



Bitartu

SERVICIO VASCO DE
ARBITRAJE COOPERATIVO
KOOPERATIBEN ARBITRAJEKO
EUSKAL ZERBITZUA

En Vitoria-Gasteiz, a 12 de Mayo de 2017

LAUDO ARBITRAL

Que dicta D., abogado colegiado nº del Ilustre Colegio de Abogados de, designado como árbitro por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en el **ARBITRAJE 1/2017**, tramitado a solicitud de **D. y Dña.** (parte demandante) contra **..... SOCIEDAD COOPERATIVA** (parte demandada), habiendo intervenido los demandantes asistidos por el letrado D. (col. de) y la demandada representada y asistida por el letrado D. (col. de).

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- D. y Dña. presentaron demanda de arbitraje, fechada el 2 de enero de 2017, en la que exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimaron oportunos terminaban solicitando que se dictara laudo por el cual:

“Se condene a SOCIEDAD COOPERATIVA, a realizar la devolución a mis mandantes de las siguientes cantidades:

1º.- *La de MIL EUROS (1.000,00 €) por reembolso de la aportación al capital social, o subsidiariamente, la cantidad que la demandada acredite que se acordó imputar al socio por las pérdidas y notificó a los socios demandantes en el plazo de tres meses a contar desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se produjo la baja con certificación de los respectivos acuerdos en las fechas correlativas.*

2º.- *La cantidad de 6.389,46 euros (SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO) correspondiente a las cantidades no devueltas que en su día fueron entregadas para la financiación de la construcción de la vivienda y sus anejos.*

3º.- *A las cantidades anteriores, habrán de sumarse los INTERESES legales, interés legal del dinero desde la fecha en que nació la obligación de reembolsar, esto es, desde que fueron sustituidos por otro socio o, en su caso, el interés moratorio desde la intimación judicial.*

Con cuanto demás ha lugar en derecho e imposición de los gastos del arbitraje a la parte demandada, dada la mala fe con la que ha intervenido.”

SEGUNDO.- El Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictó resolución de fecha 25.01.17 aceptando la tramitación del arbitraje, para ser resuelto en derecho, con arreglo al

procedimiento abreviado establecido en el capítulo IV del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas y designando como árbitro a quien emite el presente laudo, aceptándose por éste su designación.

TERCERO.- DEMANDA.-

3.1.- Hechos

Los hechos expuestos en la demanda son los siguientes, con apoyo en los documentos que en relación a cada uno de ellos se indicarán:

Primero.- El 22.07.10 el Sr. y la Sra. suscribieron un “Contrato de Adhesión y Adjudicación de Socio Cooperativista a la Cooperativa de Viviendas, S.Coop.” con el fin de adquirir la vivienda del Bloque, Piso, Letra, de la Unidad de Ejecución de

El precio de adjudicación de la vivienda y garaje ascendía, aproximadamente, a la cantidad de 200.021,37 euros.

Los actores han aportado:

- 1.000 € en concepto de aportación al capital social de la cooperativa.
- 39.822,97 € en concepto de aportación para la adquisición de la vivienda, garaje y trastero.

Documentos:

- Doc. 1: contrato de adhesión y adjudicación (que es de fecha 22/06/10 y no 22/07/10 como se afirma en el hecho 1º de la demanda).
- Doc. 2: resguardo bancario del abono de 1.000 €, el 13.05.10, en concepto de capital social.
- Doc. 3: certificación expedida por la cooperativa, el 15.03.11, acreditativa de la entrega por los actores de 27.822,97 € en el año 2010 destinados a la adquisición de la vivienda.
- Doc. 4: escrito de elección de la vivienda, fechado el 27.05.10, en el cual se hace constar el precio provisional de la misma, incluido garaje y trastero: 200.021,37 € (IVA no incluido).
- Doc. 5: carta de la cooperativa, fechada el 8.06.10, comunicando la aportación inicial a realizar para la adquisición de la vivienda (un 13% del valor provisional de la vivienda, incrementado en una media del coste de la plaza de parking y trastero) así como el trámite iniciado con Caja para la obtención de un préstamo.
- Doc. 6: escrito de elección de garaje y trastero, fechado el 27.03.12
- Doc. 7: libreta de movimientos en Caja, incluyendo pagos de 27.822,97 € (el 22.06.10) y 12.000 € (el 22.12.11), para la adquisición de la vivienda y anejos.

Segundo.- Los actores perdieron sus respectivos trabajos, teniendo contratos indefinidos; el Sr. tras un ERE y la Sra. por despido improcedente.

Como consecuencia de ello, y dada la imposibilidad de hacer frente a los compromisos contraídos con la cooperativa, el Sr. solicitó el 12.12.12 la baja en, S.Coop. y que la misma se tuviera como justificada.

Dicha solicitud fue admitida y la baja se calificó como justificada, por acuerdo del Consejo Rector de la Cooperativa adoptado el 16.01.13.

En el caso de baja voluntaria justificada, ni la ley ni los estatutos de la cooperativa prevén deducción alguna sobre las aportaciones al capital social o sobre las realizadas para la financiación de la construcción de la vivienda. Ambas aportaciones deben diferenciarse, pues tienen una calificación jurídica diversa.

- Doc. 8: solicitud de baja, fechada el 12.12.12.

- Doc. 9: certificación del libro de actas, expedida el 16.01.13, en la cual se hace constar:

“Reunidos en el domicilio social el 16 de enero de 2013, la totalidad de los miembros del Consejo Rector (...), acuerdan por unanimidad celebrar sesión del mismo (...) y por unanimidad se adoptaron los siguientes acuerdos:

Transcripción literal de los acuerdos adoptados:

I.- CALIFICACION DE LA SOLICITUD DE BAJA.-

Aceptada la solicitud de baja voluntaria del socio Don y cumplido el preaviso reglamentario, se califica su baja voluntaria como socio y secretario del Consejo Rector como justificada.”

- Doc. 10: Estatutos de la cooperativa.

Tercero.- Tras su baja, los actores quedaron a la expectativa de que se diera de alta un nuevo socio para que les fueran reembolsadas las cantidades a las que tenían derecho.

Pasado un tiempo, el Sr. acudió a la edificación pudiendo observar que la misma se encontraba terminada y que la vivienda de la que había sido adjudicatario estaba ocupada. Se había producido, por tanto, su sustitución en la condición de socio sin que la cooperativa le hubiera notificado nada al respecto. Dicha sustitución se produjo con anterioridad al 30.09.15, fecha en la que los actuales propietarios elevaron a pública la compraventa del inmueble, según figura en el Registro de la Propiedad.

Al poco tiempo, se encontró casualmente en la calle con el gerente de la cooperativa, a quien le reprochó dicha cuestión, siendo así que el 2.10.15 los actores recibieron de, S.Coop. una transferencia de 33.433,48 €.

El importe transferido no se corresponde con el total de las aportaciones realizadas, que ascienden a 40.822,94 € (1.000 de aportación al capital social y 39.822,94 para la financiación de la construcción de la vivienda), lo que supone una reducción del 18,10 % del total o de un 18,55% sobre las aportaciones para la adquisición de la vivienda, sin que la cooperativa haya explicado a los demandantes este proceder.

- Doc. 11: nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

- Doc. 7: libreta de caja

Cuarto.- El 27.01.16 se remitió un burofax a, S.Coop. requiriéndola para que entregara los 7.389,46 € restantes, con los correspondientes intereses legales, así como una copia del contrato de seguro o aval bancario concertado al amparo de la Ley 57/68.

La cooperativa contestó con un burofax el 5.02.16, en los siguientes términos:

“a) El reembolso de las aportaciones que se llevó a cabo a D. se ajusta a cuanto dispone la legislación cooperativa vigente.

b) El hecho de que las cantidades desembolsadas por los socios adjudicatarios en concepto de cantidades entregadas a cuenta para adjudicación de vivienda tengan que estar avaladas, tal y como estipula la ley por usted referenciada en su escrito, nada tiene que ver con la responsabilidad promocional que corresponde a los socios adjudicatarios en su calidad de promotores a través de la Cooperativa. Y es precisamente de la referida responsabilidad promocional de la que deriva la liquidación en su día llevada a cabo en relación a su mandante.

c)...

Manifestado lo anterior, quisiera aprovechar la ocasión para comunicarle que cualquier futura actuación que prevea para con la Cooperativa se conozca a través del Letrado D. (..... –@.....).”

....., S.Coop. no ha justificado documentalmente en ningún momento, en base a parámetros objetivos y a datos concretos, de dónde procede la liquidación que ha efectuado de manera unilateral.

El letrado de los actores envió el 10.02.16 un email al letrado de la cooperativa, con el fin de evitar el pleito, pidiéndole lo siguiente y sin obtener respuesta.

“2.- Liquidación de las cantidades detraídas. En el buro fax se indica que el reembolso se ajusta a la legislación sobre cooperativas, pero resulta que mis clientes no han recibido ninguna liquidación ni documentación que soporte y justifique la liquidación efectuada.”

Posteriormente, el letrado de los actores llamó por teléfono al letrado de la cooperativa, dejándole recado al no encontrarse en el despacho, sin haber obtenido contestación.

Entiende la parte actora que todo lo expuesto evidencia la mala fe de la demandada.

- Doc. 12: Burofax de 27.01.16.

- Doc. 13: Burofax de 5.02.16.

