

En Vitoria-Gasteiz, a 20 de Septiembre de 2015

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 19/2015**, tramitado a solicitud de D. (parte demandante) contra **SOCIEDAD COOPERATIVA** (parte demandada), habiendo intervenido el demandante asistido por la letrada Dña., col. de Bizkaia, y la demandada representada y asistida por el letrado D., col. 6054 de Bizkaia.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 18.06.15 D. presentó demanda de arbitraje en la que exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos terminaba solicitando:

“el reembolso de la cantidad retenida por importe de 5.797,24 euros más los intereses legales correspondientes desde la adjudicación de la vivienda en cuestión a la nueva socia, los gastos de requerimiento (buofax), así como las costas correspondientes a este arbitraje habida cuenta de la mala fe con la que la sociedad cooperativa ha actuado”

SEGUNDO.- Con fecha 18.06.15 el Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictó resolución aceptando la tramitación del arbitraje, para ser resuelto en derecho y designando como árbitro a quien emite el presente laudo.

TERCERO.- Con fecha 30.07.15 el árbitro dictó resolución convocando a las partes al acto de la Vista, la cual fue señalada para el día 10.09.15, a las 10:30 h. Ambas partes comparecieron a la misma, procediéndose a su celebración siguiendo lo dispuesto en el reglamento rector del presente arbitraje.

CUARTO.- Los hechos que el actor expone en su demanda son los siguientes:

- 1º) Que ha aportado 1.000 € al capital social de la cooperativa, el 9.10.12.
- 2º) Que ha suscrito el contrato de incorporación como socio cooperativista, el 11.10.12.
- 3º) Que ha abonado 22.096,98 € (el 24.10.12) y 7.500 € (el 23.04.13) en concepto de aportación para el pago de la vivienda:
- 4º) Que el 3.12.12 suscribió el contrato por el cual se le adjudicó la vivienda de VPO del portal nº .. piso ...º y el trastero nº ... del sótano ... de la promoción del sector
- 5º) Que el 13.09.13 renunció al derecho de adquisición de dicha vivienda , solicitando la baja como socio cooperativista.
- 6º) Que el Consejo Rector de la Cooperativa, mediante acuerdo de 4.10.13, aceptó dicha baja calificándola como no justificada.

Que en ese mismo acuerdo se dispuso proceder al reembolso de las aportaciones realizadas por el demandante en el momento en el que fuera sustituido por un nuevo socio, tanto en derechos como en obligaciones, así como retenerle: el 20% de las aportaciones obligatorias y un 10% de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas, en virtud del artículo 63 de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de cooperativas de Euskadi (LCE).

7º) Que el 24.09.13 se le notificó el Decreto de Alcaldía nº 1797/13, por el que el Ayuntamiento de aceptaba la renuncia del actor a la mencionada vivienda y a su condición de socio de, S.Coop., requiriéndose al Notario para que comunicara al Ayuntamiento el nombre del siguiente adjudicatario de la lista de espera.

8º) Que en noviembre de 2014 se adjudicó la vivienda y el trastero en cuestión a la nueva adjudicataria.

9º) Que en un documento, sin membrete ni firma alguna y que se le ha entregado de manera informal, constan las cantidades que el demandante ha aportado a la cooperativa así como las aportaciones que le han sido retenidas y las pérdidas que la cooperativa le ha imputado.

10º) Que la cooperativa le ha reembolsado 21.901,58 €, el 25.03.15.

11º) Que el 15.04.15 envió un burofax a, S.COOP. solicitando la devolución de las cantidades retenidas.

12º) Que el 23.09.14 se dictó laudo en el arbitraje nº 15/2014, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en el que siendo también parte demandada, S.COOP se consideró que las eventuales pérdidas sufridas por la Cooperativa solo pueden descontarse de las aportaciones al capital social y que no cabe el descuento de dichas pérdidas de las “cuotas aportadas en concepto de pago de las viviendas”, al no constituir tales cuotas (las destinadas al pago de las viviendas) una “inversión financiera” y no ser – por ello – susceptibles de descuentos a resultas de pérdidas.

Así mismo, en dicho otro laudo se sostuvo que al ser sustituido el socio saliente por un nuevo socio, caso de no recuperar el primero la totalidad de lo aportado en concepto de pago de la vivienda, o bien se estaría procediendo a un abono doble parcial de los gastos de construcción o el saliente abonaría, en parte, el precio de la vivienda que se adjudica al nuevo socio, lo cual no sería lógico que así fuera.

QUINTO.- En apoyo de sus pretensiones el demandante invoca los siguientes fundamentos jurídicos:

5.1.- En cuanto al fondo del asunto:

- El artículo 23.3 de los Estatutos de la Cooperativa y el artículo 115.1.II de la LCE, a cuyo tenor según el demandante procedería el reembolso de todas las cantidades aportadas, tanto de las aportaciones al capital social como de las entregadas para financiar la vivienda, en el momento de ser sustituido – en sus derechos y obligaciones – por un nuevo socio.

