

EXPEDIENTE ARBITRAL 18/2015

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de diciembre de 2015.

Vistas y examinadas por la árbitro D<sup>a</sup> ....., con domicilio a estos efectos en ..... Donostia-San Sebastián, las cuestiones controvertidas sometidas a la misma por las partes: de una D<sup>a</sup> L., con domicilio en ....., y de otra la COOPERATIVA domiciliada en....., atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

ANTECEDENTES

PRIMERO: ACEPTACIÓN DEL ARBITRAJE.

La árbitro fue designada para el arbitraje a resolver en derecho (Exp. Arb. 18/2015) por la Resolución del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo -SVAC- del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, de fecha 16 de junio de 2015, previa constatación de la existencia de sometimiento válido y suficiente de ambas partes al arbitraje del mismo, mediante convenio arbitral plasmado en los Estatutos Sociales de la Cooperativa. Dicho acuerdo fue notificado a la árbitro y aceptada por ésta con fecha 22 de junio de 2015.

SEGUNDO: PROCEDIMIENTO ARBITRAL.

Tal y como se establece en el apartado segundo de la citada resolución de aceptación de la tramitación del arbitraje y designación de árbitro del SVAC, el arbitraje se tramita de conformidad con el procedimiento ordinario establecido en el Capítulo III del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, publicado en el BOPV de fecha 16 de febrero de 2012.

### TERCERO: ALEGACIONES DE LA DEMANDANTE.

Requerida la demandante por esta árbitro para la presentación de su escrito de demanda, así lo hizo, relatando los hechos que dan origen a la misma y formulando las pretensiones en ellos basadas, así como acompañando prueba documental que las sustenta y solicitando la aportación por la demandada de prueba documental adicional. Se propuso también prueba testifical, que fue aceptada.

El escrito de demanda indica que D<sup>a</sup> L. se incorporó a la Cooperativa en junio de 2010. El día 30 de ese mismo mes suscribió un contrato de adjudicación de vivienda de protección oficial con su anejos (garaje y trastero) y otro más de compraventa de un garaje no vinculado (se acompañan ambos contratos al escrito de demanda).

El 23 de junio de 2011 solicitó la baja voluntaria, que se hizo efectiva tres meses después, de acuerdo con los Estatutos de la Cooperativa (que también se acompañan).

La Gestora de la Cooperativa le informó de que la devolución de su aportación tendría lugar cuando se produjera su sustitución por otro socio, animándola a buscar interesados en la vivienda y anejos. Así lo hizo, pero sin éxito. En abril de 2015 recibe la información, por terceras personas, de que la vivienda que le había sido adjudicada ha sido vendida, extremo que comprueba en el Registro de la Propiedad.

La demandante entiende que la condición que le había indicado la Gestora de la Cooperativa en su día se ha cumplido y reclama la devolución de la cantidad de 44.879,22 € que había aportado en los conceptos de aportación a capital y cantidades entregadas en pago de la vivienda y anejos. Reclama además el pago de intereses moratorios desde el momento de la venta de la vivienda y el abono por parte de la Cooperativa de los gastos y costas del procedimiento arbitral.

#### CUARTO: ESCRITO DE CONTESTACIÓN.

Tras dársele traslado del escrito de demanda y de los documentos acompañados a la misma, la Cooperativa demandada formuló escrito de oposición a la misma y solicitó que se inadmitieran todas las pretensiones formuladas.

Tras realizar un extenso análisis histórico del devenir de la Cooperativa desde su constitución, indica que la baja de la demandante ha sido una baja no justificada. Por otra parte, entiende que no se ha cumplido la condición que permitiría la devolución de las aportaciones, es decir, la subrogación en la posición de socio, porque el segundo garaje que se había adjudicado a D<sup>a</sup> L. no se ha vendido.

Entiende además que la demandante ha incumplido su obligación de escriturar la vivienda, sus anejos y el segundo garaje, de lo que se han derivado daños para la Cooperativa por un importe superior al de la aportación realizada. Por último, dice que la Cooperativa ha decidido imputar pérdidas a los exsocios “por los perjuicios que ha generado su baja y todos los gastos que ha tenido que soportar la Cooperativa”.

