

ESTATUTOS OBRERA DE VIVIENDAS, SCCL

Aprobado por la Asamblea General el 22 de mayo de 2025

Inscrito en el Registro General de Cooperativas el 21 de agosto de 2025

Índice

CAPÍTULO I - BASES DE LA SOCIEDAD.....	5
Artículo 1.- Denominación y régimen legal.....	5
Artículo 2.- Objeto y actividades de la cooperativa	5
Artículo 3.- Duración	7
Artículo 4.- Domicilio Social y ámbito territorial	7
CAPÍTULO II - DE LAS PERSONAS SOCIAS	7
Artículo 5.- Personas que pueden ser socias	7
Artículo 6.- Requisitos para la admisión	8
Artículo 7.- Obligaciones de las personas socias.....	9
Artículo 8.- Derechos de las personas socias.....	9
Artículo 9.- Derecho de información	11
Artículo 10.- La responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales	12
Artículo 11.- Baja de la persona socia	12
Artículo 12.- Efectos económicos de la baja	13
Artículo 13.- Faltas de las personas socias.....	13
Artículo 14.- Faltas muy graves.....	14
Artículo 15.- Faltas graves	15
Artículo 16.- Faltas leves	15
Artículo 17.- Sanciones	15
Artículo 18.- Procedimiento sancionador	16
CAPÍTULO III - RÉGIMEN ECONÓMICO	16
Artículo 19.- Capital social mínimo	16
Artículo 20.- Aportaciones obligatorias.....	17
Artículo 21.- Aportaciones voluntarias.....	17
Artículo 22.- Cuotas de ingreso y cuotas periódicas.....	17
Artículo 23.- Transmisión de las aportaciones.....	18
Artículo 24.- Aplicación de los excedentes.....	18
Artículo 25.- Imputación de Pérdidas.....	18
Artículo 26.- Fondo de reserva Obligatorio	19

Artículo 27.- Fondo de Educación y Promoción de Cooperativas.....	19
Artículo 28.- Documentación social	20
Artículo 29.- Cierre del ejercicio.....	20
CAPÍTULO IV - ORGANIZACIÓN FUNCIONAL INTERNA	20
Artículo 30.- Organización funcional interna	20
CAPÍTULO V - GOBIERNO, GESTIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA.....	20
Artículo 31.- Órganos Sociales.....	20
Artículo 32.- Asamblea General	21
Artículo 33.- Funciones de la Asamblea General	21
Artículo 34.- Clases de Asambleas.....	22
Artículo 35.- Convocatoria de las Asambleas ordinaria y extraordinaria	22
Artículo 36.-Constitución de la Asamblea.....	22
Artículo 37.- Adopción de acuerdos	23
Artículo 38.- Del voto por representante en la Asamblea General y de los porcentajes de voto de cada tipología de persona socia.....	24
Artículo 39.- Acta de la sesión.....	25
Artículo 40.- Impugnación de los acuerdos sociales	25
Artículo 41.- El Consejo Rector	25
Artículo 42.- Composición del Consejo Rector	27
Artículo 43.- Duración, renovación, obligatoriedad y gratuidad del cargo de miembro del Consejo Rector	27
Artículo 44.- Funcionamiento del Consejo Rector	28
Artículo 45.- Presidencia y Secretaría.....	28
Artículo 46.- Delegación de facultades del Consejo Rector.....	29
Artículo 47.- Responsabilidad.....	29
Artículo 48.- Efectos de la acción de responsabilidad.....	30
Artículo 49.- Incompatibilidades y prohibiciones al cargo de Consejo y Dirección	30
Artículo 50.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector	30
Artículo 51.- La Dirección	31
Artículo 52.- Conflicto de intereses: contratos entre los miembros del Consejo Rector y la Cooperativa	31
Artículo 52 bis. - Delegación de facultades del Consejo Rector. El Consejo Permanente.....	31

Artículo 53. El Comité de Recursos y Garantías	32
CAPÍTULO VI - DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, FUSIÓN, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA	32
Artículo 54.- Modificación de los Estatutos Sociales	32
Artículo 55.- Fusión de la Cooperativa	32
Artículo 56.- Escisión de la Cooperativa	33
Artículo 57.- Transformación de la Cooperativa en otra persona jurídica.....	33
Artículo 58.- Disolución y liquidación	33
Artículo 59.- Nombramiento de liquidadores/as	34
Artículo 60.- Adjudicación del haber social.....	35
Artículo 61.- Operaciones finales.....	35
CAPÍTULO VII - REGIMEN DE LA VIVIENDA.....	35
Artículo 62.- Titularidad de las viviendas.....	35
Artículo 63.- Construcción y adjudicación de las viviendas	36
Artículo 64.- Fase de gestión	36
Artículo 65.- Periodo de Amortización	37
Artículo 66.- Baja de la persona socia adjudicataria	37
Artículo 67.- Transmisión de la vivienda	38
Artículo 68.- Edificaciones titularidad de la Cooperativa.....	39
CAPÍTULO VIII - GRUPO DE IMPULSORES.....	39
Artículo 69. Grupos impulsores	39

CAPÍTULO I - BASES DE LA SOCIEDAD

Artículo 1.- Denominación y régimen legal

Con la denominación de “OBRERA DE VIVIENDAS” se constituyó como una cooperativa de viviendas inscrita en el Registro Territorial de Cooperativas de Barcelona bajo el número 446.

Se adaptaron los Estatutos sociales a los principios y disposiciones de la Ley de Cooperativas de Catalunya y mediante el acuerdo de la asamblea de las personas socias, se convierte en una cooperativa INTEGRAL de viviendas y de consumidores y usuarios.

Esta cooperativa no tiene ánimo de lucro y se rige a estos efectos, de conformidad con lo que prevé el artículo 144 de la Ley 12/2015 de Cooperativas de Catalunya, en particular:

- a) Los excedentes de libre disposición, una vez atendidas las dotaciones a los fondos obligatorios, no se distribuyen entre las personas socias, sino que se destinan, mediante una reserva estatutaria irrepartible, a las actividades propias de esta clase de cooperativa, a la que se pueden imputar todas las pérdidas, de conformidad con lo establecido en la Ley de Cooperativas de Cataluña.
- a) Los cargos de miembros del Consejo Rector no son remunerados, sin perjuicio de que las personas que los ocupan puedan ser resarcidas de los gastos originados en el ejercicio del cargo.
- a) Las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto las obligatorias como las voluntarias, no pueden devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de las actualizaciones correspondientes.
- a) Las retribuciones del personal que trabaje por cuenta ajena no pueden superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector y de la zona correspondiente.

Artículo 2.- Objeto y actividades de la cooperativa

El objeto de esta Cooperativa es facilitar a sus personas socias el acceso a una vivienda digna de una forma asequible y no especulativa, a través de cualquier forma que esté permitida en Derecho, así como el asesoramiento y la formación en términos de posesión y acceso a la vivienda, y la conservación, gestión y administración de las viviendas y locales de sus personas socias, elementos, zonas, edificaciones comunes y servicios complementarios. Mantenimiento de los inmuebles y de sus instalaciones y servicios comunes, y prestación de servicios auxiliares tales como gestión de comunidades, limpieza, conserjería, reparaciones, etc.

También forma parte del objeto social de esta cooperativa facilitar a las personas socias consumidoras y usuarias de los servicios o productos que puedan mejorar sus condiciones habitacionales en los diferentes estadios de su vida dentro y fuera de las viviendas gestionadas por la cooperativa.

Las finalidades concretas de la cooperativa son:

- a) Procurar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones y obras complementarias, que tengan carácter digno, higiénico y económico, exclusivamente para sus personas

socias; así como la organización de su uso en lo referente a los elementos comunes y regular su administración, conservación y mejoras.

- b) La rehabilitación de viviendas, de locales y de edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus personas socias.
- c) La construcción de viviendas para cederlas a sus personas socias mediante el régimen de uso y disfrute, bien para su uso habitual y permanente, o bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad.
- d) Contribuir a la difusión y enseñanza del sistema cooperativo.
- e) Impulsar y colaborar en la expansión de las prácticas cooperativas en sus diversas formas.
- f) Proveer o facilitar a las personas socias consumidoras y usuarias aquellos servicios que puedan mejorar sus condiciones habitacionales en los diferentes estadios de su vida dentro y fuera de las viviendas gestionadas por la cooperativa.
- g) Contribuir a la mejora de la calidad de vida de las personas en relación con su vivienda y con sus vecinos, fomentando el entendimiento entre las propietarias basado en el respeto mutuo, el marco jurídico vigente y el asesoramiento y acompañamiento objetivos y adecuados para dichos fines.
- h) La gestión del espacio comunitario, promover y facilitar la convivencia y sentido de comunidad entre sus personas socias.
- i) Acercar y difundir entre las personas socias la cultura y el ocio cultural en todas sus manifestaciones.
- j) Fomentar la cohesión social, el interés social y/o cultural de todas las personas socias.
- k) El desarrollo de las actividades necesarias para el incremento de la información, la formación y la defensa de los derechos de los consumidores.

Para conseguir sus propósitos la Cooperativa podrá:

- a) Efectuar la compra de terrenos y parcelación de solares.
- b) Realizar la construcción de edificios con viviendas para sus personas socias, ya fuere por cuenta propia con sus medios, o figurando como entidad constructora y acogándose a los beneficios que las leyes vigentes en todo momento establezcan sobre la materia.
- c) Realizar cuantas gestiones fueren menester para la obtención de préstamos, anticipos y subvenciones, ya fuere de organismos públicos o privados y cuantas deriven de su amortización y cancelación.
- d) Fomentar la intercooperación con otras entidades cooperativas comprometidas con las finalidades y objetivos enumerados en el objeto social. Para ello podrá realizar convenios con otras cooperativas, tendentes al establecimiento de relaciones de mutua conveniencia o interés social y económico de sus respectivos asociados.
- e) Llevar a cabo todas las actividades necesarias para el cumplimiento de sus objetivos sociales.

- f) Llevar a cabo la administración y régimen de habitabilidad de los edificios construidos, cobro de amortizaciones, intereses y cuotas de las personas socias, para la prestación de servicios generales que las edificaciones requieran.
- g) Ejercer la vigilancia e inspección de las viviendas para la conservación debida de las edificaciones y buena prestación de servicios.
- h) Administración de fincas urbanas en propiedad horizontal o vertical, realización y supervisión de servicios de mantenimiento, reparación y limpieza de edificaciones.
- i) Gestión de la secretaría a comunidades, así como su gestión fiscal, económica y contable.

Artículo 3.- Duración

La sociedad se encuentra constituida por tiempo indefinido.

Artículo 4.- Domicilio Social y ámbito territorial

El domicilio social de la Cooperativa se establece en El Prat de Llobregat (Barcelona), Plaza Ramon Roigé i Badia, nº 3, bajos, pudiendo ser trasladado a otro lugar dentro del mismo término municipal por acuerdo del Consejo Rector. El cambio de domicilio fuera de este supuesto exigirá acuerdo de la Asamblea General que modifique este precepto estatutario.