- El acuerdo del Consejo Rector por el que se aceptó la baja voluntaria del actor como socio cooperativista, en relación al cual si bien se reconoce por el demandante que al no haberse recurrido en su momento dicho acuerdo las retenciones (por ser la baja no justificada) del 20%, sobre las aportaciones obligatorias, y del 10%, sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda, han de considerarse consentidas, a partir de ahí no cabría que se le practicaran más descuentos en las cantidades a reembolsar.

- El artículo 63, párrafo 3, de la LCE, en tanto en cuanto, según el actor, las pérdidas que, S.COOP le pretende imputar son por la depreciación del valor de los inmuebles de la cooperativa, cuando dicho concepto no es aceptado como pérdida por los auditores de la sociedad.

- El laudo arbitral nº 15/2014, según el cual no cabe imputar las supuestas pérdidas societarias a las cantidades aportadas para el pago de la vivienda.

5.2.- En cuanto al sometimiento a arbitraje: el artículo 45 de los Estatutos sociales de, S.COOP, el cual establece que el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi intervendrá vía arbitraje en las discrepancias que surjan entre la cooperativa y los socios.

5.3.- En cuanto al procedimiento: el arbitraje habrá de resolverse en derecho y deberá ser tramitado como procedimiento abreviado, de conformidad con el artículo 17 Dos y 57 del reglamento sobre procedimiento de resolución de conflictos en las cooperativas vascas.

SEXTO.- Junto con la demanda, el actor ha aportado una serie de documentos, los cuales no han sido impugnados por la demandada, quedando consecuentemente unidos al expediente arbitral, con el carácter de prueba documental propuesta por la demandante:

Documento 1: listado de aportaciones al capital social y para financiar el pago de la vivienda, desembolsadas por el demandante a la cooperativa, y justificantes bancarios correspondientes a dichas aportaciones.

Documento 2: contrato de incorporación del actor como socio de, S.COOP. (de 11.10.12).

Documento 3: contrato de adjudicación de la vivienda (de 3.12.12)

Documento 4: instancia presentada al Ayuntamiento de (el 13.09.13), renunciando a la vivienda.

Documento 5: acuerdos del Consejo Rector de, S.Coop., de 4.10.13, consistentes en:

- aceptar la baja voluntaria del Sr. como socio cooperativista y calificarla como no justificada.
- retener un 20% de las aportaciones obligatorias realizadas por el demandante y un 10% de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda.
- proceder al reembolso del resto de las aportaciones en el momento en el que el actor sea sustituido por un nuevo socio, tanto en derechos como en obligaciones.

- supeditar la liquidación definitiva de los derechos económicos del demandante a la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en el que se ha dado de baja como socio, imputándole las pérdidas que pudieran corresponderle

Documento 6: Decreto de Alcaldía nº 1797/13, del Ayuntamiento de, disponiendo aceptar la renuncia del Sr.

Documento 7: documento (sin membrete ni firma) en el que se recogen las aportaciones realizadas por el demandante a la cooperativa, las aportaciones retenidas y las pérdidas imputables, fijándose en 21.901,58 € el importe a devolver (por la cooperativa al Sr.).

Documento 8: justificante de abono de transferencia el 25.03.15, de, S.COOP. al demandante, por importe de 21.901,58 €, en concepto de “devolución”.

Documento 9: Burofax enviado por el Sr. a la cooperativa, el 15.04.15, reclamando 8.936 € en concepto de devolución de las cantidades retenidas por la cooperativa.

Documento 10: laudo dictado el 22.09.14, en el expediente arbitral 15/2014 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, en el que fueron partes, S.COOP (demandada) y un ex socio de la cooperativa (demandante).

Documento 11: Estatutos de, S.COOP.

Documento 12: Informe de Auditoría y Cuentas Anuales del, S.COOP. del ejercicio 2013, incluyendo Balances, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y Memoria.

En el acto de la vista, el demandante propuso prueba documental adicional consistente en un justificante bancario (de) de transferencia por importe de 290,60 € el 26.06.13, el cual quedó también unido al expediente.

SEPTIMO.- La demandada compareció al acto de la vista, representada por el letrado Sr., en virtud del apoderamiento otorgado a su favor por acuerdo adoptado por unanimidad por el Consejo Rector de, S.Coop., en su sesión celebrada el 13.01.15, según certificación expedida el 14.01.15 por el Secretario D. con el Visto Bueno del Presidente D., la cual ha sido aportada por el Sr. en el acto de la vista, uniéndose al expediente.

OCTAVO.- En el acto de la vista, ambas partes expusieron sus respectivas alegaciones, ratificándose el demandante en su demanda y oponiéndose la demandada, admitiendo no obstante la cooperativa que de los 5.797,24 € reclamados por el actor habría que devolverle 3.811,08 €, mientras que los 1.986,16 € restantes no habría que reembolsárselos por la imputación de las pérdidas sociales de los ejercicios 2012 (1.340,46 €) y 2013 (645,70 €), que correspondería asumir al Sr., según, S.COOP.

El actor reconoció que al no haber impugnado la calificación de su baja como no justificada no discute las retenciones – consecuencia de dicha calificación – del 20% sobre las aportaciones al capital social y del 10% sobre las cantidades entregadas para el pago de la vivienda.

