equivalente, como apoderado principal de la cooperativa. El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

ARTÍCULO 33.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO RECTOR.

1. El Consejo Rector se compone de miembros titulares⁴³. Cuando la cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formado por dos miembros: Presidente y Secretario, no existiendo el cargo de Vicepresidente.
2. Los cargos del Consejo Rector serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Vocal 1º, Vocal 2º⁴⁴

ARTÍCULO 34.- ELECCIÓN DEL CONSEJO RECTOR.⁴⁵

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por la Asamblea General en votación secreta por el mayor número de votos. Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario serán elegidos directamente por la Asamblea General⁴⁶

⁴³ El número de consejeros no podrá ser inferior a tres, debiendo existir en todo caso un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Puede preverse la elección de determinado número de suplentes, en tal caso deberá añadirse "y de suplentes". Si la cooperativa tuviera más de cincuenta trabajadores con contrato por tiempo indefinido y estuviere constituido el Comité de Empresa, uno de ellos formará parte del Consejo Rector como Vocal, que será elegido y revocado por dicho Comité. El periodo de mandato y el régimen del referido Vocal será igual que para el resto de consejeros.

⁴⁴ Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, no podrán estar reservados a ningún colectivo de socios. No obstante, si los Estatutos lo prevén se podrán reservar determinados puestos de vocales para su designación de entre colectivos de socios determinados objetivamente. Este podría ser el caso en que la cooperativa tenga diversas promociones. En este supuesto el texto del artículo podría ser, el siguiente: "-Necesariamente un vocal pertenecerá a la promoción de y uno a la promoción de..... El resto de vocales y miembros del Consejo Rector se elegirán genéricamente de entre el total de socios, con independencia de que pertenezca a una, otra o ambas promociones".

⁴⁵ Los Estatutos podrán regular el proceso electoral teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Cooperativas.

⁴⁶ No obstante, los Estatutos pueden optar por establecer que los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario, sean elegidos de entre sus miembros por el Consejo Rector.

2. Sólo pueden ser elegidos Consejeros los socios de la Cooperativa que no estén incurso en alguna de las prohibiciones del artículo 41 de la Ley de Cooperativas. Cuando el socio sea persona jurídica, ésta deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo⁴⁷.
3. El nombramiento de los miembros del Consejo Rector surtirá efectos desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo de un mes.

ARTÍCULO 35.- DURACIÓN, CESE Y VACANTES.

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un período de⁴⁸ años, renovándose simultáneamente en la totalidad sus miembros, que podrán ser reelegidos⁴⁹.

Los miembros del Consejo Rector continuarán ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la renovación, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidos.

2. Los miembros del Consejo Rector podrán renunciar a su cargo, bien presentando su dimisión ante el propio Consejo Rector, por escrito motivado, o bien ante la Asamblea General, previa explicación de los motivos de tal renuncia. En cualquier caso, la renuncia no podrá tener el carácter de irrevocable y quedará siempre condicionada a su aceptación por el órgano ante la que se presente.
3. Los miembros del Consejo Rector podrán ser destituidos de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General, aunque no conste en el orden del día, si bien, en este caso, será necesaria la mayoría del total de votos de la cooperativa, salvo para el supuesto en que la destitución sea consecuencia de que el consejero estuviere incurso en alguna de las causas de incompatibilidad, incapacidad o prohibición de las previstas en el artículo 41 de la Ley de Cooperativas, en cuyo caso bastará mayoría simple⁵⁰.
4. En caso de vacante de algún miembro del Consejo Rector, se estará a lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 36.- FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR.

1. El Consejo Rector deberá ser convocado por su Presidente o el que haga sus veces, a iniciativa propia o de cualquier Consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de

⁴⁷ Los estatutos sociales podrán admitir el nombramiento de consejeros de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total y que en ningún caso podrán ser nombrados Presidente ni Vicepresidente. En este caso, se añadiría el siguiente párrafo:

“A propuesta del Consejo Rector, podrán ser nombrados como máximo..... consejeros de entre aquellas personas que, aún no ostentando la condición de socios, tengan reconocida cualificación y experiencia en materia de cooperativas de viviendas. En ningún caso podrán ser nombrados Presidente ni Vicepresidente”.