La Cooperativa desarrollará su actividad en **CATALUNYA**.

CAPÍTULO II - DE LAS PERSONAS SOCIAS

Artículo 5.- Personas que pueden ser socias

1. Son personas socias de vivienda:

Podrán ser personas socias de vivienda todas las personas físicas que necesiten disponer de una vivienda de las que promueve la Cooperativa, estén implicadas con el objeto social y con el fin de realizar el objeto y las actividades especificados en el artículo 2 de estos estatutos.

Asimismo, aquellas personas físicas que son propietarias de viviendas edificadas por la Cooperativa y han residido como mínimo en la vivienda los últimos tres años podrán solicitar la admisión como persona socia. Para ello deberán acompañar a la solicitud dirigida al Consejo Rector, escritura de la propiedad, certificado de empadronamiento y recibos de consumo de la vivienda. En este caso, la respuesta del Consejo Rector deberá ser en un plazo de dos meses como máximo desde la petición.

Finalmente, también lo podrán ser las personas que hayan seguido el procedimiento establecido en el artículo 23 de estos estatutos, de transmisión de las aportaciones sociales.

Exclusivamente las personas socias de vivienda podrán ostentar, además, si lo solicitan, la condición de persona socia consumidora y usuaria sin efectuar la aportación al capital social ni acumulando el derecho de voto o representatividad en la cooperativa, prevaleciendo los derechos políticos como socia de vivienda, pero pudiendo participar de los servicios que ofrece la cooperativa.

2. Son personas socias consumidoras y usuarias:

Las personas socias consumidoras y usuarias son las personas físicas que deseen obtener bienes y servicios en las mejores condiciones de calidad, oportunidad, información y precios.

3. Son personas socias colaboradoras:

Pueden entrar a formar parte de la cooperativa como personas socias colaboradoras tanto las personas físicas como las personas jurídicas, públicas o privadas, y si el contenido de vinculación con la cooperativa lo permite, las comunidades de bienes y las herencias yacentes.

Las personas socias colaboradoras, sin efectuar la actividad cooperativizada principal, pueden colaborar en la consecución del objeto social de la cooperativa únicamente mediante la aportación de capital.

La solicitud de admisión como persona socia colaboradora ha de ser formulada por escrito al Consejo Rector de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de los presentes Estatutos.

Las aportaciones de las personas socias colaboradoras al capital social se han de acreditar mediante títulos. Cada persona socia colaboradora habrá de desembolsar la aportación mínima obligatoria al capital social que se contabilizará separadamente de la del resto de personas socias, determinada por la Asamblea General.

Las personas socias colaboradoras tienen derecho a voz, pero no tienen derecho a voto en la Asamblea General y no tienen derecho a formar parte de los otros órganos sociales.

Artículo 6.- Requisitos para la admisión

Para la admisión de una persona como persona socia hace falta cumplir los requisitos siguientes:

- a) El señalado en el artículo 5º de estos Estatutos.
- b) Tener capacidad de obrar de acuerdo con lo preceptuado en el Código Civil.
- c) Suscribir la aportación económica obligatoria y hacerla efectiva de acuerdo con los artículos 70 y 71 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

La solicitud de admisión debe formularse por escrito al Consejo Rector, que debe resolver en el plazo máximo de tres meses. Tanto la admisión como la denegación deben comunicarse por escrito a la persona interesada. En el supuesto de que no haya respuesta, se entenderá que la solicitud ha sido estimada. La admisión sólo puede denegarse por motivos basados en la ley o en los Estatutos Sociales. La denegación de la admisión debe ser motivada.

Tanto la admisión como la denegación son susceptibles de recurso ante la Asamblea General, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo del Consejo Rector o desde que se produjo el silencio. El recurso debe ser resuelto, por votación secreta, por la Asamblea General o por el Comité de Recursos y Garantías, en la primera reunión que ésta haga, con la preceptiva audiencia previa de la persona interesada. El acuerdo de estos órganos es susceptible de recurso ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 7.- Obligaciones de las personas socias

A.- Obligaciones comunes a las personas socias de vivienda y socias consumidoras y usuarias:

- a) Efectuar el desembolso de la aportación comprometida y cumplir puntualmente con las obligaciones económicas que les correspondan.
- b) Asistir a las reuniones de las Asambleas Generales y de los demás órganos a los que sean debidamente convocados.
- c) Aceptar los cargos sociales a excepción de causa justificada.
- d) Participar en las actividades y servicios cooperativos derivados del objeto social.
- e) No dedicarse a actividades que puedan competir con el objeto social de la cooperativa, ni a colaborar con quién las realice, excepto que sean expresamente autorizadas por el Consejo Rector.
- f) Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la Cooperativa, cuya divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.
- g) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con las demás personas socias y especialmente con los que en cada momento ostenten cargos rectores en la Cooperativa.
- h) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio de la Cooperativa o del cooperativismo en general.
- i) Participar en las actividades de formación e intercooperación.
- j) Cumplir con los deberes y obligaciones que resulten de preceptos estatutarios y legales que les sean de aplicación, así como de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno, y los acuerdos de convivencia que la cooperativa adopte.
- k) Cumplir con las normas de convivencia que se acuerden en las diferentes comunidades.

B.- Obligaciones de las personas socias colaboradoras:

Las personas socias colaboradoras tienen la obligación de:

- a) Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con las demás personas socias y especialmente con los que en cada momento ostenten cargos rectores en la Cooperativa.
- b) No manifestarse públicamente en términos que impliquen deliberado desprestigio de la Cooperativa o del cooperativismo en general.

Artículo 8.- Derechos de las personas socias

A.- Derechos comunes a las personas socias de vivienda y socias consumidoras y usuarias:

- a) Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la Cooperativa.

- b) Participar en la realización del objeto social de la Cooperativa, en virtud de las normas estatutariamente elegidas.
- c) Definir en Asamblea la política, objetivos, medios y ámbito de la actividad cooperativizada en el marco de las reglas estatutarias.
- d) Participar en la adopción de los acuerdos de la Asamblea en las proporciones de cada tipología de persona socia establecidas en los presentes estatutos y de los otros órganos de los que forme parte, salvo las personas socias colaboradoras.
- e) Participar en las actividades de la Cooperativa.
- f) Solicitar y recibir información sobre las cuestiones que afecten sus intereses económicos y sociales de su tipología de persona socia en los términos que establece el artículo 9 de estos Estatutos y el artículo 39 de la Ley de Cooperativas de Catalunya que regula el derecho de información.
- g) Percibir el reembolso de la aportación en caso de baja, liquidación o transformación de la Cooperativa.
- h) Todo aquello que resulte de las normas legales y estatutarias, y de los otros acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la Cooperativa.
- i) Hacer uso de los espacios comunes y materiales que la cooperativa pone a disposición de su base social.

B.- Derechos de las personas socias de vivienda

Las personas socias de vivienda tienen derecho, además de las reseñadas en el apartado A, a:

- a) Disfrutar de la vivienda que ostenten en régimen de propiedad.
- b) Disfrutar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones y obras complementarias, que tengan carácter digno, higiénico y económico.
- c) Pueden disfrutar, a la vez, de la condición de persona consumidora y usuaria sin tener que volver a realizar ninguna aportación obligatoria más ni tener más derecho de voto o representatividad en la cooperativa.

C.- Derechos de las personas socias consumidoras y usuarias

Las personas socias consumidoras y usuarias tienen derecho, además de las reseñadas en el apartado A, a:

- a) Disfrutar de la vivienda que ostenten en régimen de alquiler.
- a) Hacer uso y disfrutar del espacio comunitario de las viviendas donde residan.

D.- Derechos de las personas socias colaboradoras

Las personas socias colaboradoras tienen derecho a:

- a) Colaborar en la consecución del objeto social mediante la aportación de capital.
- b) Tienen derecho a voz en la Asamblea General.

Artículo 9.- Derecho de información

Todas las personas socias tienen el derecho de ser informadas de las cuestiones que afecten sus derechos económicos y sociales. Toda persona socia tiene derecho, en todo momento, a:

- a) Recibir una copia de los Estatutos de la Cooperativa y en su caso del Reglamento de Régimen Interno. A ser notificados de las modificaciones que se lleven a cabo y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno que les afecten.
- b) Examinar libremente los libros sociales de la Cooperativa y solicitar certificaciones tanto de los acuerdos reflejados en las actas de las Asambleas Generales como de las inscripciones de los libros correspondientes.
- c) Recibir cualquier informe o aclaración sobre la marcha de la Cooperativa y sobre sus propios derechos económicos y sociales, siempre que lo solicite por escrito al Consejo Rector. El Consejo Rector debe responder en el plazo máximo de quince días, a contar desde la presentación del escrito. Si la persona socia está en desacuerdo con el contenido de la respuesta que se le ha dado, puede reiterar por escrito la solicitud, que, en este caso, debe ser respondida públicamente por el Consejo Rector en la primera Asamblea General que se convoque, después de haberse reiterado dicha petición.
- d) Desde el día de la convocatoria de la Asamblea General ordinaria en la cual se tenga que deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, las personas socias deben poder examinar en el domicilio social, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria explicativa del ejercicio, la propuesta de distribución de los excedentes o de los beneficios extracooperativos o de imputación de pérdidas y, si es el caso, el de los auditores de cuentas. Asimismo, las personas socias tienen derecho a recibir copia de los documentos y a la ampliación de toda la información que consideren necesaria y que tenga relación con los puntos del orden del día, siempre y cuando lo soliciten por escrito, como mínimo cinco días antes de la Asamblea.

El Consejo Rector no puede negarse a facilitar las informaciones solicitadas por las personas socias, excepto en el supuesto de que, motivadamente, alegue perjuicio para los intereses sociales

Contra el acuerdo denegatorio del Consejo Rector de facilitar la información solicitada, puede presentarse recurso ante la Asamblea General, que tendrá que resolver en la primera reunión que haga. La decisión de la Asamblea General puede ser impugnada de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

El tres por ciento de las personas socias de la cooperativa, o un mínimo de cien personas si existen más de mil personas socias, podrán solicitar por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria. El Consejo Rector debe responder en un plazo de un mes. Si las personas socias consideran que la respuesta es insuficiente pueden reiterar su solicitud por escrito, dicha solicitud deberá ser respondida públicamente por el Consejo Rector en la primera Asamblea General que se haga, después de la petición, entregando una copia escrita a las personas solicitantes de la respuesta emitida.

La negativa del Consejo Rector, o la falta de respuesta, ante la solicitud de información, lleva consigo el derecho de la persona socia a ejercer las acciones que crea pertinentes mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria, conforme con la legislación vigente.

Artículo 10.- La responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales

La responsabilidad patrimonial de las personas socias por las obligaciones sociales tendrá el carácter de mancomunada simple y se limitará al importe de la aportación al capital social suscrito, tanto si está desembolsado como si no.

