

12/2009



ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGISTRÁ S. COOP. MAD. "SOCIEDAD
COOPERATIVA MADRILEÑA PUERTA DE RIVAS III"

1



CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, régimen legal.

Con la denominación de S. COOP. MAD. "SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA PUERTA DE RIVAS III" ha constituido la Sociedad Cooperativa de Viviendas, sujeta a los principios y disposiciones de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en lo sucesivo LCCM, con plena personalidad jurídica desde el momento de su inscripción.

Artículo 2.- Objeto.

La cooperativa tendrá por objeto o Actividad económica:

La actividad económica, que, para el cumplimiento de su objeto social, desarrollará esta Sociedad Cooperativa, es: Procurar exclusivamente a sus socios viviendas y/o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

Podrá adquirir parcelas y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social; asimismo podrán adquirir inmuebles construidos o en construcción.

La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho, ya sea para uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o disminuidas.

Podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, acordando la Asamblea

General el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de los mismos.

En caso necesario podrán acogerse al régimen autorizante de operaciones con terceros, previsto en el Art. 58 de la LCCM.

Podrá acoger sus promociones de obra a cualquier modalidad de protección, cumpliendo las condiciones que como Promotora le están impuestas por su legislación específica y gozando de los beneficios correspondientes a dicha modalidad pudiendo, asimismo, realizarlas en la modalidad de Renta Libre.

Artículo 3.- Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo ilimitado, iniciando sus actividades desde el momento de su constitución.

Artículo 4.- Ámbito.

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

Artículo 5.- Domicilio social.

El domicilio de la Sociedad se establece en **C/ Marie Curie 5-7**, edificio alfa en Rivas Vaciamadrid (Madrid) pudiendo ser trasladado a otro lugar, del mismo municipio, por acuerdo del órgano de administración, que deberá notificarse a los socios dentro del mes siguiente. Caso de que el traslado implique cambio de municipio, se requerirá acuerdo de la Asamblea General.

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

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

12/2009



3

CAPÍTULO II

LOS SOCIOS

Artículo 6.- Personas que pueden ser socios.

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

Artículo 7.- Requisitos para ser socio.

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

- a) El señalado en el artículo 6 de estos Estatutos.
- b) Estar incluido previamente en la relación de promotores, expresada en la escritura de constitución de la Sociedad, o solicitar dicha admisión, como a continuación se expone, en el caso de estar ya constituida la misma.
- c) Suscribir la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio y desembolsar el porcentaje de la misma, fijada en el segundo párrafo del número 1 del artículo 17 de estos Estatutos, si la admisión se efectúa en el momento de la constitución de la Cooperativa; o suscribir y desembolsar las cantidades acordadas por la Asamblea General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de los mismos, en el caso de efectuarse la admisión con posterioridad a la constitución de la Sociedad.
- d) Caso de tratarse de una promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, cumplir los requisitos que establezca, en cada caso, la normativa específica, para el tipo concreto de viviendas de que se trate, para acceder o adquirir este tipo de viviendas.

Artículo 8.- Procedimiento de admisión.

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

4

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

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

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

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

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

Artículo 9.- Obligaciones de los socios.

Los socios estarán obligados a:

1. Asistir a las reuniones de la Asamblea General y de los demás órganos colegiados a los que fuesen convocados, salvo causa justificada, y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.

2. Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social, en función de los proyectos de construcción y en la proporción económica que le corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca, y cumpliendo las



9V9376993

12/2009

5

obligaciones dimanantes de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno o establecidas en las Normas de la Promoción y en los contratos de incorporación a la misma. Asimismo, deberá cumplir sus obligaciones económicas con puntualidad.

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

4. No realizar actividades competitivas a los fines propios de la Cooperativa, ni colaborar con quien los realice, salvo que en este último caso sea expresamente autorizado por el órgano de administración, que dará cuenta a la primera Asamblea que se celebre para su ratificación, si procediese.