- Doc. 14: Email de 10.02.16

Quinto.- La cuestión que se somete a arbitraje es un debate jurídico, sobre si procede o no realizar deducciones sobre el reintegro a efectuar al socio que causa baja voluntaria en la cooperativa. Y junto a ello, habría otros dos debates adyacentes o subsidiarios:

- El importe concreto sobre el que se ha autoliquidado la demandada y en relación a qué bases, contabilidad y datos económicos.
- Los intereses a devengar por las cantidades que se debieron reembolsar desde el mismo momento en que se produce la sustitución por un nuevo socio.

Lo que pretende la demandada es asimilar las cantidades entregadas a cuenta para la construcción de la vivienda, al propio capital social. Si esto fuera así, no se debería haber hecho distinción alguna en el contrato que suscribieron los demandantes, distinción que sí que se hace: 1.000 euros como desembolso para el capital social y luego una serie de aportaciones económicas para la vivienda.

Sexto.- Los demandantes presentaron demanda de juicio ordinario el 29.04.16, siendo admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia núm. de (Procedimiento). En dicho procedimiento,, S.Coop. interpuso declinatoria por falta de jurisdicción por sometimiento a arbitraje, estimándose dicha excepción por Auto núm., de 5.10.16.

- Doc. 15: Auto judicial referido.

3.2.- Fundamentos de derecho

I.- Competencia.- Se invoca el artículo 45 de los estatutos sociales y el auto judicial acompañado como documento nº 15 de la demanda (no el 14 como se indica en ella), para acreditar la competencia del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, para el conocimiento de la controversia.

II.- Procedimiento.- Se invoca el artículo 57 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, según el cual procede tramitar el arbitraje con arreglo al procedimiento abreviado, al ser la cuantía litigiosa inferior a 10.000 €.

Así mismo, deberá resolverse en derecho, según el artículo 17 apartado 2 del citado Reglamento y el artículo 45 de los estatutos sociales.

Se interesa la celebración del arbitraje en Bilbao, conforme al artículo 16 del mismo Reglamento y los artículos 26 y 8.4 de la Ley de Arbitraje, por tener las partes sus domicilios en Bizkaia.

III.- Legitimación.- La legitimación activa de los demandantes se justifica en la demanda en los siguientes términos, que se transcriben literalmente por cuanto que como más adelante se indicará las calificaciones que se utilizan de “parte compradora” , “contrato de compraventa” y “acuerdo de resolución consensuada” no son correctas:

“Están legitimados activamente los demandantes en cuanto parte compradora en el contrato de compraventa suscrito con la demandada así como por ser parte en el acuerdo de resolución consensuada del mismo.”

La legitimación pasiva de la demandada se justifica por su condición de parte obligada a efectuar el abono de la cantidad acordada.

IV.- Fondo del asunto.-

La acción ejercitada se identifica en la demanda en los siguientes términos: *“lo que esta parte plantea es la devolución de las cantidades entregadas a cuenta e incluso de la parte del capital social que le pudiera corresponder, e intereses de todo ello.”*

Se citan los artículos 1088, 1091, 1254 y subsiguientes del código civil, reguladores de las obligaciones y contratos.

Se invoca la condición de consumidores de los actores.

Se plantea la diferenciación entre:

- Las aportaciones al capital social, en relación a las cuales se citan:
 - del Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi, Decreto 58/2005 de 28 de marzo, en adelante RLCE: los artículos 6 y 8.
 - de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, en adelante LCE: el artículo 57.1.
 - de los estatutos de, S.Coop.: los artículos 17, 18, 19, 22 y 12.
 - el laudo 18/2015 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.
 - la Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 22 de junio de 2006.

Según la parte actora, a la vista de las citadas normas, laudo y Sentencia, si bien sería posible realizar deducciones en las aportaciones al capital social con cargo al devenir económico o riesgo cooperativo, para ello sería necesario seguir unos pasos y trámites que en el presente caso no se han dado, en concreto los del artículo 8 RLCE, por lo que procedería el reintegro íntegro de los 1.000 euros aportados en su día, con los intereses que correspondan desde la interpelación judicial y los del art. 576 de la LEC desde que se dicte el laudo.

- Las aportaciones económicas para la adquisición de la vivienda y anejos, en relación a las cuales se citan:
 - de la LCE: el artículo 115.1.
 - de los estatutos de, S.Coop.: los artículos 12 y 23.

Entiende la demandante que con arreglo a dichos preceptos en caso de baja voluntaria justificada no cabe deducción de ningún tipo, ni en las aportaciones al capital social ni en las entregas realizadas para la financiación de las viviendas y anejos, debiendo interpretarse con absoluto carácter restrictivo las normas limitativas de derechos, de manera que cuando se limita el derecho de devolución para ciertos casos, esta limitación no puede hacerse extensiva a otros que no están expresamente contemplados por la norma.

Se invoca el artículo 1278 del código civil, en relación al cumplimiento del contrato de adhesión y adjudicación de socio cooperativista suscrito entre las partes litigantes, según el

cual, considera la actora, los demandantes tendrían derecho a que se les abonen todas las cantidades entregadas a la cooperativa, sin intereses pero sin reducción de importe alguno, desde el momento en que el socio saliente sea sustituido por un nuevo socio, citándose a estos efectos la estipulación tercera del contrato de adhesión. Y dado que se ha producido dicha sustitución, la cooperativa debería reembolsar al Sr. y a la Sra. la totalidad de las aportaciones que realizaron, que ascienden a 40.822,97 euros, y no sólo los 33.433,48 euros que les ha devuelto, de conformidad con los artículos 12 y 23 de los estatutos sociales y 26 y 63 de la LCE.

Se cita una Sentencia de la Audiencia provincial de Madrid de 19 de diciembre de 2014.

El derecho al reembolso nace desde el momento en que los socios fueron sustituidos por otro nuevo socio; así lo expresa el laudo antes referenciado.

V.- Intereses.-

Se citan los artículos 1100, 1101, 1104, 1106 y 1108 del código civil, así como el 576 de la LEC.

También ha de tenerse en cuenta lo que se expresa sobre este particular en el ya citado laudo.

En relación a las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de la vivienda y anejos, ha de tenerse en consideración que la Ley 57/68 garantiza la devolución de dichas cantidades.

VI.- Costas o gastos del arbitraje.-

Considera la parte demandante que la cooperativa ha actuado de mala fe, por cuanto que no ha procedido a dar respuesta a las peticiones planteadas, obviando las mismas, no comunicó a los actores la venta de la vivienda y ha transcurrido sobradamente el plazo para la devolución de la cantidad comprometida, pese al requerimiento efectuado.

Por todo ello, procedería imponer a, S.Coop. las costas y/o gastos del arbitraje, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento rector del procedimiento arbitral, así como el artículo 394.1 de la LEC.

3.3.- Prueba

Mediante otrosí digo, se solicita la práctica de los siguientes medios de prueba: interrogatorio de la demandada y documental, en los términos que constan en la propia demanda, a la cual me remito.

CUARTO.- Por resolución de fecha 20.02.17 el árbitro señaló la celebración de vista el día 13.03.17, en la sede del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, citando a ambas partes.

En la misma resolución, se acordó requerir a la parte demandada para que en el acto de la vista aportara los documentos solicitados por los actores en su demanda así como otros documentos requeridos de oficio por el árbitro.

Se admitió así mismo la práctica de la prueba de interrogatorio de la demandada, citándose a su representante legal.

QUINTO.- El 10.03.17, y aunque en la demanda no se solicitó su aportación con carácter previo a la vista, la parte demandada remitió por email al árbitro parte de los documentos requeridos,

los cuales fueron reenviados el mismo día a la parte demandante. Dichos documentos son los siguientes:

A) Cuentas anuales:

- del ejercicio 2010:
 - Informe de auditoría elaborado por Consulting, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio 2010, que incluyen: Balance al 31.12.10; Cuenta de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.
 - Resolución favorable del depósito de cuentas.
- del ejercicio 2011:
 - Informe de auditoría elaborado por Consulting, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio 2011, que incluyen: Balance al 31.12.11; Cuenta de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.
 - Resolución favorable del depósito de cuentas.
- del ejercicio 2012:
 - Informe de auditoría elaborado por Consulting, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio 2012, que incluyen: Balance al 31.12.12; Cuenta de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.
 - Resolución favorable del depósito de cuentas.
- del ejercicio 2013:
 - Informe de auditoría elaborado por Consulting, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio 2013, que incluyen: Balance al 31.12.13; Cuenta de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.
 - Resolución favorable del depósito de cuentas.

B) Actas de las Asambleas Generales de la cooperativa en las que se aprobaron las cuentas anuales de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

- Acta de la Asamblea General Ordinaria de 12.07.12 en la que se aprobaron las cuentas de los ejercicios 2010 y 2011.
- Acta de la Asamblea General Ordinaria de 11.06.13, en la que se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2012.
- Acta de la Asamblea General Ordinaria de 28.01.15, en la que se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2013.

El 13.03.17, antes de celebrarse la vista, la demandada envió por email al árbitro los siguientes documentos, que acto seguido fueron así mismo reenviados a la parte actora:

- Cuentas anuales del ejercicio 2014, integradas en Informe de Auditoría elaborado por Consulting, S.L. y que comprenden: Balance al 31.12.14; Cuenta de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.
- Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015, incluyendo: Balance (páginas 52, 53, 54 y 55) y Cuenta de Pérdidas y Ganancias (páginas 56 y 57).