La persona socia que cause baja continuará siendo responsable ante la Cooperativa, con la limitación indicada en el párrafo anterior, durante cinco años, por las obligaciones asumidas por la cooperativa con anterioridad a la fecha de la pérdida de su condición de persona socia.

Artículo 11.- Baja de la persona socia

1. Cualquier persona socia se puede dar de baja voluntariamente efectuando una notificación por escrito al Consejo Rector con una antelación de tres meses, excluyendo dicho preaviso en los supuestos de baja causada por fuerza mayor o baja obligatoria. La inobservancia del preaviso se considerará como baja no justificada.

2. La baja se considerará justificada:

a) En caso de disconformidad con el acuerdo de la Asamblea General decidiendo la fusión o transformación de la Cooperativa, siempre y cuando la persona socia solicite la baja en el plazo de un mes desde la adopción del acuerdo, mediante escrito dirigido al Consejo Rector de la Cooperativa.

b) Cuando de su permanencia se pueda derivar la imposibilidad o la dificultad del cumplimiento de los fines y propósitos sociales establecidos, o cuando así lo estime el Consejo Rector.

c) Las personas socias disconformes con el acuerdo de la Asamblea de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta su oposición, así como las personas socias que, por causa justificada, no han asistido a la Asamblea General, tienen derecho a obtener, si la solicitan en el plazo de un mes desde el acuerdo a que se refiere el apartado 3, la baja por dicha causa, que está calificada de baja voluntaria justificada.

En el caso de las personas socias de vivienda:

a) En el supuesto de considerable incremento del importe total de la vivienda como consecuencia de acuerdos de mejoras tomados en Asamblea General y con las cuales la persona socia no esté de acuerdo. Si es así, la persona socia deberá solicitar la baja al Consejo Rector dentro del plazo de un mes desde la toma de los referidos acuerdos.

b) Cesar en la titularidad de la vivienda de la Cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23 relativo a la transmisión de las participaciones.

En el caso de las personas socias consumidoras y usuarias:

a) Cesar en la utilización de vivienda de titularidad de la cooperativa por cualquier causa.

b) Renunciar a participar en la actividad cooperativizada.

c) No cumplir con las obligaciones previstas en los presentes Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interno para las personas socias consumidoras y usuarias.

En el caso de las personas socias colaboradoras:

- a) Si el consejo rector la considera justificada.

3. Todos los demás supuestos tendrán la consideración de baja no justificada. Tendrán asimismo la consideración de baja no justificada, pudiendo dar lugar a la expulsión, los siguientes supuestos:

- a) No aportar los fondos necesarios para la financiación de las edificaciones y servicios, para la amortización de préstamos o para el abono de los intereses de los mismos, así como para hacer frente a los gastos comunes de administración, respecto a las personas socias de vivienda que se hubieran comprometido en su aportación.
- b) El incumplimiento de las obligaciones por la persona socia adjudicataria referentes al uso y destino de la vivienda, establecidas en el título de adjudicación, en estos Estatutos o en los acuerdos válidamente adoptados por el Consejo Rector o la Asamblea General, así como el grave incumplimiento de las disposiciones promulgadas en materia de Viviendas de Protección Oficial.
- c) El incumplimiento de las obligaciones por la persona socia consumidora y usuaria en la gestión o administración de la comunidad de propietarios.
- d) La falta de pago de las cuotas establecidas o que puedan establecerse.

4. El acuerdo tomado por el Consejo Rector, en que se acuerde la baja de una persona socia, deberá ser motivado. Contra esta resolución se puede interponer recurso ante el Comité de Recursos y Garantías en el plazo de un mes a contar desde la notificación. El recurso será resuelto previa audiencia del interesado, en votación secreta, en el plazo de tres meses, por el Consejo Rector en la primera reunión que este haga. Contra el mencionado acuerdo se puede interponer recurso ante la jurisdicción competente.

5. Según lo dispuesto en la Ley de Cooperativas de Cataluña, el Consejo Rector debe dar obligatoriamente de baja de la cooperativa a las personas socias que pierdan los requisitos objetivos, exigidos por estos estatutos, para formar parte de la cooperativa o para llevar a cabo la actividad cooperativizada. En especial, se considerará que la persona socia de vivienda y socias consumidoras y usuarias, dejan de cumplir los requisitos para ser socias cuando la vivienda no sea su domicilio habitual y permanente. Esta baja siempre tendrá la consideración de baja justificada.

Artículo 12.- Efectos económicos de la baja

En todos los casos de baja de una persona socia, ésta tendrá derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social, actualizadas si procede.

Artículo 13.- Faltas de las personas socias

Las faltas cometidas por las personas socias, atendiendo a su importancia, trascendencia e intencionalidad, se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 14.- Faltas muy graves

Son faltas muy graves:

- a) La utilización por parte de una persona socia de los caudales de la sociedad o de la firma social para negocios por cuenta propia.
- b) Incumplir los acuerdos sociales, con perjuicio para la Cooperativa o realizar actuaciones nocivas para la misma.
- c) La violación del secreto que produzca un grave perjuicio para la Cooperativa. Faltas de asistencia reiteradas no justificadas de un miembro del Consejo Rector a los actos sociales a los que fuera convocado.
- d) El incumplimiento reiterado de las obligaciones económicas.
- e) Operaciones de competencia, fraude en las operaciones de capital y ocultación de datos relevantes.
- f) Falsificación de documentos, firmas, estampillas y semejantes, relevantes para la relación de la Cooperativa con terceros o utilizarlos para fines no acordados por los órganos de gobierno de la Cooperativa.
- g) La reiteración de la comisión de faltas graves por las que la persona socia haya sido sancionada en los tres años anteriores.
- h) Maltratar de palabra o de obra a otras personas socias, con ocasión de reuniones de los órganos sociales, o de la realización de actividades u operaciones necesarias para realizar el objeto social, y especialmente con las que en cada momento tengan cargos de órganos de la Cooperativa.
- i) Comportarse continuada y habitualmente de manera molesta, antisocial o ruda, de forma que produzca quejas justificadas de las personas socias y comprometa seriamente la normal convivencia.
- j) Actuaciones para dañar o minusvalorar el patrimonio de la Cooperativa, sea dentro de una vivienda como en los espacios comunes.
- k) Comportarse con grave desconsideración en las relaciones con las otras personas socias, con los órganos de la Cooperativa o con la misma Cooperativa, dañando su imagen y credibilidad frente a terceros, causando un grave desprestigio.
- l) Incumplir con las obligaciones económicas de la Cooperativa, así como los acuerdos alcanzados por la Asamblea General.
- m) Dejar de ocupar la vivienda de forma habitual y permanente por parte de la persona socia de manera injustificada.
- n) Vulneración repetida de los acuerdos de convivencia y/o ordenanzas municipales que causen perjuicios graves e importantes al resto de vecinos o a la cooperativa.
- o) Comportamientos antisociales como el acoso sexual, la xenofobia, el racismo y cualquier ataque a la igualdad de las personas en su diversidad con el resto de personas socias o con terceros.

- p) Difamar a otra persona socia de la Cooperativa a través de redes sociales o por medio de la palabra, uso de imágenes, mensajes de texto, correos electrónicos o cualquier otro medio de comunicación verbal o escrito.

Artículo 15.- Faltas graves

Son faltas graves:

- a) La inasistencia injustificada a la Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando ello represente la falta de asistencia a la mitad de las Asambleas celebradas en cuatro ejercicios consecutivos.
- b) No aceptar o dimitir, sin causa justificada, de los cargos o funciones para las que la persona socia haya sido elegida.
- c) El incumplimiento de las obligaciones económicas relativas al pago de cuotas periódicas o de las aportaciones al capital social, cuando se produzca por primera vez.
- d) La reiteración de la comisión de faltas leves por las que la persona socia haya sido sancionada en los tres años anteriores.
- e) La vulneración de los acuerdos de convivencia de la cooperativa y/o de las ordenanzas municipales.
- f) Cualquier actitud manifiestamente contraria a los principios cooperativos, que implique incumplimiento de los preceptos estatutarios o llevar a cabo una actividad o dejarla de realizar cuando ello suponga un perjuicio para la Cooperativa..

Artículo 16.- Faltas leves

Son faltas leves:

- a) La primera falta de asistencia no justificada, a las sesiones de la Asamblea a la que la persona socia fuese formalmente convocada.
- b) La falta de consideración o respeto hacia otras personas socias.
- c) La falta de notificación a la Cooperativa del cambio de domicilio en el mes siguiente de haberlo realizado.
- d) Incumplir los acuerdos o las instrucciones ordenadas válidamente por los órganos competentes.

Artículo 17.- Sanciones

Las faltas muy graves serán sancionadas con la inhabilitación para ejercer cargos en los órganos sociales durante cinco años o bien la expulsión.

Las faltas graves serán sancionadas con la suspensión al derecho a ejercer cargos en los órganos durante un año.

Las faltas leves serán sancionadas con amonestación verbal o por escrito.

Artículo 18.- Procedimiento sancionador

Las infracciones muy graves prescriben a los tres meses, las graves a los dos meses y las leves al mes. El plazo de prescripción se computará desde el momento en que el Consejo Rector tenga conocimiento de la comisión de la infracción y en todo caso a los seis meses de su comisión.

El plazo queda interrumpido con la incoación del expediente sancionador y vuelve a computarse si en el plazo de tres meses no se ha dictado ni notificado resolución.

El procedimiento sancionador se regulará por las normas siguientes:

- a) Corresponde al Consejo Rector la potestad sancionadora, previa instrucción del correspondiente expediente sancionador con audiencia de la persona interesada, esta audiencia no puede ser inferior a diez días ni superior a quince.
- b) Se establece la figura del instructor/a, que será nombrada por el Consejo Rector, para cada caso concreto, a fin de que colabore en la tramitación de los expedientes sancionadores. El nombramiento recae en una de las personas socias de la Cooperativa, o en una tercera persona, dependiendo en cada caso del asunto. El instructor/a debe cumplir con los requisitos de calificación y honorabilidad. Su función principal será recoger pruebas sobre los hechos objeto del expediente sancionador y elaborar una propuesta con carácter preceptivo y no vinculante, que tendrá que presentar al Consejo Rector.
- c) Contra las sanciones por faltas leves, graves o muy graves se podrá interponer recurso ante la Asamblea General o el Comité de Recursos y Garantías, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la sanción.
- d) En cualquier caso, el acuerdo de sanción, o de ratificación de la misma por la Asamblea General puede ser impugnado en el plazo de un mes, a contar desde la notificación, del acuerdo a través del trámite procesal de impugnación de acuerdos sociales establecido en el artículo 52 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

En los supuestos de expulsión se aplicará lo previsto en el artículo 36 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

CAPÍTULO III - RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 19.- Capital social mínimo

El capital social estará constituido por las aportaciones de las personas socias, obligatorias y voluntarias.