⁴⁸ La duración ha de ser entre 3 y 6 años.

⁴⁹ O que "no podrán ser reelegidos" o que "sólo serán reelegidos veces consecutivas", según se quiera establecer en los Estatutos.

⁵⁰ En el supuesto que existiera un vocal en representación de los trabajadores se debe añadir lo siguiente: "Respecto a la renovación del Vocal en representación de los trabajadores, se estará a lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Cooperativas"

diez días, podrá ser convocado por el Consejero que hubiese hecho la petición, siempre que logre la adhesión, al menos de un tercio del Consejo. No será necesaria la convocatoria, cuando estando presentes todos los Consejeros, decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

Podrá convocarse a la reunión del Consejo Rector, sin derecho de voto, al Director y demás técnicos de la cooperativa y a otras personas que resulten de interés en función de los asuntos a tratar.

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los Consejeros no podrán hacerse representar.⁵¹
3. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Cada Consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates
4. El acta de la reunión firmada por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta y el texto de los acuerdos, así como el resultado de las votaciones.
5. El cargo de Consejero no será retribuido, no obstante los Consejeros serán compensados de los gastos que origine su función.

ARTÍCULO 37.- IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR.

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios los intereses de la cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 38.- LA INTERVENCIÓN.

1. La Asamblea General elegirá, entre sus socios en votación secreta y por el mayor número de votos a⁵² Interventores.
2. La duración de su mandato será de⁵³ pudiendo ser reelegidos.

⁵¹ Se puede prever la asistencia y participación en las reuniones del Consejo Rector por medios digitales para lo cual deberán añadir el siguiente apartado:

“Los Estatutos podrán prever que los miembros del Consejo Rector puedan asistir y participar, a distancia, en sus reuniones por medios digitales, con las condiciones y requisitos previstos en el artículo 36.6 de la Ley de Cooperativas, en redacción dada por la Disposición final séptima. Dos del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, para lo cual deberán añadir al final del apartado 2 la siguiente redacción:

Será posible asistir a las reuniones del Consejo Rector por medios digitales, incluida la videoconferencia y otros medios análogos, cuando la entidad haya habilitado los medios necesarios. En este sentido, se garantizará la identidad de las personas asistentes, la seguridad y el contenido de las Comunicaciones, la transmisión bidireccional y en tiempo real de imagen y sonido, así como el mecanismo de ejercicio del derecho de voto y, para aquellos supuestos en donde sea necesario, su confidencialidad .

⁵² El número de interventores titulares no podrá ser superior al de los Consejeros. Pueden existir suplentes.

⁵³ El período de duración de los interventores deberá fijarse entre un mínimo de 3 y un máximo de 6 años.

El nombramiento de interventor surtirá efecto desde su aceptación y continuará ostentando su cargo hasta el momento en que se produzca la renovación, aunque haya concluido el período para el que fue elegido.

3. Los Interventores serán elegidos entre los socios de la cooperativa. Cuando se trate de persona jurídica ésta deberá nombrar una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo⁵⁴.
4. La Intervención, como órgano de fiscalización se la cooperativa, tiene como función la censura de las cuentas anuales y el informe de gestión antes de ser presentadas para su aprobación a la Asamblea General, salvo que la cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas.

Además tendrá las funciones que expresamente le atribuye la Ley de Cooperativas.

El informe definitivo deberá ser formulado y puesto a disposición del Consejo Rector en el plazo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin.

Los Interventores deberán emitir informes por separado, en caso de disconformidad.

En tanto no se haya emitido el informe o haya transcurrido el plazo para ello, no podrá ser convocada la Asamblea General a cuya aprobación deban someterse las cuentas. La ausencia del informe de los Interventores, caso de ser preceptivo, supondrá causa de impugnación del acuerdo asambleario.

5. Los Interventores tienen derecho a consultar y comprobar, en cualquier momento, toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estimen necesarias.
6. El cargo de Interventor no será retribuido⁵⁵.