En lo relativo a las cantidades entregadas para el pago de la vivienda, se puso así mismo de manifiesto la existencia de una diferencia de 290,60 € entre los 29.596,98 mencionados en la demanda (22.096,98 + 7.500) y los 29.887,58 recogidos en la liquidación incluida en el documento nº 7 de dicha demanda, aportándose por el actor en el acto de la vista – para acreditar el efectivo desembolso de dichos 290,60 € – el documento adicional (justificante bancario de) que ya ha sido mencionado en el antecedente sexto de este laudo.

La oposición de la demandada a la pretensión actora se fundamenta en la imputación de las pérdidas sociales de los ejercicios 2012 y 2013, que el demandante niega que deba asumir y la cooperativa considera que sí se le deben imputar de conformidad con los artículos 56 y 69 de la LCE y art. 12 del Reglamento de la LCE, aprobado por Decreto 58/2005, de 29 de Marzo. Considera asimismo la demandada que dichas pérdidas pueden imputarse tanto a las aportaciones al capital social como a las cantidades entregadas para el pago de la vivienda.

Las únicas pruebas propuestas por la partes consistieron en la documental ya mencionada de la parte actora, constituida por los documentos acompañados a la demanda y el justificante bancario aportado en la vista, y la documental de la demandada, consistente en los siguientes tres documentos:

- un certificado expedido por el Secretario de la cooperativa, con el Visto Bueno de su Presidente, en el que se indican los criterios tenidos en cuenta por, S.COOP para calcular los importes retenidos al Sr. en concepto de deducciones por el carácter no justificado de su baja y por la imputación de las pérdidas sociales de los ejercicios 2012 y 2013.

- el laudo emitido en el arbitraje 25/2014, con fecha 8/04/2015, del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, en el que fue parte demandada, S.COOP, siendo demandante un ex socio que reclamaba a la cooperativa la devolución de cantidades por él aportadas y que consideraba que le habían sido indebidamente retenidas a la hora de practicarse la liquidación por su baja societaria y, en concreto, por habersele imputado las pérdidas sociales de los ejercicios 2012 y 2013.

- las cuentas anuales de, S.COOP., del ejercicio 2012, depositadas en el Registro de Cooperativas de Euskadi, integradas por: el informe de auditoría (emitido por Consulting, S.L.); el Balance al 31/12/2012; la Cuenta de Pérdidas y Ganancias; el Estado de Cuentas en el Patrimonio Neto y la Memoria.

Los documentos aportados por ambas partes no fueron impugnados, quedando todos ellos unidos al expediente.

Practicada la prueba ambas partes expusieron sus conclusiones, ratificándose en sus respectivos planteamientos, con lo cual el árbitro dio por finalizada la vista, quedando el procedimiento pendiente únicamente de dictarse el laudo.

II. HECHOS PROBADOS

Se consideran probados los siguientes hechos:

1º) El Sr. adquirió la condición de socio de, S.COOP el 11.10.12 al formalizar con la cooperativa el contrato de incorporación aportado como documento 2 de la demanda, en el cual se establece, entre otras cuestiones:

“SEGUNDO.- La cooperativa de viviendas, S.COOP., será la empresa promotora de estas 94 viviendas, garajes trasteros y locales comerciales, de las cuales 64 viviendas serán de VPO y 30 serán libres.

TERCERO.- La Cooperativa de Viviendas, S.COOP. que se conformará con los 94 cooperativistas adjudicatarios, asume el compromiso de procurar para sus socios de las viviendas de VPO, viviendas de Protección Oficial, al precio máximo en cada momento vigente (...)

QUINTO.- Para adquirir la condición de socio cooperativista, se requiere realizar la aportación a capital social, por importe de 1.000.- €.

Dado que DON, realizó en fecha, 11/10/2012 aportación a Capital Social, es por lo que ha adquirido la condición de socio de pleno derecho de la Cooperativa, S.COOP.

A partir del momento de la adquisición de su condición de socio DON, asume todos los derechos y obligaciones que su condición implica.

SEXTO.- OBLIGACIONES ECONOMICAS ASUMIDAS POR EL SOCIO DERIVADAS DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LA VIVIENDA Y GARAJE ASIGNADO POR SORTEO, Y CONSECUENCIAS DERIVADAS DE SU INCUMPLIMIENTO.-

- 1. Aportación a CAPITAL SOCIAL por importe de MIL EUROS (1.000.- €)*
- 2. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de CATORCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (14.731,32- €) I.V.A incluido, antes del día 15 de diciembre del 2.012.*
- 3. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (7.365,66- €), I.V.A incluido, antes del día 15 de diciembre del 2.012.*
- 4. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (7.790,60- €), I.V.A incluido, antes del día 25 de Abril del 2.013.*
- 5. El resto, es decir CIENTO SEIS MIL SESENTA EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (106.060,52-€), IVA incluido, en el momento de la firma de la correspondiente escritura de compra-venta.*

En el momento de la firma del presente documento de adhesión, el socio ha realizado las aportaciones establecidas en los puntos 1, 2 y 3 anteriores, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago de las mismas.

Se establece expresamente que el incumplimiento de las obligaciones de pago contraídas por el socio dará derecho a la cooperativa a resolver la adjudicación de vivienda al mismo, sin perjuicio del oportuno expediente disciplinario.

