

# **ESTATUTOS SOCIALES DE “LA VILLA PUCELANA SOC COOP.”**

## **CAPÍTULO I.- DENOMINACIÓN, DOMICILIO, ÁMBITO, OBJETO Y DURACIÓN.**

### **Artículo 1.- Denominación clase de sociedad y régimen legal**

Con la denominación de “LA VILLA PUCELANA SOCIEDAD COOPERATIVA” se constituye una sociedad **cooperativa mixta de vivienda y de consumidores y usuarios**, dotada de plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción, sujeta a las disposiciones de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.

Su régimen jurídico será el establecido en la citada Ley de Cooperativas, los presentes Estatutos y demás normativa que le sea de aplicación.

### **Artículo 2.- Domicilio social**

1. El domicilio social de la cooperativa se establece en la ciudad de Valladolid, en Calle Doctrinos nº 2 piso 2º- oficina 1.
2. El domicilio social podrá ser trasladado dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector, según se establece en el artículo 58 de la Ley de Cooperativas.

### **Artículo 3.- Ámbito territorial**

El ámbito territorial dentro del cual los socios realizarán su promoción es el correspondiente al municipio de Valladolid.

### **Artículo 4.- Objeto social**

1. La actividad económica que para el cumplimiento de su objeto social desarrollará esta Sociedad Cooperativa es procurar, exclusivamente a sus socios y personas que convivan con ellos, viviendas o alojamientos, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; y crear y prestar los servicios correspondientes a su finalidad de residencia para personas mayores o con una discapacidad superior al 33%.
- 2.- La Cooperativa retendrá la propiedad de los inmuebles y la titularidad de la concesión administrativa del suelo y cederá el uso de las viviendas, trasteros y garajes a sus socios por el tiempo que dure la concesión administrativa del solar.
3. La cooperativa adquirirá la concesión administrativa del uso de los terrenos, y podrá urbanizarlos, edificarlos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.
4. La cooperativa podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.
5. La cooperativa contratará los servicios necesarios para el mantenimiento y uso del edificio y para el cuidado y mantenimiento de adecuadas condiciones de vida de los usuarios del mismo, tales como vigilancia, limpieza, servicios sanitarios, servicios de

manutención, servicios de animación socio-cultural, servicios administrativos, y en general, los necesarios para resolver las necesidades de las personas que en el edificio convivan, y establecerá en cada caso el carácter voluntario u obligatorio de su uso y de su pago.

#### **Artículo 4 bis.- Principios básicos**

La razón de ser de “LA VILLA PUCELANA SOCIEDAD COOPERATIVA” consiste en desarrollar un proyecto residencial para conseguir una forma satisfactoria de pasar en común la vejez, entendida ésta como una etapa de la vida, normalmente amplia, en la que las personas han llegado o están llegando al final de su actividad laboral, los hijos se han independizado, y puede necesitarse una ayuda para hacer frente a las necesidades de la vida diaria.

A fin de atender a las nuevas necesidades que esta etapa de la vida plantea, la Cooperativa se propone desarrollar un Conjunto Residencial que responda a las siguientes finalidades:

- Convivir en un clima afectivo de amistad y cooperación, basado en un espíritu de solidaridad y tolerancia.
- Tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando con la edad o pérdida de salud.
- Potenciar las propias posibilidades, contribuyendo a mantener en las mejores condiciones cuerpo y espíritu.
- Procurar una vejez que pueda ser agradable y enriquecedora, permitiendo el cultivo de las cualidades y aficiones de cada uno de los residentes.
- Considerar las relaciones humanas como fuente principal de bienestar.
- Combinar la vida de relación social con la independencia personal.
- Respetar la naturaleza.
- No ser una carga para los hijos.
- Utilizar los servicios públicos y sociales a los que se tenga derecho, y
- Subvenir a estos fines y necesidades con una aportación económica que pueda ser asumida por un trabajador jubilado normal.

#### **Artículo 5.- Duración**

La sociedad cooperativa se constituye por tiempo ilimitado.

## **CAPITULO II.- LOS SOCIOS**

#### **Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.**

Pueden ser socios de esta cooperativa: Las personas físicas jubiladas, prejubiladas o próximas a alcanzar la edad de jubilación, así como los cónyuges, hermanos, padres e hijos o personas que convivan o hayan convivido como pareja con los anteriores, que requieran un alojamiento y una atención adecuados a su condición de personas mayores o discapacitadas.

#### **Artículo 7.- Adquisición de la condición de socio**

1. Para adquirir la condición de socio, en el momento de la constitución de la cooperativa, será necesario:

a) Tener más de 55 años en el momento de formular la solicitud de ingreso, o una discapacidad física superior al 33%, y no tener el Grado III de dependencia establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia. En el caso de cónyuges, hermanos, padres e hijos o personas que convivan en pareja, será suficiente con que uno de los dos tenga la edad arriba indicada, pudiendo el otro tener menos de 55 años padecer un grado de dependencia superior a Grado II.

c) Estar incluido en la relación de socios iniciales promotores<sup>1</sup> de la cooperativa

d) Suscribir y desembolsar, respectivamente, las cantidades a que se refiere el artículo 38 de estos Estatutos.

2. Para adquirir la condición de socio, con posterioridad a la constitución de la cooperativa, será necesario:

a) Ser admitido como socio, por concurrir las condiciones del apartado a) anterior.

b) Suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda y efectuar su desembolso en la forma y con los plazos previstos en el artículo 38 de los Estatutos.

3. Será requisito también para adquirir la condición de socio el que éste suscriba el compromiso de no darse de baja voluntaria sin justa causa, durante el plazo de cinco años establecido en el art. 20.2 de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.

#### **Artículo 8.- Procedimiento de admisión**

1. El interesado formulará la solicitud de admisión por escrito, al Consejo Rector, con justificación de la situación que le da derecho al ingreso en la Cooperativa. El Consejo Rector deberá resolver y comunicar su decisión al interesado en un plazo no superior a tres meses, a contar desde la recepción de la solicitud y dando publicidad del acuerdo adoptado, en el tablón de anuncios de la cooperativa.

El acuerdo del Consejo Rector será motivado, pero nunca podrá estar basado en razones políticas, religiosas, sociales, de raza, sexo o estado civil. Transcurrido el plazo de resolución, sin haber recaído ésta, se considerará como desestimada la solicitud.

2. Denegada la admisión, el solicitante podrá recurrir ante la Asamblea General, en el plazo de quince días hábiles a contar desde la fecha de notificación del acuerdo denegatorio.