ARTÍCULO 39.- INCOMPATIBILIDADES, INCAPACIDADES Y PROHIBICIONES PARA EL EJERCICIO DEL CARGO DE CONSEJERO E INTERVENTOR

No podrán ser Consejeros, ni Interventores las personas que se encuentren incurso en alguno de los supuestos previstos en el artículo 41 de la Ley de Cooperativas y demás leyes que les sean de aplicación.

El cargo de miembro del Consejo Rector no podrá desempeñarse simultáneamente en otra Cooperativa de Viviendas.

ARTÍCULO 40.- RESPONSABILIDAD DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO RECTOR E INTERVENTORES.

La responsabilidad de los Consejeros e Interventores por daños causados, se regirá por lo dispuesto para los administradores de las sociedades anónimas, si bien, los Interventores no tendrán responsabilidad solidaria. El acuerdo de la Asamblea General que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría ordinaria, y podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. 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 5 por 100 de los votos sociales de la cooperativa.

⁵⁴Los Estatutos Sociales podrán admitir el nombramiento como interventores de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total.

⁵⁵ Si existen Interventores no socios los Estatutos pueden prever que perciban retribuciones, en cuyo caso deberán establecer el sistema y los criterios para fijarlas por la Asamblea.

ARTÍCULO 40.B- EL COMITÉ DE RECURSOS⁵⁶

1. La Asamblea General elegirá, en votación secreta y por el mayor número de votos, a socios que compondrán el Comité de Recursos⁵⁷.

La duración de su mandato será de , pudiendo ser reelegidos.

2. El Comité de Recursos tramitará y resolverá los recursos contra las sanciones impuestas a los socios por el Consejo Rector, incluso cuando ostenten cargos sociales.
3. Los miembros del Comité de Recursos quedan sometidos a las causas de abstención y recusación aplicables a los Jueces y Magistrados. Les será de aplicación las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones establecidas en estos estatutos para los consejeros e interventores. Además es incompatible el cargo de miembro del Comité de Recursos con el de miembro del Consejo Rector o Interventor, y con el cónyuge y parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. El nombramiento de los miembros del Comité de Recursos surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo de un mes.
4. Los acuerdos del Comité de Recursos se adoptarán mediante votación secreta y sin votos de calidad, serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, pudiendo ser impugnados conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

ARTÍCULO 41.- AUDITORÍA DE CUENTAS

La Cooperativa viene obligada a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo, o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo acuerde la Asamblea General y en los ejercicios económicos en los que concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a 50.
- 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.

Si la cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el 5% de los socios podrá solicitar al Registro de Cooperativas que, con cargo a la sociedad, nombre un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurridos tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio.

La designación de auditores corresponde a la Asamblea General y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento deberá hacerse por un período determinado,

⁵⁶ Es importante tener en cuenta que este órgano no es obligatorio. En caso de ausencia, será la Asamblea General la que asuma sus funciones. Si se opta por no prever la existencia del Comité de Recursos, se debe suprimir este artículo, así como las referencias al mismo en el resto del articulado de estos Estatutos.

⁵⁷ El Comité de Recursos estará integrado por al menos tres socios.

no 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 una vez haya finalizado el período inicial. En el supuesto de que la Asamblea no hubiera nombrado oportunamente los auditores o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el Consejo Rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Cooperativas que nombre un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado período.

Una vez nombrado el auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

ARTÍCULO 42.- RESPONSABILIDAD DE LOS SOCIOS. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad. No obstante, el socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa excusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social

ARTÍCULO 43.- CAPITAL SOCIAL.

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios.⁵⁸

⁵⁸ El artículo 45 de la Ley permite que los estatutos regulen de distintas formas la exhibibilidad de las aportaciones al capital social en los supuestos de baja del socio, por lo que se proponen diversas redacciones del apartado 1 de este artículo:

Opción A: La redacción que contiene el texto articulado. En ella se establece que las todas las aportaciones al capital social sean exigibles.