Las aportaciones se acreditarán mediante títulos. Estos deberán reflejar con claridad las aportaciones, así como las actualizaciones y los intereses.

Los títulos deberán de poseer un valor mínimo de 160€ cada uno.

Para que las personas físicas y jurídicas sean consideradas personas socias deberán, según la tipología de persona socia:

- Personas socias de vivienda: tendrán que poseer un título por importe de 160€ total-

mente desembolsado.

- Personas socias consumidoras y usuarias: tendrán que poseer un título por importe de 160€ totalmente desembolsado.
- Personas socias colaboradoras: tendrán que poseer un título por importe de 160€ totalmente desembolsado.

El capital social mínimo se fija en CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000€).

Artículo 20.- Aportaciones obligatorias

La Asamblea General por mayoría de dos terceras partes de votos de las personas asistentes puede establecer la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, el plazo y las condiciones de su desembolso. Las personas socias que anteriormente hayan efectuado aportaciones voluntarias pueden aplicarlas a atender las aportaciones obligatorias.

La persona socia que no desembolse las aportaciones en los plazos establecidos incurrirá en mora, y no tendrá derecho a percibir el retorno correspondiente, asimismo será suspendida de sus derechos políticos, económicos y sociales.

Si una vez que la Cooperativa le requiera para que realice el desembolso de la aportación debida más el interés legal, pasan 30 días sin que la misma se haya hecho efectiva, el Consejo Rector podrá acordar su expulsión.

Las personas socias disconformes con el acuerdo de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen y también las personas socias que, por causa justificada, no hayan asistido a la Asamblea General, tienen derecho a obtener si lo piden en el plazo de un mes después del acuerdo de la Asamblea de la obligación de aportar nuevas aportaciones obligatorias, la baja por esta causa, que será calificada de baja voluntaria justificada. En este supuesto no se exigirá hacer las aportaciones acordadas.

Artículo 21.- Aportaciones voluntarias

La Asamblea General, por mayoría simple de los votos presentes y representados, puede acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que se suscribirán en el plazo de un mes desde la fecha del acuerdo y se desembolsarán en el momento de la suscripción.

El interés a pagar por las aportaciones voluntarias al capital social vendrá determinado en el acuerdo de admisión.

Artículo 22.- Cuotas de ingreso y cuotas periódicas

Serán establecidas por acuerdo de la Asamblea General y se regularán según lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Cooperativas de Catalunya. En ningún caso tales cuotas periódicas, formarán parte del capital social ni serán reintegrables.

Artículo 23.- Transmisión de las aportaciones

Las aportaciones o títulos de las personas socias solo se podrán transmitir de acuerdo con el artículo 75 de la Ley de Cooperativas de Cataluña:

- a) Entre personas socias, por actos inter vivos, tiene que haber una oferta previa de transmisión publicada al tablón de anuncios del domicilio social y hay que dar cuenta de la misma al Consejo Rector en los 15 días siguientes a la transmisión.
- b) Por sucesión mortis causa.

Artículo 24.- Aplicación de los excedentes

De los excedentes contabilizados por la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de los ejercicios anteriores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinarán al Fondo de Reserva Obligatorio y al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa los porcentajes siguientes:

1. Al Fondo de Reserva Obligatorio, con el fin de contribuir a la consolidación económica de la Cooperativa, se destinará, como mínimo, un 20% de los excedentes.
2. Al Fondo de Educación y Promoción Cooperativa con finalidades de formación para las personas socias en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, se destinará, como mínimo, el 10% de los excedentes.

Así mismo se tendrá en consideración lo establecido en el artículo 124 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

De los beneficios extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se debe destinar, como mínimo, un 50% al Fondo de Reserva Obligatorio.

Los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, no se distribuyen individualmente, sino que se destinan, a la creación de un Fondo de Reserva Social Irrepartible para atender a las actividades propias de esta clase de cooperativa, a la que se pueden imputar todas las pérdidas, de conformidad con lo que establece la ley.

Artículo 25.- Imputación de Pérdidas

Para la imputación de pérdidas se aplicarán los criterios siguientes:

Se podrán imputar las pérdidas en una cuenta especial para amortizarlas con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que permita la legislación tributaria específica.

En todo caso, en la imputación de las pérdidas, ya sean cooperativas o extracooperativas, la Cooperativa tendrá que regirse por las normas siguientes:

- a) Hasta el 50% de las pérdidas podrán imputarse al Fondo de Reserva Obligatorio. Si para la imputación de pérdidas se ha utilizado, total o parcialmente, el Fondo de Reserva Obligatorio, no se debe aplicar, imputar o repartir los retornos cooperativos u otros resultados positivos repartibles hasta que este Fondo no haya recuperado la cuantía que

tenía antes de ser utilizado para compensar las pérdidas.

- b) Al Fondo de Reserva Voluntario podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.
- c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a las personas socias con una derrama para cubrir el saldo negativo del ejercicio.

Las pérdidas imputadas a cada persona socia deben satisfacerse directamente dentro del ejercicio económico siguiente al ejercicio en que dichas pérdidas se han producido, mediante deducciones a las aportaciones sociales, sin perjuicio de la cuantía mínima establecida de capital social.

Las pérdidas que, una vez transcurrido el plazo establecido en la legislación tributaria aplicable, queden sin compensar deben ser satisfechas directamente por la persona socia en el plazo de un mes hasta el límite de sus aportaciones a capital, a no ser que se inste la quiebra de la Cooperativa o se acuerde el incremento de aportaciones sociales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 26.- Fondo de reserva Obligatorio

Es un fondo irrepartible que se constituye:

- a) Con el 90% de la cantidad que resulta de la detracción de los porcentajes fijados en el apartado 1.a) del artículo 124 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.
- b) Con el 20% mínimo de los excedentes, de acuerdo con el artículo 24.1 de estos Estatutos, cuando la Cooperativa no esté construyendo viviendas.
- c) Con las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja injustificada o expulsión de las personas socias.
- d) Con las cuotas de ingreso y periódicas establecidas.

El Fondo de Reserva Obligatorio ha de ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.3 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 27.- Fondo de Educación y Promoción de Cooperativas

Es un Fondo inembargable e irrepartible y se constituye con:

- a) Con el 10% de la cantidad que resulte de la detracción de los porcentajes fijados en el apartado 1. a) del artículo 124 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.
- b) Con el 10% mínimo de los excedentes, de acuerdo con el artículo 24.2 de estos Estatutos, cuando la Cooperativa no este construyendo viviendas.
- c) Las sanciones de carácter económico que por vía disciplinaria la Cooperativa imponga a las personas socias.
- d) Las subvenciones, las donaciones y todas las ayudas que reciba la Cooperativa de las personas socias o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios del Fondo.

La Asamblea General fijará las líneas básicas de las aplicaciones de este fondo, las dotaciones de los cuales deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

Artículo 28.- Documentación social

La Sociedad llevará su contabilidad de acuerdo con los criterios del Código de Comercio, y llevará los siguientes libros:

- Registro de Personas socias y sus aportaciones sociales.
- Libro de Actas de la Asamblea General.
- Libro de Actas del Consejo Rector
- Libro de Inventarios y Balances y Libro Diario

Los libros y los otros registros contables pueden ser llevados en formato electrónico conforme al artículo 86 de la Ley de Cooperativas.

Artículo 29.- Cierre del ejercicio

El ejercicio económico de la Cooperativa quedará cerrado el 31 de diciembre de cada año. El Consejo Rector está obligado a formular en los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico las Cuentas Anuales que deberán comprender el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria, que serán presentados a la Asamblea para su aprobación y para determinar la aplicación del resultado.

CAPÍTULO IV - ORGANIZACIÓN FUNCIONAL INTERNA

Artículo 30.- Organización funcional interna

La organización funcional interna de la Cooperativa se fijará mediante un Reglamento de Régimen Interno, que deberá ser aprobado por la Asamblea General y que estará a disposición de las personas socias.

CAPÍTULO V - GOBIERNO, GESTIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 31.- Órganos Sociales

Son órganos de la Sociedad Cooperativa:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector
- El Consejo Permanente
- El Comité de Recursos y de Garantías.

Artículo 32.- Asamblea General

Constituida por las personas socias, convocadas válidamente, es el órgano donde se configura la voluntad social.

Sus acuerdos son obligatorios para la totalidad de las personas socias, incluso las disidentes y las que no hayan participado en la reunión, siempre y cuando se hayan adoptado de acuerdo con las leyes y los Estatutos Sociales, no impidiéndose su impugnación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 40 de estos Estatutos.

Artículo 33.- Funciones de la Asamblea General

Todos los asuntos de la Cooperativa pueden debatirse en la Asamblea General, siempre que no estén expresamente atribuidos a otro órgano social. En cualquier caso, su acuerdo será preceptivo en los siguientes casos:

- a) El nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector y de los liquidadores. El nombramiento deberá llevarse a cabo mediante la elección de candidaturas que se presenten ante la Asamblea General de conformidad con lo dispuesto en los presentes Estatutos y el Reglamento de Régimen Interno.
- b) Censura de la gestión social, aprobación de las Cuentas Anuales, del Informe de Gestión y de la aplicación de los excedentes disponibles o de la imputación de pérdidas
- c) La aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, la admisión de aportaciones voluntarias y de aportaciones de las personas socias colaboradoras, la actualización del valor de las aportaciones al capital social, la fijación de las aportaciones de las nuevas personas socias, el establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, y también el tipo o la base de determinación del interés que debe abonarse por las aportaciones al capital social.
- d) Concertar cuantos compromisos, créditos, préstamos, hipotecas u otras operaciones bancarias o de crédito sean necesarias en orden al mejor cumplimiento del objeto social.
- e) La emisión de obligaciones, títulos participativos u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.
- f) Modificación de los Estatutos Sociales.
- g) La fusión, la escisión, la transformación y la disolución.
- h) Aprobar el Reglamento de Régimen Interno.
- i) Venta o cesión de la Sociedad por cualquier título, de alguno de sus centros de trabajo, bienes, derechos o actividades, la desaparición de los cuales impida la realización del objeto social.
- j) Acordar la adquisición o alienación de bienes muebles e inmuebles cuando se pueda derivar una modificación substancial de la estructura económica o de la organización y funciones de la Sociedad.
- k) Toda decisión que, según los Estatutos, implique una modificación sustancial de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la Cooperativa.

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

Todo el resto de actuaciones que así lo indique una norma legal o estatutaria.

Artículo 34.- Clases de Asambleas

Las Asambleas Generales pueden ser:

1.- **ORDINARIA:** Debe reunirse necesariamente dentro los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio económico y tiene principalmente la función de examinar la gestión efectuada por el Consejo Rector y aprobar si es el caso las Cuentas y Balances, como también acordar la aplicación de los excedentes o la posible imputación de pérdidas. También debe decidir sobre los planes de gestión para los ejercicios sucesivos y el destino efectivo del Fondo de Educación y Promoción.