La Cooperativa solicita que se desestime íntegramente la demanda con expresa imposición de costas, sin embargo, no reclama la diferencia entre la cantidad aportada por la demandante (44.879,22€) y la que ésta, supuestamente, debe en concepto de daños y perjuicios (51.552,22€). Tampoco argumenta jurídicamente esta responsabilidad.

La prueba propuesta por la demandada fue admitida en parte. Esta árbitro resolvió la inadmisión de aquella documental relacionada con la historia de la Cooperativa por considerar que no era útil para la resolución de este procedimiento. En efecto esta Cooperativa parece responder esa “nueva” realidad de constructoras que se “convierten” en cooperativas para conseguir crédito y seguir en el mercado. Ante la negativa de los bancos de conceder préstamos a las promotoras tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, éstas han visto en la fórmula cooperativa la solución al problema. Así lo ha puesto de manifiesto el Observatorio Vasco de la Vivienda que alerta de que no funcionan necesariamente como una cooperativa al uso, es decir, no responden en todos los casos a los principios cooperativos de participación e implicación de los socios. Tendrá razón el abogado de la Cooperativa en responsabilizar de la situación actual de la misma a sus promotores, pero es algo que excede ampliamente del objeto de este arbitraje.

Por esta misma razón se admitió la testifical de dos, y no siete, testigos propuestos por la Cooperativa. Esta árbitro consideró que sí era necesaria la declaración de algún representante del Consejo Rector actual de la misma, y fue citado D. J.

La inadmisión de la pericial se debió a que no se había formulado reconvencción, solicitando una indemnización por daños y perjuicios a cargo de la demandante, en el escrito de contestación. Pudiera haberse quizá entendido así por esta árbitro desde el momento en que se habla de esos daños, pero el letrado de la Cooperativa ni los argumentó jurídicamente más allá de en el marco de una imputación de pérdidas, ni reclamó la diferencia a su favor en comparación con las aportaciones pendientes de reembolso. Se volverá sobre este aspecto más adelante.

QUINTO: REALIZACIÓN DE LA PRUEBA Y DETERMINACIÓN DE LOS HECHOS PROBADOS

En el acto señalado para la realización de la prueba se aportó parte de la admitida por esta árbitro, quedando pendiente para su remisión por correo electrónico por parte de la Cooperativa copia de las actas de los acuerdos de la Asamblea desde su constitución. Las actas de las Asambleas de 2013 y 2014 se han remitido de forma incompleta puesto que faltan los Anexos a los que se hace referencia en ellas, que son precisamente los que recogen los criterios y acuerdos de imputación de pérdidas. Tampoco se ha remitido acta alguna referente a la Asamblea en que se aprobaron las cuentas del ejercicio económico del pasado año 2014, que teóricamente debería haberse celebrado ya.

En el mismo acto declaró la demandante D<sup>a</sup> L., y los testigos D. R., Secretario del Consejo Rector de la Cooperativa al inicio de su andadura, y D. J., miembro del actual Consejo Rector. No acudió la testigo D<sup>a</sup> A. La Cooperativa, que propuso su declaración, renunció a su testimonio.

De la prueba realizada resulta que D<sup>a</sup> L. se incorporó a la Cooperativa en mayo de 2010 (las primeras aportaciones se materializan el día 19 de este mes), sustituyendo a un socio anterior que se había dado de baja. Las cantidades aportadas por la demandante desde su ingreso en la Cooperativa, según describe la misma en el anexo 13 que acompaña al escrito de contestación, son las siguientes:

- 150 € al fondo de reserva obligatorio (no reembolsable), en el anexo 14 aparece esta cantidad bajo el epígrafe de cuota de ingreso
- 1.000 € al capital social obligatorio
- 12.000 € al capital social voluntario
- 31.729,22 € en concepto de financiación para la adquisición de la vivienda con sus anejos. Esta cantidad se desglosa en un pago de 8.250 € hecho el 26 de mayo, otro de 550 el 10 de junio, un tercero de 14.752, 12 € el 30 de junio y, a partir de ahí, pagos mensuales de 555,14 € hasta septiembre de 2011.