El recurso deberá ser resuelto por la Asamblea General en la primera reunión que se celebre. Será preceptiva la audiencia del interesado.

3. El acuerdo de admisión puede ser impugnado por un número de socios que represente el 10 por ciento de los votos sociales o dos votos sociales en las sociedades de menos de diez socios.

4. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuera recurrida, hasta que

---

<sup>1</sup> Socios que promueven la cooperativa y su constitución

resuelva la primera Asamblea General que se celebre, por votación secreta. Será preceptiva la audiencia previa del interesado.

### **Artículo 9.- Obligaciones de los socios y responsabilidad**

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.

2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos sociales de los que forman parte, así como cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los mismos. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General, que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa, en función de los proyectos de construcción y mantenimiento de los servicios de la vida en común, y en la proporción económica que le corresponda, y cumpliendo las obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno. Asimismo, deberá cumplir las obligaciones económicas con puntualidad.

c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los que fuesen elegidos, salvo justa causa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades en competencia con las que sean objeto de la cooperativa.

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

h) 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 los cargos de administración, de representación o de fiscalización económico-contable.

i) Utilizar la vivienda o apartamento adquirido en usufructo como residencia o domicilio principal, en las condiciones que determine el Reglamento de Régimen Interior.

j) Satisfacer las cuotas que se por el uso de los servicios comunes contratados por la cooperativa, tanto de los de utilización y abono obligatorio como, en su caso, voluntario.

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

3. La responsabilidad del socio 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 socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

### **Artículo 10.- Derechos de los socios**

Los socios tienen derecho a:

- a) Ser elector y elegible para los cargos representativos de los órganos sociales de su cooperativa o de los que la representen en otras entidades o Instituciones externas a ella.
- b) Participar libremente con voz y voto y con sujeción a las prescripciones estatutarias en los debates y acuerdos de la Asamblea General y demás órganos colegiados de la cooperativa de los que formen parte.
- c) Recibir intereses por sus aportaciones al capital si, en su caso, lo establece la Asamblea General.
- d) Percibir el retorno cooperativo, en su caso.
- e) Actualización, devolución y transmisión de sus aportaciones al capital social, cuando proceda.
- f) Separarse de la sociedad, mediante el ejercicio del derecho a la baja voluntaria.
- g) Recibir la formación adecuada en función de los fondos destinados a este fin por la Cooperativa.
- h) Participar en las actividades empresariales y sociales de la cooperativa.
- i) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y en relación a todo aquello que afecte a la sociedad, en los términos establecidos en el artículo 11 de los Estatutos.
- j) Utilizar la vivienda o apartamento cuyo derecho de uso sea adquirido por el socio.
- k) Cuantos de carácter específico queden reconocidos en esta Ley, u otras leyes, en los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno, en su caso, y los acuerdos de la Asamblea General.

#### **Artículo 11.- Derecho de información**

El socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la Ley de Cooperativas, en los Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.

El socio tendrá derecho como mínimo a:

1. Recibir una copia de los Estatutos de la Cooperativa y, si existiese, del Reglamento del Régimen Interno, y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
2. Todo socio tiene libre acceso a los Libros de Registro de socios de la cooperativa, así como al Libro de Actas de la Asamblea General y, si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales. Asimismo, el Consejo Rector deberá proporcionar al socio que lo solicite copia certificada de los acuerdos del Consejo que afecten al socio individual o particularmente.
3. Todo socio tiene derecho a que, si lo solicita del Consejo Rector, se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la

cooperativa.

4. Cuando la Asamblea General, conforme al orden día, haya de deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, éstas, junto con el informe de los interventores o el de la auditoría, deberán estar a disposición de los socios en el domicilio social de la cooperativa, desde el día de la publicación de la convocatoria hasta el día de la celebración de la Asamblea.

5. Todo socio podrá solicitar, por escrito, al Consejo Rector las aclaraciones e informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa, que deberán ser contestados por el Consejo Rector en la primera Asamblea General que se celebre pasados ocho días desde la presentación del escrito.

6. Cuando el diez por ciento de los socios de la cooperativa, soliciten por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla, también por escrito, en un plazo no superior a un mes, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la Cooperativa.

7. Un número de socios que represente al menos el cuarenta por ciento del total de los existentes en la Cooperativa podrá solicitar motivadamente, con cargo a la Cooperativa, 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. Tales expertos no podrán ser socios, ni estar vinculados de forma alguna, directa o indirecta, con los cooperativistas, ni con los administradores independientes de la Cooperativa, 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.

## **Artículo 12.- 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 la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector. El plazo de preaviso será de seis meses, y su incumplimiento dará lugar a exigir al socio el cumplimiento o pago de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

2. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

- a) Cuando el socio incumpla el plazo de preaviso establecido en el punto 1 anterior de este artículo, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordara motivadamente que es justificada.
- b) Cuando el socio incumpla las obligaciones establecidas en la Ley, en estos Estatutos, en las normas de la promoción o en el contrato de incorporación en la misma, en forma que perjudique gravemente los intereses de la Cooperativa.
- c) Cuando no tenga la consideración de baja voluntaria justificada.

3. Se considerará justificada la baja voluntaria del socio en los casos en los casos en que se produzca la fusión o escisión de la Cooperativa, su cambio de clase o la alteración sustancial del objeto social, la agravación del régimen de responsabilidad de los socios, de

su participación en la actividad cooperativizada, o en los demás supuestos contemplados en la Ley, 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.

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

4. La calificación y efectos de la baja será competencia del Consejo Rector que deberá formalizarla en el plazo máximo de tres meses, desde la solicitud por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja como justificada.

### **B) Baja obligatoria**

1. El socio causará baja obligatoria en la Cooperativa cuando pierda los requisitos exigidos por la Ley o por los 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 de su baja obligatoria, en cuyo caso se considerará 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 Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. Desde la adopción del acuerdo, con carácter inmediato, procederá justificadamente la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo debiendo. En todo caso el socio conservará su derecho de voto en la Asamblea General mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

### **C) Procedimiento de la baja voluntaria y obligatoria**

El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector, sobre la calificación y efectos de su baja, sea voluntaria u obligatoria, podrá recurrir en el plazo de un mes, desde su notificación, ante la Asamblea General que resolverá en la primera reunión que se celebre, por votación secreta y previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

La resolución que recaiga podrá ser impugnada en los términos recogidos en el artículo 39 de la Ley de Cooperativas.