5. Aceptar los cargos y funciones que le sean encomendados, salvo justa causa de excusa.

6. No prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las leyes.

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

8. No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio social de la Cooperativa o del cooperativismo en general.

9. Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.

10. Efectuar el desembolso de las aportaciones al capital social y, en su caso, de las cuotas en la forma y plazos previstos.

11. Aportar la documentación personal o familiar necesaria, tanto para solicitar y tramitar los préstamos hipotecarios sobre la promoción a la que pertenece, como para justificar el cumplimiento de los requisitos (establecidos por la Administración competente) para poder acceder o adquirir una vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, caso de tratarse de una promoción de este tipo de viviendas.

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

Artículo 10.- Derechos de los socios.

Los socios tendrán derecho a:

1. Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Sociedad.
2. Formular propuestas y participar con su voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de que forman parte.
3. Recibir información en los términos previstos por el artículo 11 de estos Estatutos.
4. Participar en las actividades y servicios que desarrolla la Cooperativa, para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación o restricción arbitraria.
5. El retorno cooperativo, en su caso.
6. La actualización y liquidación, cuando proceda, de sus aportaciones al capital social.
7. Votar por sí o a través de representante, según lo establecido en el artículo 43 de estos Estatutos.
8. Cualesquiera otros derechos reconocidos por la LCCM, los presentes Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno, en su caso, y los acuerdos de la Asamblea General.

Artículo 11.- Derecho de información.

1. Todo socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en la LCCM, en estos Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.
2. El socio tendrá derecho, como mínimo, a:
 - a) Recibir copia de los Estatutos y Reglamentos Internos y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.
 - b) Examinar en el domicilio social y en el plazo que medie entre la convocatoria de la Asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales y el informe del/de los Interventor/es o, en su caso, del/de los auditores. Los socios que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea, conforme a lo previsto en la Ley y en estos Estatutos.

En la convocatoria de la Asamblea General deberá manifestarse expresamente el



9V9376992

12/2009

7

derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la Cooperativa

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

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

- d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la Cooperativa, y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si considera que es de interés general, en la Asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

- e) Solicitar copia del acta de las Asambleas Generales.

- f) Examinar el Libro de Registro de Socios y el de Actas de las Asambleas Generales.

3. Los socios que representen **más del diez por ciento** de todos ellos o cien socios podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el órgano de administración, salvo que aprecie el grave peligro a que se refiere el apartado c) del número anterior, dentro de los treinta días siguientes o durante la primera Asamblea General que se celebre.

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

Artículo 12.- Garantías de participación, información y control.

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

- a) Como sistema de garantía de las cantidades que anticipe el socio a cuenta del coste de la vivienda, la Cooperativa deberá establecer, en el momento de la incorporación del mismo a una promoción o fase concreta, un aval contratado con entidades de

crédito o con compañías aseguradoras, con la finalidad de reintegrarle dichas cantidades en el supuesto de no realizarse debidamente la promoción o fase por causas imputables directamente a la Cooperativa.

- b) Un número de socios que represente al menos el 49 por ciento del total de los existentes en la Cooperativa podrán solicitar motivadamente, con cargo a la Cooperativa y una vez al año, informe de consultores externos en las áreas urbanística, financiera, jurídica, cooperativa, o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales expertos no podrán ser socios, ni estar vinculados en forma alguna, directa o indirecta, con los cooperadores, ni con los administradores independientes, auditores o apoderados, gestores y profesionales con los que la Cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción e individualización de las viviendas.
- c) Cuando la Cooperativa alcance la cifra de cien socios o más, sin llegar a los doscientos, se establecerá un Comité, que asumirá las funciones siguientes:
- Vigilancia del estado de la tesorería de la Cooperativa, y
 - Seguimiento de la correcta ejecución de las obras.

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

Cuando la Cooperativa tenga doscientos o más socios, se establecerán en la misma forma regulada en el párrafo anterior, sendos Comités, Financiero y de Obras, para el seguimiento de las actividades de la Cooperativa en ambas vertientes.

