

ESTATUTOS

"S. COOP. MAD. POZANCO BLAS DE LEZO"

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, régimen legal.

Con la denominación de **S. COOP. MAD. POZANCO BLAS DE LEZO** se constituye una Sociedad Cooperativa de Viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en lo sucesivo LCCM, con plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción.

Artículo 2.- Objeto o actividad económica.

La actividad económica, que, para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará esta Sociedad Cooperativa, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la LCCM, es:

I.- Procurar a precio de coste y, exclusivamente a sus socios viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias: mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes: crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

Excepcionalmente, y de conformidad con los límites y requisitos previstos en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 117.3 de la LCCM, podrá enajenar o arrendar las viviendas a terceros, siempre que no existan posibles socios en lista de espera y, en todo caso, antes de la obtención de la licencia de ocupación, o en su caso declaración responsable. Corresponde a la asamblea general acordar la enajenación o arrendamiento de las viviendas y la fijación de las condiciones a que han de someterse y del destino del importe obtenido.

2. Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o con discapacidad, con indicación en la publicación del proyecto de la modalidad de uso de vivienda.

4. Enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, acordando la asamblea general el destino del importe obtenido por dichas operaciones.

El código CNAE, correspondiente a la actividad principal: 4110.- Promoción de viviendas

Artículo 3.- Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo ilimitado.

Artículo 4.- Ámbito.

El ámbito territorial de esta Sociedad comprenderá la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.- Domicilio social.

El domicilio de la Sociedad se establece en Camino de las Huertas, nº 2, Edf 4, local, C.P. 28223, POZUELO DE ALARCÓN (Madrid) pudiendo ser trasladado a otro lugar del mismo término municipal por acuerdo del órgano de administración, que deberá notificarse a los socios en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General.

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

El órgano de administración comunicará dicha modificación, por correo certificado con acuse de correo, a cada uno de los acreedores dentro de los quince días siguientes al de la inscripción en el Registro de Cooperativas.

CAPÍTULO II LOS SOCIOS Y LOS COLABORADORES

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.

Podrán ser socios de esta Cooperativa las personas físicas o naturales que necesiten alojamiento y/o locales para sí y los familiares que con ellas convivan, así como los entes públicos o institucionales que precisen alojamientos para sus respectivos empleados que tengan que residir, por razón de su función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

Artículo 7.- Los Colaboradores.

1. La Cooperativa, una vez constituida, podrá incorporar colaboradores, personas físicas o jurídicas, que sin poder realizar plenamente la actividad cooperativizada colaboren en la consecución del objeto social. Podrán ser colaboradores de la cooperativa los profesionales o empresas que vayan a cooperar en la promoción de las viviendas o avalen o afiancen a la Cooperativa.

2. Los colaboradores, que no podrán tener a la vez la condición de socios, suscribirán y desembolsarán la aportación obligatoria mínima establecida en el artículo 18.1 de estos Estatutos, pero no estarán obligados a realizar nuevas aportaciones obligatorias, si bien podrán ser autorizados por la Asamblea General a realizar aportaciones voluntarias.

Dichas aportaciones, sumadas en su caso a las de los asociados, socios especiales o cualquiera otra de las categorías de socios no incluidos en el artículo 6 de estos Estatutos, no podrán superar en su conjunto el cincuenta por ciento del capital social en el momento de la suscripción de las mismas.

3. Los colaboradores tendrán los siguientes derechos:

- a)** Elegir a los cargos de los órganos de la Sociedad.
- b)** Formular propuestas y participar con su voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General, y el Consejo Rector.
- c)** Recibir información en los términos previstos por el artículo 12 de estos Estatutos.
- d)** La actualización y liquidación, cuando proceda, de sus aportaciones al capital social.

4. Los colaboradores tendrán las siguientes obligaciones:

- a)** Asistir a las reuniones de la Asamblea General, y el Consejo Rector salvo causa justificada, y acatar los acuerdos válidamente adoptados ella.
- b)** Guardar secreto sobre actividades y datos de la Cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
- c)** No desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.
- d)** Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios, con los empleados de la Cooperativa o con los que en cada momento ostenten en la misma, cargos de administración, de representación, y de fiscalización económico-contable.
- e)** No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
- f)** Efectuar el desembolso de la aportación obligatoria mínima al capital social.

5. Los colaboradores no podrán ocupar cargos en los órganos sociales de la cooperativa.

6. Los colaboradores tendrán derecho de voto, el cual será por cabeza. En cualquier caso, la suma total de los derechos de voto de los colaboradores no podrá superar el treinta y cinco por ciento de los votos presentes y representados en cada votación. Cuando la Cooperativa tenga además asociados, socios especiales o cualesquiera otras de las categorías de socios no incluidos en el artículo 6 de estos Estatutos, ese límite se aplicará al conjunto de votos de dichos colectivos.

7. La responsabilidad del colaborador por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

No obstante, el colaborador 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 de colaborador, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Artículo 8.- Requisitos para ser socio.

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

- a) El señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.
- b) Estar incluido previamente en la relación de promotores, expresada en la escritura de constitución de la Sociedad, o solicitar dicha admisión, como a continuación se expone, en el caso de estar ya constituida la misma aportando la documentación que se le exija.
- c) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio y desembolsar el porcentaje de la misma, fijada en el segundo párrafo del número 1 del artículo 17 de estos Estatutos, si la admisión se efectúa en el momento de la constitución de la Cooperativa; o suscribir y desembolsar las cantidades acordadas por la Asamblea General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de los mismos, en el caso de efectuarse la admisión con posterioridad a la constitución de la Sociedad. Desembolsar la cuota de inscripción, si esta estuviese aprobada.
- d) El compromiso de no darse de baja voluntariamente, sin justa causa que califique la misma de justificada, hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el plazo de cinco años.

Artículo 9.- Procedimiento de admisión.

1. El interesado deberá presentar su solicitud de ingreso por escrito al órgano de administración, con justificación de la situación que le da derecho conforme a estos Estatutos a formar parte de la Cooperativa.

Las decisiones sobre la admisión de los socios corresponderán al órgano de administración, quien, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días, a contar desde la recepción de la solicitud de ingreso, decidirá y comunicará, también por escrito, al peticionario el acuerdo de admisión o denegatorio. Este último será motivado, pero nunca podrá serlo basándose en razones políticas, religiosas, sindicales, de raza, sexo o estado civil. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá aprobada la admisión

2. El acuerdo denegatorio podrá ser recurrido por el solicitante ante la primera Asamblea General que se celebre en el plazo de treinta días, contados desde la notificación del mismo.

3. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante la primera Asamblea General que se celebre, a instancia del/de los Interventor/es, o de diez socios. El plazo para recurrir será de quince días, desde la publicación interna o notificación del acuerdo de admisión o desde que haya transcurrido, sin resolución expresa del órgano de administración, el plazo de cuarenta y cinco días.

4. Los recursos a que se refieren los dos números anteriores deberán ser resueltos por la primera Asamblea General que se celebre, por votación secreta, en ambos supuestos será preceptiva la audiencia previa del interesado.

5. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión en caso de que sea posible o, si ésta fuera recurrida, hasta que resuelva la primera Asamblea General que se celebre. Será preceptiva la audiencia previa del interesado.

6. La desestimación de los recursos a los que se refiere el apartado anterior podrá ser impugnada ante el juzgado de lo mercantil que corresponda.

Artículo 10.- Obligaciones de los socios.

Los socios estarán obligados a:

- 1.** Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados a los que fuesen convocados, salvo causa justificada, y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.
- 2.** Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca, y cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno o establecidas en las Normas de la Promoción y en los contratos de incorporación a la misma. Deberá suscribir los anexos u adendas al Contrato de adjudicación, que recojan obligaciones o derechos de los cooperativistas, y coadjudicatarios tras la oportuna aprobación en Asamblea General de los mismos.
- 3.** Guardar secreto sobre actividades y datos de la Cooperativa, cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
- 4.** No realizar actividades competitivas a los fines propios de la Cooperativa, ni colaborar con quien los realice, salvo que en este último caso sea expresamente autorizado por el órgano de administración, que dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.
- 5.** Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa.
- 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, con los empleados de la Cooperativa o con los que en cada momento ostenten en la misma cargos de administración, 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.** Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- 10.** Comunicar los cambios de su domicilio y aportar una dirección de correo electrónico, a efectos de notificación.
- 11.** Entregar al Consejo Rector la documentación personal que le sea exigida al objeto de su participación en la promoción cooperativa. Los datos personales recogidos estarán sometidos a las garantías establecidas en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, y demás legislación aplicable. La Cooperativa garantizará la adopción de las medidas necesarias para asegurar el tratamiento confidencial, integridad y salvaguarda de dichos datos y el socio tendrá la posibilidad de ejercitar, conforme a dicha normativa, los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición dirigiendo un escrito a al domicilio social de la Cooperativa
- 12.** Efectuar el desembolso de las aportaciones al capital social y, en su caso, de las cuotas en la forma y plazos previstos.
- 13.** Cumplir diligentemente las obligaciones de pago adquiridas en virtud del crédito hipotecario para promoción inmobiliaria entre la cooperativa y los bancos o entidades financiadoras, así como otorgar todas las garantías requeridas a favor de dichas entidades y cumplir aquellas obligaciones adquiridas en virtud de las mencionadas garantías para garantizar las obligaciones adquiridas en virtud del crédito hipotecario.

Cumplir con los compromisos de pago recogidos en los documentos de adjudicación de vivienda, o aprobados en Asamblea General.

14. Permanecer en la Cooperativa durante cinco años desde su incorporación

15. Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales y de estos Estatutos.