SEXTO.- El día 13.03.17 se celebró la vista, compareciendo ambas partes junto con el árbitro e interviniendo como actuario el letrado asesor del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, D., tal y como consta en el acta obrante en el expediente. La vista quedó grabada en formato de audio, de lo cual se informó a las partes prestando éstas su conformidad y remitiéndose a las mismas el archivo de dicha grabación.

Por la demandante, comparecieron D. y Dña., asistidos por el letrado Sr.

En representación de la cooperativa compareció el letrado Sr., según apoderamiento apud acta aportado por el mismo.

La vista se desarrolló de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento rector de este arbitraje.

Ratificación de la demanda.- La parte actora se ratificó en su demanda.

Contestación a la demanda.- La parte demandada contestó verbalmente a la demanda oponiéndose a la misma y solicitando su íntegra desestimación. Tras la contestación, propuso como única prueba la documental que se indicará más adelante.

Alegaciones de la demandada:, como socio, y, como cotitular, se incorporaron a la cooperativa el 22/07/2010 y se dieron de baja el 22/12/2012, fecha ésta que más adelante se corregirá fijándola en el 12/12/2012; aportaron 1.000 € como capital social y 39.822,97 € por la adjudicación de vivienda, en total 40.822,97 €; causaron baja por escrito no cumpliendo el plazo de preaviso pero alegando los motivos personales por los que querían causar baja; el Consejo Rector calificó y comunicó la baja como justificada y por ello no se aplicó ninguna deducción; entiende la demandada que la parte demandante confunde dos conceptos: 1) la deducción que regula la Ley de Cooperativas para los supuestos de baja no justificada y expulsión y 2) la imputación de las pérdidas en el marco del riesgo promocional que tienen todos los socios; este aspecto ya fue recogido en la respuesta que se remitió desde el Consejo Rector con el acuerdo de calificación de la baja como justificada reseñándose específicamente que la liquidación definitiva se llevaría a cabo una vez se tuviera conocimiento del resultado del ejercicio económico en el que se produjo la baja, es decir, el 2012; las cuentas del año del 2013, en contra de lo manifestado por la actora, están legalmente aprobadas y se encuentran debidamente inscritas en el Registro de Cooperativas; los demandantes realizaron actividad cooperativizada en los años 2010 a 2012, por lo que los resultados de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 no les pueden ser imputados; al ser su baja justificada, a los actores no se les aplicó ninguna deducción, si bien se dejó abierta la puerta a la imputación de las pérdidas una vez se conocieran las cuentas del ejercicio 2012, las cuales se aprobaron en junio de 2013 arrojando unas pérdidas de 667.872,91 €; el porcentaje de aplicación que le correspondía a la vivienda de la que habían resultado adjudicatarios los actores era el 1,32808 %; la cooperativa aportará el contrato de adhesión de los nuevos socios que sustituyeron a los actores aunque en todo caso el reembolso no procedería hasta que no se aprueban las cuentas del 2012 en la Asamblea

General Ordinaria celebrada en el 2013 porque lo que se está haciendo por la cooperativa no es aplicar deducciones sino imputar pérdidas; que la materia cooperativa es de competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene legislación propia y no es de aplicación la legislación de otras comunidades; se aportan los laudos de los procedimientos arbitrales 25/2014 y 19/2015, emitidos en el marco de la misma cooperativa; que con arreglo al porcentaje aplicable a la vivienda de los demandantes, ya mencionado, el importe de la imputación de pérdidas es mayor que la cantidad que se ha retenido a los demandantes; que la imputación de las pérdidas se regula en el artículo 69 de la LCE y sobre todo en el artículo 12.2 del Reglamento de la LCE (Decreto 58/2005 de 29 de marzo), en el cual se establece que en caso de baja de un socio hay que esperar a conocer las cuentas de ese ejercicio y que cabe la posibilidad de imputar las pérdidas contra cualquier cantidad que el socio tuviera desembolsada en la cooperativa, dando igual que sea capital social o cantidades entregadas a cuenta de la vivienda; consecuentemente, se procedió al reembolso de 33.433,48 €, aunque en realidad se tendrían que haber reembolsado 32.414,79 €.

Práctica de las pruebas.- A continuación, se procedió a la práctica de las pruebas constituidas por:

1.- DOCUMENTAL, consistente en:

1.1.- Documentos acompañados a la demanda.

1.2.- Documentos aportados por la demandada, integrados por:

- los presentados por email con anterioridad a la vista (los días 10/03 y 13/03), que han sido relacionados en el antecedente quinto.
- los propuestos y presentados por la cooperativa en el acto de la vista, siendo éstos los siguientes:

- Acuerdo del Consejo Rector respecto a la solicitud de baja voluntaria solicitada por el socio D.

La parte demandante impugna este documento afirmando que lo que recibieron los actores fue el documento nº 9 de la demanda y no el que la demandada está aportando ahora en la vista, siendo éste un documento nuevo y desconocido por los actores hasta este acto.

- Certificación en la que se indican las bases y criterios para el cálculo de la imputación de pérdidas al Sr. en relación a los resultados correspondientes a los ejercicios 2010, 2011 y 2012, expedida por el Secretario del Consejo Rector con el Visto Bueno del Presidente.

La parte demandante considera que no es un documento válido a los efectos de proceder a una liquidación porque no cumple con los requisitos del artículo 8.2 del Reglamento de la LCE y porque no se ha comunicado con anterioridad.

- Laudo Arbitral dictado el 8.04.15 en el arbitraje 25/2014 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, en el que fue demandante una ex socia de, S.Coop. y como demandada la cooperativa.

- Laudo Arbitral dictado el 20.09.15 en el arbitraje 19/2015 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, en el que fue demandante un ex socio de, S.Coop. y como demandada la cooperativa.

Al amparo del artículo 62 apartado Cinco del Reglamento rector de este arbitraje, el árbitro acordó en la propia vista requerir a la demandada para que aportara en un plazo de diez días los siguientes documentos, por el motivo de no haberlos aportado pese a estar requeridos:

- contrato de adhesión y adjudicación de socio cooperativista, que se adjudicara la vivienda y elementos constructivos de los demandantes, en sustitución de éstos (fue solicitado en la demanda, dentro del otrosí digo, apartado 3.b.1).
- Justificante del depósito de las cuentas anuales de, S.Coop. correspondientes al ejercicio 2014, siendo dichas cuentas las últimas aprobadas por la cooperativa, al estar pendientes de aprobación las cuentas del 2015, según manifestó en el acto de la vista el Sr. (en la resolución arbitral de 20.02.17, dentro del punto cuarto, apartado 3º c), se acordó requerir a la demandada para que aportara, entre otros documentos, lo siguiente: *“últimas cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro de Cooperativas de Euskadi, incluyendo los mismos documentos.”*).

Como contestación a dicho requerimiento, la cooperativa aportó los siguientes documentos:

- 1.- Contrato de compraventa de fecha 30/06/2015, entre, S.COOP. como vendedora y un tercero como comprador, de la vivienda inicialmente adjudicada a los actores.
- 2.- Escritura pública de compraventa de la citada vivienda, otorgada el 30/09/2015, ante el notario de
- 3.- Resolución de la Delegación Territorial de Trabajo, Empleo y Políticas Sociales de Bizkaia, de fecha 10/02/2016, favorable del depósito de las cuentas anuales de, S.Coop. correspondientes al ejercicio 2014.

Ambas partes solicitaron en la vista que para las conclusiones correspondientes a esta última documental en lugar de celebrarse una nueva vista se procediera a evacuar dicho trámite por escrito, realizándose así tal y como se expondrá en el siguiente antecedente.

2.- INTERROGATORIO DE LA COOPERATIVA

El cual se llevó a cabo en la persona de D., quien a preguntas del letrado de los demandantes manifestó: que no conocía a y a hasta el día de hoy; que cuando se incorporan a una cooperativa a todos los socios se les informa que pasan a ser socios de una cooperativa, consecuentemente promotores de la misma asumiendo el riesgo promocional; que una cooperativa no es una mercantil; que los socios no son compradores sino adjudicatarios de una autopromoción promovida por ellos; que el contrato de adhesión se firma voluntariamente, es de libre adhesión, que es un contrato modelo para los 94 socios, que no se puede hacer una individualización del contrato porque si no habría 94 contratos distintos con distintas responsabilidades para los socios de una misma promoción; que los actores

aportaron 1.000 € como capital social y 39.822,97 € por la adjudicación de vivienda; que para el declarante la comunicación a los actores de la imputación de las pérdidas del ejercicio 2012 se produjo por el hecho en sí del reembolso de 33.433,48 € que se hizo, aunque la cantidad retenida no es la que en realidad correspondía porque se hicieron mal los cálculos; que no se detalló, simplemente se retuvieron 7.389,49 €, precisamente por las pérdidas, aunque mal retenidos porque la cantidad era superior; que el declarante desconoce si se entregaron avales por las cantidades entregadas a cuenta; que desconoce si se ha puesto una sanción de 90.000 € a la cooperativa por la falta de avales; que desconoce si el socio del laudo 3/2016 se dio de baja en la misma época que los demandantes.

Y a preguntas del árbitro, contestó: que las pérdidas del ejercicio 2012 no han tenido reversión; se hizo una estimación, una previsión, que se ha visto confirmada; que en los ejercicios posteriores ha habido más pérdidas.