La demandante, por motivos personales y por la imposibilidad de acceder a la financiación necesaria para continuar con su proyecto de adquisición de la

vivienda, solicitó la baja de la Cooperativa el día 23 de junio de 2011. En ese momento solicita también la devolución de lo aportado (el escrito de solicitud se acompaña como documento nº 4 del escrito de demanda). Pasados los tres meses que los Estatutos de la Cooperativa (art. 14) fijan como plazo de preaviso, la demandante deja de abonar las cantidades mensuales que venía aportando en concepto de financiación para la adquisición de la vivienda.

El Consejo Rector, reunido el 12 de julio de 2011, acuerda aprobar la solicitud de baja de D<sup>a</sup> L., la califica como justificada y acuerda también “proceder al reembolso de las cantidades desembolsados por ella (y el resto de los solicitantes en ese momento) una vez hayan sido subrogados en sus posiciones por nuevos socios y, en todo caso, en el plazo máximo de cinco años”. La demandante no recibe comunicación escrita de este acuerdo.

Tampoco recibe, una vez aprobadas las cuentas del ejercicio 2011, un acuerdo en el que se determine cuál es la cantidad a la que tiene derecho en concepto de reembolso. La Asamblea General Ordinaria de la Cooperativa, celebrada el 26 de enero de 2012, acuerda “imputar las pérdidas del ejercicio 2011 que ascienden a 130.694,01 euros a una cuenta especial con cargo a futuros resultados positivos, todo ello en virtud del artículo 69 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi y de los Estatutos de la Cooperativa”.

Nadie le indica que está incumpliendo sus obligaciones por haber dejado de abonar las cantidades periódicas debidas por los socios en concepto de financiación de la vivienda. La información verbal que recibe de la gestora de la Cooperativa es la de que le serán devueltas sus aportaciones cuando un socio entre en su lugar. La demandada acude, en calidad de oyente, a la Asambleas de la Cooperativa en las que se anima a los exsocios a realizar una búsqueda proactiva de sustitutos. Así lo hace, y se pone en contacto con varias inmobiliarias, pero no consigue ningún interesado en asumir las mismas condiciones que ella había tenido para la adquisición de la vivienda que le había sido adjudicada.

En diciembre de 2012 los socios de la Cooperativa escrituran sus viviendas y anejos. Hay en ese momento 6 viviendas que no han tenido adjudicatario en ningún momento y 20 que no han encontrado un sustituto a socios que se han dado de baja.

En la Asamblea General Ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2013 se aprueban las cuentas anuales del ejercicio 2012, que arrojan un resultado positivo de 203.822,39 €. La demandada ha remitido un acta de esta Asamblea (anexo 8. Parte 1 del escrito de contestación y también un acta de presencia otorgada por el Notario D. Juan Kutz como anexo 8. Parte 2 ) en que recoge el acuerdo de destinar los resultados positivos a compensar pérdidas acumuladas en los ejercicios anteriores (a tenor de las actas anteriores un total de 213.544,56 €). No hay propuesta del Consejo sobre imputación de pérdidas.

En Asamblea General Extraordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2013 se adopta un acuerdo “sobre imputación de las pérdidas acumuladas durante los ejercicios anteriores y futuros y su individualización” y otro sobre “daños y perjuicios a los exsocios pendientes de liquidación cuyas viviendas no han sido escrituradas”. Los anexos en los que se recogen estos acuerdos según el acta no han sido remitidos por la Cooperativa a pesar de haber sido expresamente solicitados por esta árbitro. Lo mismo ocurre con las actas de las Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de 2014, en las que se aprueban las cuentas y se vuelve a decidir sobre imputación de pérdidas y depreciación de las viviendas. Se mencionan unos anexos que no se incluyeron en primer término y no han sido incorporados después, a pesar de haberlos solicitado esta árbitro expresamente.