Opción B: Ninguna aportación será exigible:

- *El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios cuyo reembolso en caso de baja puede ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.*

Opción C: Contempla la existencia de aportaciones de las dos clases exigibles y no exigibles:

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios que podrán ser:

- *Aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja.*
- *Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.*

Opción D: Prevista para los casos en los que los reembolsos de las aportaciones estén condicionados a un acuerdo favorable del Consejo Rector, cuando el importe del capital social se vea disminuido en un porcentaje previamente fijado:

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios que podrán ser:

- *Aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja.*
- *Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de.....% del capital social.*

⁵⁹Las aportaciones al capital social se acreditarán mediante libretas de participación nominativa, sin que puedan tener la condición de títulos valores, en las que se reflejarán las cuantías de las aportaciones suscritas y desembolsadas y fechas de las mismas, las actualizaciones de las aportaciones, así como las deducciones de éstas en satisfacción de las pérdidas imputadas al socio. Cada libreta deberá expresar, al menos, los siguientes datos: Denominación de la Cooperativa, nombre del titular, así como la aportación de cada socio. Las aportaciones voluntarias al capital social deberán estar debidamente diferenciadas, haciéndose constar, además de los datos establecidos para las anteriores, la fecha del acuerdo de emisión y el tipo de interés fijado. Las libretas de participación deberán estar autorizadas con las firmas del Presidente y del Secretario de la Cooperativa.

2. Las aportaciones de los socios al capital social se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, también podrán consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. Esta valoración corresponde al Consejo Rector, previo informe de expertos independientes designados por el Consejo⁶⁰.
3. El importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder de un tercio del capital social.

ARTÍCULO 44.- CAPITAL SOCIAL MÍNIMO

El capital social mínimo con el que puede funcionar la cooperativa se fija en la cantidad de

⁶¹

ARTÍCULO 45.- APORTACIONES OBLIGATORIAS.

1. La cuantía de las aportaciones obligatorias mínimas para ser socio de la cooperativa es de⁶². No obstante, para los socios de nuevo ingreso se estará a lo establecido en el artículo siguiente.
2. La Asamblea General podrá acordar nuevas aportaciones obligatorias al capital social, fijando la cuantía, plazos y condiciones del desembolso. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias, podrá aplicarlas en todo o en parte a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja calificándose ésta como justificada.
3. Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse al menos en un 25% en el momento de la suscripción y el resto en el plazo máximo de⁶³.
4. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima para mantener la condición de socio, el socio afectado deberá realizar la aportación

⁵⁹ Los estatutos deberán fijar la forma de acreditar las aportaciones al capital social de los socios. En este caso se ha optado por libretas de participación nominativa. También se pueden representar mediante otras formas, como anotaciones en cuenta o títulos nominativos. En tal caso, se debe modificar la redacción de este apartado.

⁶⁰ Se puede exigir la necesidad de aprobación posterior por la Asamblea de la valoración realizada por el Consejo Rector, en tal caso se añadirá: "...y deberá ser aprobada por la Asamblea General".

⁶¹ Indicar la cifra mínima de capital social en euros. Deberá estar totalmente desembolsado desde su constitución.

⁶² Indicar el importe de la aportación mínima para ser socio de la cooperativa.

⁶³ Indicar el plazo.

necesaria hasta alcanzar dicho importe, previo requerimiento por el Consejo Rector, en el plazo de⁶⁴

5. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso en el plazo fijado será causa de expulsión de la sociedad. En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

ARTÍCULO 46.- APORTACIONES DE LOS NUEVOS SOCIOS.

La Asamblea General fijará la aportación obligatoria al capital social que deberán efectuar los socios que se incorporen con posterioridad a la constitución de la cooperativa que podrá ser diferente para las distintas clases de socios. El importe no podrá superar el valor actualizado, según el índice general de precios al consumo, de las aportaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la cooperativa.

ARTÍCULO 47.- APORTACIONES VOLUNTARIAS.

1. La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social de los socios de la cooperativa. El acuerdo expresará la cuantía global máxima y el tipo de interés que percibirán estas aportaciones, que no podrá ser superior al de las últimas aportaciones voluntarias o, en su defecto, al de las aportaciones obligatorias.
2. Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de permanencia propio del capital social, del que pasan a formar parte.
3. 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.

ARTÍCULO 48.- CUOTAS DE INGRESO Y PERIÓDICAS.⁶⁵

1. La Asamblea General podrá establecer cuotas de ingreso.
2. La cuantía de la cuota de ingreso de los nuevos socios no podrá ser superior al 25% del importe de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa.
3. Igualmente la Asamblea General podrá establecer cuotas periódicas determinando su cuantía y periodicidad.
4. En ningún caso dichas cuotas serán reintegrables, ni podrán incorporarse al capital social.