Conclusiones.- Tras la práctica de la prueba, ambas partes expusieron oralmente sus conclusiones, reafirmando en sus respectivas posiciones.

SEPTIMO.- Tras aportarse por la demandada los documentos que el árbitro le requirió en la vista para su presentación en un plazo de diez días, los cuales ya han sido indicados en el antecedente sexto, el árbitro dictó resolución el 22.03.17 concediendo a ambas partes un plazo de diez días para formular conclusiones sobre el resultado de dicha prueba documental, recordándoles que las conclusiones sobre las pruebas practicadas en el acto de la vista ya habían sido expuestas al final la misma por lo que no procedía reiterarlas.

En este trámite, la parte actora expuso lo siguiente:

- En relación al contrato de compraventa de 30/06/2015:

*que el día a quo a partir del cual empezaría el cómputo del plazo para devolver a los actores las cantidades entregadas por los mismos sería el 30/06/2015, mientras que la cooperativa no devolvió hasta el día 2/10/2015 33.433,48 € de un total de 40.822,94 € aportados.

*que la diferencia entre el precio de venta de dicho contrato (172.794,48 €) y el inicial de adjudicación a los actores es de un 13% aproximadamente, mientras que la deducción que se les ha hecho es del orden del 18%, y ello sin ningún tipo de liquidación, justificación, comunicación ni acuerdo al respecto.

- En relación a la escritura de 30/09/2015: que no aporta nada más que lo ya comentado en relación al precedente contrato.

- En relación al justificante del depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2014:

*que con él la demandada trata de vincular las posibles deudas societarias a las aportaciones realizadas por los actores, considerando la demandante que ello no resulta procedente con apoyo en un conjunto de prolijas argumentaciones, contenidas en su escrito de conclusiones de 28/03/2017, al cual me remito, argumentaciones que no se recogen en este laudo toda vez que no se refieren al documento en cuestión (justificante aportado del depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2014) sino que lo que se hace es aprovechar este trámite para volver a defender y argumentar el por qué esta parte

considera que no cabe aplicar deducciones a las cantidades a reembolsar (lo que ya se expone en la demanda y se expuso en las conclusiones en el acto de la vista), y ello pese a que el árbitro, en su resolución de 22/03/2017 (Expositivo letra B) ya indicó a las partes que las conclusiones a presentar lo eran *“sobre el resultado del citado requerimiento de aportación documental, recordándoles que las conclusiones sobre las pruebas practicadas en el acto de la vista ya fueron expuestas al final de la misma por lo que no procede ahora reiterarlas”*.

La demandada alegó por su parte:

- En cuanto al justificante del depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2014: que no merece conclusión alguna ya que las cuentas fueron aportadas en su día al expediente arbitral, habiéndose formulado conclusiones sobre las mismas en el acto de la vista celebrada el 13/03.

- En cuanto al contrato de compraventa de 30/06/2015 y escritura de 30/09/2015:

*que la cooperativa, por su delicada situación económico-financiera y ante la imposibilidad de incorporar a personas físicas interesadas en calidad de socios adjudicatarios, se vio obligada a enajenar los elementos pendientes a favor de personas que no adquirieron la condición de socios adjudicatarios sino la de compradores.

*que teniendo en cuenta las condiciones de pago que figuran en el contrato (estipulación tercera) la cooperativa no obtuvo con el mismo liquidez suficiente para proceder al reembolso de las aportaciones a los actores.

*que la cooperativa procedió al reembolso de las aportaciones el 2/10/2015, inmediatamente después de la escrituración de la vivienda formalizada el 30/09/2015, cuando obtuvo la liquidez suficiente para ello.

*que la situación del mercado llevó a la cooperativa a facilitar a los compradores las condiciones de pago, para poder enajenar los elementos pendientes y generar el menor perjuicio posible tanto a la propia sociedad como a los exsocios; el mantenimiento de las condiciones inicialmente previstas hubiera conllevado la demora en la venta de los elementos y con ello unas peores condiciones (plazos) de reembolso de sus aportaciones a los exsocios.

*que los elementos promovidos por la cooperativa sufrieron un deterioro real, reflejado en las cuentas de la sociedad, debidamente auditadas, siendo ejemplo de ello el caso de la vivienda y anejos adjudicados a los actores, pues siendo su precio inicial, en el momento de la adhesión y adjudicación a los mismos, de 200.021,37 €, la posterior compraventa se llevó a cabo en 172.794,48 €. Y siendo el deterioro de 27.226,89 € a los actores solo se les imputaron pérdidas por cuantía de 7.389,49 € (aún cuando les hubieran correspondido 8.408,19), atendiendo al criterio de su actividad cooperativizada, por la cual se les imputaron las pérdidas acumuladas durante el ejercicio 2012, mientras ostentaron la condición de socio, hasta el 12.12.2012, no las del 2013 ni 2015.

*que en el caso de tener que realizarse un reembolso íntegro de las aportaciones a los actores se plantearía el interrogante de si las pérdidas las deberían asumir los socios que

sí cumplieron con sus obligaciones contractuales y escrituraron las viviendas de las que resultaron adjudicatarios, sin causar baja en la cooperativa.

OCTAVO.- Por resolución de 31.03.17 se declaró finalizado el período probatorio y hacer entrega a cada parte de las conclusiones presentadas por la contraria en cumplimiento del trámite indicado en el antecedente anterior.

NOVENO.- Mediante resolución de 10.04.17 se acordó practicar las siguientes diligencias para mejor arbitrar, justificándolas en los términos que constan en la propia resolución, de conformidad con los artículos 64 y 47 del Reglamento:

“SE REQUIERE A, S.COOP. PARA QUE, EN EL PLAZO DE DIEZ DIAS, APORTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

1º) El Acta de la Asamblea General en la que se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2014.

2º) Certificación en la que se describa la evolución del deterioro de valor de las existencias correspondientes a los inmuebles pendientes de adjudicar, registrado en las cuentas anuales de la cooperativa desde el primer ejercicio en el que se procedió a incluir en las mismas dicho concepto hasta el momento presente; incluyendo en la certificación un cuadro con indicación de los importes registrados anualmente y el saldo del citado deterioro a fecha actual.

En relación al ejercicio 2015, dado que las cuentas anuales del mismo no se han aprobado pero sí se ha presentado el Impuesto de Sociedades, se deberá indicar el deterioro imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias integrada en dicha declaración.

En relación al 2016, deberá indicarse si existe una cuantificación o estimación del deterioro o, en su caso, de una posible reversión del mismo.”

El 20.04.17 la parte demandada presentó los documentos requeridos, más concretamente: 1) el acta de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 22.10.15, en la que se aprobaron las cuentas del ejercicio 2014, y 2) una certificación expedida con fecha 20.04.17, sobre la evolución del deterioro del valor de las existencias; dándose traslado de los mismos a la demandante y concediéndose a ambas partes un plazo de cinco días para formular conclusiones sobre estas diligencias para mejor arbitrar, según resolución de 27.04.17.

La demandada no presentó conclusiones y sí lo hizo la demandante, mediante escrito de 2.05.17, en el cual alega lo siguiente en cuanto al contenido de los documentos objeto de dichas diligencias:

- En relación al deterioro del valor de los inmuebles, descrito en el certificado expedido con fecha 20.04.17, considera que nos encontramos ante meras estimaciones, no ante pérdidas reales, y que *“en el ejercicio 2012 se realiza una estimación de posibles pérdidas por el posible deterioro del valor de los bienes de la Cooperativa, pero en 2013 se realiza una reversión parcial en cuanto al deterioro de los trasteros. En el ejercicio 2014 la entidad obtuvo beneficios, pero no realiza una nueva revisión del posible deterioro de la valoración de los activos. No constan las cuentas aprobadas de 2015, tan*

sólo la comunicación que se efectúa por la parte demandada, NO ESTAN APROBADAS ESAS CUENTAS, NI LAS DE 2016...”.

- Y en cuanto al acta de la Asamblea General Extraordinaria de fecha 22.10.15, de lo indicado en la misma destaca lo siguiente: *“Se explican todas las partidas del Balance y la Cuenta de Resultados. El resultado del ejercicio asciende a 77.041,34 euros. El Consejo Rector se reunió tras la asamblea anterior y valoró la posibilidad de pedir un Informe de Tasación sobre los inmuebles pendientes de venta, para mejorar la salvedad que ponen los auditores en su informe de auditoría. La nueva tasación mejoraría mucho el informe de auditoría, pero sin embargo no es garantía de que los inmuebles se fueran a vender a los precios que se desprendan de la tasación, ni tampoco era garantía de que las cuentas se vayan a aprobar gracias a la tasación y a la consecuente mejora del informe de auditoría. Se consideró, por tanto, en la última junta rectora que era un gasto innecesario...”*

En sus conclusiones, la parte actora formula otras consideraciones sobre cuestiones de carácter jurídico que ya desde la demanda ha puesto de manifiesto, como referencias a laudos arbitrales y Sentencias, por lo cual no se considera pertinente volverlas a recoger, remitiéndose en todo caso este árbitro al escrito de esta parte de 02.05.17

Considera en definitiva la demandante que, S.Coop. no ha cumplido ninguno de los requisitos exigidos para la deducción y que procede el reintegro íntegro de los 1.000 euros aportados en su día, con los intereses que correspondan, así como las cantidades entregadas a cuenta para la construcción de la vivienda.