Artículo 11.- Derechos de los socios.

Los socios tendrán derecho a:

1. Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Sociedad, así como dimitir por justa causa.

2. Formular propuestas y participar con su voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de que forman parte.

3. Recibir información en los términos previstos por el artículo 12 de estos Estatutos.

4. Participar en las actividades y servicios que desarrolla la Cooperativa, para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación o restricción arbitraria.

5. El retorno cooperativo, en su caso.

6. La actualización y liquidación, cuando proceda, de sus aportaciones al capital social.

7. Votar por sí o a través de representante, según lo establecido en el artículo 43 de estos Estatutos.

8. Cualesquiera otros derechos reconocidos por la LCCM, los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno, en su caso, y los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 12.- Derecho de información.

1. Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la LCCM, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

2. El socio tendrá derecho, como mínimo, a:

a) Recibir copia de los Estatutos y del Reglamento interno o de las Normas de la Promoción si existieran y de sus modificaciones con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.

b) Examinar en el domicilio social y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales y el informe del/de los Interventor/es o, en su caso, del/de los auditores. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea, conforme a lo previsto en la Ley y en estos Estatutos.

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

c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la Asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos contenidos en el orden del día. El órgano de administración no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la Cooperativa.

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

En ningún caso podrá solicitarse información respecto de la cual deba guardarse especial protección, como consecuencia de su naturaleza o de normativa legal que restrinja el acceso.

- d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la Cooperativa, y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si considera que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.
- e) Recibir copia de las actas de las asambleas generales en el plazo de 30 días desde la aprobación de las mismas. Esta notificación podrá realizarse por medios electrónicos o telemáticos, salvo causa debidamente justificada.
- f) Examinar el Libro de Registro de Socios y el de Actas de las Asambleas Generales.
- g) Los socios que representen más del diez por ciento de todos ellos o cien socios podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el órgano de administración, salvo que aprecie el grave peligro a que se refiere el apartado c) del número anterior, dentro de los treinta días siguientes o durante la primera Asamblea General que se celebre.

En el supuesto que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.2.e) de la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el socio recibiera copia de las Actas de las Asambleas Generales, dicha copia del acta no incluirá en ningún caso los anexos que determinan el listado de socios asistentes y/o los documentos que acrediten las representaciones. El Consejo Rector o los administradores determinarán de manera motivada, especialmente en relación con la regulación vigente en materia de protección de datos personales, si se entrega o no copia del resto de documentos incorporados como anexos al Acta de la Asamblea.

En aplicación de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, los socios que soliciten acceso al Libro Registro de socios no podrán, en ningún caso, utilizar cualquier medio de copia, fotocopiar, fotografiar etc, de dicho Libro, ni los datos contenidos en el mismo.

- h) El Órgano de administración podrá permitir que los socios consulten en la sede social la documentación general de la Cooperativa, sin que pueda proporcionarse copia o fotocopia de la misma que contenga bien datos de carácter personal, o bien información confidencial de la Cooperativa, todo ello a juicio del Consejo Rector de la Cooperativa que estará a los dispuesto en el epígrafe (artículo) 68 del Reglamento (UE) 2018/1725 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2018.

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

Artículo 13.- Garantías de participación, información y control.

Como garantías o medidas de participación, información y control efectivo por parte de los socios, se establecen las siguientes:

- a) Cuenta cuenta especial y seguro de caución. - Las cantidades que los socios anticipen a cuenta del coste de la vivienda, incluidos los referidos a los gastos

correspondientes a la adquisición de los terrenos y, en su caso, los costes de urbanización, se ingresarán en una cuenta de la promoción, de la que únicamente se puede disponer para atender los gastos de la misma o la devolución de las cantidades aportadas a los socios adscritos a la promoción que causen baja en la cooperativa.

La cooperativa asegurará o avalará las cantidades entregadas por los socios para financiar la construcción de viviendas, conforme a la normativa vigente en materia de seguros, una vez obtenida la Licencia de Obras a favor de la Cooperativa.

b) La cooperativa, deberá especialmente informar a quienes pretendan ingresar en la misma como socios de la etapa en que se encuentra la cooperativa y del seguro o aval bancario que esté contratado o en trámite de contratación, una vez obtenida la Licencia de Obras.

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

d) En el supuesto de que la cooperativa se acoja a la posibilidad prevista en el artículo 119 de la LCCM, y, en su virtud, quiera desarrollar más de una fase, bloque o promoción, por acuerdo del órgano de administración, deberá éste indicar el/los municipio/os donde actúe la entidad en cada una de las mismas, acuerdo que será ratificado en la primera Asamblea General que se celebre, e inscrito en el Registro de Cooperativas.

Artículo 14.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.

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

A) Baja voluntaria.

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en todo momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración, en el plazo de seis meses.

El incumplimiento de este plazo de preaviso podrá dar lugar a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

Durante el plazo de preaviso el socio, mantendrá plenamente vigente sus derechos y obligaciones frente a la Cooperativa, el incumplimiento de sus obligaciones supondrá que la baja deba ser considerada no justificada.

2. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

A) Cuando el socio incumpla el plazo de preaviso establecido en el número 1 anterior, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordara motivadamente que es justificada.

- B) Cuando el socio haya incumplido o incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos Estatutos, en las normas de la promoción, del régimen interno o en el contrato de incorporación a la misma, en forma que perjudique gravemente los intereses de la Cooperativa.
- C) Cuando el socio incumpla el plazo mínimo de permanencia exigido en el artículo 8, salvo que el órgano de administración acuerde motivadamente que esta baja es justificada. Este incumplimiento podrá dar lugar, al igual que el del plazo de preaviso, a exigir al socio el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios

3. Se considerará justificada la baja voluntaria del socio en los casos en que se produzca la prórroga de la actividad de la Cooperativa, su fusión o escisión, el cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social de aquélla, la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital, o de cargas u obligaciones extraestatutarias y gravemente onerosas, la agravación del régimen de responsabilidad de los socios, de su participación en la actividad cooperativizada si se aumentan en más de un cincuenta por ciento las pautas estatutarias preexistentes, o del tiempo mínimo de permanencia, o en los demás supuestos contemplados en la LCCM, siempre que el socio haya votado en contra del acuerdo correspondiente y que exprese su disconformidad en la forma y plazo señalados en los párrafos siguientes.

Los acuerdos de fusión y escisión y los que conlleven modificaciones estatutarias ocasionadas por los casos antedichos y que den lugar al derecho de baja justificada, serán comunicadas por correo certificado a cada uno de los socios que hayan votado en contra, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

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

4. Y como causas de baja justificada de los socios de cooperativas de vivienda, que deberán acreditarse de forma fehaciente las siguientes:

- a) Los cambios del centro o lugar de trabajo del socio a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción.
- b) Las situaciones de desempleo prolongado, grave enfermedad, concurso, u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.
- c) Un aumento superior al diez por ciento de la cuantía total estimado de la vivienda en cada momento por la cooperativa en el plan de financiación de la vivienda, así como la exigencia, no prevista inicialmente, de que el socio tenga que afianzar cantidades adicionales de la financiación del proyecto.
- d) Un retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses respecto de la última fecha prevista por la cooperativa en su plan de viabilidad, así como la paralización de las obras iniciadas por un período de doce meses.
- e) El incumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda VPPB o VPPL en el caso de promociones de viviendas protegidas.

B) Baja obligatoria.

1. El socio causará baja obligatoria en la Cooperativa cuando pierda los requisitos exigidos por la Ley o por estos Estatutos para formar parte de la misma. Dicha baja se considerará justificada, salvo que la pérdida de los citados requisitos sea consecuencia del deliberado propósito del socio de incumplir o eludir sus obligaciones con la Cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria, en cuyo caso se considerará, pues, no justificada.

2. La baja obligatoria será acordada de oficio, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración a petición de cualquier socio o del propio afectado. En este último caso podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa sólo en la solicitud presentada por el mismo interesado.

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

C) Baja por finalización de fase o promoción.

Cuando concluya la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción, los socios adscritos a la misma tendrán derecho a solicitar del órgano de administración la adjudicación de las viviendas y a causar baja voluntaria justificada en la Cooperativa, con un preaviso no superior a tres meses, siempre que estén al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto los específicos de la fase o promoción como la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con estos Estatutos, las Normas de la Promoción, el contrato de incorporación a la misma y el Reglamento de Régimen Interno, si lo hubiera.

En cualquier caso, si concurren las mismas circunstancias indicadas en el párrafo anterior, por haber finalizado la fase o promoción a la que los socios están adscritos, el órgano de administración podrá promover la baja obligatoria justificada de los mismos, conforme a lo establecido en el apartado B) anterior.

D) Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.

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

El acuerdo del órgano de administración sobre la calificación y efectos de las bajas voluntaria u obligatoria, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos.

E) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.

La expulsión del socio sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en estos Estatutos, en su artículo 16, mediante expediente instruido al efecto por el órgano de administración,

Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación del mismo ante la Asamblea General.

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

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

El acuerdo del órgano de administración será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la expulsión por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante dicho órgano.

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

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

F) Baja por fallecimiento del socio.

En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los artículos 15.3 y 25.1 b) de estos Estatutos.

Artículo 15.- Consecuencias de la baja.

1. El socio que causa baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como el de las voluntarias, así como el de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales, a que se refiere el artículo 24.1 de estos Estatutos, incluyéndose en el cómputo el Fondo de retorno y la Reserva voluntaria repartibles, a que hacen mención, respectivamente, los artículos 30 y 33 de estos Estatutos, si los hubiere.

La liquidación de las aportaciones al capital social se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en el que se produzca la baja.