2.- **EXTRAORDINARIA:** Las Asambleas que no sean ordinarias tienen la consideración de extraordinarias, siendo convocadas por el Consejo Rector cuando lo considere conveniente para los intereses sociales.

No obstante, lo que indican los puntos 1 y 2 de este artículo, la Asamblea debe entenderse válidamente constituida con carácter de Universal cuando, estando presentes todas las personas socias, ninguna de ellas se oponga a realizarla.

Artículo 35.- Convocatoria de las Asambleas ordinaria y extraordinaria

La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, será convocada por el Consejo Rector mediante un anuncio en el domicilio social y, mediante un escrito del Consejo Rector a cada una de las personas socias. La notificación a la persona socia deberá realizarse con una antelación mínima de quince días y un máximo de treinta respecto a la fecha de celebración. Se podrá notificar la convocatoria a las personas socias mediante medios telemáticos.

La convocatoria, tanto la que se anuncie en el domicilio social como la notificada a cada una de las personas socias, expresará con claridad y precisión los asuntos a tratar, el lugar, día y hora de la reunión tanto en primera como en segunda convocatoria.

El Consejo Rector podrá convocar Asamblea General extraordinaria siempre y cuando lo considere conveniente para los intereses de la Cooperativa. Igualmente, deberá convocarla cuando lo soliciten los sujetos indicados en el artículo 45.3 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Si el Consejo Rector no convoca la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, en los casos en que estuviese obligado a hacerlo, cualquier persona socia puede presentar una solicitud de convocatoria al órgano judicial competente por razón del domicilio social de la Cooperativa en los términos establecidos en el artículo 45 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 36.- Constitución de la Asamblea

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si los votos de las presentes y de las representadas suman más de la mitad del total de los votos sociales. La constitución es válida en segunda convocatoria, sea cual sea el número de votos

sociales que asistan.

La Asamblea General debe ser presidida por el Presidente/a del Consejo Rector o, si no está, por la persona nombrada a los efectos. La presidencia dirigirá las deliberaciones, mantendrá el orden durante la Asamblea y velará por el cumplimiento de la Ley. El secretario/a es el del Consejo Rector o, si no está, la persona que sea escogida por la Asamblea.

La Asamblea se reunirá en cualquier lugar que señale el Consejo Rector en la localidad del domicilio social.

Artículo 37.- Adopción de acuerdos

La Asamblea General adoptará, previa deliberación, los acuerdos por mayoría simple de los votos sociales presentes y representados, exceptuando los casos en que la Ley o los estatutos establezcan mayoría reforzada.

En caso de empate dirimirá el voto el que actúe como Presidente/a, excepto en las votaciones para la elección de los cargos del Consejo Rector, en los que se realizará nueva votación sobre los que hayan conseguido empate hasta que éste desaparezca.

La Asamblea General adoptará los acuerdos con el voto favorable de las dos terceras partes de las personas socias presentes y representadas en los siguientes casos:

- a) Exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social.
- b) Emisión de obligaciones y títulos participativos.
- c) Fusión, escisión, disolución y transformación de la Sociedad Cooperativa.
- d) Cualquier acuerdo que implique una modificación de los Estatutos Sociales.
- e) Aprobación del Reglamento de Régimen Interno.
- f) La creación, la incorporación o la separación de una cooperativa de segundo grado, y también la creación, la incorporación o la separación de una sociedad cooperativa europea.

La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector y la revocación de algún cargo social requieren votación secreta y la mayoría favorable de la mitad más uno de los votos asistentes y representados, si consta en el orden del día de la convocatoria, o la mayoría de la mitad más uno de los votos sociales, si no constaba.

Para establecer el programa y orden de ejecución de las viviendas en distintas fases o para diversos emplazamientos, se requerirá un quórum del cincuenta y uno por ciento de personas socias presentes y representadas y una mayoría de votos emitidos. El asunto figurará en el orden del día con separación de cualquier otro.

Los asuntos a tratar en la Asamblea General no podrán ser otros que los fijados previamente en el orden del día. Se exceptúan las cuestiones siguientes:

1. Convocatoria de una nueva Asamblea General.
2. Realización de la censura de cuentas por parte de miembros de la Cooperativa o de una persona externa.

3. Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector o la revocación de algún cargo social.

En los supuestos de acuerdos sobre expedientes sancionadores, de ratificación de las sanciones que hayan estado objeto de recurso, y del ejercicio de la acción de responsabilidad o cese de miembros de órganos sociales, las personas afectadas por estas decisiones deben abstenerse de votar en la sesión del órgano al cual pertenece y que debe tomar la decisión correspondiente, si bien se debe tener en cuenta la asistencia al efecto de determinar la mayoría exigida para tomar el acuerdo, el cual debe adoptarse con el voto favorable de la mitad más uno de los votos sociales de los asistentes.

Artículo 38.- Del voto por representante en la Asamblea General y de los porcentajes de voto de cada tipología de persona socia

Todas las personas socias tienen derecho a voto, a excepción de las personas socias colaboradoras, en todas las votaciones que se celebren en el seno de la Asamblea General, el cual se ejercerá de conformidad con las reglas establecidas en los presentes Estatutos. Cada persona socia tiene derecho a un voto. En todo caso, la Asamblea General tiene que reflejar la pluralidad de tipologías de personas socias existentes en la Cooperativa.

Atendiendo a la diferente tipología de persona socia, se ponderarán los votos de la siguiente manera:

- El conjunto de votos de las personas socias consumidoras y usuarias no puede superar en ningún caso el 30% del voto presente y representado en la Asamblea.
- El conjunto de votos de las personas socias de vivienda no puede superar en ningún caso el 70% del voto presente y representado en la Asamblea.

Si únicamente hay una tipología de personas socias presente, ésta ostentará el 100% del voto presente.

Se realizará en primer lugar una votación interna entre las diferentes tipologías de personas socias, y su decisión se trasladará a la Asamblea General con la aplicación anterior de la ponderación de voto.

Este derecho a voto se podrá ejercer en la Asamblea General mediante otra persona socia. Cada persona socia podrá representar hasta un máximo de dos personas socias.

La representación deberá ser escrita y expresa para una sesión concreta, la admisión se realizará por la presidencia de la Asamblea General a comienzos de la sesión.

No es necesario que la presidencia de la Asamblea General admita la representación en el supuesto de que el/la representante sea cónyuge o pareja de hecho, ascendiente o descendiente de la persona representada, y, además de aportar la representación escrita y expresa para una sesión concreta, acredite esta condición familiar, de acuerdo con la normativa específica. La representación legal de las personas jurídicas y de las personas menores o incapacitadas debe ajustarse a las normas de derecho común. La representación de las personas con discapacidades que comporten la declaración de incapacidad debe ajustarse a la normativa específica.

Artículo 39.- Acta de la sesión

En el inicio de la Asamblea General, se nombrarán dos interventores de acta. El acta se elaborará al final de la sesión, firmada por quien haya ocupado la Presidencia y la Secretaría. El acta recogerá los puntos siguientes:

- El lugar y fecha en que se ha celebrado la Asamblea.
- El número de asistentes.
- Si se ha celebrado en primera o segunda convocatoria.
- Un resumen de cada uno de los asuntos tratados
- Las intervenciones que se haya pedido que consten en acta.
- Los acuerdos adoptados.
- El resultado de las votaciones..

La aprobación del acta se realizará:

Dentro del plazo de quince días siguientes a la celebración de la Asamblea, por quien la haya presidido y por las dos personas que hayan estado designadas como interventoras del acta de la Asamblea. A continuación, debe de incorporarse en el libro de actas correspondiente. Los acuerdos adoptados son ejecutivos desde la fecha que determine la Asamblea; si no lo ha determinado, desde la fecha de la celebración.

La aprobación del acta es condición resolutoria para que ésta tenga efectividad. Aun así, los acuerdos constitutivos tendrán eficacia y fuerza ejecutiva a partir de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

El Consejo Rector puede requerir la presencia de un notario a fin de que levante acta de la Asamblea, y quedará obligado a hacerlo siempre y cuando un cinco por ciento de los votos sociales lo soliciten, con 5 días hábiles de antelación al día de la convocatoria de la Asamblea General.

Cualquier persona socia puede solicitar un certificado de los acuerdos tomados y el Consejo Rector deberá expedirlo en el plazo máximo de diez días.

Artículo 40.- Impugnación de los acuerdos sociales

Los acuerdos de la Asamblea General que sean contrarios a la ley, se opongan a los Estatutos o lesionen los intereses de la Cooperativa en beneficio de una persona socia, o de diversas, o de terceras personas, pueden ser impugnados según las normas y dentro los plazos del artículo 52 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 41.- El Consejo Rector

El Consejo Rector es el órgano de representación y gobierno de la sociedad; es competente para establecer las directrices generales de actuación, con subordinación a la política fijada por la Asamblea General. Se fomentará que las candidaturas incorporen una representación equitativa por razón de género, entendiéndose que cumplirán con la distribución de género aquellas candidaturas que incorporen como mínimo, un veinticinco (25%) de mujeres. El/La

Presidente/a de la Cooperativa tiene atribuida, en nombre del Consejo Rector, la representación de la Sociedad Cooperativa y la presidencia de sus órganos.

Corresponde especialmente al Consejo Rector:

- a) Ejecutar y hacer cumplir los presentes Estatutos y los acuerdos tomados válidamente por la Asamblea General.
- b) Regir y organizar, con las más amplias prerrogativas, las actuaciones sociales en todos sus aspectos y administrar los fondos cooperativos.
- c) La admisión de nuevas personas socias, la aceptación de baja de las mismas y su expulsión.
- d) Autorizar los contratos de cualquier clase que, por prescripción legal o estatutaria, no estén reservados a la Asamblea General.
- e) Interponer acciones judiciales, extrajudiciales o administrativas de cualquier clase y en consecuencia representar a la sociedad en juicio o fuera de él, compareciendo por sí o por medio de procurador u otro apoderado (a los que podrán conferir o revocar facultades), frente a autoridades centrales, organismos autónomos, provinciales o municipales y frente a sociedades y otras personas jurídicas o entidades, en particular compañía suministradora de agua, gas, electricidad, teléfono y otros servicios públicos y frente a toda clase de juzgados, audiencias, jurados, tribunales, delegaciones, comisiones, comités, sindicatos, fiscalías, ministerios, consejerías y ante ellos instar, seguir y finalizar, como actor o demandado toda clase de trámites, expedientes, pleitos, procedimientos civiles, penales, administrativos, gubernativos, laborales, en todos sus grados de jurisdicción y excepciones en los de casación, revisión y nulidad, prestar cuando se requiera la ratificación personal, absolver posiciones y en general realizar todos los actos que permitan las respectivas leyes de procedimiento, presentar, solicitar y retirar documentos y certificaciones, especialmente en toda clase de registros.
- f) Adquirir los bienes (excepto inmuebles), derechos y productos necesarios para el desarrollo de las funciones propias de la entidad.
- g) Concertar, junto con la Asamblea de adjudicatarios/as, los compromisos de créditos necesarios para la realización de las obras concernientes a los/las mismos/as.
- h) Recaudar los ingresos y realizar los pagos que procedan por razón de operaciones o actuaciones sociales, ya sea en relación con particulares, con entes jurídicos, públicos o privados y Organismos de la Administración Pública del Estado, Autonómica, Provincial o Municipal.
- i) Nombrar y separar a todo el personal de la sociedad, tanto directivo como administrativo, técnico u obrero, fijando las condiciones laborales de los mismos.
- j) Constituir y retirar depósitos en efectivo o bienes de cualquier clase; abrir y cancelar cuentas corrientes en toda suerte de entidades bancarias o de crédito, tanto de carácter privado como en el Banco de España u otros de carácter oficial, con facultad para suscribir o autorizar cuantos documentos resulten necesarios al respecto.
- k) Librar, endosar, aceptar, ceder, descontar, negociar, cobrar, pagar y protestar letras de cambio y demás efectos mercantiles.