### **D) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.**

La expulsión del socio sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en los Estatutos en su artículo 14.3, mediante expediente instruido al efecto por el órgano de administración.

Contra el acuerdo de expulsión, el socio podrá recurrir en el plazo de un mes desde la notificación del mismo ante la Asamblea General, que resolverá en la primera reunión que se celebre, por votación secreta y previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación de la expulsión por la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. El socio conservará todos sus derechos y obligaciones mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la Asamblea General, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 24 de los Estatutos para la impugnación de acuerdos asamblearios.

La resolución que recaiga podrá ser impugnada en los términos recogidos en el artículo 39 de la Ley de Cooperativas.

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

En el caso de fallecimiento del socio, las aportaciones y las cantidades entregadas por el causante para la financiación de la vivienda son transferibles, si los derechohabientes adquieren la condición de socio en el plazo de seis meses contados desde el fallecimiento del causante, observándose en cuanto al trámite de la solicitud y justificación de sus derechos lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de estos Estatutos. En cualquier caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en el plazo máximo de un año, también contado desde el fallecimiento del causante, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los mismos, y hasta su vencimiento, de las aportaciones y de las cantidades comprometidas y formalizadas, mediante efectos cambiarios.

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

#### **Artículo 13.- 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 pago de las viviendas y/o garajes, a que se refiere el artículo 44.1 de los Estatutos, incluyéndose en el cómputo el Fondo de retorno y la Reserva voluntaria repartibles, si los hubiere.

La liquidación de estas aportaciones y cantidades se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en que se produzca la baja.



Una vez acordado el importe del reembolso de las aportaciones, éste no será susceptible de actualización pero dará derecho a percibir el interés legal del dinero, previsto en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente a la fecha del reembolso.

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 una vez cumplido el periodo de permanencia mínima, y del veinticinco por ciento en el caso de baja no justificada durante el periodo de permanencia mínima, en su caso, deducciones que no se practicarán en el caso de la baja justificada.

Asimismo, sobre la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda o apartamento y garaje, el órgano de administración, en el caso de baja del mismo, podrá acordar unas deducciones del veinte por ciento, que no se efectuarán cuando la baja sea justificada.

A partir del momento de obtención de licencia de ocupación y cedula de habitabilidad del edificio, la cuantía de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda o apartamento y garaje, en su caso, sufrirán una actualización conforme al IPC desde la entrega hasta que nace la obligación de devolución. Además, dichas cantidades sufrirán también una depreciación, acorde con el tiempo transcurrido desde la finalización de la obra a razón del 2% anual.

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

No obstante, tanto las aportaciones al capital social como las cantidades entregadas para financiar las viviendas o apartamentos 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 aquel sea válida.

4. En caso de aplazamiento de las aportaciones y cantidades a reembolsar, las mismas solo darán derecho a percibir el interés legal del dinero a partir de los 12 meses contados desde el momento que nace la obligación de devolución.

5. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión y 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 de aplicación en ningún caso las deducciones establecidas para las aportaciones obligatorias del numero 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 a reembolso, en el caso de que el patrimonio social sea suficiente 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 del reembolso.

7. En el supuesto de baja del socio, simultáneamente a dicha baja quedará resuelta la cesión de uso de la vivienda que tenga asignada, debiendo entregar inmediatamente su posesión a la Cooperativa.

#### **Artículo 14.- Normas de disciplina social. Faltas y sanciones**

1. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en estos Estatutos, que se clasifican en faltas leves, graves y muy graves.

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

3. Son faltas muy graves:

a) Las operaciones de competencia, el fraude en las aportaciones al capital social y en las cantidades entregadas para la financiación de las viviendas y garajes, el fraude o la ocultación de datos relevantes respecto a 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 cooperativa.

b) La falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos, relevantes para la relación de la cooperativa con sus socios o con terceros.

c) La no participación en las actividades económicas de la cooperativa en la cuantía mínima obligatoria que se establece en el artículo 9 de estos Estatutos, obligación que seguirá siendo del socio aunque haya cedido el uso de la vivienda.

d) Violar secretos de la cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma.

e) La usurpación de funciones del Consejo Rector, de cualquiera de sus miembros, o de los interventores.

f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa, por impago de cuotas o aportaciones al capital social, por falta de entrega de las cantidades para financiar la construcción de las viviendas, apartamentos y garajes, o para amortizar préstamos e intereses de los mismos. También el incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa tanto para sufragar el coste de los servicios obligatorios que se prestan a los socios como de los voluntarios utilizados por el socio. La obligación del cumplimiento de estas obligaciones económicas seguirá siendo del socio aunque haya cedido el uso de la vivienda

g) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias a las leyes.

h) No utilizar la vivienda o apartamento sobre el que se tiene derecho de uso como domicilio o residencia principal, en las condiciones que determine el Reglamento de Régimen Interior, excepto que se haya cedido el uso de la misma, gratuitamente o mediante precio, a persona que cumpla los requisitos para su utilización.

i) Ceder gratuitamente o mediante precio el uso de la vivienda o apartamento sobre el que se tiene derecho de uso a personas que no tengan más de **55 años** (50 años no), o una discapacidad física superior al 33%, o tengan el Grado III de dependencia establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia. En el caso de ceder el uso de la vivienda a cónyuges, hermanos, padres e hijos o personas que convivan en pareja, será suficiente con que uno de los dos tenga la edad arriba indicada, pudiendo el otro tener menos de 55 años padecer una grado de dependencia superior a Grado II.

#### 4. 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 últimos cinco años.

b) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades, u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.

#### 5. Son faltas leves:

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

b) La falta de notificación al Secretario de la cooperativa del cambio de domicilio del socio, dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca, o de que el uso de la vivienda ha sido cedido a tercero, acreditando el cumplimiento de las condiciones del tercero para el uso de la misma.

c) No observar por dos veces como máximo dentro de un semestre las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la cooperativa.

d) 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.

### **Artículo 15.- Sanciones y prescripción**

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

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

La sanción de suspender al socio en sus derechos, solamente puede ser aplicada cuando la falta cometida consista en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas, en los términos establecidos en el artículo 9 de estos Estatutos. La suspensión de derechos no podrá alcanzar al derecho de información ni, en su caso, al de percibir, retorno, ni al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social.

b) Por las faltas graves, la sanción podrá ser de multa de CIENTO CINCUENTA EUROS a

MIL QUINIENTOS EUROS o suspensión al socio en sus derechos, con las limitaciones y en los supuestos que señalan en el párrafo segundo del anterior apartado a).

c) Por las faltas leves, la sanción podrá ser de amonestación verbal o por escrito, o multa de SESENTA EUROS a CIENTO VEINTE EUROS .