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

Asimismo, sobre la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda y/o local, el órgano de administración, en el caso de baja del mismo, podrá acordar unas deducciones del cinco por ciento, que tampoco se efectuarán cuando la baja es justificada, así mismo se podrá aplicar complementariamente una indemnización por daños y perjuicios que alcance hasta el treinta por ciento de las cantidades entregadas de conformidad al Art 18, 2 de la LCCM y Art 14. A) 2. c) de los estatutos sociales.

3. El plazo de reembolso de las referidas aportaciones y cantidades no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión y de tres años en el supuesto de otras bajas. En el caso de baja por defunción, el plazo se reducirá a un año en favor de los herederos o legatarios del socio fallecido, salvo que en ese período no haya sido posible acreditar la condición de heredero o legatario.

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

4. En caso de aplazamiento de las aportaciones y cantidades a reembolsar, las mismas darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente

junto con, al menos, una parte proporcional de la cantidad total a reembolsar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53.3 de la LCCM.

5. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación, y su cuantía será determinada con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso, no siéndoles aplicables en ningún caso las deducciones establecidas para las aportaciones obligatorias en el número 2 de este artículo.

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

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

Artículo 16.- Faltas y sanciones.

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

FALTAS.

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

Las infracciones leves prescriben a los dos meses, las graves a los cuatro meses, y las muy graves a los seis meses. El plazo de prescripción empezará a contar a partir de la fecha en la que se cometió la infracción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose, de nuevo, si en el plazo de cuatro meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y notifica la resolución.

Son faltas muy graves:

- a) El fraude en las aportaciones al capital y en las cantidades entregadas para la financiación de las viviendas y/o locales, el fraude o la ocultación de datos relevantes, respecto de las condiciones y requisitos para ser socio o para recibir las prestaciones y servicios cooperativizados, así como la manifiesta desconsideración a los rectores, representantes o empleados de la Entidad, que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la misma.
- b) La falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos relevantes para la relación de la Cooperativa con sus socios o con terceros.
- c) La no participación en las actividades económicas de la cooperativa, según lo establecido al respecto en el artículo 10.2 9.2 de estos Estatutos.
- d) Violar secretos de la Cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.

- e) La usurpación de funciones del órgano de administración, de los Interventores o de cualquiera de sus miembros. El incumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y/o órgano de administración.
- f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de cuotas o de aportaciones al capital social, por falta de entrega de las cantidades para financiar la adquisición de las viviendas y/o locales, o para amortizar préstamos e intereses de los mismos.
- g) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las Leyes.
- h) La comisión de una segunda falta grave siempre que en el plazo de un año hubiera sido sancionado por otra falta grave de la misma naturaleza.

Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve, por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los cinco últimos años.
- b) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social. La obstrucción reiterada o abuso manifiesto en el desarrollo de Asambleas Generales, Comisiones, u otros actos cooperativos.

Son faltas leves:

- a) La falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea General, o en su caso, de las Juntas Preparatorias o de las Juntas Especiales a las que el socio fuese convocado en debida forma.
- b) La falta de consideración o respeto para con otro socio o socios en actos sociales que hubiese motivado la queja del ofendido, ante el órgano de administración.
- c) La falta de notificación al Secretario de la Cooperativa del cambio de domicilio del socio o cuenta de email, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca.
- d) No observar debidamente las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la Cooperativa.

SANCIONES:

Por faltas leves: amonestación verbal o por escrito, y/o multa de 1 a 500 euros.

Por faltas graves: multa de 500,01 a 2.500,00 euros, y/o privación durante un año como máximo de los servicios asistenciales que con cargo a la Reserva de educación y promoción hubiese establecido la Cooperativa en favor de sus socios.

Por faltas muy graves: multa de 2.500,01 a 15.000 euros; expulsión o suspensión de todos o algunos de los derechos siguientes: asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales; ser elector y elegible para los cargos sociales; utilizar los servicios de la Cooperativa; ser cesionario de la parte social de otro socio.

La sanción suspensiva de derechos sólo se podrá imponer por la comisión de aquellas infracciones muy graves que consisten precisamente en que el socio está a descubierto

en sus obligaciones económicas o que no participa en las actividades y servicios cooperativos en los términos previstos en el artículo **10.2** de estos Estatutos.

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

Órganos sociales competentes y procedimiento.

La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración.

En todo caso, será preceptiva la audiencia previa del interesado, si bien sólo en el caso de sanciones por faltas graves y muy graves será imprescindible la instrucción de un expediente al efecto.

El acuerdo de sanción es recurrible ante la Asamblea General en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción; en el caso de expulsión, dicho plazo será de dos meses.

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

El acuerdo confirmatorio de la sanción podrá ser impugnado, en el plazo dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 48 de estos Estatutos para la impugnación de los acuerdos asamblearios.

En el caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el artículo 14 E) de estos Estatutos.

CAPÍTULO III RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 17.- Responsabilidad.

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

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

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

Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos de un valor de **mil ochocientos euros (1.800.-€)** cada uno, del que se desembolsará como mínimo un veinticinco por ciento previamente al acto de otorgamiento de la escritura de constitución de la Cooperativa, y el resto, en el plazo de cinco años, contados desde el momento de la suscripción, debiendo cada socio poseer, y por lo tanto suscribir, al

menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, UN título, cuyo desembolso habrá de hacerse en dinero en metálico .

En todo caso, cada título expresará necesariamente:

- a) La denominación de la Cooperativa, la fecha de constitución y su número de inscripción en el Registro de Cooperativas.
- b) El nombre del titular.
- c) El tipo de aportaciones, voluntarias u obligatorias, distinguiendo en este caso si son de la clase A o de la clase B, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LCCM.
- d) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos.
- e) Las actualizaciones, en su caso.

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

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

Las aportaciones dinerarias se realizarán en moneda de curso legal.

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

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

Las aportaciones no dinerarias deberán estar íntegramente desembolsadas.

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

Artículo 19.- El capital social mínimo.

El capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la Cooperativa se fija en **CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS (5.400 euros)**.

Artículo 20.- Aportaciones de los nuevos socios.

1. El importe de las aportaciones obligatorias de los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima en el artículo 18.1 de estos Estatutos, ni superior al importe de las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el IPC.
2. El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que la Asamblea General establezca motivadamente condiciones más favorables para los nuevos.
3. También podrá exigirse al nuevo socio, en el momento del ingreso, que abone la cuota de ingreso, si ésta se hubiera establecido de acuerdo con el primer párrafo del número 3 del artículo 24 de estos Estatutos.

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

1. La Asamblea General, por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias, señalando las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. En este caso, cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tenga suscritas al cumplimiento de esta nueva obligación.

La Asamblea General por una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá acordar la transformación obligatoria de aportaciones de la clase A en aportaciones de la clase B, o viceversa; asimismo podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe del reembolso de las aportaciones de la clase B supere el porcentaje del capital social que determine la asamblea, los nuevos reembolsos deberán acordarse, necesariamente, por este órgano.

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

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

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

Artículo 22.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.

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

Artículo 23.- Actualización de las aportaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

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

4. Emisión de obligaciones.

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

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

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

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

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

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

b) En caso de sucesión «**mortis causa**» pueden adquirir la condición de socio, los herederos que lo soliciten y tengan derecho a ingreso de acuerdo con los estatutos y esta Ley, repartiendo entre ellos las aportaciones del causante. Cuando concurren dos o más herederos en la titularidad de una aportación, podrán ser considerados socios todos ellos, quedando obligados a suscribir la totalidad de la aportación obligatoria que les correspondería en ese momento. El heredero no interesado en ingresar en la cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de la participación del causante en el capital social.

El adquirente de las participaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso por las aportaciones recibidas de familiar o causante.

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

a) El socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda, antes de haber transcurrido cinco años, desde la fecha de adjudicación notarial de la vivienda o del documento que legalmente le sustituya, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios no adscritos, por orden de antigüedad.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda y/o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la comunicación de la intención de transmisión de los derechos de la vivienda. En el supuesto de viviendas protegidas, los precios del tanteo y del retracto no podrán superar el precio máximo legal vigente.

Los derechos de tanteo y retracto decaerán en los supuestos en que la cooperativa haya incurrido en causa de disolución, o haya acordado la disolución en asamblea por voluntad de los socios, o bien la cooperativa certifique la no existencia de socios no adscritos.

En todo caso, será de aplicación lo previsto en la ley reguladora de los arrendamientos urbanos.

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

b) Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este número 2, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda, la Cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio no adscrito, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el apartado anterior, incrementado con los gastos a que se refiere el número 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el número 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior de este número 2.

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

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

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

En cuanto al reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar la vivienda y/o local, y la responsabilidad de los socios que causen baja en la Cooperativa se estará a lo establecido al respecto en el artículo 117.4 de la LCCM.

Artículo 27.- Reducción del capital social.