En ambos casos, los criterios de los Comités, si están respaldados por los Interventores y por el experto correspondiente de los mencionados en el apartado anterior, deberán ser seguidos por el órgano de administración, salvo que los considere lesivos para la Cooperativa. En este último caso, deberá el órgano de administración convocar inmediatamente Asamblea General, la cual adoptará el acuerdo dirimente.



9V9376991

12/2009

9

d) En el supuesto de que la Cooperativa se acoja a la posibilidad prevista en el artículo 115 de la LCCM, y, en su virtud, quiera desarrollar más de una fase, bloque o promoción, por acuerdo del órgano de administración, deberá este indicar el/los municipio/s donde actúe la entidad en cada una de las mismas, acuerdo que será ratificado en la primera Asamblea General que se celebre e inscrito en el Registro de Cooperativas.

Artículo 13.- Baja del socio. Clases, procedimientos y efectos.

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

A) Baja voluntaria.

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

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

2. Se considerará como baja voluntaria no justificada:

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

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

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

párrafos siguientes.

Los acuerdos de fusión y escisión y los que conlleven modificaciones estatutarias ocasionadas por los casos antedichos y que den lugar al derecho de baja justificada,² 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.

B) Baja obligatoria.

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

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

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

C) Baja por finalización de fase o promoción.

Cuando concluya la recepción definitiva de las obras de una fase o promoción, los socios adscritos a la misma tendrán derecho a solicitar del órgano de administración la

12/2009



11

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

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

D) Procedimiento de las bajas voluntaria y obligatoria.

El socio disconforme con el acuerdo del órgano de administración sobre la calificación o efectos de su baja, sea voluntaria u obligatoria, podrá recurrir en el plazo de dos meses desde la notificación de dicho acuerdo ante la **Asamblea General**. Transcurrido dicho plazo, sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

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

E) Baja por expulsión, procedimiento y efectos.

La expulsión del socio sólo podrá ser acordada por falta muy grave, tipificada en estos Estatutos, en su artículo 15, mediante expediente instruido al efecto por el órgano de administración.

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

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

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

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

El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por la **Asamblea General**, podrá ser impugnado por el socio en el plazo de dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para la impugnación de acuerdos asamblearios.

F) Baja por fallecimiento del socio.

En caso de fallecimiento del socio se estará a lo dispuesto en los artículos 14.3 y 24.1 b) de estos Estatutos.

Artículo 14.- Consecuencias de la baja.

1. El socio que causa baja en la Cooperativa o sus causahabientes tienen derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones al capital social, tanto el actualizado de las obligatorias como el de las voluntarias, así como el de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y/o locales, a que se refiere el artículo 23.1 de estos Estatutos, incluyéndose en el cómputo el Fondo de retorno y la Reserva voluntaria repartibles, a que hacen mención, respectivamente, los artículos 28.3 c) y 31 de estos Estatutos, si los hubiere.

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

2. Sobre la cuantía de las aportaciones obligatorias del socio que causa baja, el 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, deducciones que no se practicarán en el caso de baja justificada.

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



9V9376989

12/2009

13

cuando la baja es justificada.

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 para su devolución sería de dieciocho meses, plazo que, asimismo, se reducirá a un año en favor de los herederos o legatarios del socio fallecido.

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

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

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

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

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

Artículo 15.- Faltas y sanciones.

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

FALTAS.

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

Las infracciones leves prescriben a los dos meses, las graves a los cuatro meses, y las muy graves a los seis meses. El plazo de prescripción 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 notifica la resolución.

Son faltas muy graves:

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



9V9376988

12/2009

15

- f) El incumplimiento de las obligaciones económicas con la Cooperativa, por impago de una cuota, o de cualquier otra forma de financiación aprobada por la Asamblea General
- g) Prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas o contrarias a las Leyes.
- h) Los malos tratos de palabra o de obra a otros socios de la Cooperativa con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de trabajos, actividades u operaciones precisas para el desarrollo del objeto social.
- i) No aportar la documentación familiar que justifique el cumplimiento de los requisitos para acceder o adquirir una vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- j) La acumulación de tres faltas graves en un periodo de cinco años.

Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve, por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los cinco últimos años.
- b) La acumulación de tres faltas leves en un periodo de cinco años.

Son faltas leves:

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

SANCIONES:

Por faltas leves: amonestación verbal o por escrito, y/o multa de treinta a sesenta

euros.

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

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

La sanción suspensiva de derechos sólo se podrá imponer por la comisión de aquellas infracciones muy graves que consisten precisamente en que el socio está a descubierto en sus obligaciones económicas o que no participa en las actividades y servicios cooperativos en los términos previstos en el artículo 9.2 de estos Estatutos.

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

Órganos sociales competentes y procedimiento.

La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración.

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

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

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

El acuerdo confirmatorio de la sanción podrá ser impugnado, en el plazo dos meses desde su notificación, por el cauce procesal a que se refiere el artículo 45 de estos Estatutos para la impugnación de los acuerdos asamblearios.

En el caso de expulsión del socio, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 E) de estos



9V9376987

12/2009

17

Estatutos.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COOPERATIVA

Artículo 16.- Responsabilidad.

1. La Cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente a la Reserva de educación y promoción cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

2. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social y a la parte proporcional que le corresponda a cada socio, en función de las cuotas asignadas a cada vivienda y anejos adjudicados, de todos los costes necesarios para la construcción de los inmuebles.

Artículo 17.- El capital social. Aportaciones iniciales dinerarias y no dinerarias; suscripción y desembolso.

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

Las aportaciones obligatorias estarán representadas en títulos nominativos de un valor de **cien euros** cada uno, debiendo cada socio poseer y, por lo tanto suscribir, al menos, como aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de tal, **un título**, cuyo desembolso se hará **en efectivo e íntegramente en el momento de su suscripción**.

En todo caso, cada título expresará necesariamente:

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

sucesivos desembolsos.

d) Las actualizaciones, en su caso.

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

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

Las aportaciones dinerarias se realizarán en moneda de curso legal.

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

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

Las aportaciones no dinerarias deberán estar íntegramente desembolsadas.

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

12/2009



19

Artículo 18.- El capital social mínimo.

El capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar la Cooperativa se fija en **MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS (1.830,00 €)**.

Artículo 19.- Aportaciones de los nuevos socios.

1. El importe de las aportaciones obligatorias de los socios que ingresen con posterioridad a la constitución de la Cooperativa no podrá ser inferior a la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima en el artículo 17.1 de estos Estatutos, ni superior al importe de las obligaciones exigibles en ese momento.

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

3. También podrá exigirse al nuevo socio, en el momento del ingreso, que abone la cuota de ingreso, si ésta se hubiera establecido de acuerdo con el primer párrafo del número 3 del artículo 23 de estos Estatutos.

Artículo 20.- Nuevas aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social.

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

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

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

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

Artículo 21.- Remuneración de las aportaciones obligatorias.

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

Artículo 22.- Actualización de las aportaciones.

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

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

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

Artículo 23.- Financiaciones que no integran el capital social.

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

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

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



9V9376985

12/2009

21

cooperativizados.

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

3. Cuotas de ingreso y periódicas.

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

4. Emisión de obligaciones.

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

Artículo 24.- Transmisión de las aportaciones y cantidades para la financiación de las viviendas y/o locales, y de derechos sobre las/los mismas/os.

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

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

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

El socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, causase baja

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

En ningún caso las transmisiones Inter.-vivos recogidas en este apartado darán lugar a derechos especiales para ingresar en la cooperativa u obligaciones a la misma para admitir al adquirente como socio, debiendo cumplir expresamente los requisitos y procedimientos establecidos a este fin.

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

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

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

a) El socio que pretendiera transmitir sus derechos sobre la vivienda y/o local, antes de haber transcurrido cinco años), desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le



9V9376984

12/2009

23

sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda y/o local, deberá ponerlos a disposición de la Cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios expectantes por orden de antigüedad.

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

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

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

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

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