2. 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 empieza a contar el día en que el órgano de administración tenga conocimiento de la presunta infracción y, en cualquier caso, a los doce meses de haber sido cometida. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador, y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y se notifica la resolución.

### **Artículo 16.- Órgano sancionador y procedimiento**

1. La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector.

2. En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves, en el seno del expediente que necesariamente ha de tramitarse al efecto.

3. El acuerdo de sanción podrá ser impugnado ante la Asamblea General en el plazo máximo treinta días desde la notificación. La Asamblea General resolverá en la primera reunión que se celebre, y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del interesado. Transcurrido dicho plazo sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

Si la resolución fuese desestimatoria o la impugnación no es admitida podrá recurrirse ante el Juez de Primera Instancia, en los términos del artículo 39 de la Ley de Cooperativas.

4. La expulsión del socio procederá únicamente por falta muy grave y podrá ser impugnada en los mismos plazos y términos previstos en el número 3 de este artículo. Si afectase a un cargo social el mismo acuerdo podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

5. En caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el artículo 12.D) de estos Estatutos.

## **CAPITULO III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD**

### **Sección Primera.- La Asamblea General**

#### **Artículo 17.- Concepto y clases**

1. La Asamblea General de la cooperativa es el órgano supremo de expresión de la voluntad social, a la que serán convocados todos los socios para deliberar y adoptar acuerdos en las materias de su competencia.

2. Sus acuerdos son obligatorios para la totalidad de los socios, incluso a los ausentes y a los disidentes, siempre que se hayan adoptado conforme a las leyes y los Estatutos sin perjuicio del derecho de impugnación que asiste a los socios.

3. Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico y tiene principalmente la función de examinar la gestión efectuada por el Consejo Rector y aprobar, en su caso, las cuentas y balances, así como acordar la aplicación de los excedentes o la posible imputación de pérdidas. También podrá decidir sobre los planes de actuación para los ejercicios sucesivos, o incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea.

Todas las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

4. La Asamblea 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 la 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 18.- Competencias**

1. Todos los asuntos propios de la cooperativa, podrán ser objeto de debate y acuerdo de la Asamblea General.

2. En todo caso, su acuerdo es necesario en los siguientes actos:

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

b) Nombramiento y revocación, en su caso, de los auditores de cuentas.

c) Supervisión de la gestión social, examen y aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión, y aplicación de excedentes o imputación de pérdidas.

d) Ratificación de operaciones de crédito hipotecarias y que hayan sido aprobadas por el Consejo Rector, la aprobación de la emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.

e) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, participaciones especiales y otras formas de financiación.

f) Modificación de Estatutos, excepto lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Cooperativas y aprobación o modificación, en su caso, del reglamento de régimen interno de la cooperativa.

g) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad. Creación de cooperativas de segundo grado o de crédito y seguros o adhesión a las mismas.

h) Conocimiento y resolución de recursos e impugnaciones, cuando conforme a la Ley de Cooperativas o a los Estatutos, tenga atribuida tal competencia.

i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y liquidadores.

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

- i. 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 periodo de tres meses superen el mismo.

- ii. Las modificaciones de la estructura organizativa de los órganos sociales no previstos en los Estatutos, en el supuesto de que la Cooperativa no hubiera aprobado un Reglamento de Régimen Interno.

k) Todas las demás exigidas legalmente o por los Estatutos.

3. La Asamblea General podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano las autorizaciones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.2 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 consideren competencia exclusiva de otro órgano social.

### **Artículo 19.- Convocatoria de la Asamblea General**

1. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, habrá de ser convocada por el Consejo Rector mediante anuncio en el domicilio social y mediante comunicación personal a cada socio que se llevará a cabo en el correo electrónico que éste determine y comunique al Secretario de la Cooperativa.

2. La Asamblea General podrá ser convocada en sesión extraordinaria, además de por iniciativa propia del Consejo Rector a petición de los socios, siempre que la solicitud esté formulada al menos por el 20 por ciento de los votos sociales, y a petición de los interventores.

3. 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 peticionarios, en el segundo caso, podrán solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social, que convoque Asamblea designando las personas que con el carácter de presidente y Secretario, tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

4. La convocatoria de la Asamblea General tendrá que hacerse mediante un anuncio destacado en el domicilio social así como mediante correo electrónico en el buzón determinado por el socio, o por otro medio que garantice su recepción, con una antelación mínima de 15 días y máxima de sesenta a la fecha de celebración, en el caso de la Ordinaria. Los gastos de comunicación serán asumidos por la Cooperativa.

5. La convocatoria debe expresar con claridad los asuntos a tratar, lugar, día y hora de 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 de que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social, se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el periodo desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea.

6. El orden del día será fijado por el Consejo Rector, quien quedará obligado a incluir los temas solicitados por quince 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.

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

8. En el caso de que en la Cooperativa se produzcan desviaciones de costes superiores al 5% de su presupuesto, 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 informe 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 5 de este artículo.
- b) En el orden del día, como punto específico del mismo, deberá indicarse expresamente la existencia de desviaciones de costes superiores al 5% del presupuesto anual.
- c) Los informes 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.

8. El lugar de la celebración deberá ser en la localidad Valladolid

### **Artículo 20.- Constitución y funcionamiento de la Asamblea**

1. La Asamblea General, previamente convocada, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria cuando lo estén, al menos un 10 por ciento de los votos sociales.

2. Tienen derecho a asistir a la Asamblea todos los socios de la cooperativa que lo sean en la fecha del anuncio de la convocatoria y que sigan siéndolo en la fecha de celebración de la Asamblea y no estén suspendidos de tal derecho.

También puedan asistir a la Asamblea General, con voz y sin voto, si los convoca el Consejo Rector, personas que no siendo socios, su presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa.

3. La Asamblea General estará presidida por el Presidente y en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector y, en defecto de ambos, por el que socio que elija la Asamblea General. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector y, en su defecto, el socio que elija la Asamblea.

4. Corresponderá al Presidente de la Asamblea, asistido por el Secretario del Consejo Rector, realizar el cómputo de los socios presentes o representados en la Asamblea General y declarar, si procede, que la misma queda constituida. Asimismo dirigirá las deliberaciones, mantendrá el orden en el desarrollo de la Asamblea y velará por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socios cuando lo considere conveniente para la Cooperativa, excepto cuando la Asamblea lo rechace por acuerdo mayoritario y podrá expulsar de la sesión, oída la mesa, a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la Asamblea o a alguno de los asistentes.

5. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden día de la convocatoria o ser aprobada su inclusión al inicio de la Asamblea General por la urgencia y necesidad.

6. 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 de voto, verbal, o mediante tarjetas u otros documentos.

La votación será secreta en la adopción de acuerdos relativos a la elección o revocación de cargos, resolución de recursos interpuestos por socios o por aspirantes a socio contra decisiones del Consejo Rector relativas a altas, bajas, efectos de las bajas o imposición de sanciones y demás supuestos establecidos en la Ley de Cooperativas de Castilla y León o en estos Estatutos. Asimismo, la votación será secreta cuando así lo solicite el diez por ciento de los votos sociales presentes y representados.

7. El diez por ciento de los socios presentes y representados tendrá derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el número 5 de este artículo.

8. 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 21.- Derecho de voto. Voto por representante**

1. En las Asambleas, con carácter general, cada socio tendrá un voto.

2. El socio deberá abstenerse de votar, por encontrarse en conflicto de intereses, cuando el acuerdo que se someta a la Asamblea tenga por objeto la resolución de los recursos interpuestos por el socio contra sanciones que le fuesen impuestas por el Consejo Rector, así como cuando se trate de adoptar un acuerdo que le autorice a realizar operaciones de asunción de deudas, préstamos de fianzas, garantías, avales y préstamos.

3. El derecho de voto se podrá ejercitar por medio de otro socio de la cooperativa, que no



podrá representar a más de cuatro. La representación es revocable. También podrá ser representado por otra persona no socia con 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 I 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 presentación que podrán utilizar los interesados.

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

#### **Artículo 22.- Adopción de acuerdos**

1. La Asamblea General adoptará los acuerdos por más de la mitad de los votos presentes y representados, salvo que la Ley de Cooperativas de Castilla y León o estos Estatutos establezcan mayorías reforzadas, que no podrán sobrepasar los dos tercios de 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.

No serán computables, en ningún caso, a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

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 del 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, así como la revocación de los mismos sino constara expresamente en el orden del día de la convocatoria.

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

#### **Artículo 23.- Acta de la Asamblea**

1. Corresponde al Secretario de la Asamblea General la redacción del acta de la sesión, que deberá expresar el lugar, la fecha, la hora y el número o relación de los socios asistentes, si se celebra en primera o en segunda convocatoria, resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia en el acta, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General a continuación de haberse celebrado ésta, y en su defecto, habrá de serlo dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos socios designados en la misma, quienes la firmarán junto con el Secretario. El Consejo Rector o al menos 15 de los socios, pueden requerir la presencia de notario para que levante acta de la Asamblea General, con siete días de antelación a la fecha prevista para la Asamblea. Los honorarios notariales serán a cargo de la Cooperativa. El acta notarial no se someterá a ningún tipo de aprobación y tendrá la consideración de acta de la Asamblea.

3. Cualquier socio podrá solicitar certificación del acta o de los acuerdos tomados al órgano de administración, quedando éste obligado a dársela. Dicha certificación no podrá ser expedida por el secretario o por cualquier miembro del órgano de administración, debiendo llevar siempre el visto bueno del Presidente.

4. El Secretario incorporará el acta de la Asamblea al correspondiente Libro de Actas de la misma.

#### **Artículo 24.- Impugnación de acuerdos de la Asamblea General**

Podrán ser impugnados los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la Ley, se opongan a estos Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o de terceros, los intereses de la Cooperativa, dentro de los plazos establecidos en el artículo 39 de la Ley de Cooperativas.

### **Sección Segunda.- El Órgano de Administración: el Consejo Rector**

#### **Artículo 25.- Naturaleza, competencia y representación.**

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde la gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General. Ejercerá todas las funciones y facultades que no estén expresamente atribuidas por la Ley de Cooperativas de Castilla y León, o por los Estatutos a otros órganos sociales, y, en su caso, acordar la modificación de los Estatutos cuando afecte al cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, además de comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas las altas y bajas de los socios de la cooperativa.

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 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 Ley de Cooperativas de Castilla y León 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, cuyas facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder, en especial nombrar y revocar al gerente o Director general u otro cargo equivalente. El otorgamiento, modificación o revocación de poderes de gestión o dirección, con carácter permanente, se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

No se conferirán aquellas facultades que con carácter de indelegables le hayan sido atribuidas por la Ley de Cooperativas de Castilla y León, o por estos Estatutos, así como aquellas que constituyan materia exclusiva de la Asamblea General, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de estos Estatutos.

#### **Artículo 26.- Composición del Consejo Rector. Funciones de los consejeros.**

1. El Consejo Rector se compone de siete 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 del Consejo Rector serán: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Vocal 1º, Vocal 2º y Vocal 3º.

3. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una cooperativa de viviendas.

4. Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos de los gastos que el desempeño del cargo les origine.

5. Les corresponde a los miembros del Consejo Rector, como funciones propias, las siguientes:

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 a 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 caso de gravedad, las medidas urgentes que razonablemente estime precisas, dando cuenta inmediatamente de las mismas al Consejo Rector, quien resolverá sobre la procedencia de su ratificación, salvo que el tema afectase a la competencia de la Asamblea General, en cuyo caso solo podrá adoptar las mínimas medidas provisionales, y deberá convocar inmediatamente 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 Ley de Cooperativas de Castilla y León o por estos Estatutos a otros órganos sociales.

b) Al Vicepresidente:

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

c) Al Secretario:

- Llevar y custodiar los Libros de Registro de socios, de Actas de la Asamblea General, y del Consejo Rector, y de aportaciones al capital social.
- Redactar de forma circunstancial las Actas de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector en que actúe como Secretario.
- 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 27.- Elección del Consejo Rector. Procedimiento electoral.**

1. Los consejeros serán elegidos por la Asamblea General por mayoría simple del número de votos emitidos válidamente por los socios presentes y representados, en votación secreta.

Los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Vocales de la sociedad cooperativa serán elegidos directamente por la Asamblea General.

2. El nombramiento de los consejeros surtirá efectos internos desde el momento de la aceptación expresa de los electos, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, en un plazo de dos meses como máximo desde su elección. 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 para obtener dicha inscripción.

#### **Artículo 28.- Duración, cese y vacantes**

1. Los miembros del Consejo Rector serán elegidos por un período de cuatro años, renovándose simultáneamente en la totalidad de sus miembros. Pueden ser reelegidos de forma sucesiva por iguales periodos.