1. Se podrá reducir el capital social de la Cooperativa con alguna de las siguientes finalidades:
 - a) El reembolso de las aportaciones como consecuencia de la baja del socio.
 - b) El reembolso de las aportaciones voluntarias al capital social.
 - c) La amortización de aportaciones al capital no desembolsadas.
 - d) El restablecimiento del equilibrio entre capital y patrimonio de la Cooperativa, disminuido como consecuencia de pérdidas sociales no imputables a los socios.
 - e) La aprobación del acuerdo que reduzca de la aportación mínima obligatoria a capital social necesaria para ser socio, bien en su cuantía, bien en el número de títulos nominativos necesarios.
2. La reducción del capital será obligatoria para la Cooperativa cuando las pérdidas hayan disminuido su haber social por debajo de las dos terceras partes del capital y hubiera transcurrido un ejercicio sin haberse recuperado el patrimonio. Esta reducción afectará a las aportaciones de los socios, que verán disminuido su valor nominal en proporción al capital suscrito por cada uno.
3. El capital social no podrá reducirse por debajo del capital social mínimo estipulado en el artículo 19 de estos Estatutos, salvo reducción del mismo, mediante el consiguiente acuerdo de modificación de dicho artículo.
4. Si la reducción del capital es consecuencia del reembolso a los socios de sus aportaciones, deberán respetarse las garantías previstas en el número 6 del artículo 15 de estos Estatutos. Pero además, si como consecuencia de este reembolso, el capital quedase reducido por debajo del capital mínimo fijado en el artículo 19 de estos Estatutos, el acuerdo social de modificación de esta cifra estatutaria no podrá ejecutarse si no se cumplen las siguientes garantías:
 - a) El acuerdo no podrá ejecutarse hasta que transcurran tres meses desde que se notificó a los acreedores.
 - b) La notificación a los acreedores se hará personalmente y, si ello no fuera posible, por correo certificado.
 - c) Durante dicho plazo, los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son satisfechos o la Cooperativa no presta garantía.
 - d) El balance de situación de la Cooperativa verificado por un auditor de cuentas, junto con el informe de éste demostrando la solidez económica y financiera de la Cooperativa, podrá ser considerado por el juez como garantía suficiente.

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

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

6. Será nulo el acuerdo de reducir el capital social mínimo estatutario por debajo del mínimo legal establecido en el artículo 47 de la LCCM.

Artículo 28.- Operaciones con terceros.

1. La cooperativa podrá realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios de enajenación o arrendamiento, las cuales se regirán por lo dispuesto en el artículo 56 de LCCM, con un límite máximo del treinta por ciento de las viviendas promovidas.

2. Corresponde a la asamblea general acordar la enajenación o arrendamiento de las viviendas y la fijación de las condiciones a que han de someterse y del destino del importe obtenido. Acuerdo que deberá ser objeto de comunicación al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid cuando no sobrepasen el diez por ciento y de declaración responsable cuando supere este porcentaje del diez por ciento, indicando el plazo, la cuantía de dichas operaciones con terceros.

Artículo 29.- Determinación de los resultados del ejercicio económico.

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

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

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

- a) Los obtenidos de la venta de productos y servicios de los socios y de la Cooperativa.
- b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a los socios.
- c) Los obtenidos de inversiones en empresas cooperativas y de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia Cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la Cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.
- d) Las subvenciones corrientes y las de capital imputable al ejercicio económico.
- e) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios.

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

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

- b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la Cooperativa.
- c) Los intereses devengados por sus socios, colaboradores y asociados.
- d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.
- e) Los gastos que genere la financiación externa de la Cooperativa.
- f) Las otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

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

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

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

Artículo 30.- Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.

1. De los resultados extracooperativos y extraordinarios de la cooperativa, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza procedentes de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un cincuenta por ciento al fondo de reserva obligatorio; el resto será disponible en los términos previstos en el apartado 4 de este artículo.

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

3. La cuantía que deberá alcanzar el fondo de reserva obligatorio según lo establecido en el apartado anterior será la que corresponda a la cifra del capital de la sociedad de acuerdo con la siguiente escala:

- **a)** Si el capital social suscrito no supera la cifra de tres mil euros, el fondo deberá alcanzar un saldo equivalente a tres mil euros.
- **b)** Si el capital social suscrito supera los tres mil euros, sin exceder de ciento veinte mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: tres mil un euros o el sesenta por ciento del capital suscrito.
- **c)** Si el capital social suscrito supera los ciento veinte mil euros, sin exceder de seiscientos mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: setenta y dos mil un euros o el cincuenta por ciento del capital social suscrito.
- **d)** Si el capital social suscrito supera los seiscientos mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: trescientos mil un euros o el veinte por ciento del capital social suscrito.

Una vez que el fondo de reserva obligatorio, al cierre del ejercicio, haya alcanzado la cuantía calculada según las reglas anteriores, la cooperativa podrá optar por reducir parcial o totalmente la dotación a dicho fondo incrementando por contra la dotación del fondo de educación y promoción del cooperativismo, o destinar los excedentes a cualquiera de las reservas voluntarias no repartibles creadas, de modo que en su conjunto la dotación a todas ellas no sea inferior al veinticinco por ciento de los excedentes.

No obstante, cuando los estatutos de la cooperativa prevean que las aportaciones al capital social sean todas de la clase B, de acuerdo con lo previsto en el artículo 47.1 de esta Ley, el porcentaje mínimo de los resultados que deberá destinarse al fondo de reserva obligatorio se rebajará al diez por ciento y el nivel a alcanzar será el veinte por ciento del capital social.

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

a) A incrementar los porcentajes mínimos destinados al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción del cooperativismo.

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

c) A la retribución de las aportaciones de los asociados cuando se opte por el sistema previsto en el artículo 25.1.

d) A la constitución de reservas voluntarias.

e) A su distribución entre los socios en concepto de retorno de forma igualitaria, mixta o en proporción a la actividad cooperativizada correspondiente a cada uno en el citado ejercicio, debiendo definirse en los estatutos el alcance de dicha actividad.

f) En su caso, siempre que así esté estipulado estatutariamente o haya sido aprobado en asamblea general, a la participación de los trabajadores asalariados en los beneficios de la cooperativa. Esta participación tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento salarial de similar naturaleza establecido en la normativa laboral aplicable.

En el caso de que la participación en los resultados de la cooperativa fuese inferior al correspondiente complemento salarial se aplicará este último.

5. La distribución del retorno cooperativo podrá hacerse, según acuerde la asamblea general de las siguientes formas:

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

b) Mediante aportaciones voluntarias o, en su caso, obligatorias al capital social.

c) Con la creación de un fondo de retornos acreditados. El acuerdo que decida su creación deberá determinar su duración, retribución y sistema de restitución al socio.

6. Si la cooperativa optara en sus estatutos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57.5, por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, el

porcentaje a destinar al fondo de reserva obligatorio será de al menos el treinta y cinco por ciento, sin que operen los límites del apartado 3 del presente artículo. Asimismo, al fondo de educación y promoción del cooperativismo se destinará al menos otro cinco por ciento de dichos resultados.

Artículo 31.- La imputación de pérdidas.

1. Para la imputación de las pérdidas, la asamblea general se regirá por el siguiente orden de prelación:

a) A las reservas voluntarias o especiales, si en su constitución así se hubiera previsto o estuvieran creadas con ese fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas originadas por las actividades extracooperativas y extraordinarias, o el porcentaje medio de los beneficios que se hayan destinado a esta reserva en los últimos cinco años o desde su constitución, si han transcurrido menos años. Igual criterio se seguirá respecto de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada.

c) Podrán imputarse las pérdidas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que se permita para la compensación de las bases imponibles en el Impuesto de Sociedades vigente en cada momento.

2. La cuantía no compensada con las reservas o no imputada a la cuenta especial para amortización con cargo a futuros resultados positivos se imputará a los socios en proporción a las operaciones o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en los estatutos, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

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

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

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

c) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones a capital social. En este caso, el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año; en caso contrario se aplicarán los efectos de la morosidad previstos en el artículo 47.8 de la LCCM.

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

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

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

4. Se imputarán pérdidas, en primer lugar, a los socios, aun existiendo fondos en las reservas de la cooperativa, si éstos no se encuentran disponibles. En todo caso se exigirá el acuerdo mayoritario de la asamblea general.

5. La imputación de pérdidas a los asociados se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1. de la LCCM

Artículo 32.- El fondo de Reserva obligatorio.

El fondo de Reserva obligatorio se destinará a la consolidación, desarrollo y garantía de la Cooperativa, y es irrepartible entre los socios, teniendo en cuenta las puntualizaciones del artículo 60.1 de la LCCM.

Se destinarán obligatoriamente a este fondo de Reserva:

- a) Las cuotas de ingreso, en su caso.
- b) El porcentaje de los excedentes disponibles que acuerde la Asamblea General, conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 29 de estos Estatutos.
- c) Las aportaciones de resultados cooperativos, extracooperativos y extraordinarios, establecidos en el artículo 58 de la LCCM y según acuerde la Asamblea_General.
- d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.
- e) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los casos de baja del socio en que aquéllas procedan.

Artículo 33.- La Reserva voluntaria.

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

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

Artículo 34.- El fondo de educación y promoción del cooperativismo.

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

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

2. La dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a la "UNIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE MADRID, U. DE COOP" que tenga por objeto la realización de fines propios de esta Reserva.

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

4. Necesariamente se destinará a esta Reserva:

a) El porcentaje que establezca la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en el artículo 29.2 a) de estos Estatutos.

b) Las sanciones económicas que imponga la Cooperativa a sus socios.

c) Las donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines de esta Reserva.

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

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

7. La Cooperativa podrá, en casos de fuerza mayor y de manera excepcional, aplicar dicho fondo a fines distintos de los establecidos en este artículo, debiendo suscribir una declaración responsable al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y aportar justificación del supuesto de causa mayor alegado.

Artículo 35.- Ejercicio económico.

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

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

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

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

Artículo 36.- Cuentas anuales.

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

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

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

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

b) Un ejemplar de las cuentas anuales.

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

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

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

CAPÍTULO IV DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y CONTABILIDAD

Artículo 37.- Documentación social

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

a) Libro Registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones al capital social.

b) Libro de Actas de la Asamblea General, de Actas del órgano de administración y, en su caso, de las juntas preparatorias y demás órganos colegiados.

c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.