OCTAVO.- REGLAMENTO INTERNO DE LA COOPERATIVA.-

La cooperativa ha de regirse por sus propios Estatutos, el Reglamento de orden interno (elaborado por normas aprobadas por decisión mayoritaria de los socios) y en defecto de regulación expresa por la Ley de Cooperativas de Euskadi.

NOVENO.- BAJA DEL SOCIO.-

Para el supuesto de que el socio firmante del presente documento privado de adjudicación de vivienda quisiera causar BAJA VOLUNTARIA en la cooperativa se establecen expresamente las condiciones de la misma:

- *El socio deberá comunicar su solicitud de baja por escrito a la Junta Rectora, con un mes de antelación.*
- *Tendrá derecho a que se le reembolsen las cantidades entregadas hasta la fecha en la Cooperativa, todo ello sin perjuicio de las deducciones e indemnización de daños y perjuicios, así como la imputación de pérdidas correspondiente.*
- *Dicha devolución no se producirá hasta el momento en que el socio saliente sea sustituido por un nuevo socio, tanto en derechos como en obligaciones.*

2º) El 3.12.12 el actor suscribió con la cooperativa el contrato (doc. 3 de la demanda) por el cual se le adjudicaba la vivienda de protección oficial del portal nº ... piso ... y garaje nº ... del sótano ..., por un precio de 124.748,12.- € más el correspondiente I.V.A.

3º) El demandante ha desembolsado un total de 30.887,58 €, de los cuales, S.COOP le ha devuelto 21.901,58.

De la diferencia, es decir, de 8.986 €, la cooperativa le ha retenido al Sr. 3.188,76 € en concepto de deducciones por el carácter no justificado de su baja (en concreto un 20% sobre los 1.000 € de aportación al capital social y un 10% sobre las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda: $200 + 2.988,76 = 3.188,76$). Dichas deducciones no se discuten por el actor, el cual reclama los 5.797,24 euros restantes.

De las cantidades desembolsadas por el demandante:

- 1.000 € son en concepto de aportación al capital social de la cooperativa.
- 29.887,58 € son para financiar la adquisición de su vivienda.

Así resulta de los documentos nº 1 de la demanda (listado y justificantes bancarios de las aportaciones), nº 7 (liquidación, sin membrete ni firma), nº 8 (justificante bancario de la devolución) y del justificante bancario aportado por el demandante en el acto de la vista (de 290,60 €), resultando que la suma de los importes que aparecen en los justificantes

bancarios de aportaciones (1.000 + 22.096,98 + 7.500 + 290,60) arroja un total de 30.887,58 €.

Si bien en el certificado aportado en el acto de la vista por la demandada figura que las cantidades entregadas a cuenta para la adjudicación de vivienda ascienden a 29.596,98 € (22.096,98 + 7.500), este árbitro va a considerar que la diferencia de 290,60 € (entre los 30.887,58 que acredita el demandante y los 29.596,98 sobre los que la cooperativa calcula las deducciones en su certificado) debe integrarse entre las cantidades entregadas para financiar la adquisición de la vivienda, con lo cual el total por este concepto asciende a 29.887,58 € (aparte de los 1.000 € de aportación al capital social) y ello por cuanto que así consta en el documento nº 7 de la demanda (que no ha sido impugnado por la demandada) y lo manifestado en el acto de la vista por la cooperativa es coherente con dicho documento nº 7, ya que si reconoce adeudar 3.811,08 € (como reconoció al contestar verbalmente a la demanda) y considera también (como consideró en su contestación) que las cantidades imputables en concepto de pérdidas ascienden a 1.986,16 € (1.340,46 por el ejercicio 2012 y 645,70 por el 2013), habiendo devuelto al actor 21.901,58 € resulta que la suma de 3.811,08 + 1.986,16 + 21.901,58 hace un total de 27.698,82 € que sumado a 3.188,76 (importe retenido en concepto de baja no justificada) arroja el total de 30.887,58 € indicado en el citado documento nº 7, de manera que puede concluirse que estos 30.887,58 € incluyen los referidos 290,60 y siendo la aportación social 1.000 euros lo entregado para financiar el pago de la vivienda asciende a 29.887,58 (30.887,58 – 1.000). De esa manera, además, cuadran los porcentajes del 10% y 20% aplicados para las deducciones por baja no justificada.

4º) El Sr. solicitó su baja voluntaria como socio de la cooperativa el 13.09.13, mediante instancia presentada en el Ayuntamiento de (doc. 4 de la demanda). Dicha fecha debe considerarse como fecha efectiva de la baja, según resulta del certificado aportado por, S.COOP. en el acto de la vista, en cuya segunda hoja se hace constar: *“Hasta el 13.09.2013 (fecha efectiva de la baja)”*.

5º) El 4.10.13, el Consejo Rector de, S.Coop. adoptó los siguientes acuerdos (doc. 5 de la demanda), no impugnados por el Sr.:

1.- Aceptar la baja voluntaria del demandante, calificándola como no justificada.

2.- Deducir, a los efectos de determinar la cantidad reembolsable al actor, el 20% de sus aportaciones obligatorias al capital social y el 10% de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda, todo ello como consecuencia del carácter no justificado de la baja.