Los miembros del Consejo Rector continuarán ejerciendo sus cargos en funciones, hasta el momento en que se produzca la aceptación de quienes hayan de sustituirles, aunque se haya rebasado el plazo de su mandato.

2. En cuanto a la renuncia de los miembros del Consejo Rector se estará a lo establecido en los apartados 4 y 8 del artículo 43 de la Ley de Cooperativas.

3. Los miembros del Consejo Rector podrán ser destituidos de su cargo en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General adoptado por más de la mitad de los votos

presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constara en el orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios del total de los votos de la cooperativa.

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

- a) Halarse 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.

4. En caso de vacantes en el Consejo Rector, se estará a lo establecido en los apartados 6 y 7 del artículo 43 de la Ley de Cooperativas.

5. 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.

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

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

### **Artículo 29.- Funcionamiento del Consejo Rector**

1. El Consejo Rector se reunirá, previa convocatoria del Presidente o de quien 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, 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.

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 los casos previstos en la Ley de Cooperativas de Castilla y León.

4. El acta de la reunión, firmada por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta, el texto de los acuerdos, la relación de asistentes, así como el resultado de las votaciones.

5. El acta de la reunión se aprobará a continuación del acto de su celebración siendo necesaria la mayoría prevista en el apartado 2 de este artículo, y se llevará a un Libro de Actas.

### **Artículo 30.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector**

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la Ley, que se opongan a estos Estatutos o lesionen en beneficio de uno o varios socios los intereses de la cooperativa, podrán ser impugnados según las normas y dentro de los plazos establecidos en el artículo 45 de la Ley de Cooperativas.

### **Artículo 30 bis.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector**

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

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

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

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

## **Sección Tercera.- El Interventor**

### **Artículo 31.- Naturaleza y funciones de los interventores.**

1. La Asamblea General elegirá de entre los socios, en votación secreta, y por el mayor número de votos emitidos válidamente, un Interventor, el cual ejercerá el cargo durante tres años, pudiendo ser reelegido.

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

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

4. El Interventor electo aceptará expresamente su designación ante la propia Asamblea, comprometiéndose a desempeñar el cargo leal y diligentemente, y manifestando, asimismo, no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones para el ejercicio del mismo contenidas en el artículo 34 de los presentes Estatutos; debido al número 2 del mismo, el cargo de Interventor es incompatible con el de miembro del órgano de administración o Director, y con el de parentesco respecto a los titulares de dichos cargos, hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

5. El nombramiento de interventor surtirá efecto desde su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en un plazo de dos meses como máximo desde su elección.

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

7. La renuncia del Interventor podrá ser aceptada por la Asamblea General o por el órgano de administración.

8. El cargo de interventor no podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

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

10. En cuanto a la responsabilidad del administrador, se aplicará lo establecido en el artículo 35 de los Estatutos.

### **Artículo 32.- Funciones del Interventor. Informe de las cuentas anuales**

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

2. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea General, deberán ser censurados por el interventor, salvo que la cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas.

3. Los interventores emitirán informe de conformidad o disconformidad, según proceda. En este último caso y si el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las

cuentas anuales, los interventores habrán de ampliar su informe a los cambios introducidos.

Los interventores podrán emitir informe por separado, en caso de disconformidad.

4. La aprobación de cuentas por la Asamblea General, sin el previo informe de los interventores o de los auditores, en su caso, podrá ser impugnada, según lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Cooperativas.

5. 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.

6. El informe del interventor se recogerá en el Libro de Informes de la Censura de Cuentas.

7. 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 33.- Auditoría externa**

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

a) Que la cooperativa tenga en promoción un número superior a cien apartamentos.

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

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector.

d) Cuando lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, será de aplicación, en cualquier caso, a este precepto lo recogido en la Ley de Cooperativas sobre esta materia.

3. La designación del auditor o auditores de cuentas externos 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 de los supuestos en los apartados a), b) y c) del número anterior, estuviese obligada a auditar sus cuentas, el nombramiento del auditor o auditores deberá hacerse por un periodo de tiempo determinado que no podrá ser inferior a dos años ni superior a cuatro a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea General anualmente, un vez haya finalizado el periodo 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 o unos



auditores para que procedan a la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

### **Sección Cuarta.- Normas comunes al Consejo Rector e Intervención y, en su caso, al Director**

#### **Artículo 34.- Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones**

1. No podrán ser miembros del órgano de administración, ni interventores, ni Director, aquellas personas que incurran en los supuestos de causa de incapacidad, incompatibilidad y prohibición señalados en el artículo 48 de la Ley de Cooperativas.

2. Son incompatibles entre sí, los cargos de miembros del Consejo Rector e interventor. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge y parientes de los expresados cargos 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. El miembro del órgano de administración, el Interventor o el 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.

#### **Artículo 35.- Conflicto de intereses y responsabilidad**

##### **1. Conflicto de intereses.**

- a) Será precisa 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.
- b) Las personas que incurran en situación de conflicto de intereses con la Cooperativa no tomarán parte en la votación correspondiente en la Asamblea General.
- c) Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.
- d) En cuanto al conflicto de intereses con la cooperativa y en lo no dispuesto en estos Estatutos, se estará a lo establecido en los artículos 49 y 51 de la Ley de Cooperativas.

##### **2. 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, aún después de cesar en sus funciones.

2. El ejercicio de las acciones de responsabilidad contra miembros del órgano de administración, el Interventor y el Director, si lo hubiere, se regirá por lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Cooperativas.

### **Sección Cuarta.- Normas comunes al Consejo Rector e Intervención y, en su caso, al Director**

#### **Artículo 35 bis.- Comisiones, Comités o Consejos**

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

## **CAPITULO IV.- RÉGIMEN ECONÓMICO**

#### **Artículo 36.- Capital social**

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

2. Cada título expresará necesariamente:

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

3. El importe total de las aportaciones de cada socio al capital social no podrá ser superior a un tercio del mismo.

4. Si la cooperativa anuncia en público su cifra de capital social, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolso, para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

#### **Artículo 37.- Capital social mínimo**

El capital social de la cooperativa, que deberá estar totalmente desembolsado, se fija en TRES MIL EUROS.

### **Artículo 38.- Aportaciones obligatorias**

1. La aportación obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de socio será de CIEN EUROS, que deberá desembolsarse íntegramente, para adquirir la condición de socio.

2. La Asamblea General por mayoría de dos tercios del número de votos sociales presentes y representados podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, el plazo y forma de desembolso. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias.