2. Los libros sociales obligatorios se presentarán, después de su cumplimentación, en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Artículo 38.- Contabilidad

1. La Cooperativa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con el Código de Comercio y normativa contable, que se regirá por los principios de veracidad, claridad, exactitud, responsabilidad y secreto contable, respetando las peculiaridades de su régimen económico y financiero. Llevarán, entre otros que establezca la legislación vigente, los siguientes libros contables:

a) Libro de Inventarios y cuentas anuales.

b) Libro Diario.

c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por disposiciones legales.

2. Los libros de contabilidad se presentarán, después de su cumplimentación, de manera telemática, y antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

CAPÍTULO V
ÓRGANOS SOCIALES DE LA COOPERATIVA
SECCIÓN PRIMERA
La Asamblea General

Artículo 39.- Composición y competencias de la Asamblea General.

1. La Asamblea General de la Cooperativa es el órgano supremo de la expresión de la voluntad social, constituida para deliberar y adoptar acuerdos por mayoría en las materias propias de su competencia.

2. Los acuerdos de la Asamblea General obligan a todos los socios, incluso a los ausentes y disidentes.

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

- a) Nombramiento y revocación, por votación secreta, del órgano de administración, los Interventores y los liquidadores, así como, en su caso, de los miembros del comité de recursos y el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos.
- b) Nombramiento y revocación, que sólo cabrá cuando exista justa causa, de los auditores de cuentas, conforme a su normativa específica.
- c) Examen de la gestión social y aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- d) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, del interés que devengarán las aportaciones al capital y de las cuotas de ingreso o periódicas.
- e) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales.
- f) Modificación de los estatutos sociales, salvo lo previsto en el artículo 67 de la LCCM para el cambio del domicilio social dentro del mismo municipio.
- g) Constitución de Cooperativas de segundo grado o de crédito, y entidades similares, así como la adhesión y separación de las mismas y la regulación, creación, modificación y extinción de Secciones de la Cooperativa.
- h) Fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo y disolución de la Sociedad.
- i) Toda decisión que suponga una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa. Se considerarán modificaciones sustanciales las siguientes:
 - a') Las modificaciones en la estructura económica de la Cooperativa que consistan en decisiones de disposición, formas de garantía o inversiones que afecten o supongan un volumen económico superior al cincuenta por ciento del valor del

patrimonio de la misma, según el último balance aprobado en Asamblea General Ordinaria.

Se entenderán comprendidas en el párrafo anterior aquellas decisiones que, sin superar individualmente el porcentaje previsto, en un período de tres meses superen el mismo.

b') Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no previstas en los Estatutos, en el supuesto de que la Cooperativa no hubiera aprobado un Reglamento de Régimen Interno.

j) Aprobación o modificación del Reglamento de régimen interno de la Cooperativa.

k) Determinación de la política general de la Cooperativa.

l) Todos los demás acuerdos en que así lo establezcan la Ley o estos Estatutos.

4. La Asamblea General podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.2 de estos Estatutos.

Asimismo, la Asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre otros asuntos que sean de interés para la Cooperativa, que estos Estatutos no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

Artículo 40.- Clases de Asambleas.

1. Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General ordinaria tiene que reunirse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso resolver sobre la distribución de los excedentes o imputación de las pérdidas, y siempre sobre la política general. Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de competencia de la Asamblea. Todas las demás Asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

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

Artículo 41.- Iniciativa para promover la convocatoria.

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

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

Artículo 42.- Forma de la convocatoria.

1. La convocatoria de la Asamblea General tendrá que hacerse mediante un anuncio destacado en el domicilio social, así como mediante carta certificada, enviada al domicilio de cada socio, o por correo electrónico, u otro medio que garantice su recepción, con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración. Los gastos de la comunicación serán asumidos por la Cooperativa y cargados a la Reserva de educación y promoción cooperativa.

2. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora. Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña. En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea.

En el caso de que la Asamblea General vaya a ser celebrada por medios telemáticos según lo indicado en el artículo 43, el lugar de celebración podrá corresponder a una sala de reunión virtual, cuyos datos de conexión y acceso serán comunicados a los socios en la propia convocatoria.

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

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

5. En el caso de que en la Cooperativa se produzcan desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo, deberán observarse las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

- a) En la convocatoria de la Asamblea que haya de debatir y en su caso, aprobar, el acuerdo al respecto, se hará constar la existencia de los correspondientes informes técnicos explicativos del origen de tales incidencias y de las alternativas para financiarlos, los cuales estarán a disposición de los socios en el domicilio social de la Cooperativa, en la forma establecida en el párrafo segundo del número 2 de este artículo.
- b) En el orden día, como punto específico del mismo, deberá indicarse expresamente la existencia de desviaciones de costes superiores al Índice de Precios al Consumo.
- c) Los informes técnicos emitidos al respecto deberán recoger, como contenido mínimo, los presupuestos programados inicialmente, el origen de las desviaciones producidas, la repercusión del aumento de costes y las alternativas para financiarlos.

Artículo 43.- Constitución de la Asamblea.

1. La Asamblea General, previamente convocada, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del diez por ciento de los socios o cincuenta de ellos.

2. Podrán asistir todos los que sean socios en el momento en que sea convocada la Asamblea.

3. La mesa de la Asamblea estará formada como mínimo por el Presidente y el Secretario, que serán los del Consejo Rector si existe éste, salvo conflicto de intereses. En el caso de existir Administrador único o dos Administradores, como modalidad de Administración simplificada, en cada sesión de la Asamblea, ésta elegirá a quienes actuarán como Presidente y Secretario de la mesa.

4. El Secretario confeccionará la lista de asistentes, decidiendo el Presidente sobre las representaciones dudosas. El cinco por ciento de los socios asistentes podrán designar a uno de ellos como Interventor en la confección de la lista. Seguidamente, el Presidente proclamará, si procede, la existencia de quórum y la constitución e inicio de la Asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas. Podrá decidir sobre la admisión de las asistencias de personas no socios cuando lo considere conveniente para la Cooperativa, excepto cuando la Asamblea lo rechace por acuerdo mayoritario, y podrá expulsar de la sesión, oída la mesa, a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la Asamblea o a alguno de los asistentes.

5. La asistencia a la Asamblea General podrá realizarse de forma presencial, en el lugar previsto en la convocatoria, o de forma telemática, mediante conexión por un sistema de video conferencia que permita el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación multidireccional en tiempo real de los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. La convocatoria indicará, en su caso, la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia especificando la forma en que podrá efectuarse. En este supuesto de celebración de la asamblea de forma telemática, la sesión se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

Artículo 44.- Adopción de acuerdos.

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

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

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

La votación será secreta en la adopción de acuerdos relativos a la elección o revocación de cargos, resolución de recursos interpuestos por socios o por aspirantes a socio contra decisiones del órgano de administración relativas a altas, bajas, efectos de las bajas o imposición de sanciones y demás supuestos establecidos en la LCCM o en estos Estatutos. Asimismo, la votación será secreta cuando así lo solicite el treinta por ciento de los votos sociales presentes y representados, en cuyo caso y, como cautela para evitar abusos, sólo podrá promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

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

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

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

- a) Modificación de Estatutos.
 - b) Fusión, escisión y transformación.
 - c) Cesión del activo y pasivo.
 - d) Emisión de obligaciones.
 - e) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los Estatutos.
 - f) Disolución voluntaria de la Cooperativa.
 - g) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los Interventores, los Auditores o el Comité de Recursos, así como la revocación de los mismos si no constara expresamente en el orden del día de la convocatoria.
 - h) Contratación de unidades de Obra que sin ser exigibles por razones administrativas, legales o técnicas mejoren la edificación a juicio de la Dirección Facultativa, o sean propuestas por el Consejo Rector, suponiendo un incremento del coste de adjudicación de la vivienda, así como la contratación de profesionales cuyo coste no estuviese incluido en los costes directos y financiados de la promoción, y no resultantes preceptivos para la obtención de Licencia de Obras, Primera ocupación o del documento que legalmente le sustituya.
- 5.** Las sugerencias y preguntas de los socios se harán constar en el acta. El órgano de administración tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acto o en otro caso por escrito en el plazo máximo de dos meses a quien las formule. El órgano de administración, previa petición, vendrá obligado a dar traslado de las preguntas formuladas por escrito a los demás socios.

Artículo 45.- Derecho de voto.

1. En la Cooperativa cada socio tiene un voto.

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

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

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

Para facilitar la representación y evitar en lo posible la existencia de documentos de representación de contenido dudoso, el órgano de administración podrá entregar o remitir a los socios, junto con la convocatoria, un modelo uniforme de representación que podrán utilizar los interesados.

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

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

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

Artículo 46.- Acta de la Asamblea.

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

a) El anuncio de la convocatoria o bien el lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma.

b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.

c) Los socios que han asistido por medios telemáticos y cuántos han ejercido el derecho al voto telemático.

d) Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.

e) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.

f) Intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta.

g) Los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

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

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

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

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

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

Artículo 47.- Asamblea de Delegados.

1. Cuando la Cooperativa tenga más de quinientos socios o concurran circunstancias que dificulten de forma grave y permanente la presencia simultánea de todos ellos en la Asamblea General, en razón a la diversificación de las actividades de la Cooperativa, a que los domicilios de los socios estén alejados de la sede central de la misma, o a que se den otras circunstancias que impidan u obstaculicen dicha asistencia de los socios a la Asamblea General, ésta podrá constituirse en Asamblea de Delegados de los socios, los cuales serán elegidos en Juntas Preparatorias.