En mayo de 2015 la demandada conoce, por terceros, que la Cooperativa ha vendido la vivienda que había tenido asignada. Ante ello solicita la devolución de su aportación, pero el Presidente de la Cooperativa le indica que no hay subrogación puesto que el segundo garaje no se ha vendido. Le anuncia una reunión para tratar el tema, pero esa reunión no tiene lugar. D<sup>a</sup> L. decide entonces interponer una demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, que finaliza sin avenencia. El argumento de la

Cooperativa es que “falta un garaje por adjudicar, el cual es una obligación de todos los socios por lo cual no existe técnicamente subrogación en su posición y es ese el motivo de la no devolución de sus aportaciones”.

El Presidente de la Cooperativa confirma en su declaración que la venta se ha realizado a personas que no son socias. En 2014 la Asamblea General había decidido abrir esa posibilidad.

## SEXTO: CONCLUSIONES

Finalizado el periodo de prueba se solicitó a las partes que presentaran sus conclusiones, cosa que ambas hicieron en plazo. Tanto la demandante como la demandada se ratificaron en sus pretensiones.

## MOTIVOS

El artículo 49 Dos del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas exige que el laudo sea motivado. Este árbitro basa su decisión en los siguientes motivos:

### PREVIO.

En su escrito de conclusiones el letrado de la Cooperativa argumenta la procedencia de una indemnización de daños por parte de la demandante que cuantifica en un total de 51.552,22 €. Los componentes se desglosan en un documento que se había remitido como anexo 15 con el escrito de contestación. Este documento recoge conceptos como una indemnización de 13.000 € (10%) por la calificación de la baja como no justificada, cuando ha quedado acreditado con la prueba documental que la calificación es la contraria. O una imputación de pérdidas de 1.122,09 € que no ha sido acreditada con el acuerdo correspondiente de la Asamblea, que se le ha requerido en repetidas ocasiones. Se suma también la diferencia entre el precio previsto de venta y el de venta realmente efectuada a los no socios. O



las cuotas mensuales dejadas de abonar desde la baja de la demandante además de IBIS o basuras.

El letrado de la Cooperativa indica que gran parte de la prueba no ha sido admitida y sugiere que se practique como diligencia para mejor proveer. En realidad lo único a este respecto que no se ha admitido es la prueba pericial. Esta árbitro insiste en rechazar el nombramiento de un perito que no haría sino encarecer este procedimiento cuando todos los datos a los que se hace referencia en el anexo citado están en manos de la Cooperativa. Es la Cooperativa, por ejemplo, la que tiene el acuerdo de imputación de pérdidas, pero no lo ha aportado. ¿Qué puede añadir en este punto un dictamen pericial? ¿O respecto de la indemnización por la calificación de la baja como no justificada, cuando no es esa su verdadera calificación?

Según se explica con detalle, tanto en el escrito de contestación como en el de conclusiones, la Cooperativa ha tenido que correr con gastos de dudosa justificación que la han llevado a la difícil situación económica en la que se encuentra. Pues bien, hablando de gastos de dudosa justificación esta árbitro considera que un dictamen pericial como el solicitado no es sino uno más, sea abonado por la Cooperativa, lo sea con dinero público. El solicitado dictamen nada aporta a la resolución del conflicto en torno a la devolución de las aportaciones que se plantea en este arbitraje. Y ello por las razones que se explicarán más adelante.

#### PRIMERO: BAJA JUSTIFICADA DE LA SOCIA.

Ninguna de las partes ha puesto en cuestión que el derecho de darse de baja de un socio cooperativo es un derecho esencial que responde a un principio cooperativo también esencial como es el de puerta abierta o régimen de libre adhesión y baja voluntaria. Así lo establece el art. 26.1 de la Ley de Cooperativas del País Vasco, y lo recogen también los Estatutos de la Cooperativa cuyo art. 14.1 dice que “Cualquier socio podrá causar baja voluntaria de la Cooperativa en todo momento, mediante preaviso por escrito al

Consejo Rector, con tres meses de antelación, salvo los casos de fuerza mayor”. La ley también dice (art. 26.3) que “los Estatutos pueden exigir la permanencia de los socios hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo mínimo que no podrá ser superior a cinco años”. No hay estipulación alguna en este sentido en los Estatutos de la Cooperativa.