- l) Designar mandatarios y conferir poderes, tanto de carácter general, como especiales para asuntos administrativos o para pleitos, en orden a toda clase de asuntos determinados, incluso para relaciones bancarias o de crédito en cualquiera de sus manifestaciones, con el alcance y las limitaciones que el propio Consejo Rector estime pertinentes, ya sea a favor de miembros del propio Consejo, de la Cooperativa o de personas extrañas a la entidad, pudiendo alterar o revocar en cualquier momento los apoderamientos o mandatos conferidos.
- m) Convocar la Asamblea General y fijar su orden del día.
- n) Ejercer la facultad de propuesta en relación a los asuntos adoptados por la Asamblea General.
- o) Concertar acuerdos con otras entidades cooperativas en los términos reglamentarios, salvo en los casos en que se precise el acuerdo de la Asamblea General.
- p) Designar los cargos del Consejo Rector que formaran parte del Consejo Permanente.
- q) Delegar al Consejo Permanente parte de sus funciones, excepto las que son indelegables en virtud de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

La anterior determinación de facultades del Consejo Rector tiene sólo carácter enunciativo y no limita en manera alguna las amplias atribuciones que por cualquier causa le competen para gobernar, dirigir y administrar los servicios de la Cooperativa en todo cuánto no esté especialmente reservado a la competencia de otros órganos de la misma.

Artículo 42.- Composición del Consejo Rector

El Consejo Rector se compone de nueve miembros, elegidos todos ellos de las candidaturas de personas socias.

Los cargos del Consejo Rector serán: Presidente/a, Secretario/a y el resto vocales. Su distribución corresponderá al Consejo Rector y su nombramiento debe ser inscrito en el Registro de Cooperativas.

A fin de preservar la representatividad de la Cooperativa la composición del Consejo Rector quedará establecida de la siguiente manera:

- 6 miembros serán personas socias de vivienda.
- 3 miembros serán personas socias consumidoras y usuarias.

El cargo de la Presidencia siempre será ostentado por una persona socia de vivienda.

Artículo 43.- Duración, renovación, obligatoriedad y gratuidad del cargo de miembro del Consejo Rector

El cargo de miembro del Consejo Rector tendrá una duración de cinco años renovándose de forma parcial por mitad de tiempo, sin que coincidan en las renovaciones el Presidente/a y el Secretario/a. En la primera renovación cesarán el Secretario/a y tres vocales y en la segunda el Presidente/a y cuatro vocales.

El ejercicio del cargo de consejero/a es obligatorio, salvo reelección siempre que se garantice la íntegra composición del Consejo Rector, o por justa causa.

La revocación de los miembros del Consejo Rector puede ser acordada por la Asamblea General, incluso antes del vencimiento por el cual fueron nombrados. Este acuerdo exigirá la mayoría absoluta de las personas socias de la Cooperativa y en caso de falta de asistencia para poder conseguir esta mayoría y, en consecuencia, para tomar el acuerdo, en el plazo de treinta días se convocará una segunda Asamblea la cual decidirá por mayoría simple.

El ejercicio del cargo de miembro del Consejo Rector no da derecho a retribución alguna. Sin embargo, los gastos y perjuicios que ocasione el ejercicio del mencionado cargo se compensarán por la Cooperativa en los términos que establezca la Asamblea General.

Artículo 44.- Funcionamiento del Consejo Rector

El Consejo Rector se reunirá con carácter ordinario una vez cada trimestre, previa convocatoria. En sesión extraordinaria cuantas veces sea convocado por el Presidente/a o solicitado por alguno de sus miembros; si esta solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocado por quien hizo la petición, siempre que se muestre favorable a su propuesta un tercio, al menos, del Consejo Rector.

Las deliberaciones del Consejo Rector sólo serán válidas si asisten más de la mitad de sus componentes. Será admitida la representación de un miembro del Consejo Rector por otro. Cada miembro del Consejo Rector puede representar a otro miembro.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo Rector presentes o representados y el voto del Presidente/a dirimirá los empates.

Artículo 45.- Presidencia y Secretaría

1) La Presidencia del Consejo Rector, que lo es también de la Cooperativa, tiene la representación de la misma por delegación del Consejo y convoca y preside las reuniones de los órganos sociales con las facultades propias del cargo. Puede tomar decisiones que sean urgentes, comunicándolas al Consejo en la primera reunión que se tenga. Son facultades propias de la Presidencia:

- a) stentar la representación legal de la Cooperativa y actuar en nombre de la Sociedad en toda clase de actos y ante toda clase de organismos, autoridades, corporaciones, tribunales, y otros entes públicos y privados en la forma que determine el Consejo Rector
- b) Presidir las sesiones de la Asamblea General y el Consejo Rector, dirigiendo sus debates y deliberaciones.
- c) Velar por la ejecución de los acuerdos del Consejo Rector y ejecutarlos, salvo que tal función no corresponda a otro órgano o cargo.
- d) Visar las Actas y certificaciones y llevar la firma social.
- e) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, por el propio Consejo Rector o resulten de los presentes Estatutos o de la legislación vigente..

2) A la Secretaría le corresponden las siguientes facultades:

- a) Llevar y custodiar los libros de Registro de Personas Socias, de Aportaciones Sociales, así como las Actas de la Asamblea General y el Consejo Rector.

- b) Redactar de forma circunstanciada las Actas de la Asamblea General y Consejo Rector en que actúe como tal.
- c) Librar certificaciones autorizadas con la firma del Presidente/a, con referencia a los libros y documentos sociales.
- d) Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector.

Artículo 46.- Delegación de facultades del Consejo Rector

El Consejo Rector puede delegar las facultades referidas al tráfico empresarial ordinario de la Cooperativa en uno de sus miembros, en más de uno o en comisiones delegadas surgidas del mismo, requiriendo tal delegación el voto favorable de las dos terceras partes del Consejo Rector, así como su inscripción en el Registro de Cooperativas. En todo caso el Consejo Rector conservará las facultades de:

- a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la Cooperativa, con sujeción a la política establecida por la Asamblea General.
- b) Controlar permanente y directamente la gestión empresarial que ha estado delegada.
- c) Presentar a la Asamblea General la memoria explicativa de la gestión, la rendición de cuentas y la propuesta de aplicación de resultados.
- d) Autorizar la prestación de avales o fianzas a favor de otras personas.
- e) Los apoderamientos y sus revocaciones deben inscribirse en el Registro de cooperativas mediante escritura pública.

Artículo 47.- Responsabilidad

- 1) Eos miembros del Consejo Rector deben ejercer el cargo con diligencia y lealtad frente a los representados y deben llevar una gestión empresarial ordenada
- 2) Los miembros del Consejo Rector responden solidariamente, frente a la Cooperativa, frente a las personas socias y frente a los acreedores sociales, de los daños que causen por actos contrarios a la ley o a los Estatutos, o por actos efectuados sin la diligencia con que deben ejercer el cargo. No responden por los actos en que no han participado, o si han votado en contra del acuerdo y han hecho constar en el acta que se oponen al mismo, o lo han comunicado al Consejo Rector mediante un documento fehaciente dentro de los diez días siguientes al acuerdo.
- 3) La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector puede ser ejercida por la Sociedad, por acuerdo de la Asamblea General de personas socias, adoptado, aunque no conste en el orden del día. La acción prescribe al cabo de tres años, a contar desde el momento en que haya podido ser ejercida.
- 4) Las personas socias que representen un cinco por ciento de los votos sociales pueden ejercer la acción de responsabilidad si la sociedad no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que se acordó hacerlo, o bien si la Asamblea General ha adoptado un acuerdo contrario a la exigencia de responsabilidad.

- 5) Los acreedores pueden ejercer la acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector si esta acción no ha sido ejercida por la Sociedad o por sus personas socias, siempre y cuando el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.
- 6) La Asamblea General de personas socias puede transigir o renunciar al ejercicio de la acción de responsabilidad, en cualquier momento, siempre y cuando no se oponga el cinco por ciento de los votos sociales.

Artículo 48.- Efectos de la acción de responsabilidad

- 1) El acuerdo de promover la acción de responsabilidad determina la destitución de los miembros del Consejo Rector.
- 2) La aprobación de las cuentas anuales no impide el ejercicio de la acción de responsabilidad ni significa la renuncia a la acción acordada o ejercida.
- 3) Quedan exceptuadas las acciones de indemnización que puedan corresponder a las personas socias y a los terceros por los actos del Consejo Rector que lesionen directamente sus intereses.
- 4) El plazo de prescripción establecido para las personas socias es el establecido en el artículo 59.3 de la Ley de Cooperativas de Cataluña, el plazo general si es una tercera persona será el establecido en el artículo 1968 del Código Civil.

Artículo 49.- Incompatibilidades y prohibiciones al cargo de Consejo y Dirección

No pueden ser miembros del Consejo Rector ni de la Dirección:

- a) Las personas al servicio de la Administración pública que tienen encargadas funciones que se relacionan directamente con las actividades propias de la Cooperativa.
- b) Los menores de edad.
- c) Las personas que ejercen actividades que impliquen una competencia a las actividades propias de la Cooperativa, a no ser que la Asamblea lo autorice expresamente.
- d) Las personas sometidas a interdicción, las quebradas o concursadas no rehabilitadas, las condenadas por penas que comporten la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos, las que han estado condenadas por incumplimiento grave de leyes o disposiciones sociales, mientras dure la ejecución de la pena, y las que, por razón del cargo que ocupan, no se pueden dedicar al comercio.

Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del Consejo Rector y de la Dirección.

Artículo 50.- Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector

Los acuerdos del Consejo Rector que sean contrarios a la ley o a los Estatutos Sociales, o que lesionen, en beneficio de una persona socia, o a más de una, o de terceras personas, o los intereses de la Cooperativa, pueden ser impugnados según el procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General.

Los acuerdos contrarios a la ley son nulos, el resto son anulables.