DECIMO.- Por resolución arbitral de 3.05.17 se acordó hacer entrega a la parte demandada de las conclusiones presentadas por la demandante y declarar concluido el trámite de conclusiones sobre las diligencias practicadas para mejor arbitrar, quedando el procedimiento pendiente únicamente de dictarse el laudo.

II. HECHOS PROBADOS

Se consideran probados los siguientes hechos:

Primero.-, S.COOP. es una cooperativa de viviendas, domiciliada en, cuyo objeto social exclusivo es “procurar, para sus socios y familiares, viviendas de protección pública, así como servicios y edificaciones complementarias, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos.”

Así resulta de los artículos 1, 2 y 3 de los estatutos sociales, aportados como documento 10 de la demanda.

Segundo.- D. y Dña. ingresaron en la cooperativa como socios de la misma el 13.05.10, realizando una aportación de 1.000 euros a capital social.

El 22.06.10 suscribieron el “contrato de adhesión y adjudicación de socio cooperativista a la cooperativa de viviendas, S.Coop.”

Así resulta de los siguientes documentos de la demanda:

- Documento 1, "contrato de adhesión y adjudicación de socio cooperativista a la cooperativa de viviendas, S.Coop.", en cuya estipulación sexta se hace constar:

"Corresponde a DON, el número 1 en la relación de socios, habiéndose producido su ingreso en la misma en fecha 13 de mayo de 2010, día en que realizó la aportación a capital social."

- Documento 2: resguardo de ingreso de 1.000 euros por parte de y, con fecha 13/05/10, en la cuenta abierta por, S.Coop. en Caja

Tercero.- Además de la aportación a capital social, los demandantes han desembolsado 39.822,97 euros como aportación para la adquisición de vivienda, garaje y trastero anejos.

Los actores eligieron los siguientes elementos: vivienda del Bloque, planta, letra; garaje y trastero

El precio aproximado de adjudicación de dichos elementos fue de 200.021,37 euros (IVA no incluido), de los cuales 178.521,37 correspondían a la vivienda y 21.500 a los anejos. El precio definitivo dependería del cierre de las cuentas de la cooperativa.

Así resulta de los documentos 1, 3, 4, 6 y 7.

Cuarto.- Los actores causaron baja voluntaria como socios cooperativistas el 12.12.12, mediante escrito dirigido al Consejo Rector, el cual acordó calificar dicha baja como justificada según acuerdo adoptado el 16.01.13.

Así resulta de los documentos 8 y 9 de la demanda.

Quinto.-, S.Coop. vendió a terceros la vivienda adjudicada a los actores, junto con sus anejos, mediante contrato de compraventa de fecha 30.06.15, por un precio de 172.794,48 € (IVA no incluido). La escritura pública de dicha compraventa se otorgó el 30.09.15.

Los compradores no se incorporaron a la cooperativa como socios de la misma, por lo que los actores no llegaron a ser sustituidos en su posición de socios.

Así resulta de los siguientes documentos: el 11 de la demanda (nota simple del Registro de la Propiedad) y los aportados por la demandada (contrato y escritura) como contestación al requerimiento de aportación documental acordado por el árbitro en el acto de la vista.

Sexto.- La cooperativa ha devuelto a los demandantes 33.433,48 euros el 2.10.15, mediante transferencia bancaria.

Así resulta del documento 7 de la demanda.

Séptimo.- Con anterioridad a interponer la demanda arbitral, el letrado de los actores ha reclamado por escrito a la cooperativa la devolución íntegra de todas las aportaciones realizadas por los demandantes a aquella, así como la entrega de una copia del contrato de seguro o aval bancario concertado para garantizar las cantidades entregadas a cuenta y la liquidación practicada por, S.Coop. que justifique las cantidades detraídas.

....., S.Coop. contestó a dichas reclamaciones manifestando que el reembolso realizado se deriva de la responsabilidad promocional empresarial que corresponde a los socios

adjudicatarios en su calidad de promotores a través de la cooperativa, que se ajusta a la legislación cooperativa vigente y que existen diversos laudos arbitrales del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo sobre casos similares planteados en relación a la misma cooperativa, siendo dicho organismo el competente para la resolución de cualquier conflicto de esta índole.

Así resulta de los documentos 12, 13 y 14 de la demanda.

Octavo.- Previamente a la demanda de arbitraje, los demandantes presentaron demanda de juicio ordinario que resultó finalmente archivada por el Juzgado de 1ª Instancia nº ... de, tras estimarse por auto de fecha 5.10.16 la declinatoria por falta de jurisdicción por sometimiento a arbitraje, planteada por, S.Coop.

En el razonamiento jurídico primero de dicha resolución se estimó que *“la aceptación de la parte actora para ser socio y aceptar el arbitraje fue expreso, libre y consciente, además su conocimiento y aceptación de los Estatutos también resulta más que acreditado, o más bien, ratificado, por el hecho de que la misma parte actora ha aportado como prueba documental un intercambio de comunicaciones escritas previas a la demanda que así lo demuestra, en concreto son los documentos núms. 12 y 13 de la demanda y estos documentos acreditan el conocimiento perfecto por parte de los actores de los Estatutos de la cooperativa.”*

En el mismo auto, se consideró igualmente que *“la parte actora con la aceptación de integrarse en la cooperativa adquirió la condición de socio, no de consumidor, y al mismo tiempo tampoco puede decirse que la cooperativa sea un empresario puesto que la cooperativa demandada es una cooperativa de viviendas y por tanto su finalidad era, y es, la única que le permite el art. 114 de la Ley de Cooperativas de Euskadi y por lo tanto no desarrolló nunca ninguna actividad comercial sobre los socios y por tanto en el presente caso no puede hablarse de que los actores fueran consumidores.”*

Así resulta del documento 15 de la demanda.

Noveno.- Cuentas anuales del ejercicio 2012

Las cuentas de, S.Coop. del ejercicio 2012, dentro del cual los actores causaron baja como socios cooperativistas, arrojan unas pérdidas de 667.872,91 euros, por el deterioro de valor estimado para los inmuebles pendientes de adjudicar, registrados en la contabilidad como “existencias”.

Dicho deterioro se corresponde con la reducción estimada de los precios de venta de los inmuebles respecto del previsto al iniciarse la promoción o precio de coste, siendo dicha reducción consecuencia de la crisis del sector inmobiliario.

Las pérdidas se imputaron *“a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos”*.

Así resulta de los siguientes documentos:

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias: donde consta dicho resultado negativo.
- Balance de situación al 31/12/12, dentro del capítulo de “Fondos Propios”.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

- Memoria, en cuya Nota 3.- se indica lo siguiente:

“Nota 3- DISTRIBUCION DE RESULTADOS:

(...) De acuerdo a lo regulado en los estatutos de la Cooperativa y en el artículo 69 de la vigente Ley de Cooperativas las pérdidas se imputan a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos”.

Recogiéndose en la misma Memoria, dentro de la nota 4.2, en relación a las existencias:

Nota 4.2- Existencias

(...) Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.”

Y más adelante, en la Nota 8, al tratar nuevamente de las existencias, se indica:

Nota 8-EXISTENCIAS

(...) Los terrenos indicados se encuentran ubicados en (.....), lugar donde se realizan las obras de construcción de 64 Viviendas de Protección Oficial y 30 viviendas libres.

Atendiendo a las expectativas de venta de las existencias pendientes de adjudicar se ha registrado un deterioro del valor de existencias por importe de 667.872,91 euros. La cuantía señalada resulta de la estimación de la reducción de los precios de venta respecto al precio de venta estimado (similar al precio de coste) al inicio del proyecto. Su cuantificación se desglosa de la siguiente manera:

<i>Concepto</i>	<i>Unidades de venta</i>	<i>% deterioro aplicado</i>	<i>Deterioro</i>
<i>Viviendas</i>	<i>3 libres</i>	<i>19%</i>	<i>105.224,34</i>
<i>Locales</i>	<i>2 libres</i>	<i>50%</i>	<i>140.540,00</i>
<i>Garajes y trasteros</i>	<i>43 libres</i>	<i>50%</i>	<i>422.108,57</i>
<i>Total</i>			<i>667.872,91</i>

En el informe de auditoría, elaborado por “..... Consulting, S.L.”, se indica lo siguiente en relación a las pérdidas:

“2.- Según se señala en la Nota 8 de la Memoria, la cooperativa, atendiendo a la actual crisis generalizada del sector inmobiliario y considerando valores de mercado estimados, ha procedido a registrar un deterioro de valor de las existencias correspondientes a inmuebles pendientes de adjudicar por importe de 667.872,91 euros. No se ha dispuesto de tasaciones de expertos independientes que permitan evaluar con criterios objetivos las correcciones valorativas registradas por la sociedad.

3.- *En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar la limitación señalada en el párrafo nº 2, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de, S.Coop. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.*

4.- *Sin que afecte a nuestra opinión, cabe señalar la situación patrimonial de la cooperativa derivada de las pérdidas incurridas en el ejercicio y las previsibles dificultades de venta de los inmuebles pendientes de adjudicar, circunstancias que pudieran originar necesidades financieras adicionales y en su caso asunción de las pérdidas por parte de los socios.”*

....., S.COOP. aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2012 en su Asamblea General Ordinaria celebrada el 11.06.13, siendo dichas cuentas depositadas en el Registro de Cooperativas de Euskadi.