⁶⁴ El plazo para efectuar el desembolso no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

⁶⁵ No es necesario su inclusión en los Estatutos. Se pueden determinar en los Estatutos o por acuerdo de la Asamblea General.

5. Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

ARTÍCULO 49.- INTERESES DE LAS APORTACIONES.

1. Las aportaciones obligatorias al capital social⁶⁶
2. Las aportaciones voluntarias devengarán el tipo de interés que fije el acuerdo de emisión de las mismas.
3. La remuneración de las aportaciones al capital social, estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto limitándose su importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo, y, en ningún caso, podrá exceder en más de seis puntos del interés legal del dinero.

ARTÍCULO 50.- ACTUALIZACIÓN DE LAS APORTACIONES.

1. La Asamblea General podrá acordar la actualización del balance de la cooperativa, en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común.
2. La Asamblea General acordará el destino de la plusvalía resultante de la actualización pudiendo destinarla, en uno o varios ejercicios, y en la proporción que estime conveniente, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de los fondos de reserva, respetando las limitaciones de la normativa reguladora sobre actualización de balances. No obstante, si la cooperativa tuviera pérdidas, la plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto a los destinos indicados.

ARTÍCULO 51.- TRANSMISIÓN DE LAS APORTACIONES.

1. Las aportaciones sólo pueden transmitirse, antes de la terminación de las obras y entrega de las viviendas o locales:
 - a) Por actos «inter vivos», únicamente a otros socios de la cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada el cumplimiento de dicho requisito. En todo caso habrá de respetarse el límite impuesto en el artículo 45.6 de la Ley de Cooperativas.
 - b) Por sucesión «mortis causa», a los causa-habientes si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Cooperativas, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social.

⁶⁶ Los Estatutos Sociales establecerán si devengan o no intereses. Por otro lado, si los estatutos prevén la existencia de aportaciones al capital social reusables, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el art. 48 de la Ley , por lo que deberían añadir:

4.- Los titulares de aportaciones al capital social previstas en el art. 45.1.b de la ley, que hayan causado baja de la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca dentro de los límites establecidos en la Ley.

2. Transmisión de derechos sobre la vivienda y/o local u otro bien cooperativizado:

- a) El socio que pretendiera transmitir «inter vivos» sus derechos sobre la vivienda o local u otro bien cooperativizado, antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación del inmueble, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión del mismo, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá, por orden de antigüedad, a los solicitantes de admisión como socios.

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

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir, sin que ningún solicitante de admisión como socio por orden de antigüedad haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio quedará autorizado para transmitirlos, «inter vivos», a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin haber llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

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

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

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

ARTÍCULO 52.- REEMBOLSO DE LAS APORTACIONES.⁶⁷

1. Los socios tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja en la cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, con las deducciones señaladas en los siguientes apartados.
2. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, correspondientes a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar.

⁶⁷ En los casos de baja de titulares de aportaciones cuyo reembolso sea rehusable se debe reseñar lo previsto en los apartados 5, 6 y 7, del art. 51 de la ley.

3. En caso de baja no justificada se podrá establecer una deducción del 15% de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales.
4. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses para proceder a efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones, contado desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio. El citado importe deberá ser comunicado al socio.

El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo en el plazo de un mes, desde su notificación ante la Asamblea General⁶⁸ que resolverá en la primera reunión que celebre, previa audiencia del interesado, y en votación secreta. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que éste ha sido estimado

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes ante el Juzgado de lo Mercantil, por el cauce procesal previsto en el artículo 31 de la Ley de Cooperativas.

5. El plazo de reembolso no podrá exceder de⁶⁹ años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde que el hecho causante, se ponga en conocimiento de la cooperativa.
6. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.
7. En todo caso las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, así como las aportaciones del socio al capital social deberán reembolsarse en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

ARTÍCULO 53.- PARTICIPACIONES ESPECIALES.