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

El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación, y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podrá ser causa de baja obligatoria.

En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

### **Artículo 39.- Aportaciones voluntarias**

1. La Asamblea General podrá acordar por mayoría simple la admisión de aportaciones voluntarias de los socios al capital social.

El acuerdo establecerá la cuantía global máxima, la retribución y las condiciones y plazo de suscripción, que no podrá ser superior a un año desde la fecha del acuerdo y en su caso, el periodo de desembolso.

2. El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias.

### **Artículo 39 bis.- Aportaciones de nuevos socios.**

Los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa deberán suscribir la aportación obligatoria mínima para ser socio y las demás aportaciones obligatorias suscritas por los socios anteriores, actualizadas según el Índice de Precios al Consumo, que deberán ser desembolsadas en las mismas condiciones que se exigieron a éstos, salvo que la Asamblea General establezca motivadamente condiciones más favorables para nuevos socios. También podrá exigirse al nuevo socio en el momento del ingreso, que abone la cuota de ingreso que eventualmente haya sido establecida por la Asamblea General, a que se refiere el primer párrafo del artículo 44 de estos estatutos.

### **Artículo 40.- Remuneración de las aportaciones**

1. Las aportaciones obligatorias desembolsadas, no devengarán intereses.

2. En el caso de las aportaciones voluntarias será el acuerdo de admisión de las mismas el que determine esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

3. En ningún caso las remuneraciones de las aportaciones al capital social podrán exceder en más de seis puntos al tipo de interés legal vigente del dinero.

#### **Artículo 41.- Actualización de las aportaciones**

El balance de las cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de mercantiles.

La plusvalía resultante de la regularización del balance se destinará a compensar las 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 que fueron desembolsadas.

#### **Artículo 42.- Transmisión de las aportaciones de los socios y cantidades para la financiación de viviendas**

Las aportaciones y cantidades para la financiación de viviendas podrán transmitirse:

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 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 de pleno de derecho que siga siéndolo, cuando el transmitente pretenda causar o haya causado baja en la Cooperativa y ello observando el procedimiento y garantías estatutarias. En todo caso, habrá de respetarse el límite impuesto en el apartado 5 del artículo 59 de la Ley de Cooperativas.

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 aquel, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar su aportación obligatoria en el capital, así como las cantidades entregadas para financiar las viviendas.

b) En el supuesto de sucesión "mortis causa", las aportaciones y las cantidades entregadas por el causante para la financiación de la vivienda son transferibles, si los derechohabientes adquieren la condición de socio en el plazo de seis meses contados desde el fallecimiento del causante, observándose en cuanto al trámite de la solicitud y justificación de sus derechos lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 de estos Estatutos. En cualquier caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito que represente la parte social transmitida, sin deducciones, y en el plazo máximo de un año, también contado desde el fallecimiento del causante, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los mismos, y hasta su vencimiento, de las aportaciones y de las cantidades comprometidas y formalizadas, mediante efectos cambiarios.

Si los herederos fueran varios, el órgano de administración podrá exigir que el derecho a la condición de socio sea ejercitado por uno solo, con el expreso consentimiento de los

demás, y si no hubiera acuerdo entre los coherederos, se procederá a abonar la liquidación, conforme se prevé en el párrafo anterior, a quienes acrediten tener derecho a ella.

#### **Artículo 43.- Transmisión de derechos sobre la vivienda y anejos**

1. El socio que pretendiera transmitir 'inter vivos' sus derechos sobre la vivienda y anejos, antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda, o del documento que legalmente le sustituya, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios que les corresponda por orden de antigüedad. Este hecho deberá acreditarse ante fedatario público mediante certificación del Consejo Rector.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda y anejos, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice general de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda y anejos.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda y anejos, sin que ningún socio haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, 'inter vivos', a terceros no socios. El adquiriente de los derechos asumirá la condición de socio a todos los efectos y así se hará constar en el documento de transmisión.

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

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.

3. Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda y anejos a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio, siempre que éstos adquieran la condición de socio.

#### **Artículo 44.- Aportaciones y financiaciones que no forman parte del capital social**

##### **1. Cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas.**

Las cantidades entregadas por los socios en pago para financiar la adquisición de las viviendas 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. 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.

### **Artículo 45.- Reembolso de las aportaciones**

1. En cuanto al reembolso de las aportaciones y de las cantidades para financiar las viviendas y anejos, la responsabilidad de los socios que causen baja en la Cooperativa se regulará por lo establecido en el artículo 14 de estos Estatutos (Consecuencias de la baja)

2. El socio disconforme con el resultado de dicho cálculo podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 66 de la Ley de Cooperativas.

### **Artículo 46.- Ejercicio económico y determinación de resultados. Cuentas anuales**

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad y coincidirá con el año natural.

2. El Consejo Rector está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas que deberán ser presentados para su aprobación a la Asamblea General previa censura por el interventor/es, salvo que la cooperativa esté sujeta a auditoría de cuentas.

3. La determinación de los resultados del ejercicio se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, considerando, no obstante, también como gastos las partidas contempladas en el apartado 2 del artículo 73 de la Ley de Cooperativas.

### **Artículo 47.- Aplicación de los excedentes**

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, el 20 por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5 por ciento al Fondo de Educación y Promoción.

2. De los beneficios extraordinarios y extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, un 50 por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio.

3. Los excedentes y beneficios extraordinarios y extracooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán, conforme acuerde la Asamblea General en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación de fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 71 y 72 de la Ley de Cooperativas.

4. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la cooperativa. La Asamblea General, por

más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijará la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

#### **Artículo 48.- Imputación de pérdidas**

1. Las pérdidas se pueden imputar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas la cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio se podrá imputar como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas del ejercicio económico, que en ningún caso podrá ser superior al 50 por ciento de las mismas.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa de conformidad con las reglas previstas en el artículo 75 de la Ley de Cooperativas.

#### **Artículo 49.- Fondo de Reserva Obligatorio**

El Fondo de Reserva Obligatorio destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre los socios y al mismo se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes netos que establezca la Asamblea General de acuerdo con lo fijado en la Ley de cooperativas.

b) Las deducciones de las aportaciones al capital social, respecto de las efectuadas por los socios que causen baja, conforme a lo establecido en la Ley de cooperativas.

c) Las cuotas de ingreso de los socios .

d) Los resultados extracooperativos y extraordinarios de las operaciones señaladas en el artículo 74 apartados 2 y 3 de la Ley de Cooperativas, en un 50 por ciento, como mínimo.

e) Los resultados de las operaciones derivadas de los acuerdos intercooperativos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley de Cooperativas.