Así resulta del acta de dicha Asamblea y del justificante del depósito de las cuentas, aportados al expediente.

Décimo.- Resultados de ejercicios posteriores al 2012 y evolución del deterioro del valor de los inmuebles

10.1.- En el ejercicio 2013 la cooperativa obtuvo unas pérdidas de 102.192,69 euros; en el 2014 un beneficio de 77.041,34 euros y en el 2015 unas pérdidas de 85.920,79 euros.

Así resulta de las cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2014, del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 y del certificado aportado por la cooperativa en el acto de la vista, expedido el 8.03.17.

10.2.- La cooperativa ha contabilizado en concepto de deterioro del valor de las existencias correspondientes a los inmuebles pendientes de adjudicar los siguientes importes: 667.872,91 euros en el 2012 y 102.192,70 euros en el 2013.

Así resulta del certificado de 20.04.17 aportado por la cooperativa como diligencia para mejor arbitrar.

Décimo-primer.- Laudos anteriores.-

Con anterioridad a este expediente arbitral se han dictado dos laudos, en los procedimientos 25/2014 y 19/2015 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, emitidos por el mismo árbitro que suscribe el presente, resolviendo las demandas interpuestas por otros exsocios contra, S.Coop., mediante las cuales se reclamaba también el reembolso de las aportaciones realizadas en concepto de capital social y entregas efectuadas para financiar la construcción y adquisición de la vivienda, al haber retenido la cooperativa parte de dichas aportaciones y entregas.

Entre las cuestiones resueltas en dichos arbitrajes se encuentra la de la imputación a los socios demandantes de las pérdidas contabilizadas por la cooperativa en el ejercicio 2012; cuestión

ésta que se analizó en los fundamentos de derecho primero y segundo del laudo 25/2014 y en el segundo y tercero del laudo 19/2015.

Así resulta de los citados laudos que han sido aportados por la demandada en el acto de la vista.

III.FUNDAMENTOS DE LA DECISION ARBITRAL

PRIMERO.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.-

Tratándose de una cooperativa con domicilio social y ámbito de actuación dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, su régimen jurídico está constituido por:

1º) La Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi (LCE), cuyo artículo 3 establece:

ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL

La cooperativa tendrá su domicilio social, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el lugar donde realice preferentemente las actividades con sus socios o donde centralice la gestión administrativa y la dirección empresarial.

Como cooperativa de viviendas, además de por los principios y normas generales aplicables a todas las clases de cooperativas está regida por las normas especiales de los artículos 114 a 118 de la LCE.

ARTÍCULO 98. CLASIFICACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

1.- Las cooperativas pueden constituirse acogiéndose a cualquiera de las clases reguladas en el presente capítulo. (...)

3.- Cada cooperativa, además de ajustarse a los principios configuradores de esta sociedad en el marco de la presente ley, se regirá por las disposiciones especiales aplicables a la clase respectiva, y en lo no previsto en la sección correspondiente, por las normas de carácter general.

SECCION SÉPTIMA. Cooperativas de viviendas

Artículos 114, 115, 116, 117 y 118.

2º) El Reglamento de la LCE, aprobado por Decreto 58/2005 de 28 de marzo (RLCE).

3º) Los estatutos sociales.

4º) Los acuerdos válidamente adoptados por la propia cooperativa.

SEGUNDO.- FIJACION DE LA CUESTION CONTROVERTIDA.-

La controversia se contrae a determinar la conformidad o no a derecho de la retención practicada por la cooperativa a una parte de las cantidades aportadas en su día por los actores en concepto de capital social y entregas efectuadas para financiar la construcción y adquisición

de la vivienda. Más concretamente, del total de cantidades aportadas, 40.822,97 €, la cooperativa ha devuelto 33.433,48 €, habiendo retenido 7.389,49 € (en la demanda se reclaman exactamente 7.389,46).

Mientras que la cooperativa justifica dicha retención en la imputación a los actores de las pérdidas contabilizadas en sus cuentas del ejercicio 2012 la parte demandante la rechaza.

Para resolver la cuestión controvertida, esta árbitro va a mantener los criterios utilizados en los arbitrajes núm. 25/2014 y 19/2015, exponiéndose los mismos en el fundamento cuarto del presente laudo.

TERCERO.- LEGITIMACION DE LAS PARTES Y NATURALEZA JURIDICA DE LA RELACIÓN DEL SOCIO CON LA COOPERATIVA.

A diferencia de lo que se sostiene en la demanda (página 13) la legitimación de las partes no se fundamenta en la existencia de un contrato de compraventa. Ni la cooperativa es vendedora ni los actores son compradores de la vivienda que en su día eligieron y que les fue adjudicada.

Con su ingreso en, S.Coop. los actores se convirtieron en socios de una cooperativa para promover, juntamente y en común con los demás socios, la construcción de unas viviendas destinadas a los mismos, aportándose por cada socio la correspondiente financiación, en función de las características de la concreta vivienda que a cada uno le fuera adjudicada.

Los socios cooperativistas son autopromotores de sus propias viviendas, siendo la cooperativa el instrumento a través del cual se asocian para viabilizar ese fin, el proyecto. Con ello, se elude el coste del beneficio empresarial en el que incurre quien para adquirir una vivienda la compra a un promotor profesional (el cual repercute en el precio de venta dicho beneficio empresarial) pero se asume el riesgo de la actividad de promoción de las viviendas, riesgo que incluye el que como resultado de dicha actividad puedan producirse pérdidas.

El erróneo entendimiento de la relación que une a ambas partes lleva a la demandante, entre otras consecuencias, a considerar que los actores son consumidores. Así lo afirma en la página 14 de su demanda, cuando indica que *“Partiendo de las anteriores premisas y de la condición de consumidores de mis patrocinados...”*. Esta cuestión ya fue abordada en el auto de 5.10.16 del Juzgado de 1ª Instancia nº de, cuando para estimar la declinatoria por falta de jurisdicción por sometimiento a arbitraje, planteada por, S.Coop., argumentó lo siguiente, estando este árbitro plenamente de acuerdo con dicho argumento: *“la parte actora con la aceptación de integrarse en la cooperativa adquirió la condición de socio, no de consumidor, y al mismo tiempo tampoco puede decirse que la cooperativa sea un empresario puesto que la cooperativa demandada es una cooperativa de viviendas y por tanto su finalidad era, y es, la única que le permite el art. 114 de la Ley de Cooperativas de Euskadi y por lo tanto no desarrolló nunca ninguna actividad comercial sobre los socios y por tanto en el presente caso no puede hablarse de que los actores fueran consumidores.”*

Otra de las consecuencias derivadas del erróneo entendimiento de la relación existente entre las partes conduce a la demandante a afirmar que la finalización de dicha relación tuvo lugar en virtud de un *“acuerdo de resolución consensuada”* (así lo indica al tratar de la legitimación, en la página 13 de la demanda). A diferencia de ello, en las cooperativas rige el principio de puertas abiertas, en virtud del cual no pueden obligar a sus socios a permanecer en ellas, lo que en este caso se ha constatado al haberse producido la baja como consecuencia de un acto

voluntario y unilateral del socio, consistente en un escrito dirigido a la cooperativa en el que se manifiesta la voluntad de aquél de darse de baja.

Tampoco cabe cuestionar, ni extraer por ello ninguna consecuencia negativa para la cooperativa, que la incorporación de los actores a la misma se hiciera en virtud de un contrato de adhesión, cuyo clausulado no fue fruto de una negociación, porque como también se indicó en el auto judicial arriba mencionado *“la aceptación de la parte actora para ser socio y aceptar el arbitraje fue expreso, libre y consciente, además su conocimiento y aceptación de los Estatutos también resulta más que acreditado, o más bien, ratificado, por el hecho de que la misma parte actora ha aportado como prueba documental un intercambio de comunicaciones escritas previas a la demanda que así lo demuestra, en concreto son los documentos núms. 12 y 13 de la demanda y estos documentos acreditan el conocimiento perfecto por parte de los actores de los Estatutos de la cooperativa.”* Y, como señaló por su parte el representante de la cooperativa al ser interrogado, el mencionado contrato es un contrato modelo para los 94 socios, no pudiéndose hacer una individualización del mismo porque si no habría 94 contratos distintos con distintas responsabilidades para los socios de una misma promoción.

Consecuentemente, y para centrar la cuestión en cuanto a la normativa aplicable, no procede tener en cuenta preceptos como los que la parte demandante invoca del código civil, sino que debemos atenernos a lo que, a nivel de normas de rango legal, se dispone por la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, que es la ley especial reguladora de esta clase de entidades en el ámbito de nuestra comunidad autónoma.

CUARTO.- IMPUTACION DE PERDIDAS.-

4.1.- Diferencia entre deducciones por incumplimientos e imputación de pérdidas.-

Al plantearse la devolución de las aportaciones y demás cantidades entregadas por el socio saliente a la cooperativa, la LCE contempla dos clases de deducciones:

1º) En primer lugar, se encuentran aquellas deducciones que están asociadas a incumplimientos en los que el socio hubiera incurrido al salir de la cooperativa. Son las previstas en el apartado 1 del artículo 63 LCE, esto es, por expulsión, carácter no justificado de la baja o incumplimiento del período mínimo de permanencia, en cuyos casos y según el apartado 2 del mismo artículo la aplicación de la deducción depende de que la prevean los estatutos y de la decisión de los administradores (2.- *La decisión sobre el porcentaje de deducción aplicable en cada caso será competencia de los administradores y administradoras*).