2. Los socios quedarán adscritos a las distintas Juntas Preparatorias, en razón a la proximidad de los domicilios de los mismos.

El Consejo Rector deberá mantener actualizados los censos de los socios adscritos a cada Junta.

3. La convocatoria de la Asamblea General incluirá la de las Juntas preparatorias y éstas habrán de celebrarse no antes de los diez días siguientes a la publicación de la misma ni en los dos días anteriores a la celebración de la Asamblea General.

4. Las Juntas Preparatorias se constituirán conforme a las normas establecidas por la Asamblea General. Salvo que asista el Presidente de la Cooperativa, aquéllas estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del Consejo Rector.

5. Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas podrán tener lugar directamente en las Juntas Preparatorias, siempre que se reúnan no menos de las tres cuartas partes de éstas y que las sesiones hayan sido convocadas para el mismo día y a la misma hora, salvo caso de fuerza mayor y siempre que no afecte a la cuarta parte de las efectivamente celebradas. Los datos parciales de las elecciones de cargos obtenidos en cada Junta Preparatoria, recogidos en la correspondiente urna, que será debidamente precintada, serán presentados, en el plazo de veinticuatro horas a contar desde la finalización de la misma, por el Presidente y Secretario de la Junta ante la Asamblea General de Delegados, en la que se efectuará el cómputo global y se proclamará el resultado total de las elecciones.

6. Los socios adscritos a la Junta Preparatoria, una vez debatidos los asuntos que componen el orden del día, elegirán, en votación secreta a los Delegados. Pueden ser elegidos Delegados los socios adscritos a la respectiva Junta, presentes en la misma y que no desempeñen cargos sociales. Para ser proclamado Delegado será necesario obtener, al menos diez delegaciones de voto. El socio o socios que no alcanzasen dicho mínimo de delegaciones, en el mismo acto de la Junta, podrán ceder las delegaciones de voto que hubieran recibido, entre sí, para que uno o varios completen el número de delegaciones de voto necesaria para su proclamación como Delegados, o a otro socio que tuviera ya suficientes delegaciones de voto para su proclamación como Delegado. Si no las cediesen se considerarán perdidos los votos que les hubieren sido delegados.

Los Delegados, que ostentarán tantos votos como les hubieren sido conferidos, sin sobrepasar treinta, no tendrán mandato imperativo. La elección de los mismos, así como los votos conferidos, serán válidos para la Asamblea General concreta de que se trate. No obstante, si la Cooperativa tuviera más de 5.000 socios, la elección de Delegado y los

votos conferidos, serán válidos para todas las Asambleas que se celebren en un período de hasta dos años.

7. Las Actas correspondientes se aprobarán al final de cada Junta o dentro de las setenta y dos horas siguientes conforme a lo previsto en el número 2 del artículo anterior.

8. Sólo será impugnabile el acuerdo adoptado por la Asamblea de Delegados, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las Juntas.

9. En lo no previsto en el presente artículo sobre convocatoria y funcionamiento de las Juntas Preparatorias, se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.

Artículo 48.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General.

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen el interés social de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

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

2. No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación o sustitución hubiera tenido lugar después de la interposición, se pondrá en conocimiento del juez competente, a los efectos oportunos.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del derecho del que impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

3. Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los siguientes motivos:

a) La infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la ley o los estatutos, para la convocatoria o la constitución de la asamblea general o para la adopción del acuerdo, salvo que se trate de una infracción relativa a la forma y plazo previo de la convocatoria, a las reglas esenciales de constitución de la asamblea general o a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, así como cualquier otra que tenga carácter relevante.

b) La incorrección o insuficiencia de la información facilitada por la cooperativa en respuesta al ejercicio del derecho de información con anterioridad a la asamblea, salvo que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del socio cooperativista, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

c) La participación en la reunión de personas no legitimadas, salvo que esa participación hubiera sido determinante para la constitución del órgano.

d) La invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubieran sido determinantes para la consecución de la mayoría exigible.

4. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la sección 1ª del Capítulo segundo del Título I de la [Constitución Española](#), en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá.

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

5. La acción de impugnación de acuerdos podrá ser ejercitada por cualquier socio, por los miembros del órgano de administración, los interventores, el comité de recursos y cualquier tercero que acredite interés legítimo. Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la sección 1.a del capítulo segundo del título I de la [Constitución Española](#) estará legitimado, además de los anteriores, cualquier socio, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

6. La anotación preventiva de la demanda de impugnación en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID se realizarán en la forma que reglamentariamente se disponga por la Comunidad de Madrid.

7. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la sentencia y en los demás supuestos que señale la normativa reglamentaria.

8. En lo no previsto por los apartados anteriores se estará a las normas establecidas en el [Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital](#). Conforme a la disposición adicional décima de la Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas, las discrepancias o controversias que puedan plantearse entre los socios y la cooperativa, en materias relacionadas con altas, bajas, régimen disciplinario y cuentas económicas, como el reembolso y liquidación de aportaciones, así como cantidades entregadas para la financiación de la vivienda, se someterá al arbitraje de la Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid

9. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la sentencia y en los demás supuestos que señale la normativa reglamentaria.

Artículo 49.- Promoción por fases.

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

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

2. En cada fase o promoción, formada por los socios a los que se haya adjudicado vivienda y/o local en la misma, se constituirá una Junta Especial de éstos, que deliberará y tomará acuerdos sobre todos los asuntos relacionados con la fase o promoción, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea General sobre las operaciones 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 fase o bloque respectivo.

La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas, tal y como se regula en el artículo 42 de estos Estatutos.

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

Representando a la Junta Especial de cada fase o promoción, para asistir a la Asamblea General correspondiente, será designado, mediante votación secreta y por el mayor número de votos, un socio por cada diez viviendas de las proyectadas en dicha fase o promoción, el cual, en el supuesto de no poder asistir a la misma por causa justificada, podrá delegar su representación a otro socio representante, de acuerdo con la delegación de voto a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para las Asambleas Generales.

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

3. Las aportaciones de los socios de una promoción o fase no responderán en ningún caso de las deudas de otras promociones o fases. Los bienes y derechos que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una determinada promoción o fase separada no responderán de las deudas de las restantes. De las deudas de una fase o promoción no responderá el conjunto de la Cooperativa.

SECCIÓN SEGUNDA

El órgano de administración

Artículo 50.- El Consejo Rector. Naturaleza y competencias.

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

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

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

3. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, estableciendo las facultades representativas en la correspondiente escritura pública, que podrá ser inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. No se conferirán aquellas facultades que con carácter de indelegables le hayan sido atribuidas por la LCCM o por estos Estatutos, así como aquéllas que constituyan materia exclusiva de la Asamblea General, conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de estos Estatutos.

4. Cuando el número de socios no sea superior a diez podrá existir un Administrador único o dos Administradores que actuarán mancomunadamente.

A esta modalidad simplificada de administración le serán de aplicación las siguientes reglas especiales:

a) El mandato del/de los Administrador/es será por cuatro años, pudiendo ser reelegido/s.

b) Cuando el número de socios supere la cifra de diez, el/los Administrador/es podrá/n actuar como tal/es hasta que concluya el ejercicio en que se supere aquel umbral numérico.

Para todo lo demás será de aplicación al/a los Administrador/es lo regulado para el Consejo Rector y sus miembros en estos Estatutos, teniendo en cuenta las peculiaridades que conlleva dicha modalidad.

Artículo 51.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.

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

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

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

a) Al Presidente:

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

b) Al Vicepresidente:

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

No se podrán ejercer funciones simultáneamente de Presidente y Secretario.

c) Al Secretario:

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

d) Al Tesorero:

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

e) A los Vocales:

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

Artículo 52.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.

1. Ningún socio podrá presentarse al cargo de consejero al margen del siguiente procedimiento de elección, así como de lo previsto en el punto siguiente;

a) El plazo máximo y procedimiento de presentación de candidaturas, será hasta las 24 horas de dos días hábiles anteriores a la Asamblea. Las candidaturas podrán incluir un programa cooperativo donde figuren los objetivos e intereses de la misma.

En el caso de cooperativas con más de veinticinco socios, dicho programa será obligatorio.

La presentación de candidaturas fuera del plazo previsto. Los consejeros sometidos a renovación no podrán calificar, ni decidir, sobre otros candidatos.

2. Constituida la Asamblea General, y cuando vaya a tratarse el punto del orden del día relativo a la elección de consejeros titulares y, en su caso, suplentes, la Mesa ordinaria será sustituida por una Mesa electoral formada por el socio de mayor antigüedad y el de menor antigüedad en la Cooperativa, que no sean candidatos, que actuarán como Presidente y Secretario, respectivamente. De haber varios socios en las mismas condiciones de antigüedad, se nombrarán de entre ellos por sorteo.

La Mesa dará lectura a los escritos con propuestas y en su caso programas, de candidatura recibidos hasta el plazo fijado en el punto anterior de estos estatutos, desde el de convocatoria de la Asamblea, y abrirá un turno de palabra para que los presentes puedan proponer candidatos de manera verbal. La Mesa, a continuación, pedirá a los candidatos inicialmente propuestos que ratifiquen expresamente su postulación; si el candidato no estuviese presente, se le tendrá por ratificado si suscribió personalmente el escrito de candidatura o ha aceptado la propuesta por escrito dirigido al órgano de administración para ante la Mesa electoral.