3.- Proceder al reembolso del resto de aportaciones realizadas por el Sr. en el momento en el que fuera sustituido por un nuevo socio tanto en derechos como en obligaciones.

4.- Supeditar la liquidación definitiva a la aprobación – por parte de la Asamblea General de la Cooperativa – de las cuentas del ejercicio 2013 e imputar al demandante las cantidades que por las pérdidas sociales pudieran corresponderle.

6º) El Ayuntamiento de notificó el 24.09.13 al Sr. la aceptación de su renuncia (doc. 6 de la demanda).

7º) En fecha no acreditada, el actor fue sustituido en su posición en la cooperativa por un nuevo socio, procediendo, S.COOP a devolverle 21.901,58 € el 25.03.15 (doc. 8 de la demanda).

8º) El 15.04.15 el Sr. ha enviado un burofax a la cooperativa solicitando la devolución de 8.936 euros, en concepto de cantidades retenidas y no devueltas.

9º) En las cuentas anuales del ejercicio 2012 (aportadas por la demandada en el acto de la vista), figura en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias un resultado negativo de (-) 667.872,91 euros, el cual aparece así mismo en el balance de situación al 31/12/12, dentro del capítulo de "Fondos Propios", figurando igualmente dentro del documento "Estado de Cambios en el Patrimonio Neto", así como en la 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 lo siguiente, dentro de la nota 4.2, en relación a las existencias:

"Nota4.2- 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 (Bizkaia), 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:

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

10º) En el informe de auditoría de las cuentas anuales del mismo 2012, elaborado por “..... Consulting, S.L.” y que aparece integrado en dichas cuentas, 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.”

A la vista de dichas indicaciones, este árbitro considera que los auditores, al no disponer de tasaciones de expertos independientes, no entran a evaluar la regularización contabilizada por, S.COOP por el deterioro estimado en el valor de los inmuebles pendientes de adjudicar, pero ello no supone una negación de dicha pérdida sino que simplemente los auditores no han podido verificarla.

Siendo ello así, a los efectos del presente arbitraje la pérdida a la que nos referimos va a ser admitida en tanto en cuanto forma parte de unas cuentas anuales que no han sido impugnadas y se basa en una realidad que es pública y notoria como es la depreciación experimentada desde hace ya varios años en el ámbito inmobiliario.

11º) En las cuentas anuales del ejercicio 2013 (doc. 12 de la demanda) aparece registrada una regularización por el deterioro del valor de las existencias, correspondiente a los inmuebles pendientes de adjudicar, figurando en concreto en: “Balances al 31 de diciembre”, “Cuentas de Pérdidas y ganancias al 31 de diciembre” y “Estado de Cambios en el Patrimonio Neto”, cifrándose en 102.192,69 € solo en el ejercicio 2013 y que vienen a incrementar los 667.872,91 € registrados en el 2012.

Dicho registro aparece explicado así mismo (en términos similares a como se hacía en las cuentas del 2012) en el documento “Memoria del Ejercicio 2013”, Notas 4.2 y 8. En esta última se indica lo siguiente:

“Nota 8- EXISTENCIAS:

Atendiendo a las expectativas de venta de las existencias pendientes de adjudicar se ha registrado un deterioro del valor de existencias por importe de 102.192,69 euros (667.872,91 euros en 2012). 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 libres</i>	<i>4 libres</i>	<i>19%</i>	<i>146.842,36</i>
<i>Viviendas VPO</i>	<i>2 libres</i>	<i>22%</i>	<i>47.709,59</i>
<i>Locales</i>	<i>3 libres</i>	<i>50%</i>	<i>220.600,00</i>
<i>Trasteros</i>	<i>7 libres</i>	<i>50%</i>	<i>14.842,95</i>
<i>Garajes</i>	<i>39 libres</i>	<i>50%</i>	<i>340.070,71</i>
<i>Total</i>			<i>770.065,61</i>

Siguiendo con las cuentas del ejercicio 2013, y al igual que lo que se indicaba en la Memoria correspondiente al 2012, en la “Nota 3-DISTRIBUCION DE RESULTADOS” se vuelve a señalar lo siguiente:

(...)

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”.

12º) El Informe de Auditoría correspondiente a las cuentas del ejercicio 2013, elaborado también por Consulting, se pronuncia en términos similares al del ejercicio anterior (hecho 10º de este laudo), refiriéndose ahora a los nuevos importes de la regularización por el deterioro de valor de las existencias (punto 2 de dicho Informe): “*la cooperativa ... ha registrado un deterioro de valor de las existencias correspondientes a inmuebles pendientes de adjudicar por importe de 770.066 euros (667.873 euros reflejados en el ejercicio 2012 y 102.193 euros en el ejercicio 2013).*”

Se reitera por este árbitro lo ya manifestado en el hecho 10º en relación con la posición de los auditores y la admisión a los efectos de este arbitraje de las pérdidas mencionadas.

13º), S.COOP. aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2012 en su Asamblea General Ordinaria celebrada el 11-06-2013. Las del ejercicio 2013 fueron aprobadas en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 28-01-2015.