Los actos nulos pueden ser impugnados por todas las personas socias incluso por los miembros del Consejo Rector que hayan votado a favor del acuerdo o que se hayan abstenido.

Están legitimadas para ejercer la acción de impugnación de los actos anulables, las personas socias que representen por lo menos un cinco por ciento del voto social, los miembros del Consejo Rector ausentes en la reunión en la cual se adoptó el acuerdo y los asistentes que votaron en contra y consta en acta el voto contrario; también aquellas personas que hayan estado privadas ilegítimamente de voto.

El plazo para instar la acción de impugnación es de dos meses desde que se tuvo conocimiento del acuerdo, siempre y cuando no haya transcurrido un año desde la fecha en que éste fue adoptado.

Artículo 51.- La Dirección

La Cooperativa podrá dotarse de una Dirección o Gerencia para la gestión de los asuntos concernientes al giro o tráfico normal de la empresa cooperativa. Su nombramiento y separación compete al Consejo Rector, ésta le otorgará los poderes necesarios para la gestión de los asuntos de la Cooperativa, sin menoscabo de las facultades estatutarias del Consejo, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

Artículo 52.- Conflicto de intereses: contratos entre los miembros del Consejo Rector y la Cooperativa

Cuando la Cooperativa se hubiese de obligar con cualquier miembro del Consejo Rector o con cualquiera de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, habrá de autorizarlo la Asamblea General.

Si las relaciones son las propias de la condición de persona socia, la autorización no será necesaria.

Los miembros en los cuales concurra la situación de conflicto de intereses no pueden formar parte en la votación correspondiente. El contrato estipulado sin la mencionada autorización será anulable salvo si se procede a su ratificación. Quedan salvados en todo caso los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

Artículo 52 bis. - Delegación de facultades del Consejo Rector. El Consejo Permanente

El Presidente/a, el Secretario/a y un máximo de cuatro Vocales, todas ellas deben ser personas socias de vivienda, designados por el Consejo Rector se constituirán en Consejo Permanente. Corresponde al Consejo Permanente la gestión ordinaria de la cooperativa. La delegación de facultades del Consejo Rector al Consejo Permanente requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo Rector, y no se podrán delegar en ningún caso las facultades previstas en el artículo 58.3 de la Ley de Cooperativas de Catalunya.

El Consejo Permanente tendrá una duración de cinco años.

Artículo 53. El Comité de Recursos y Garantías

El Comité de Recursos y Garantías es el órgano que tramita y resuelve los recursos contra las sanciones que el Consejo Rector impone a las personas socias y los otros recursos previstos en estos Estatutos o a los reglamentos de la Cooperativa.

Está integrado por tres miembros escogidos por la Asamblea General, entre las personas socias con una antigüedad como tales al menos de dos años. Como mínimo dos de los miembros tienen que ser persona socia de vivienda.

Las personas socias que se presenten a la elección tienen que disfrutar de plenos derechos.

La condición de miembro del Comité de Recursos y Garantías es incompatible, para las personas físicas, con el ejercicio de cualquier otro cargo de elección de la Cooperativa. La duración del cargo es de cinco años.

El Comité de Recursos y Garantías tiene que elegir la Presidencia entre sus miembros.

Para salvaguardar la objetividad, los miembros del Comité de Recursos y Garantías se tienen que abstener de intervenir en la tramitación y en la resolución de los recursos en que intervengan sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o hasta el segundo de afinidad o cuando exista una relación evidente de amistad o de enemistad o una relación de servicio con las personas que intervienen y así lo consideren necesario los otros dos integrantes del Comité, y tampoco tienen que actuar cuando exista una relación directa del miembro del Comité con la persona socia objeto del recurso.

El Comité de Recursos y Garantías tiene que resolver sobre la ratificación o la anulación del acuerdo sancionador, en el plazo máximo de treinta días hábiles desde la presentación del recurso. Se entiende el silencio como revocación del acuerdo de sanción del Consejo Rector.

Los acuerdos del Comité de Recursos y Garantías se tienen que tomar por mayoría y tienen que ser inmediatamente ejecutivos y definitivos. Se podrá recurrir ante la jurisdicción ordinaria de conformidad con la legislación vigente.

CAPÍTULO VI - DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, FUSIÓN, ESCISIÓN, DISOLUCIÓN y LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA

Artículo 54.- Modificación de los Estatutos Sociales

La Asamblea General adoptará los acuerdos para la modificación de los Estatutos Sociales con una mayoría de dos tercios de las personas socias presentes y representadas.

Para la inscripción en el Registro de Cooperativas de la modificación de los Estatutos Sociales habrá de acompañarse la solicitud de inscripción con el certificado del Acta correspondiente elevada a escritura pública.

Artículo 55.- Fusión de la Cooperativa

La fusión con una o más cooperativas sólo podrá llevarse a cabo si los objetos sociales no son incompatibles. El acuerdo de fusión debe ser adoptado por las Asambleas Generales de

cada una de las cooperativas que participan, de acuerdo con el proyecto de fusión. Dicho acuerdo deberá ser acordado por dos terceras partes de las personas socias presentes y representadas.

Una vez adoptado el acuerdo de fusión debe ser publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya y en un periódico de gran difusión en el territorio donde tenga el domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión.

En cuanto al procedimiento, los requisitos y efectos de la fusión se regirán por lo establecido en la Ley de Cooperativas de Cataluña y su legislación complementaria aplicable.

Artículo 56.- Escisión de la Cooperativa

La escisión puede implicar, si es el caso, la disolución sin liquidación de la Cooperativa, con la división previa de todo su patrimonio, o de una parte de éste, en dos partes o más, cada una de las cuales deben traspasar en bloque a entidades de nueva creación o debe ser absorbida por otras entidades ya existentes. Una cooperativa también puede ceder su patrimonio sin disolución ni liquidación, traspasando en bloque una o más partes a otras entidades no cooperativas, casos en los cuales se aplicarán las normas de la Ley de Cooperativas de Cataluña que regulan la fusión y la transformación.

Artículo 57.- Transformación de la Cooperativa en otra persona jurídica

Las cooperativas pueden transformarse en otra persona jurídica.

El acuerdo de transformación debe adoptarse por mayoría de dos terceras partes de los votos sociales asistentes a la Asamblea General.

El acuerdo de transformación debe publicarse en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya y en un periódico de gran difusión de Cataluña y debe comunicarse a los acreedores.

El acuerdo no puede llevarse a término hasta pasado un mes de la publicación.

Los requisitos y efectos de la transformación de la Cooperativa en otra persona jurídica se regirán por lo establecido en la Ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 58.- Disolución y liquidación

Serán causas de disolución de la Cooperativa:

- a) La finalización del objeto social o la imposibilidad de realizarlo.
- b) La voluntad de las personas socias. El acuerdo deberá ser tomado por la Asamblea General con mayoría de dos tercios de los votos de las personas socias presentes y representadas. El acuerdo producirá efectos a terceros a partir de su inscripción en el Registro de Cooperativas competente.
- c) La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la Cooperativa, si se mantiene durante más de un año.
- d) La reducción del capital social por debajo del mínimo legalmente establecido por la ley o en los Estatutos, si se mantiene durante más de un año.

- e) La fusión, la escisión o la transformación a que hace referencia los artículos 90 a 100 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.
- f) El concurso de acreedores.
- g) Cualquier otra causa establecida en la Ley.

El acuerdo de disolución de una cooperativa o en su caso la resolución judicial, además de inscribirse en el Registro de Cooperativas, debe ser publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya y en un diario de gran difusión en Cataluña. El acuerdo publicado ha de incluir el nombramiento del liquidador o liquidadores de la sociedad.

Artículo 59.- Nombramiento de liquidadores/as

La Asamblea que acuerde la disolución de una cooperativa debe nombrar los liquidadores/as, en número impar, preferentemente entre las personas socias. Si ninguna de estas quisiera aceptar el cargo, debe procederse al nombramiento de personas físicas o jurídicas que no sean personas socias.

Si la Asamblea no nombra liquidadores/as, los miembros del Consejo Rector adquieren automáticamente esta condición.

En el periodo de liquidación deben ser observadas las disposiciones legales y estatutarias aplicables al régimen de las Asambleas Generales. Los liquidadores/as nombrados deben dar cuenta de la liquidación y el balance correspondiente para que la Asamblea los apruebe. Los liquidadores/as están sometidos al mismo régimen de responsabilidad que el artículo 59 de la Ley de Cooperativas de Cataluña establece para el Consejo Rector.

Son competencia de los liquidadores/as:

- a) Suscribir, junto con el Consejo Rector, el inventario y el balance de la Cooperativa en el momento de iniciar sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.
- b) Traer y custodiar los libros y la correspondencia de la Sociedad y velar por la integridad del patrimonio de ésta.
- c) Llevar a cabo las operaciones comerciales pendientes y todas las que sean necesarias para la liquidación de la Cooperativa.
- d) Alienar los bienes sociales.
- e) Reclamar y percibir los créditos y los dividendos pasivos al inicio de la liquidación.
- f) Concertar las transacciones y los compromisos que convengan a los intereses de la liquidación.
- g) Pagar los acreedores/as y las personas socias, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Cooperativas de Cataluña.
- h) Representar a la Cooperativa para el cumplimiento de los fines mencionados en este artículo.

En todo caso, los liquidadores/as tienen que respetar las competencias de la Asamblea General establecidas por el artículo 43 de la Ley de Cooperativas de Catalunya. Con respecto a su gestión están sometidos al control y la fiscalización de la Asamblea.

Artículo 60.- Adjudicación del haber social

Para adjudicar el haber social de la Cooperativa se tendrá que respetar, en todo caso, íntegramente el fondo de educación y la promoción de cooperativas, de conformidad con el artículo 106.1 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

La Asamblea General fijará las normas según las cuales se practicará la adjudicación del haber social, respetando el orden que dispone la Ley de Cooperativas de Cataluña:

- a) Salvar las deudas sociales.
- b) Reintegrar a las personas socias sus aportaciones al capital social, actualizadas en su caso.
- c) El haber líquido sobrante, si existe, se pondrá a disposición de las entidades descritas en el artículo 106.1 de la Ley de Cooperativas de Cataluña.

Artículo 61.- Operaciones finales

Finalizada la liquidación, los liquidadores/as realizarán el balance final, que será sometido a la aprobación de la Asamblea. Si por algún motivo, la reunión de la Asamblea General no se realizase, los liquidadores/as deben publicar el balance final en el Diario oficial de la Generalitat de Cataluña y en un periódico de gran difusión en Cataluña.

El balance final de la liquidación puede ser impugnado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Cooperativas de Catalunya, dentro de los seis meses siguientes a su publicación. Si pasado este plazo, no ha sido impugnado se entiende automáticamente aprobado.

Aprobado el balance, los liquidadores/as procederán a adjudicar el haber social y en el plazo de quince días solicitarán la cancelación de los asientos registrales en el Registro correspondiente, conservando los libros y documentos relativos al tráfico de la Cooperativa durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la Cooperativa.