El art. 26.4 de la Ley determina que “el incumplimiento del plazo de preaviso, así como las bajas que dentro de los plazos mínimos de permanencia se produjeran tendrán la consideración de bajas no justificadas. También son no justificadas las bajas “cuando el socio vaya a realizar actividades competitivas con las de la cooperativa” y “en los demás supuestos previstos en los Estatutos” (art. 26.5). Los Estatutos de esta Cooperativa no recogen supuestos distintos de los legales.

La estipulación 15ª del Contrato de Adjudicación de Vivienda suscrito por la demandante recoge también que “serán consideradas como bajas no justificadas aquellas que se hubieran producido sin el cumplimiento del plazo de preaviso de tres meses”.

Dª L. cumplió con el plazo de preaviso fijado en los Estatutos. Comunicó por escrito su baja y continuó cumpliendo con sus obligaciones durante los tres meses siguientes. Consecuentemente su baja fue calificada por el Consejo Rector como baja justificada (Acuerdo de 12 de julio e 2011). Sorprende el letrado de la Cooperativa cuando en su escrito de conclusiones insiste en que “el hecho de que la baja fuera considerada como justificada por el anterior Consejo Rector, no significa que pueda darse esa calificación”. ¿Cuál es la que procede entonces? ¿Con que fundamento? No lo explica el letrado.

## SEGUNDO: CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DE LA BAJA

El artículo 63 de la Ley de Cooperativas remite a los Estatutos la regulación del reembolso de las aportaciones al capital social, admitiendo deducciones sobre

las aportaciones obligatorias para los casos de expulsión o baja no justificada. No es nuestro caso.

Por otra parte dispone que: “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”. Esto mismo recogen los Estatutos de la Cooperativa en su artículo 15. UNO.

Respecto de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas, los Estatutos de la Cooperativa (art.15. DOS c) establecen que **“en los casos de baja justificada o de fallecimiento no podrá hacerse deducción alguna”**.

El artículo 8 del Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi dispone que “En el caso de que el reembolso se produzca por baja de un socio, el reembolso solo podrá acordarse una vez se hayan aprobado las cuentas anuales del ejercicio en que causó baja”. Además, “los administradores deberán concretar el importe del reembolso de las aportaciones del ex socio en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se produjo su baja”.

Ciertamente, las pérdidas de la cooperativa son trasladables a los socios en proporción a su actividad cooperativizada, y el socio cooperativista que causa baja tiene derecho, no a que se le devuelva lo que aportó al capital social, sino a que se le liquide su aportación al capital social. Pero se trata de una materia absolutamente reglada, que exige de un aprobación previa en la Asamblea y un acuerdo del Consejo Rector comunicado a quien causa baja, quien podrá así impugnarlo si lo considera procedente.

Como ya se ha indicado, las cuentas del ejercicio 2011 en que se produjo la baja arrojaron unas pérdidas que ascienden a 130.694,01 euros, que, por acuerdo de la Asamblea, fueron imputadas a una cuenta especial con cargo a futuros resultados positivos. Y así los resultados positivos del ejercicio

siguiente, 203.822,39 €, prácticamente absorbieron las pérdidas acumuladas hasta el momento.

De acuerdo con el Reglamento citado, el Consejo Rector tenía tres meses desde la aprobación de las cuentas, el 26 de enero de 2012, para concretar el importe del reembolso de las aportaciones que correspondía a la demandante. Para poder deducir alguna cantidad en concepto de pérdidas debería haber contado con el acuerdo de la Asamblea que, como hemos visto, decidió imputar esas pérdidas a una cuenta especial con cargo a futuros resultados positivos. No hay acuerdo del Consejo Rector que determine, aminorándola, la cantidad que corresponde a D<sup>a</sup> L. en concepto de reembolso. Lo único que hubo en su momento fue una comunicación verbal de que recuperaría su aportación cuando fuera sustituida por otro socio.