#### **Artículo 50.- Fondo de educación y promoción**

1. El Fondo de Educación y Promoción tiene por objeto la difusión y promoción del cooperativismo, la formación de los socios y trabajadores en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, la atención de los objetos de incidencia social, cultural o medio ambiental en el territorio del ámbito determinado en los Estatutos de la cooperativa, y a las actividades de cooperación, así como a satisfacer las cuotas a las Uniones o Federaciones de cooperativas a la que la cooperativa esté adscrita.

2. El Fondo de Educación y Promoción que es inembargable e irrepartible entre los socios se nutrirá de las siguientes aportaciones:

a) El porcentaje de los excedentes netos que acuerde la Asamblea General conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley de Cooperativas.

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

c) Las subvenciones, donaciones y cualquier otro tipo de ayuda recibida de terceros para el cumplimiento de los fines a los que está destinado el fondo.

d) El veinte por ciento de los resultados de las operaciones realizadas con terceros.

3. El importe del fondo que no se haya aplicado dentro del ejercicio económico, deberá ser materializado conforme previene el artículo 72 de la Ley de Cooperativas.

## **CAPITULO V.- DOCUMENTACIÓN SOCIAL**

### **Artículo 51.- Documentación social**

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

a) Libro registro de socios, especificando en el mismo las diferentes clases de socios y las secciones a las que pertenecen.

b) Libro registro de aportaciones al capital social.

c) Libro de actas de la Asamblea General.

d) Libro de actas del Consejo Rector y, en su caso, de los liquidadores.

e) Libro de inventarios y cuentas anuales.

f) Libro diario.

g) Cualquier otro que venga exigido por disposiciones legales.

2. Todos los libros enumerados, con carácter previo a su utilización, deberán ser diligenciados y legitimados por el Registro de Sociedades Cooperativas.

3. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del Consejo Rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan respectivamente, hasta la liquidación y extinción de la cooperativa.

## **CAPITULO VI.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA**

### **Artículo 52.- Causas de disolución**

La Sociedad cooperativa se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, por mayoría



de los dos tercios de los socios presentes y representados, así como por cualquiera de las demás causas establecidas en el artículo 90 de la Ley de Cooperativas.

#### **Artículo 53.- Liquidación**

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

2. La Asamblea General elegirá al liquidador o a los liquidadores, en número impar, de entre los socios, en votación secreta y por la mayoría de votos.

3. La liquidación y extinción de la cooperativa se ajustará a las normas establecidas en la Ley de Cooperativas.

#### **Artículo 54.- Adjudicación del haber social**

En la adjudicación del haber social se seguirán las normas previstas en el artículo 94 de la Ley de Cooperativas.

### **CAPITULO VII.- USO Y DISFRUTE DE LAS VIVIENDAS O APARTAMENTOS**

#### **Artículo 55.- Normas para el uso y disfrute de las viviendas y anejos por parte de los socios.**

1. La Sociedad cooperativa asignará a cada socio, en régimen de cesión de uso, durante todo el periodo de concesión del suelo, la utilización y disfrute exclusivos de la vivienda y trastero, y garaje en su caso, elegidos por los socios por orden de reserva, de los que conste el edificio o conjunto residencial de que sea propietaria.

2. El derecho de uso asignado a cada socio sobre la vivienda es transmisible en las condiciones establecidas en el artículo 42 de estos Estatutos. Además, el derecho de uso asignado a cada socio sobre la vivienda es susceptible de ser cedido por éste temporalmente mediante precio a tercera persona, mediante contrato de alquiler u otra forma admitida en derecho. No obstante, en este caso, el socio debe comunicar su intención al Consejo Rector de la Cooperativa, que tendrá derecho preferente a hacerse con el uso para destinarlo al alquiler. Para ello, se prevé la posibilidad de que se cree una bolsa de demandantes de vivienda en alquiler.

3. A fin de regular el funcionamiento del edificio o conjunto residencial, las normas de uso de las viviendas y anejos de que conste, el régimen de prestación de los servicios comunes (limpieza, comidas, lavandería, etc..) y demás detalles que se consideren necesarios para la mejor administración del inmueble, y sus instalaciones, la Asamblea General, por mayoría de los socios presentes o representados, aprobará un Reglamento de Régimen Interior.

#### **Artículo 56.- Derechos y obligaciones de los socios en relación con la vivienda de la que son usufructuarios.**

1. En relación con la vivienda asignada, y sin perjuicio de los derechos reconocidos en el artículo 10 de estos Estatutos, los socios tendrán derecho a:

- a) Utilizar y disfrutar de la vivienda y anejos de los que son usufructuarios sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en estos Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interior.
- b) Que la vivienda y anejos de los que son usufructuarios, y los elementos comunes del edificio o conjunto residencial se encuentren siempre en las adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene.
- c) Disfrutar de los servicios comunes del edificio o conjunto residencial conforme a las normas establecidas al efecto.

2. Además de al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 9 de estos Estatutos, los socios deberán:

- a) Usar la vivienda y anejos de los que son usufructuarios, así como sus instalaciones, con la diligencia y cuidado exigibles.
- b) No realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda sin el consentimiento de la cooperativa, expresado por escrito.
- c) Soportar las obras de mejora y mantenimiento del conjunto residencial o de las viviendas de que conste, que realice la Cooperativa.

**Artículo 62.- Derechos y obligaciones de la Cooperativa en relación con las viviendas cedidas en usufructo a los socios:**

1. La Cooperativa tendrá, en relación a las viviendas o apartamentos cedidos a los socios, los derechos y obligaciones que se derivan de los artículos 9, 61, apartado 2 y demás concordantes de estos Estatutos.

2. Además de aquello que implica derechos para los socios usuarios de las viviendas, la Cooperativa se obliga a:

- a) Administrar el edificio o conjunto residencial conforme a la legislación aplicable y a estos estatutos.
- b) Velar por el correcto mantenimiento del edificio y sus instalaciones, gestionando o ejecutando las reparaciones a que haya lugar, tanto en las viviendas y anejos de que conste como en los elementos comunes.
- c) Organizar la prestación de los servicios comunes (limpieza, lavandería, conserjería, etc...).

**ENLACES A LOS TEXTOS CONSOLIDADOS DE LAS LEYES DE COOPERATIVAS DE CASTILLA Y LEÓN Y DE ESPAÑA.**

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2002-9331>

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-15681>