La Asamblea General de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Cooperativas podrá acordar la admisión de otros recursos financieros de socios o de terceros, con el carácter de subordinados que no se incorporen al capital social, con un plazo de vencimiento de cinco años. Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, tendrán la consideración de capital social.

ARTÍCULO 54.- FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO.

1. El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre los socios.
2. Necesariamente se destinarán a este Fondo:
 - a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los resultados extracooperativos y extraordinarios acordados por la Asamblea General conforme a los límites mínimos previstos en el artículo de los Estatutos⁷⁰.

⁶⁸ O en su defecto ante el Comité de Recursos que resolverá en el plazo máximo de dos meses

⁶⁹ El plazo máximo es de cinco años.

⁷⁰ También se puede dotar con el porcentaje de los resultados, en caso de optar por la contabilización separada de los resultados cooperativos de los extracooperativos. En este último supuesto se debe tener en cuenta que la falta de contabilización separada de dichos resultados será causa de pérdida de la condición

- b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en los casos de baja no justificada de socios.
- c) Las cuotas de ingreso de los socios⁷¹.
- d) Los resultados de las operaciones realizadas en virtud de los acuerdos intercooperativos suscritos con otras cooperativas.

ARTÍCULO 55.- FONDO DE EDUCACIÓN Y PROMOCIÓN.

1. El Fondo de Educación y Promoción se destinará a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades.
 - a) La formación y educación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o laboral y demás actividades cooperativas.
 - b) La difusión del cooperativismo, así como la promoción de las relaciones intercooperativas.
 - c) La promoción cultural, profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental.
2. Para el cumplimiento de los fines de este Fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades, pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación, así como a favor de la unión o federación de cooperativas a la que esté asociada para el cumplimiento de las funciones que sean coincidentes con las propias del referido fondo.
3. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado al cumplimiento de sus fines, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las Sociedades o Entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.
4. Necesariamente se destinará a este Fondo:
 - a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que acuerde la Asamblea General, conforme a los límites mínimos previstos en el artículo⁷² de estos Estatutos.
 - b) Las sanciones económicas que, por vía disciplinaria, imponga la cooperativa a sus socios.
5. El Fondo de Educación y Promoción es inembargable e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de liquidación de la cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.
6. El importe del referido fondo que no se haya aplicado o comprometido deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la

de cooperativa fiscalmente protegida según lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley de Cooperativas

⁷¹ Cuando estén previstas en los Estatutos o las establezca la Asamblea General.

⁷² Señalar el artículo referente a la aplicación de los excedentes.

dotación, en Cuentas de Ahorro, en títulos de la Deuda Pública o títulos de Deuda Pública emitidos por las Comunidades Autónomas, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

ARTÍCULO 56.- EJERCICIO ECONÓMICO.

El ejercicio económico tendrá una duración de 12 meses y se extenderá del al⁷³

ARTÍCULO 57.- DETERMINACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONÓMICO.

1. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable.

Se consideran también como gastos las siguientes partidas:

- a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación.
 - b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captados por la cooperativa, sea la retribución fija, variable o participativa.
2. Figurarán en contabilidad separadamente los resultados extracooperativos, derivados de las operaciones realizadas con terceros no socios, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa y los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades, o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:
 - a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se considerarán a todos los efectos, resultados extracooperativos.
 - b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.
 3. Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputarán a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

ARTÍCULO 58.- APLICACIÓN DE LOS EXCEDENTES.

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la

⁷³ Determinar las fechas

consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará el 20% al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5% al Fondo de Educación y Promoción⁷⁴.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará un 50% al Fondo de Reserva Obligatorio⁷⁵.
3. Los Excedentes y beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, podrán aplicarse a retorno cooperativo de los socios, a dotación de los fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar el fondo de reserva obligatorio o el fondo de educación y promoción. Esta aplicación será competencia exclusiva de la Asamblea General en cada ejercicio económico.

ARTÍCULO 59.- EL RETORNO COOPERATIVO.

1. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la Cooperativa. La Asamblea General, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijará la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.
2. La Asamblea General podrá reconocer a los trabajadores asalariados de la Cooperativa el derecho a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensada con el complemento de similar naturaleza establecido en la normativa laboral, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará éste.