Parece haberse acordado en la Asamblea de junio de 2014, no sabemos en base a qué criterio ni qué cuentas pues la Cooperativa no ha proporcionado la documentación que le ha sido solicitada, que a la demandante han de imputársele 1.122,09 € de pérdidas (Anexo 15 del escrito de contestación). El acuerdo es extemporáneo y supone una actuación de la cooperativa contraria a sus propios actos, actuación que no puede ser amparada en derecho. La Cooperativa no puede imputar a la demandante pérdidas generadas con posterioridad a su salida de la misma (art. 63.3 Ley de Cooperativas) y las correspondientes al ejercicio de la baja ya fueron imputadas a una reserva especial, y no a los socios. No puede alterar esa imputación dos años y medio más tarde. En este mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Madrid en una sentencia de 3 de octubre de 2014 (Sentencia núm. 269/2014). O la de Palma de Mallorca el 18 de octubre de 2007 (Sentencia núm. 242/2007) según la que **“las pérdidas imputables deben deducirse y reflejarse en el balance de cierre de la cooperativa, pero no cualquiera de ellos sino el del ejercicio en que el socio correspondiente deja de serlo;** balance, por otro lado, que debe aprobar la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, **individualizándose la cuota** de la que debe responder cada uno de ellos”. En el mismo sentido la de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 de diciembre de 2014 (Sentencia núm. 370/2014).

También la Audiencia Provincial de Gipuzkoa ha sido clara. En Sentencia de 27 de marzo de 2013 (núm.107/2013) indica que “la imputación de pérdidas al socio se configura con carácter de excepcionalidad dentro del régimen cooperativo, de ahí que sea necesario acudir a criterios de interpretación restrictiva a la hora de determinar si se han cumplido o no los requisitos de exigibilidad para dicha imputación de pérdidas tanto a la hora de acreditar las deudas como en la comunicación de las mismas a los socios que causaron baja”. Dice también que “la imputación dirigida a la cuenta especial impide aplicar el criterio que postula la parte recurrente imponiendo a determinados socios la obligación de asumir determinadas pérdidas”, que es lo que ocurre en nuestro caso.

Por todo lo dicho no procede la imputación de pérdidas a la demandante, como no procede deducción alguna como consecuencia de la calificación de la baja. La única cantidad que puede ser retenida por la Cooperativa son los 150 € aportados en concepto de cuota de ingreso. Así lo establece la Ley en su artículo 65.1.

### TERCERO: POSIBILIDAD DE DIFERIR EL REINTEGRO DE LA APORTACIÓN Y SUBROGACIÓN EN LA POSICIÓN DE SOCIO.

Que en el momento de solicitarse la baja la Cooperativa estaba legitimada para diferir el reembolso de la aportaciones hasta que D<sup>a</sup> L. fuera sustituida por un nuevo socio es algo que nadie ha cuestionado. Consciente de que de ello dependía la recuperación de lo aportado, la demandante, como ha quedado probado, se implicó personalmente en la búsqueda de un sustituto.

Lo que se discute es si la venta de la vivienda con sus anejos a un tercero no socio de la cooperativa puede considerarse como subrogación a efectos del cumplimiento de la condición que obligaría a la Cooperativa a restituir sus aportaciones a la demandante.

La Cooperativa considera que, puesto que no se ha vendido el segundo garaje que le había sido adjudicado, no hay subrogación y, por tanto, no se ha cumplido la condición que establecen los Estatutos en su artículo 15. TRES, según el cual: “Las cantidades a que se refiere el número anterior (entregadas para financiar la vivienda), 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”.

Es cierto que la condición no se ha cumplido, y también que no se puede cumplir. Al decidir la Cooperativa, legítimamente, que vende a un no socio parte de los bienes que le había sido adjudicados en 2010 a la demandante, 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”**. La jurisprudencia es clara a este respecto, puede consultarse, entre otras la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1989 (RJ1989/1988). Así pues, con la venta de la vivienda en cuestión con su anejos a sus actuales propietarios nace la obligación de la Cooperativa de proceder al reembolso a D<sup>a</sup> L. 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.