La Mesa comprobará que, por los datos conocidos de la Cooperativa, los candidatos inicialmente propuestos cumplen los requisitos legal y estatutariamente exigidos para ocupar los cargos y que ninguno de ellos está incurso en causa legal o estatutaria de incompatibilidad, incapacidad o prohibición para el desempeño del cargo al que aspira, pidiendo la manifestación expresa en tal sentido de los propios candidatos y resolviendo sin ulterior recurso sobre las protestas que, en tal sentido, puedan formular los presentes. La Mesa admitirá las candidaturas de los socios que puedan legal y estatutariamente desempeñar el cargo y hayan ratificado, en la forma antes expuesta, su candidatura, no admitiendo las restantes. Todas las incidencias y protestas relativas a este asunto serán consignadas en el acta de la reunión. Finalmente, la Mesa proclamará las candidaturas admitidas.

La Mesa abrirá un turno de palabra para que los candidatos proclamados expongan, en condiciones de igualdad, sus opiniones o propuestas programáticas. También permitirá, si lo estima necesario, la realización de un debate durante un tiempo limitado, en el que los candidatos podrán interpelarse entre sí o responder a las preguntas que les hagan los asistentes.

A continuación, se pasará a votación de los cargos del Consejo Rector, que siempre será secreta. A tal fin, la Mesa suministrará a las presentes papeletas de igual formato en las que los electores consignarán los nombres de los candidatos que prefieran, pudiendo poner tantos nombres como puestos a cubrir; la Mesa dispondrá de una urna en la que los electores depositarán sus votos.

Las normas de representación para las Asambleas Generales de contenido electoral serán las mismas previstas de manera general. En estos casos, el representante depositará, además de la suya propia, la o las papeletas correspondientes a los socios cuya representación ostente.

Finalizada la votación, la Mesa procederá al recuento de los votos, siendo declarados electos los candidatos titulares y, en su caso, suplentes, que hayan obtenido el mayor número de votos.

3. Los consejeros electos aceptarán expresamente su designación de su cargo del Consejo Rector, ante la Asamblea reunida, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, a que hace referencia el artículo 56 de estos Estatutos. Si el electo no estuviese presente en la reunión, deberá dirigir escrito en estos mismos términos al órgano de administración en el plazo de quince días desde la elección. Con la aceptación, los electos tomarán posesión de sus respectivos cargos.

Los nombramientos de cargos surtirán efectos internos desde el momento de la aceptación expresa por los electos, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en los términos y plazos reglamentarios previstos. A tal efecto, la Asamblea General facultará expresamente al órgano certificante de la Cooperativa para que realice los trámites oportunos de documentación del acuerdo de elección, u otros trámites precisos hasta obtener dicha inscripción.

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

Artículo 53.- Duración, vacantes, cese y retribución de los consejeros.

1. La duración ordinaria del mandato de los miembros del Consejo Rector será de cuatro años, pudiendo ser reelegidos de forma sucesiva por iguales períodos. Las renovaciones del Consejo serán totales, al final de cada mandato.

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

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

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

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

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

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

- a) Hallarse afectados por incompatibilidad legal o estatutaria.

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

Quedan a salvo los derechos de terceros de buena fe.

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

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

Si quedasen vacantes simultáneamente los cargos de Presidente y Vicepresidente, o este cargo no estuviera previsto, o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del Presidente serán asumidas por el consejero elegido al efecto entre los que quedasen, debiendo convocarse Asamblea General en el plazo máximo de quince días desde que se produzca dicha situación, a efectos de cubrir los cargos vacantes. Dicha convocatoria podrá acordarla en ambas reuniones el Consejo Rector, aunque no concurra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

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

Art. 54.- Funcionamiento del Consejo Rector.

1. El Consejo Rector se reunirá, previa convocatoria del Presidente o del que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio del Consejo.

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

2. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia de los mismos a las reuniones será personal e indelegable. El Presidente y el Secretario del Consejo Rector deberán estar presentes en todo caso, salvo caso de ausencia justificada, vacante o enfermedad en que podrán ser sustituidos por otros consejeros, quienes desempeñarán las funciones de Presidente y Secretario durante la reunión.

3. Cada consejero tiene un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes, salvo en los supuestos previstos en la LCCM.

Podrán adoptarse acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros tuviesen serias dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del Consejo y fuese necesario al interés de la Cooperativa la adopción rápida de un acuerdo. En este caso, el Presidente dirigirá por correo ordinario o electrónico una propuesta de acuerdo a cada uno de los consejeros, los cuales responderán favorable o desfavorablemente a la propuesta a vuelta de correo; el acuerdo se entenderá adoptado, en su caso, cuando se reciba la última de las comunicaciones de los consejeros, en cuyo

momento el Secretario transcribirá el acuerdo al Libro de Actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por el Presidente y los escritos de respuesta de los demás consejeros. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

También podrán celebrarse las reuniones del Consejo Rector de forma telemática, mediante conexión por un sistema de videoconferencia que permita el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación multidireccional en tiempo real de los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. La convocatoria indicará, en su caso, la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia especificando la forma en que podrá efectuarse.

4. Los acuerdos del Consejo serán llevados a un Libro de Actas, las cuales recogerán los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados en ella y el resultado de las votaciones. Dichas Actas deberán estar firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 55.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.

1. Los acuerdos del órgano de administración que sean contrarios a la ley, a los estatutos o que lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la Cooperativa podrán ser impugnados conforme a lo previsto en los números siguientes.

2. Están legitimados los consejeros, incluso los que hubieran votado a favor y los que se hubieran abstenido, los miembros de los demás órganos sociales mencionados en el artículo 36.5 de la LCMM, y los restantes socios.

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

Artículo 56.- El Director

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

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

2. El nombramiento y cese del Director se realizará mediante escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid donde, además, se transcribirán las facultades conferidas según las escrituras de otorgamiento, modificación o sustitución y, en su caso, la revocación de poderes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 de la LCCM.

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

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

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

- b) Presentar a la Asamblea General la rendición de cuentas, la propuesta de imputación y asignación de resultados y la Memoria explicativa de la gestión del ejercicio económico.
 - c) Solicitar la suspensión de pagos o la quiebra.
- 4.** Será de aplicación al Director, respecto a incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, responsabilidad y conflicto de intereses, lo establecido en los artículos 60, 61 y 62, respectivamente, de estos Estatutos.

SECCIÓN TERCERA

Los Interventores

Artículo 57.- El/Los Interventor/es. Nombramiento.

- 1.** La Asamblea General, por el mismo procedimiento electoral previsto para el órgano de administración en el artículo 52 de estos Estatutos, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un Interventor, el cual ejercerá el cargo durante cuatro años pudiendo ser reelegido.
- 2.** Nadie puede ser elegido o designado, ni actuar, como Interventor si hubiese sido miembro del órgano de administración durante todo o parte del período sometido a la fiscalización interventora.
- 3.** El ejercicio del cargo de Interventor no da derecho a retribución alguna, salvo para los expertos independientes; pero, en todo caso, dará lugar a la compensación económica por los gastos que su desempeño le origine.
- 4.** El proceso o procedimiento electoral empleado para la elección del/de los Interventor/es será el mismo que se sigue para el Consejo Rector en el número 2 del artículo 52 de estos Estatutos, si bien en la Mesa electoral formará parte también un Interventor, salvo que figure como candidato a la reelección, en cuyo caso ocupará el puesto otro socio elegido por sorteo que no figure como tal.
- 5.** El/los Interventor/es electo/s aceptará/n expresamente su designación ante la propia Asamblea, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando, asimismo, no hallarse incurso/s en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo contenidas en el artículo 60 de los presentes Estatutos; debido al número 2 del mismo, el cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del órgano de administración, y, en su caso, miembro del Comité de Recursos y del Director, y con el parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.
- 6.** El nombramiento del/de los Interventor/es surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en los términos y plazos reglamentarios previstos.
- 7.** El/los Interventor/es que hubiera/n agotado el plazo para el que fue/ron elegido/s, continuará/n ostentado su/s cargo/s hasta el momento en que se produzca la aceptación del/de los que le/s sustituya/n.
- 8.** La renuncia de/de los Interventor/es podrá ser aceptada por la Asamblea General o por el órgano de administración.
- 9.** El/los Interventor/es podrá/n ser destituido/s de su/s cargo/s en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por más de la mitad de los votos presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constase en el

orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

10. En cuanto a la responsabilidad del/de los Interventor/es se aplicará lo establecido en el artículo 61 de estos Estatutos.

Artículo 58.- Funciones del Interventor.

1. El Interventor, como órgano de fiscalización de la Cooperativa, tiene como principal función la censura de las cuentas anuales, constituidas por el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa, y la vigilancia de los pagos realizados por la Cooperativa, teniendo acceso a cuanta información y documentación precise.

2. Cuando la cooperativa no esté sometida a la obligación de auditar sus cuentas, el Interventor dispondrá de un plazo de treinta días desde que las cuentas le fueren entregadas por el órgano de administración, para formular su informe por escrito, proponiendo su aprobación a la Asamblea General Ordinaria o formulando a aquél los reparos que estime/n convenientes. Si, como consecuencia del informe, el órgano de administración se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, el Interventor habrá de ampliar su informe sobre los cambios introducidos.

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

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

Artículo 59.- Auditoría externa

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

- a) Que la Cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.
- b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
- c) Que la Cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.
- d) Cuando, no cumpliéndose los supuestos contemplados en los apartados anteriores, así lo acuerde la Asamblea General, aunque el asunto no conste en el Orden del día, o cuando lo soliciten el órgano de administración, el/los Interventor/es, así como el mismo número de socios que pueda pedir la convocatoria de la Asamblea, siempre que no hayan transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar, en cuyo caso los gastos ocasionados por la auditoría serán de cuenta de los solicitantes, salvo cuando resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad verificada, en que correrán a cargo de la Cooperativa.

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

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

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

SECCIÓN CUARTA

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

Artículo 60.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.