Para las cooperativas de viviendas, se prevé además, en el artículo 115.1 LCE que:

1.- En caso de baja del socio, si lo prevén los Estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el número 1 del art. 63, hasta un máximo del cincuenta por ciento de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

2º) En segundo lugar, está el descuento por la imputación de pérdidas, en relación con lo cual el artículo 63.3 LCE dispone lo siguiente:

3.- Sin perjuicio de las posibles deducciones antes citadas, se computarán, en todo caso y a efectos del oportuno descuento de la aportación a devolver al socio o socia que causa baja, las pérdidas reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provenga de otros anteriores o estén sin compensar.

A diferencia de las deducciones contempladas en el apartado 1 del artículo 63, el descuento de las pérdidas no depende ni de los estatutos ni de los administradores estableciéndose que “se computarán, en todo caso”.

La redacción que tiene el artículo 63.3 pone de manifiesto la imperatividad con la cual la ley contempla el cómputo de las pérdidas, que habrán de descontarse “en todo caso”. Dicha imperatividad se justifica por las siguientes razones:

- por un lado, por el hecho de que dichas pérdidas son consecuencia de la actividad cooperativizada por todos los socios, incluido el saliente, siendo por tanto éste partícipe de las mismas hasta la fecha de su baja, tanto en su generación como en su asunción.
- por otra parte, el cómputo de las pérdidas tiene así mismo un efecto de protección para la estabilidad económica de la cooperativa en momentos en los que siendo el resultado de su actividad negativo existan socios que por razón de dichas pérdidas o por otros motivos (da igual el motivo) decidan causar baja, pues teniendo en cuenta el principio de puertas abiertas que rige en las cooperativas éstas no pueden obligar a sus socios a permanecer en ellas, quedando por tanto expuestas a tener que devolver a los socios salientes las aportaciones económicas realizadas por éstos al capital social, si bien es cierto que con una serie de cautelas como son los plazos mínimos de permanencia y/o preaviso, los plazos previstos para el reembolso de las aportaciones y en el caso de las cooperativas de viviendas al determinarse (art. 115.1 LCE) que en caso de baja el reembolso al socio de las “aportaciones al capital social” y de las “cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales” se realizará “en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio”.

La imperatividad del artículo 63 apartado 3 de la LCE determina su aplicación directa y su necesaria observancia a la hora de practicar la liquidación de la cantidad a reembolsar al socio saliente.

Si artículo 63.3 contempla la deducción por imputación de pérdidas respecto de las aportaciones al capital social realizadas por el socio saliente, el artículo 69.2.c) LCE establece las reglas para la compensación de las pérdidas sociales, con carácter general, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 69. IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

1.- Los Estatutos deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de cinco años.

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

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

b) Al Fondo de Reserva Obligatorio podrá imputarse como máximo el porcentaje medio de lo destinado a los fondos legalmente obligatorios en los últimos cinco años de excedentes positivos, o desde su constitución si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

1.- Directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubieran producido.

2.- Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los cinco años siguientes. Si quedasen pérdidas sin compensar, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes.

Y en relación a este último artículo, debe tenerse presente también lo que se establece en el art. 12 del Reglamento de la LCE (Decreto 58/2005) según el cual:

ARTÍCULO 12. IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

1.- En consonancia con lo regulado en el art. 69.2.c de la Ley, los socios cooperadores asumirán, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa en los términos legal y estatutariamente establecidos, las pérdidas generadas mientras mantengan su condición de socios y pendientes de compensación exceptuando las asignadas para su futura compensación con cargo a fondos de reserva de actualización ya existentes pero todavía no disponibles.

2.- Las pérdidas asumidas y no compensadas serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa que podrá ser ejercitado aunque el socio haya causado baja voluntaria u obligatoria en la cooperativa.

Vuelve a observarse en estos últimos preceptos, como sucedía con el artículo 63 apartado 3, que la imputación de pérdidas a los socios, en cuanto a la cuantía de las mismas que no se hubiera compensado con los fondos sociales obligatorios y voluntarios, se contempla en términos imperativos, al decirse en el artículo 69.2.c) que dichas pérdidas “se imputarán” a los cooperativistas y “se satisfarán” de alguna de las formas previstas en dicho precepto.

Y, además, el artículo 12 del Reglamento es incluso más explícito en cuanto al supuesto de que el socio cause baja en la cooperativa, al establecer en su apartado 2 que: “Las pérdidas asumidas y no compensadas serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa que podrá ser ejercitado aunque el socio haya causado baja voluntaria u obligatoria en la cooperativa.”

A la vista de la regulación contenida en los artículos que venimos mencionando, 63.3 y 69 de la LCE y 12.2 del Reglamento de la LCE, cabe distinguir dos situaciones: la de los socios que permanecen en la cooperativa y la del que causa baja en ella.

a) Los socios que permanecen en la cooperativa, en el caso de que la sociedad no disponga de fondos de reserva, pueden diferir hasta cinco años la asunción personal de las pérdidas, plazo durante el cual éstas pueden ser compensadas con cargo a los resultados positivos que la cooperativa pudiera obtener en esos ejercicios, asumiendo en todo caso el socio que permanece en la cooperativa el riesgo de que en esos ejercicios la sociedad pueda no generar beneficios sino seguir con las pérdidas e incluso aumentarlas, y de tener él que asumir una responsabilidad personal frente a las mismas.

b) El socio que sale de la cooperativa, deja de asumir riesgos en relación a la actividad que la entidad desarrolle con posterioridad a su baja en ella, pero ha de hacer frente a las pérdidas generadas hasta esa fecha y que estén sin compensar; es decir, ha de asumir las pérdidas que aparezcan reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, tanto las que se hubieran producido en ese ejercicio como en otros anteriores y que estén sin compensar, debiendo asumirlas en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa. Y dicha imputación de pérdidas viene determinada por el hecho de causar baja en la cooperativa hallándose ésta con pérdidas, con independencia de que la baja sea justificada o no justificada, baja que le desvincula de la evolución que la actividad de la cooperativa pueda experimentar en lo sucesivo pero que le obliga a responder de los resultados que hasta entonces se hayan producido, de los cuales no puede considerarse ajeno al haber contribuido a ellos con su actividad cooperativizada. De esta manera, se evita que si un socio causa baja en una situación de pérdidas dicho socio saliente pueda eludir los riesgos y eventuales obligaciones que los que permanecen en la cooperativa van a seguir asumiendo y, en concreto, el riesgo y eventual obligación de tener que hacer frente a dichas pérdidas en un futuro, y se evita también que los socios que permanecen en la cooperativa vean incrementada su responsabilidad en una parte que se corresponde con la actividad cooperativizada por el socio saliente.

Por lo tanto, en el caso del socio que cause baja en la cooperativa, tanto por lo que se establece en el artículo 63.3 como en el 69.2.c) de la LCE y en el art. 12 de su Reglamento, y por aplicación directa de dichos preceptos, resulta procedente la imputación al mismo de las pérdidas que aparezcan reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provenga de otros anteriores, y que no hubieran sido compensadas con los fondos sociales de reserva, obligatorios o voluntarios. Es decir, procede la imputación al socio saliente de todas aquellas pérdidas que la cooperativa no hubiera decidido absorber con cargo a sus propios fondos de reserva (si los hubiese, que en este caso no hay), porque incluso las que se hubiera decidido destinar a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos serían también imputables al socio saliente, quedando únicamente exceptuadas de imputación al mismo las pérdidas asignadas para su futura compensación con cargo a fondos de reserva de actualización ya existentes pero todavía no disponibles.

Es cierto lo que sostiene la parte demandante, cuando señala que el artículo 8 del Reglamento de la LCE impone a los administradores un plazo para concretar el importe del reembolso a realizar al socio saliente, más concretamente *“tres meses a contar desde la fecha de*

aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se produjo su baja” ; no obstante, este árbitro considera que el incumplimiento de dicho plazo no produce el efecto de impedir que esa liquidación se lleve cabo con posterioridad sino que la consecuencia de ese incumplimiento de los administradores sería la de que, transcurrido dicho plazo sin practicarse tal liquidación, el socio saliente podría exigirla, pero sin exclusión de las pérdidas que caso de existir proceda computar.

En conclusión, en el caso del presente arbitraje, habiendo causado baja los actores el 12/12/2012 nos encontramos con que las cuentas anuales del ejercicio 2012 de, S.Coop. reflejan unas pérdidas de 667.872,91 euros, según resulta de la cuenta de pérdidas y ganancias y del balance cerrado a fecha 31/12/2012. Siendo ello así, los actores deben asumir dichas pérdidas en los términos que se indicarán a continuación.