#### CUARTO: RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

El letrado de la Cooperativa en su escrito de conclusiones argumenta, además de que no hay subrogación, que la demandante adeuda a la misma en concepto de daños y perjuicios la cantidad de 51.552,22 €. Ello en virtud del art. 26.4 de la Ley de Cooperativas de Euskadi en relación con el art. 1101 del Código Civil, a los que remite la estipulación decimoquinta del contrato de adjudicación.

La cantidad se desglosa en una página que, como anexo 15, se acompaña con el escrito de contestación a la demanda. Esta página recoge los siguientes conceptos bajo el título de “Cantidades que ha pagado la Cooperativa por la no escrituración de la exsocio”.

- 23.986,12 €, por la diferencia entre el precio de la vivienda acordado con la demandante y el precio por el que se ha vendido en mayo.
- 14.637,67 € por el garaje no vendido.
- 747,93€ por los IBI y basuras
- 8.331,94 por los intereses por módulo vpo
- 1.426,47 € por los intereses por la plaza libre
- 1.300 € como indemnización (10%) por baja no justificada
- 1.222,09 € en concepto de imputación de pérdidas

No sabemos cuando exactamente se ha aprobado esa curiosa “liquidación” que incluye, por ejemplo, como gastos que ha pagado la cooperativa una indemnización de 1.300 € por baja no justificada a cargo de la demandante. No lo sabemos porque en el acta de la Asamblea General de 20 de diciembre de 2013 se recoge un punto sobre “acuerdo sobre la imputación de las pérdidas acumuladas durante los ejercicios anteriores y futuros y su individualización” y otro “sobre aplicación de daños y perjuicios a los exsocios pendientes de liquidación, cuyas viviendas no han sido escrituradas”, pero se hace una remisión a unos anexos que no se acompañan. Lo mismo sucede con el acta de la Asamblea de 4 de diciembre de 2014. Y no se acompañan a pesar de haber sido requeridos a la Cooperativa, como ya se ha señalado.

Sobre las dos últimas cantidades mencionadas ya se han hecho las consideraciones pertinentes en los motivos anteriores de este laudo.

Respecto del resto se alega, como fundamento jurídico en el que se asentaría la obligación de la demandante, el art. 26.4 de la Ley de Cooperativas, junto con el 1101 del Código Civil, es decir, el fundamento es el incumplimiento por parte de D<sup>a</sup> L. de sus obligaciones para con la Cooperativa. Ese incumplimiento

sería el de no haber escriturado la viviendas con sus anejos y el segundo garaje asignado al tiempo que lo hicieron los socios de la Cooperativa.

D<sup>a</sup> L. deja de ser socia el día 23 de junio de 2011. La jurisprudencia mantiene de manera inequívoca (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1999, RJ 1568/1998, entre otras) que la baja voluntaria de un socio en una cooperativa se produce de forma automática en el mismo momento y desde la fecha misma en que el socio comunica a la cooperativa su voluntad en tal sentido, con dos únicas limitaciones relativas a que el incumplimiento del plazo de preaviso dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios y que la baja se entendería producida al término del plazo de preaviso a los efectos del cómputo de los plazos para el reembolso.

D<sup>a</sup> L. solicita la baja cumpliendo el preaviso de tres meses contemplado en los Estatutos. El 12 de julio de 2011 el Consejo Rector había calificado la baja como justificada. La Ley de Cooperativas, en su artículo 26 dice que, “sin perjuicio de lo establecido en el número 1 (el socio podrá darse de baja voluntariamente en todo momento), **los Estatutos pueden exigir la permanencia de los socios** hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo mínimo que no podrá ser superior a cinco años”. **Los Estatutos de la Cooperativa no exigen ninguna permanencia** de los socios más allá de los tres meses de preaviso. Esto es, D<sup>a</sup> L. no tenía obligación de permanecer en la Cooperativa ni un día más allá del 23 de junio de 2011, ni de cumplir con las actividades y servicios cooperativos en los términos en los que venía obligada. La demandante no ha incumplido, pues, ninguna obligación en este sentido porque los Estatutos, pudiendo haberlo hecho, no la han establecido.