ARTÍCULO 60.- IMPUTACIÓN DE LAS PÉRDIDAS.

1. Las pérdidas producidas en cada ejercicio en la Cooperativa se podrán imputar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.
2. En el caso de tener que compensar dichas pérdidas se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Podrá imputarse la totalidad de las pérdidas a los Fondos de Reserva Voluntarios si existiesen.
 - b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrá imputarse, como máximo y según el origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.
 - c) La cuantía no compensada con los fondos referidos se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio, 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:

⁷⁴ Se pueden establecer unos porcentajes superiores.

⁷⁵ Se puede establecer un porcentaje superior.

- a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social, o en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquél en que se hubiera producido.
- b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea General. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho periodo, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

CAPÍTULO **V**

DE LA DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

ARTÍCULO 61.- DOCUMENTACIÓN SOCIAL.

La cooperativa llevará, en orden y al día, los siguientes libros:

- a) Libro registros de socios.
- b) Libro registros de aportaciones al capital social.
- c) Libros de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector, de los liquidadores y, en su caso, del Comité de Recursos y de las juntas preparatorias.
- d) Libro de inventarios y cuentas anuales y Libro diario.
- e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

ARTÍCULO 62.- CONTABILIDAD Y CUENTAS ANUALES DE LA COOPERATIVA.

1. La Cooperativa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio y normativa contable, con las peculiaridades contenidas en la Ley de Cooperativas y en estos estatutos, pudiendo formular las cuentas anuales en modelo abreviado cuando concurren las circunstancias contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, de la Ley de Sociedades de Capital.
2. El Consejo Rector estará obligado a formular, en el plazo máximo de 3 meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio económico, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.
3. El informe de gestión recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA

ARTÍCULO 63.- CAUSAS DE DISOLUCIÓN.

La cooperativa se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por una mayoría de 2/3 de los socios presentes y representados, así como por las demás causas establecidas en el artículo 70 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 64.- LIQUIDACIÓN.

1. Disuelta la sociedad se abrirá el periodo de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión.

Los liquidadores, en número de, ⁷⁶serán elegidos por la Asamblea General, entre los socios, en votación secreta, por el mayor número de votos. Su nombramiento no surtirá efecto hasta el momento de su aceptación y deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. La liquidación y extinción de la cooperativa se ajustará a las normas establecidas en los artículos 71 a 76 de la Ley de Cooperativas.

ARTÍCULO 65.- ADJUDICACIÓN DEL HABER SOCIAL.

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.
2. Satisfechas las deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado para la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:
 - a) El importe del Fondo de Educación y Promoción se pondrá a disposición de la entidad federativa a la que esté asociada la cooperativa. En caso de no estarlo en el momento de la liquidación, se ingresará en aquella otra entidad federativa que designe la Asamblea General. De no producirse esta designación, dicho importe se ingresará en la Confederación Nacional de Cooperativas de Viviendas y de no existir ésta u otra que la sustituya, en el Tesoro Público, con la finalidad de destinarlo a la constitución de un Fondo para la Promoción del Cooperativismo.
 - b) Se reintegrará a los socios el importe de las aportaciones al capital social que tuvieran acreditadas, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, actualizados en su caso; comenzando por las aportaciones de los socios colaboradores, en su caso, las aportaciones voluntarias de los demás socios y después las aportaciones obligatorias.⁷⁷

⁷⁶ Los Estatutos pueden determinar el número de liquidadores que habrá de ser en todo caso impar.

⁷⁷ En el supuesto que los estatutos prevean la existencia de aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado por el Consejo Rector, añadir : “salvo que existan aportaciones pendientes de reembolso a los socios que hayan causado baja de la cooperativa previstas en el artículo 45.1.b) de la Ley de Cooperativas, que tendrán preferencia al reintegro sobre las restantes aportaciones de los socios”.

- c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible.
- d) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la Sociedad Cooperativa o entidad asociativa que designe la Asamblea General. De no producirse tal designación dicho importe se ingresará en la Confederación Nacional de Cooperativas de Viviendas y caso de no existir ésta u otra que la sustituya, al Tesoro Público, con la finalidad de destinarlo a la constitución de un Fondo para la Promoción del Cooperativismo.