CAPÍTULO VII - REGIMEN DE LA VIVIENDA

Artículo 62.- Titularidad de las viviendas

Simultáneamente y en la misma comarca ninguna persona socia podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa. Se exceptúan aquellos supuestos en que, por la condición de familia numerosa, se precise la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal.

La Cooperativa puede adjudicar y ceder a las personas socias, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, los locales o las instalaciones y edificaciones complementarias.

En el supuesto de que la Cooperativa construya viviendas, tendrán preferencia de adquisición los familiares de las personas socias hasta el primer grado de consanguinidad y afinidad.

Artículo 63.- Construcción y adjudicación de las viviendas

Para la construcción de las viviendas existirán tres momentos o períodos, que son:

- a) Fase de gestión: que se inicia con el ingreso como persona socia de la Cooperativa y finaliza al concretar la construcción de un determinado tipo de vivienda.
- b) Fase de construcción: que comprende desde que se concreta la construcción de un tipo determinado de vivienda hasta que una vez construida, se entrega a la persona socia adjudicataria para su habitabilidad.
- c) Fase de amortización: que comprende desde la entrega de la vivienda hasta el momento en que han quedado cumplidas todas las obligaciones derivadas de la financiación de la vivienda o de cualquier otro tipo que se hubiera contraído.

Artículo 64.- Fase de gestión

La fase de gestión comprende los siguientes momentos:

A) En los proyectos que se adjudique la propiedad:

- a) Solicitud de ingreso como persona socia de la Cooperativa y aceptación como tal por el Consejo Rector.
- b) Conocida la existencia de terrenos o patrimonio con opción a favor de la Cooperativa o poseyéndolos ésta en propiedad, se preparará boceto de proyecto de construcción de viviendas, especificando entre otros detalles técnicos, el emplazamiento y cálculo aproximado de la financiación, con indicación de la cuota inicial que debe aportar toda persona socia adjudicataria y las cuotas de amortización según los beneficios económicos obtenidos.
- c) Los datos anteriores serán comunicados a las personas socias, que tendrán derecho a escoger por riguroso orden de antigüedad en la Cooperativa. Caso de que alguna persona socia de la Cooperativa no le interese la vivienda proyectada, pasará sus derechos a las demás personas socias, siempre por orden correlativo de antigüedad, conservando su antigüedad para los nuevos proyectos que se preparen.
- d) Una vez aceptado el proyecto de boceto presentado, la persona socia deberá comprometerse por escrito a cuanto en el mismo conste estipulado, debiendo ingresar en la Cooperativa y en el plazo que se indique la cantidad que como aportación inicial deba desembolsar.

Teniendo en cuenta que el boceto de proyecto no puede contener datos rigurosamente exactos, la persona socia se compromete a aceptar cualquier variación, tanto referente al presupuesto de la vivienda, como a la superficie edificada, así como a aportaciones de la persona socia, cuotas de amortización, etc. Siempre que la variación no sea superior al diez por ciento, tanto por defecto como por exceso, de las cantidades previamente indicadas.

La persona socia está obligada a aceptar cuantas variaciones sobre el proyecto, forma de pago o importe de precios, pudieran establecer las autoridades competentes o las disposiciones legales de carácter retroactivo o las que se dicten durante la realización del proyecto.

B) En proyectos en los que se adjudique el uso:

- a) Solicitud de ingreso como persona socia de la Cooperativa y aceptación como tal por el Consejo Rector.
- b) Conocida la existencia de terrenos o patrimonio con opción a favor de la Cooperativa o poseyéndolos ésta en propiedad, se preparará boceto de proyecto de construcción de viviendas, especificando entre otros detalles técnicos, el emplazamiento y cálculo aproximado de la financiación, con indicación de la cuota inicial que debe aportar toda persona socia adjudicataria y las cuotas de uso de cada una de las viviendas.
- c) Los datos anteriores serán comunicados a las personas socias, que tendrán derecho a escoger por riguroso orden de antigüedad en la Cooperativa salvo en el caso de viviendas edificadas sobre suelo público cuya adjudicación se definirá según bases específicas. Caso de que alguna persona socia de la Cooperativa no le interese la vivienda proyectada, pasará sus derechos a las demás personas socias, siempre por orden correlativo de antigüedad, conservando su antigüedad para los nuevos proyectos que se preparen.
- d) Una vez aceptado el proyecto de boceto presentado, la persona socia deberá comprometerse por escrito a cuanto en el mismo conste estipulado, debiendo ingresar en la Cooperativa y en el plazo que se indique la cantidad que como aportación inicial deba desembolsar.

Teniendo en cuenta que el boceto de proyecto no puede contener datos rigurosamente exactos, la persona socia se compromete a aceptar cualquier variación, tanto referente al presupuesto de la vivienda, como a la superficie edificada, así como a aportaciones de la persona socia, cuotas de amortización, etc. Siempre que la variación no sea superior al diez por ciento, tanto por defecto como por exceso, de las cantidades previamente indicadas.

La persona socia está obligada a aceptar cuantas variaciones sobre el proyecto, forma de pago o importe de precios, pudieran establecer las autoridades competentes o las disposiciones legales de carácter retroactivo o las que se dicten durante la realización el proyecto.

Si no existiera suficiente demanda para las viviendas promovidas, la Cooperativa puede admitir a nuevas personas socias que cumplan con los requisitos establecidos en estos Estatutos y los específicos del proyecto al que opta. Se realizará una evaluación previa del cumplimiento de estos requisitos y, si en el transcurso de dicha evaluación hubiera interés por parte de una persona socia, se desestimaría esta solicitud de nueva afiliación hasta que se produzca una nueva baja.

Artículo 65.- Periodo de Amortización

Durante el periodo de amortización, la persona socia tendrá derecho a ocupar con su familia el inmueble, quedando obligada al pago de las cuotas de amortización al que en su día se comprometió, y también a cuantas normas dicten los organismos competentes sobre el uso de las viviendas de protección oficial.

Artículo 66.- Baja de la persona socia adjudicataria

Durante los periodos de construcción y amortización, si se produjera una baja de una persona socia adjudicataria, ésta tendría derecho a que le fueran reintegradas las cantidades que tenga satisfechas con destino a la construcción y amortización del total importe de la

vivienda adjudicada, deduciendo en todo caso las cantidades que, de conformidad con la normativa vigente, correspondan por el uso y deterioro de la vivienda ocupada.

El retorno de la cantidad aportada por la persona socia renunciante, no será llevado a cabo hasta el momento en que se haya procedido a la nueva adjudicación de la vivienda y la persona socia adjudicataria haya cubierto las obligaciones económicas de la adjudicación.

Artículo 67.- Transmisión de la vivienda

Transmisión de viviendas adjudicadas en propiedad.

En los casos de transmisión inter vivos de las viviendas y locales antes de transcurridos cinco años desde la entrega de la vivienda, la Cooperativa disfrutará del derecho de tanteo para poder ofrecer viviendas a las personas socias expectantes, por riguroso orden de antigüedad de la fecha de ingreso.

El precio de tanteo ha de ser igual a la cantidad desembolsada, incrementada con la revalorización que hayan experimentado de acuerdo con el índice de precios al consumo del sector durante el periodo comprendido entre las fechas de las aportaciones parciales y la fecha de transmisión de los derechos sobre la vivienda y el local.

El derecho de adquisición preferente a que hace referencia este artículo, en las mismas condiciones de precio, se aplica también para el caso de que quieran transmitirse los derechos de la persona socia referentes a la adquisición de la plena propiedad de la vivienda o el local.

Si transcurren tres meses desde que la persona socia comunica a la Cooperativa el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda y ninguna persona socia expectante ha utilizado la preferencia, la persona socia transmisora queda facultada para transmitirlos a terceras personas que no sean socias.

Si ignorando conscientemente el derecho de tanteo, cualquier persona socia transmitiera a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o el local, y alguna persona socia expectante quiera adquirirlos, la Cooperativa podrá recuperarlos ejerciendo su derecho de retracto. En este caso el comprador deberá desembolsar el precio que establece el párrafo segundo del presente artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el artículo 1518.2 del Código Civil, debiendo la persona socia transmisora hacerse cargo de los gastos a que se refiere el artículo 1518.1 del Código Civil.

El derecho de retracto puede ejercerse en el plazo de un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, si la transmisión no se ha inscrito en el Registro, en el plazo de tres meses desde que el retractor haya tenido conocimiento de la misma.

Lo establecido respecto del derecho de retracto no será de aplicación cuando la transmisión se realice a favor de los descendientes o ascendientes, a favor del cónyuge, en caso de separación y divorcio, o entre parejas de hecho.

Transmisión de viviendas adjudicadas en alquiler a las personas socias.

Cada proyecto o bloque tendrá listas de espera independientes y criterios de aceptación diferenciados que tendrán que ser aprobados por el Consejo Rector y que atiendan a las necesidades de la base social de la Cooperativa.

Artículo 68.- Edificaciones titularidad de la Cooperativa

La Cooperativa podrá mantener la titularidad de las edificaciones y obras complementarias de las distintas fases construidas, destinándose su uso a la realización de cuantos servicios estime la Asamblea General para las personas socias adjudicatarias de las mismas.

Si los locales comerciales o edificaciones complementarias fuesen susceptibles de producir renta, su importe se dedicará preferentemente a los gastos comunes de conservación, mantenimiento y mejora de las viviendas y edificios construidos, a la financiación de actividades socioculturales y/o recreativas destinadas a las personas socias y a la promoción o rehabilitación de viviendas.

CAPÍTULO VIII - GRUPO DE IMPULSORES

Artículo 69. Grupos impulsores

En los casos que la vivienda no esté construida o disponible, se puede proceder a determinar las personas que forman parte del grupo impulsor y crear la lista de espera correspondiente para la incorporación al grupo impulsor. En estos casos, la adjudicación puede tener lugar en el momento de la firma del contrato de derecho de uso, que tiene que mantener el orden de preferencia establecida por la incorporación en el grupo impulsor.

El Consejo Rector puede aplicar los requisitos establecidos en estos Estatutos y el Reglamento de Régimen Interno para la adjudicación del derecho de uso a la incorporación del grupo impulsor, al inicio o cuando lo estime conveniente.

Así mismo, puede adaptar los criterios de adjudicación del derecho de uso sobre viviendas cooperativas al proceso de incorporación y participación del grupo impulsor. Una misma persona puede formar parte de más de un grupo impulsor, sin que esto implique una modificación de la condición de persona socia expectante.

Disposiciones adicionales

Disposición Adicional Primera

De acuerdo con los criterios de la Ley de Cooperativas de Cataluña, esta Cooperativa hace suyo el compromiso de participación intercooperativa y de fomento de la formación.

Disposición Adicional Segunda

En todos aquellos aspectos no regulados en estos Estatutos se aplicará lo que dispone la Ley de Cooperativas de Cataluña..