El letrado de la Cooperativa menciona el art. 26.4 de la ley transcribiéndolo y remarcando en negrita la segunda frase del mismo: “todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización”. Pero es que **el número 4 del art. 26 contempla los supuestos de incumplimiento del plazo de preaviso**



(recogido en el número 1 del mismo artículo), **o de plazos mínimos de permanencia** (si es que se han establecido en los Estatutos, como permite el número 3).

El incumplimiento del preaviso o del plazo de permanencia hace que la baja voluntaria sea injustificada y permite, además, a la Cooperativa exigir al socio el cumplimiento de la actividad cooperativizada en el periodo fijado o la correspondiente indemnización. No es el caso. D<sup>a</sup> L. no ha incumplido ninguna obligación y por lo tanto no puede exigírsele ninguna indemnización en concepto de daños y perjuicios.

Cuando los Tribunales han exigido a los socios una indemnización de daños y perjuicios como consecuencia de la baja ha sido porque los Estatutos han previsto un tiempo de permanencia que no se ha respetado. Por ejemplo, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 21 de abril de 2006 (Sentencia núm. 229/2006) contempla un caso en que los Estatutos de una cooperativa de viviendas señalaban que los socios “se comprometen a permanecer en la misma por todo el tiempo que dure la promoción de las viviendas a que estén vinculados...El socio que incumpla el deber señalado seguirá sujeto a las obligaciones económicas exigibles a todo cooperador...por el tiempo comprendido entre las fechas de su baja y aquella en la que terminaba el plazo de obligada permanencia en al cooperativa”. Lo mismo ocurre con la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1986 (RJ 1986/411). Pero, como hemos dicho, no es el caso de la Cooperativa. Y si no hay incumplimiento no hay responsabilidad.

Nadie duda de que el hecho de que en su momento no pudieran escriturarse 26 viviendas y sus correspondientes anejos ha complicado la situación financiera de la Cooperativa. Quizá haya sido consecuencia también del modelo al que responde y que “denuncia” su abogado, o de la gestión de quienes la han gobernado. Pero la demandante ya ha “soportado” el retraso de la recuperación del dinero por ella invertido, no hay que olvidar que hace cuatro años y medio que pidió la baja. Es el esfuerzo que le exige la Ley para proteger los intereses de la Cooperativa y los de los demás socios evitando su

descapitalización. Pero la Ley no le impone más sacrificios en la medida en que ha cumplido con todas sus obligaciones mientras ha sido socia.

No procede retrasar más el abono a D<sup>a</sup> L. de los 44.729,22 € que reclama en concepto de reembolso de las cantidades aportadas por ella a la Cooperativa tanto en concepto de capital como de pago de la vivienda y anejos.

QUINTO: INTERESES Y COSTAS.

Deberán abonarse además a la demandante los intereses legales correspondientes desde la fecha del inicio de este procedimiento arbitral, 15 de junio de 2015, en aplicación de los artículos 1.100 y 1.108 del Código Civil, así como los intereses de mora procesal establecidos en el art. 576 de la LEC, desde la fecha del presente laudo.

Del desarrollo del presente expediente arbitral, esta árbitro no aprecia mala fe o temeridad en ninguna de las dos partes como para justificar la imposición de los gastos y honorarios de representantes a ninguna de ellas.

Los gastos del arbitraje, por tanto, se pagarán por mitades. Y respecto de los honorarios que, en su caso, las partes hayan podido tener que satisfacer a sus representantes o asesores, cada parte abonará los suyos.

En virtud de los antecedentes y motivos que han sido expuestos, esta árbitro adopta la siguiente:

## RESOLUCIÓN

Estimando la demanda arbitral interpuesta por D<sup>a</sup> L. contra la Cooperativa **declaro la obligación de la Cooperativa de abonar a la actora la cantidad de 44.729,22 € en concepto de reembolso por baja justificada**, así como de abonar los intereses legales devengados por dicha cantidad desde el 15 de

junio de 2015 y el de mora procesal desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.

Este es el laudo que pronuncio y firmo, en Vitoria-Gasteiz, a 3 de diciembre de 2015.

Fdo.

ÁRBITRO