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

- a) Los altos cargos y las demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las Cooperativas en general o con las de la Cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.
- b) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la Cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea General, en cada caso.
- c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.
- d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
- e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

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

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la Cooperativa, en el momento

de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurren dichas causas.

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

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

Artículo 61.- Responsabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

4. La acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, contra el/los Interventor/es, y, en su caso, contra el Director por daños causados, se regirá por lo dispuesto para los administradores en la Legislación.

Artículo 62.- Conflicto de intereses.

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

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

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

SECCIÓN QUINTA

Otras instancias colegiadas de participación

Artículo 63.- Comisiones, Comités o Consejos.

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

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

3. Las cooperativas de viviendas estarán, ante todo, a lo previsto en el último párrafo del artículo 117.1 de la LCCM.

CAPÍTULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

SECCIÓN PRIMERA

Disolución

Artículo 64.- Causas de disolución.

La Cooperativa quedará disuelta por las causas siguientes:

- a) Por el cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales.
- b) Por la voluntad de los socios, manifestada mediante acuerdo de la asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados.
- c) Por la realización de su objeto social o por la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.
- d) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir una cooperativa, si no se restablece en el período de un año, así

como por el transcurso del plazo previsto en el artículo 8.2 sin que se haya producido la incorporación del tercer socio.

e) Por la inactividad de alguno de sus órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada, durante dos años consecutivos.

f) Por la reducción mínima establecida en los estatutos de las cooperativas, si no se restituyen en el plazo de dos años.

g) Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social mínimo estatutario, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.

h) Por la fusión o escisión total de la cooperativa.

i) Por el concurso de la cooperativa cuando se acuerde expresamente la disolución como consecuencia de la resolución judicial que lo declare.

j) Por la falta de adaptación de sus estatutos en el plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor de la Ley 2/2023 de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

k) Por cualquier otra causa prevista en los estatutos.

Art. 65.- Acuerdo de disolución.

1. Cuando concurra cualquiera de las causas previstas en el artículo anterior, el órgano de administración deberá convocar, en el plazo de treinta días, Asamblea General para que adopte el acuerdo de disolución. Con este fin, cualquier socio podrá requerir al órgano de administración para que convoque la Asamblea General, si a su juicio existen algunas de las mencionadas causas de disolución.

2. El acuerdo de disolución se formalizará en escritura pública y deberá ser aprobado por la mayoría de los votos presentes y representados de la asamblea general, salvo en los supuestos indicados en el artículo 90.b) y h) de la LCCM, en los que se exigirá la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados y podrá impugnarse mediante el procedimiento a que se refiere el artículo 48 de estos Estatutos.

3. Si la asamblea no fuera convocada, no se celebrará, o convocada no adoptará el acuerdo de disolución o el que sea necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier interesado podrá instar la disolución de la cooperativa ante el juzgado competente.

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

5. El incumplimiento de la obligación de convocar asamblea general o de solicitar la disolución judicial determinará la responsabilidad solidaria de los miembros del órgano de administración por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que expira el plazo para solicitar la disolución judicial.

6. El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial, se inscribirá en el Registro de Cooperativas. Con carácter previo, dicho acuerdo deberá remitirse por los liquidadores al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para su publicación, en el plazo de un mes desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

Artículo 66.- Reactivación de la Cooperativa.

1. La Cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la Asamblea General, con la mayoría necesaria para la modificación de Estatutos, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones.
2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN SEGUNDA

Liquidación y Extinción

Artículo 67.- Período de liquidación.

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

Artículo 68.- Procedimiento de liquidación.

1. La Asamblea General que hubiera decidido la disolución o, en otro caso, la que deberá convocar sin demora el órgano de administración, elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos un Liquidador, el cual aceptará el cargo en la misma Asamblea y, asimismo, manifestará no estar afectado/a por ninguna de las incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo, contenidas en el artículo 60 de estos Estatutos; en cuanto a las incompatibilidades, el cargo de Liquidador será incompatible con cualquier cargo social, vigente en el momento de la aceptación del Liquidador, y con los parientes de los mismos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

El cometido del Liquidador, de acuerdo con las funciones que se especifican en el artículo 69 de estos Estatutos, consistirá en realizar cuantas operaciones sean precisas para la liquidación de la Cooperativa.

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

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

El nombramiento del Liquidador deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas.

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

5. Durante el período de liquidación se observarán las disposiciones legales y estatutarias en cuanto a la convocatoria y reunión de Asambleas Generales, que se convocarán por el Liquidador, el cual la presidirá y dará cuenta de la marcha de la liquidación. La Asamblea General podrá acordar lo que convenga al interés común.
6. Los socios, colaboradores y asociados que representen el diez por ciento del conjunto podrán solicitar del juzgado competente la designación de uno o varios Interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación. En este caso, no tendrán validez las operaciones efectuadas sin participación de estos Interventores.
7. Los Liquidadores harán llegar a los socios cada cuatro meses, mediante correo electrónico o mediante carta, además de su exposición en el tablón de anuncios del domicilio social de la Cooperativa el estado de la liquidación. Además, si ésta se prolongara más de un año, el Liquidador deberá publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid un estado de cuentas que permita apreciar con exactitud la situación de la sociedad y la marcha de la liquidación; el cumplimiento de esa obligación será comunicado al Registro de Cooperativas, y por carta a los socios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se produzca la referida publicación.
8. El Liquidador de la Cooperativa cesará en su función, cuando concurren las causas equivalentes a las previstas en la legislación de sociedades de capital para el cese de los Liquidadores de estas últimas.

Artículo 69.- Funciones del Liquidador.

Corresponde al Liquidador de la Cooperativa:

- a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la Cooperativa, así como custodiar los libros y la documentación de la sociedad.
- b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la Cooperativa.
- c) Reclamar y percibir los créditos y pagar las deudas sociales.
- d) Enajenar los bienes sociales. Siempre que sea posible intentarán la venta en bloque de la empresa o unidades independientemente organizadas. La venta de bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la Asamblea General apruebe expresamente otro sistema.
- e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.
- f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.
- g) En caso de insolvencia de la Cooperativa, deberán solicitar en el término de diez días, a partir de aquél en que se haga patente esta situación, la declaración de concurso, en los términos establecidos por la normativa vigente.
- h) Transferir los fondos no repartibles a la "Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid, U. de Coop." y, en su defecto, a la Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 70.- Balance final de liquidación.

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

Interventor/es de liquidación a que se refiere el número 6 del artículo 68 de estos Estatutos y por el/los auditor/es de cuentas.

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

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

Si según el inventario y el balance de disolución a que se hace referencia en artículo 95.3 de la LCCM, no resultase necesario hacer más operaciones que la de devolución del capital social a los socios y asociados, dar el destino previsto legal y estatutariamente a los fondos y reservas dotados y realizar los trámites de la disolución y liquidación, podrá celebrarse a continuación de la asamblea general de disolución, la asamblea general de aprobación del balance final de liquidación, que deberá, no obstante, haber sido convocada previamente o tener carácter universal, pudiendo constar en una sola escritura los acuerdos de disolución y liquidación con cumplimiento de todas las menciones previstas para ambas en la LCCM.

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

Artículo 71.- Adjudicación del haber social.

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya consignado su importe en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

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

- a) El importe correspondiente al fondo de educación y promoción cooperativa se pondrá a disposición de la "Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid, U. de Coop."
- b) Se reintegrarán a los socios sus aportaciones al capital una vez liquidadas y actualizadas nunca superiores al Índice de Precios al Consumo, comenzando por las aportaciones voluntarias y a continuación las obligatorias.
- c) La Reserva voluntaria, si la hubiera, y si se hubiese optado en el artículo 31 de estos Estatutos por que sea repartible al liquidarse la Cooperativa, se distribuirá entre los socios de conformidad con lo previsto en el número 2 de dicho artículo.
- d) El activo sobrante, si lo hubiere, se destinará a los mismos fines que la Reserva de educación y promoción cooperativa, poniéndose a disposición de la "Unión de Cooperativas de viviendas de Madrid, U. de Coop."

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

4. Mientras no se reembolsen las aportaciones de la clase B, los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción del cooperativismo y

antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios, salvo que hayan transcurrido siete años desde su baja en la cooperativa.

Artículo 72.- Extinción.

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

- a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la Asamblea General y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
- b) La manifestación del liquidador de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 97.2 de la LCCM, sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto.
- c) La manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos, y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

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

La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, y en ella el Liquidador deberá solicitar del mismo la cancelación de los asientos referentes a la Sociedad extinguida, depositando, asimismo, en dicha dependencia los Libros y documentación social, que se conservarán durante un período de seis años desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad.

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

CAPÍTULO VII

MODIFICACIONES SOCIALES

Artículo 73.- Modificación de los Estatutos. Requisitos y modalidades.

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

2. Serán competentes para proponer modificaciones estatutarias:

- a) El órgano de administración o cualquiera de sus miembros.

- b) Al menos el 20% del total de los socios.
- c) El/los Interventor/es.

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

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

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

4. Cuando la modificación consista en los supuestos establecidos en el número 4 del artículo 66 de la LCCM, los socios que hubiesen votado en contra en la Asamblea General tendrán derecho a causar baja justificada, ejercitándose este derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 A).3 de estos Estatutos.

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

Artículo 74.- Fusión, escisión y transformación.

La Cooperativa podrá fusionarse o escindirse, así como transformarse en sociedad civil, profesional, colectiva, comanditaria, limitada, anónima, o agrupación de interés económico, con arreglo a lo previsto en los artículos 68 a 89, ambos inclusive, de la LCCM.

=====