4.2.- Criterio a seguir para el cálculo de las pérdidas imputables: la actividad cooperativizada.-

La medida para imputar las pérdidas al socio es la actividad cooperativizada. En este sentido, el artículo 69.2.c) de la LCE dispone que:

*c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios **en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa.***

En este caso, la cooperativa ha aportado en el acto de la vista una certificación expedida con fecha 8.03.17 por el Secretario de su Consejo Rector, con el Visto Bueno del Presidente, en la cual se indica:

- que siendo una cooperativa de viviendas, la actividad cooperativizada en, S.Coop. *“se mide por la financiación de las citadas viviendas; es decir, por el precio de adjudicación de la vivienda y anejos que le fueran adjudicados al socio”*.
- que con arreglo a dicho criterio, la actividad cooperativizada por los actores asciende a un 1,32808 % sobre el total.
- que aplicando dicho porcentaje a las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio 2012 (667.872,91 €), las pérdidas que se imputan a los actores, prorrateando el total anual hasta la fecha de la baja, 12.12.12, arrojan un resultado de 8.408,19 €.
- que habiéndose reembolsado a los actores 33.433,48 €, de los 40.822,97 aportados, resulta que las pérdidas efectivamente imputadas ascienden a 7.389,49 €.

En vista de dicha certificación, y teniendo en cuenta que no se ha aportado prueba en contrario, se acepta el porcentaje de imputación de pérdidas señalado en la misma y siendo el importe reembolsado mayor que el que correspondía el exceso abonado habrá de quedar en poder del socio.

4.3.- Bienes y derechos del socio afectos a la imputación de pérdidas.-

El artículo 69 de la LCE no establece ninguna limitación en cuanto al alcance que pueda tener la imputación de pérdidas a los socios, siempre que dicha imputación se determine *“en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la*

cooperativa” (art. 69.2.c). Es decir, el límite para la imputación de dichas pérdidas está en el valor de su actividad cooperativizada.

Debe, por otra parte, distinguirse entre:

- la responsabilidad del socio frente a los acreedores de la cooperativa, que está limitada legalmente a sus aportaciones al capital social (artículo 56.1 de la LCE: *“Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales. Su responsabilidad por dichas deudas estará limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito.*
- y la responsabilidad del socio frente a la cooperativa por las pérdidas en que la misma haya incurrido, la cual no aparece legalmente limitada en ningún momento a sus aportaciones al capital social, de manera que en caso de baja el socio deberá responder de las pérdidas que aparezcan reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que cause baja y que se encuentren sin compensar no sólo con deducciones en sus aportaciones al capital social sino incluso directamente, con todo su patrimonio, y por tanto, con cualquier clase de aportación que hubiera realizado a la cooperativa. Consecuentemente, y como elemento que forma parte de su patrimonio, habrá que considerar que también las aportaciones realizadas para financiar el pago de la vivienda están afectas a la responsabilidad del socio a la que nos estamos refiriendo, es decir, a la imputación de pérdidas, pudiendo por lo tanto la cooperativa deducir de esas otras aportaciones el importe de las pérdidas imputables no cubierto con las aportaciones al capital social.

Consecuentemente y como conclusión, manteniendo el criterio con el que se resolvieron los arbitrajes 25/2014 (fundamento de derecho segundo/último párrafo) y 19/2015 (fundamento de derecho tercero/último párrafo) se va a considerar que las pérdidas imputadas a los actores pueden deducirse tanto sobre sus aportaciones al capital social como sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda, con lo cual se va a considerar que no procede el reembolso de los 7.389,49 € retenidos por las pérdidas del ejercicio 2012.

QUINTO.- REVERSIBILIDAD DE LAS PÉRDIDAS.-

En los laudos de los arbitrajes 25/2014 y 19/2015 se consideró que las pérdidas del ejercicio 2012 son provisionales, no definitivas, y que por ello, si bien se acepta su imputación a los socios salientes, la cooperativa queda obligada a abonarles el importe en el que, en caso de producirse su reversión, dichas pérdidas reviertan en los ejercicios posteriores al 2012.

Tenemos pues, por una parte, la aceptación de que las pérdidas del ejercicio son imputables a los actores a la hora de calcular el importe que la cooperativa debe reembolsarles por su baja, y ello por cuanto que aparecen *“reflejadas en el balance de cierre del ejercicio”* en el que se ha producido dicha baja, con lo que se cumple el requisito que el artículo 63.3 LCE contempla para la imputación de pérdidas, debiéndose tener así mismo en cuenta que se trata además de unas cuentas que han obtenido una resolución favorable para su depósito.

Y por otra parte, nos encontramos con que las pérdidas son provisionales porque son el resultado de una estimación realizada por la propia cooperativa, atendiendo a la depreciación del valor de los inmuebles como consecuencia de la crisis generalizada del sector inmobiliario; estimación que aún cuando los auditores no avalan en su informe de auditoría tampoco descartan, limitándose a considerarla como una cuestión que no han podido verificar, al no

disponer de tasaciones de expertos independientes, aunque en el punto 4 de su informe admiten *“las previsible dificultades de venta de los inmuebles pendientes de adjudicar”*.

Teniendo ello en cuenta, y no siendo objeto de este arbitraje anular o modificar las cuentas del ejercicio 2012, ni habiéndose aportado prueba alguna de la que resulte de manera clara y concluyente que las pérdidas registradas en dichas cuentas no son reales, en todo o en parte, este árbitro considera que no existe base para emitir un pronunciamiento que implique anular o modificar dichas cuentas.

En vista de todo ello, la solución adoptada por este árbitro es la de que si las pérdidas no se consideran definitivas debe reconocerse a los socios salientes el derecho a que, en el caso de producirse una eventual reversión de aquellas, se les devuelva el importe que corresponda en función del mismo porcentaje aplicado para la imputación.

Cualquier pretensión que los actores entiendan que tienen derecho a deducir para obtener un pronunciamiento de anulación o modificación de las cuentas de la cooperativa o de reversión de las pérdidas registradas en dichas cuentas, habría de ser planteada en otro procedimiento, en el cual se acredite que procede efectivamente dar lugar a tal anulación, modificación o reversión, no bastando simplemente con cuestionar las cuentas o las pérdidas como se está haciendo por la parte actora en este arbitraje.

SEXTO.- INTERESES

De conformidad con el artículo 115.1.2º párrafo LCE, el reembolso de las cantidades entregadas por el socio saliente en concepto de aportación al capital social y para financiar el pago de las viviendas deberá realizarse *“en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio”*.

La vivienda inicialmente adjudicada a los actores fue vendida por la cooperativa mediante contrato privado de compraventa de fecha 30.06.15, a terceros compradores que no se convirtieron en socios cooperativistas.

Al decidir la Cooperativa, legítimamente, que vende a un no socio la vivienda que le había sido adjudicada a los actores, hace que sea imposible que tenga lugar la subrogación *“en sus derechos y obligaciones por otro socio”* establecida como condición de la restitución. Pues bien, de acuerdo con el artículo 1119 del Código Civil, *“se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento”*. Así pues, con la venta de la vivienda en cuestión con sus anejos a sus actuales propietarios nace la obligación de la Cooperativa de proceder al reembolso a los actores tanto de las aportaciones a capital como de las cantidades entregadas para la financiación de la vivienda y anejos. Y ello porque se tiene por cumplida la condición suspensiva devenida de imposible cumplimiento por la actuación de la propia Cooperativa.

Habiéndose realizado por la cooperativa el reembolso de 33.433,48 euros el 2.10.15 procede reconocer a la parte demandante el derecho a percibir los intereses legales devengados por dicho principal desde el 30.06.15 hasta el 2.10.15 (94 días), lo que arroja una cantidad de: $(33.433,48 \times 0,035) : 365 \times 94 = 301,36$ euros, cantidad ésta que a su vez se incrementará aplicando a la misma el interés legal desde el 2.10.15 hasta la fecha de este laudo y el interés

de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento civil desde la fecha del laudo hasta su completo pago.

SEPTIMO.- COSTAS.-

De conformidad con los artículos 65 y 66 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas y al no apreciarse mala fe ni temeridad en ninguna de las partes no se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas, debiendo cada parte asumir los gastos efectuados a su instancia y los comunes por mitad.

Con base en los antecedentes, hechos y fundamentos expuestos, este árbitro procede a dictar la siguiente:

RESOLUCION ARBITRAL

PRIMERO.- Se condena a, S.Coop. a abonar a D. y Dña. la suma de 301,36 euros, en concepto de intereses devengados desde el 30.06.15 al 2.10.15 por la cantidad de 33.433,48 euros reembolsada el 2.10.15.

Dicha suma, de 301,36 euros, se incrementará aplicando a la misma el interés legal desde el 2.10.15 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento civil desde la fecha del laudo hasta su completo pago.

SEGUNDO.- Se desestima la pretensión de los actores cuyo objeto es que la cooperativa les devuelva 7.389,46 euros adicionales a los 33.433,48 ya reembolsados, en concepto de devolución de sus aportaciones al capital social y cantidades entregadas para financiar la construcción de la vivienda y sus anejos.

TERCERO.- Se reconoce a los actores el derecho a que la cooperativa les abone el importe en el que, en caso de producirse su reversión, reviertan las pérdidas del ejercicio 2012, con arreglo al porcentaje del 1,32808 % aplicado en la imputación de pérdidas, debiendo informar, S.Coop a los actores, dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio, de la evolución anual de dichas pérdidas en el ejercicio anterior y debiendo así mismo abonar a los actores el importe revertido de dichas pérdidas, en la proporción que les corresponda, dentro de los tres meses siguientes al transcurso de los citados 6 meses.

Todo ello sin imposición de costas.

Este es el laudo que pronuncio y firmo en Vitoria-Gasteiz a 12 de Mayo de 2017.

Fdo. EL ARBITRO