Así resulta de los hechos declarados probados números 10 y 13 del laudo arbitral dictado con fecha 8.04.15 en el arbitraje 25/2014, aportado por la demandada en el acto de la vista

14º) La cooperativa ha imputado al actor las pérdidas sociales producidas en los ejercicios 2012 y 2013 con arreglo a las siguientes bases y criterios, según se indica en el certificado expedido por, S.COOP con fecha 08-09-2015, aportado por la demandada en el acto de la vista:

“1º.- Que, tratándose, S.COOP de una Cooperativa de la clase de vivienda, la actividad cooperativizada desarrollada por los socios, consistente en procurarse viviendas a ellos mismos, 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 a cada socio. Todo ello, tal y como expresamente se recoge tanto en las Cuentas Anuales, como en el acta de la Asamblea General Ordinaria 2013, en el que se procedió a la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012.

2º.- Que atendiendo tanto al número de viviendas y anejos vinculados promovidas por la Cooperativa (94), como al precio de adjudicación de las mismas (variable para cada supuesto, atendiendo a su calificación y a los metros cuadrados, tal y como se desprende del propio contrato de adjudicación del ex socio D., adjuntada a la demanda por la citada como Anexo 3), y en consonancia con el precio de la vivienda y anejo vinculado (garaje) que le fueron adjudicados, cuyo precio total viene recogido en el mencionado contrato de adjudicación (124.748,12 €- IVA no incluido), la actividad cooperativizada desarrollada por la señalada ex socia para con la Cooperativa era del 0,9044% sobre el total.

3º.- Que como consecuencia de lo anteriormente dispuesto, las pérdidas imputables al ex socio D. en el marco de su liquidación definitiva son las siguientes:

<i>EJERCICIO</i>	<i>RESULTADO</i>	<i>CONDICION SOCIA</i>	<i>PORCENTAJE DE</i>	<i>PÉRDIDAS</i>
			<i>APLICACIÓN</i>	<i>IMPUTADAS</i>
<i>2012</i>	<i>-667.872,91 €</i>	<i>Desde el 11-10-2012</i>	<i>0,9044 %</i>	<i>1.340,46 €</i>
		<i>(fecha adhesión)</i>		
<i>2013</i>	<i>-102.192,69 €</i>	<i>Hasta el 13.09.2013</i>	<i>0,9044 %</i>	<i>645,70 €</i>
		<i>(fecha efectiva de la baja)</i>		
TOTAL				1.986,16 €

4º.- Que en virtud de todo cuanto antecede, la liquidación llevada a cabo fue la siguiente:

- *Aportaciones obligatorias para la adquisición de la condición de socio: 1.000 €*
- *Cantidades entregadas a cuenta para adjudicación de vivienda, 29.596,98 €, cuyo desglose es el siguiente:*
 - *03.12.2012: 22.096,98 €*
 - *30.04.2013: 7.500 €*
- *Deducciones aplicadas por el carácter no justificado de la baja:*
 - *Aportaciones Obligatorias, 20%: - 200 €.*
 - *Cantidades entregadas a cuenta para adjudicación de vivienda, 10%: - 2.959,70 €*
 - *Imputación de pérdidas ejercicios 2012 y 2013: -1.986,16 €*

Liquidación final:

- a) *Aportaciones obligatorias: 1.000 € - 200 € = 800 €*
- b) *Cantidades entregadas para adjudicación de vivienda: 29.596,98 € - 2.959,70 € - 1.986,16 €*
- c) *Cantidades reembolsadas: 21.901,58 €*
- d) *Cantidades pendientes de reembolso: 3.549,54*

15º) En el laudo del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictado el 22.09.14, en el arbitraje nº 15/2014, se consideró que las eventuales pérdidas sufridas por la Cooperativa solo pueden descontarse de las aportaciones al capital social y que no cabe el descuento de dichas pérdidas de las “cuotas aportadas en concepto de pago de las viviendas”, al no constituir tales cuotas (las destinadas al pago de las viviendas) una “inversión financiera” y no ser – por ello – susceptibles de descuentos a resultas de pérdidas.

Así mismo, en dicho laudo se sostuvo que al ser sustituido el socio saliente por un nuevo socio, caso de no recuperar el primero la totalidad de lo aportado en concepto de pago de la vivienda, o bien se estaría procediendo a un abono doble parcial de los gastos de construcción o el saliente abonaría, en parte, el precio de la vivienda que se adjudica al nuevo socio, lo cual no sería lógico que así fuera.

16º) El laudo del arbitraje 25/2014 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, dictado el 08.04.15 por el mismo árbitro que emite el presente laudo, se resolvió con un criterio opuesto al del laudo del expediente 15/2014.

En esa posterior resolución se admitió, por un lado, la imputación de las pérdidas sociales tanto sobre las aportaciones al capital social como sobre las cantidades entregadas

para financiar el pago de la vivienda y, por otro lado, se rechazó que con la imputación de las pérdidas al socio saliente y la sustitución de éste por un nuevo socio se estuviera produciendo un abono doble parcial de los gastos de construcción o un abono por el saliente de una parte del precio de la vivienda que se adjudica al socio entrante.

III.FUNDAMENTOS DE LA DECISION ARBITRAL

PRIMERO.- FIJACION DE LA CUESTION CONTROVERTIDA.-

En primer lugar, habiéndose reconocido en el acto de la vista por la parte demandada su obligación de devolver al Sr. 3.811,08 €, procede sin más admitir la pretensión actora en cuanto a dicha cantidad.

Por otra parte, al no haberse discutido por el demandante las deducciones aplicadas por la cooperativa por el carácter no justificado de la baja, es decir, un 10% sobre las aportaciones obligatorias al capital social (200 €) y un 20% sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda (2.988,76 €), la controversia queda limitada a decidir la procedencia o no de la retención de 1.986,16 € en concepto de imputación de pérdidas sociales y que la cooperativa ha aplicado con el siguiente desglose: 1.340,46 € por las pérdidas del 2012 y 645,70 € por las del 2013.

Para resolver la cuestión controvertida, se mantienen los criterios utilizados por este mismo árbitro en el arbitraje nº 25/2014 y que a continuación se reproducen. En el laudo que resolvió dicho arbitraje se hace a su vez referencia al del expediente arbitral nº 10/14, que fue dictado también por este árbitro.

SEGUNDO.- IMPUTACION DE PERDIDAS.- En el laudo dictado en el expediente arbitral nº 10/14 este árbitro realizaba el siguiente razonamiento:

“La extinción de la relación societaria impone la necesidad de liquidar económicamente dicha relación, siguiendo las normas establecidas al efecto, en la ley, su reglamento, los estatutos y acuerdos válidamente adoptados por la cooperativa.

Siendo en este caso la baja del Sr. (...) el hecho determinante de la mencionada liquidación, ha de acudirse a lo dispuesto en el artículo 63 apartado 3 de la LCE, puesto que es en éste donde concreta y específicamente se trata de dicha cuestión, estableciéndose al efecto que:

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.

La redacción que tiene dicho precepto pone de manifiesto la imperatividad con la cual la ley contempla el cómputo de las pérdidas, que habrán de descontarse “en todo caso” de la aportación a devolver, lo cual constituye una medida 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 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 y los plazos previstos para el reembolso de las aportaciones.

A diferencia de las posibles deducciones a aplicar en las aportaciones a devolver cuando en la baja concurren las circunstancias contempladas en los apartados 1 y 2 de dicho artículo 63, esto es, expulsión, carácter no justificado de la baja o incumplimiento del período mínimo de permanencia, en cuyos casos 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), en el caso de las pérdidas (apartado 3 del artículo) su deducción de las aportaciones a devolver no depende ni de los estatutos ni de los administradores sino que “se computarán, en todo caso”.

Continuando ahora con dicho razonamiento, considera así mismo este árbitro que el citado artículo 63 regula las deducciones que sobre las aportaciones realizadas por los socios al capital social cabe o corresponde realizar cuando aquellos causan baja en la cooperativa y procede el reembolso de dichas aportaciones, lo cual supone que el ámbito de aplicación del precepto se circunscribe a las deducciones aplicables a las aportaciones al capital social y solo a éstas, de manera que si además de aportaciones al capital social el socio ha entregado a la cooperativa cantidades en otro concepto, como es el caso de los desembolsos realizados para financiar el pago de las viviendas en una cooperativa de viviendas (artículo 115 de la LCE), la cuestión de si procede o no practicar deducciones sobre esos otros desembolsos, cuando corresponda el reembolso de los mismos al socio que los realizó, no puede ser resuelta a través del mencionado artículo 63 sino que habrá que acudir a otros artículos.

El artículo 115 de la LCE regula en su apartado 1 las deducciones que sobre las cantidades entregadas por un socio para financiar el pago de las viviendas y locales promovidos por una cooperativa de viviendas procede aplicar, en caso de baja del socio, en los supuestos a los que se refiere el artículo 63.1, es decir, expulsión, baja no justificada e incumplimiento del período de permanencia mínimo pactado. Dicho artículo 115 nada dice sobre si, en caso de baja del socio, procede o no aplicar deducciones sobre esas mismas cantidades en concepto de imputación de pérdidas de la cooperativa.

Recapitulando, nos encontramos con que para el caso de tener que reembolsar cantidades a un socio como consecuencia de su baja en una cooperativa de viviendas con pérdidas:

1º.- El artículo 63.3, que sí contempla la deducción por imputación de pérdidas, solo se refiere a las aportaciones al capital social; y solo se refiere a ellas porque la regulación del

artículo, como su propio encabezamiento indica, tiene por objeto el “Reembolso de aportaciones”.

2º.- El artículo 115, que sí se refiere a las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas y locales no dice cómo debe procederse con las mismas cuando existen pérdidas.

En cuanto a la imputación de pérdidas y el consiguiente descuento a practicar sobre las aportaciones al capital social, en el caso de baja del socio, este árbitro considera (como consideró al resolver el arbitraje anterior al que se ha hecho referencia) que la imperatividad del artículo 63 apartado 3 de la LCE determina su aplicación directa y su necesaria observancia por los administradores de la entidad a la hora de practicar la liquidación de la cantidad a reembolsar al socio saliente.

Por lo que respecta a la cuestión de si (en el mismo caso de producirse la baja del socio en la cooperativa) procede o no la imputación de pérdidas y el también consiguiente descuento sobre las cantidades entregadas por un socio de una cooperativa de viviendas para financiar el pago de las mismas, dicha cuestión no aparece contemplada ni en el artículo 63.3 ni en el 115 de la LCE, siendo necesario el análisis de otros artículos de la misma LCE para dar una respuesta a la misma.

Así, resulta necesario referirse al artículo 69 LCE, el cual establece lo siguiente:

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.”

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.

En el caso del presente arbitraje, la cooperativa mantiene sin compensar, en sus documentos contables, las pérdidas producidas en los ejercicios 2012 y 2013, para su amortización con

cargo a futuros resultados positivos. No dispone de fondos de reserva, ni de carácter voluntario ni obligatorio. Por lo tanto, **este árbitro considera que al Sr. le corresponde asumir en la proporción legalmente prevista las pérdidas sociales que aparecen reflejadas en el balance de cierre del ejercicio 2013, en el cual se recogen tanto las producidas en el 2012, dentro de la partida "Resultados de ejercicios anteriores: (667.872,91)" como en el 2013, dentro de la partida "Resultado del ejercicio: (102.192,69)", si bien con dos salvedades:**

1ª) El artículo 69.2.c).1 establece que la imputación al socio de las pérdidas sociales, bien se realice 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, habrá de realizarse dentro del ejercicio siguiente a aquél en el que se hubieran producido, lo cual exige lógicamente que la cooperativa, a través de la correspondiente Asamblea General Ordinaria, haya aprobado las cuentas del ejercicio con pérdidas dentro del año siguiente, de conformidad con lo establecido en los artículos:

ARTÍCULO 31. LA ASAMBLEA GENERAL. CONCEPTO Y COMPETENCIAS

1.- La Asamblea General de la cooperativa es la reunión de los socios, constituida para deliberar y tomar acuerdos en las materias propias de su competencia.

2.- Los acuerdos de la Asamblea General obligan a todos los socios.

3.- Corresponde en exclusiva a la Asamblea General la adopción de los siguientes acuerdos:

c) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

ARTÍCULO 32. CLASES DE ASAMBLEAS GENERALES

Las Asambleas Generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La Asamblea General ordinaria tiene por objeto principal el examen de la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso, resolver sobre la distribución de los excedentes o la imputación de las pérdidas. Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la Asamblea. Todas las demás Asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

ARTÍCULO 33. CONVOCATORIA

1.- La Asamblea General será convocada por los administradores.

2.- La Asamblea General ordinaria será convocada dentro de los seis primeros meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio social. (...)

6.- La convocatoria se hará pública con una antelación mínima de diez días y máxima de sesenta días a la fecha en que haya de celebrarse.

En el caso del presente arbitraje, las cuentas de, S.COOP. del ejercicio 2012 fueron aprobadas en el 2013, pero las del ejercicio 2013 no han sido aprobadas hasta el año 2015, razón por la cual **este árbitro considera que no procede imputar al actor las pérdidas del ejercicio 2013; pérdidas que ascienden a 102.192,69 € y de las cuales han sido imputados al Sr. 645,70 €.**

Consecuentemente, de las cantidades retenidas al actor en concepto de imputación de pérdidas deben serle reembolsados 645,70 €.

2ª) La segunda salvedad viene dada por la circunstancia de que las pérdidas que la cooperativa pretende imputar a la actora son provisionales, no definitivas, cabiendo la posibilidad de que se reviertan las mismas.

Por lo tanto, **si las pérdidas del ejercicio 2012 revierten en un futuro, S.COOP deberá reintegrar al actor el importe correspondiente de dicha reversión.**

Y llegados a este punto, habría que determinar con qué alcance cabe realizar la imputación de pérdidas al actor, lo que en este caso supone pronunciarse sobre lo siguiente: si para cubrir los 1.340,46 € imputables por las pérdidas del 2012 solo puede utilizarse su aportación al capital social (reducida de 1.000 a 800 euros tras aplicar el 20% de deducción por baja no justificada, con lo cual quedarían 540,46 euros de pérdidas que la cooperativa debería finalmente asumir) o pueden utilizarse también para cubrir dichas pérdidas las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda (en cuyo caso procedería la retención y el no reembolso al actor de la totalidad de dichos 1.340,46 €).

TERCERO.- ALCANCE DE LA IMPUTACION DE PERDIDAS.-

3.1.- Para resolver tal cuestión, y 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, como es el caso de, S.COOP, 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, lo que puede traducirse en un caso como el de, S.COOP en tener que aportar más cantidades que las inicialmente previstas para poder terminar la construcción de las viviendas y asumir riesgos personales por ejemplo con entidades financieras.

En este caso, la situación económico-financiera de, S.COOP que resulta de sus cuentas anuales y que se describe en las Memorias de los ejercicios 2012 y 2013 pone de manifiesto que los socios que permanecen en la cooperativa están expuestos a unas incertidumbres que afectan incluso a la propia continuidad de la Cooperativa, de manera que el panorama que se les presenta no les permite ni siquiera saber cuánto dinero deberán aportar finalmente para poder concluir la promoción. Lo que sí es seguro, a día de hoy, es que para la continuidad de la

cooperativa está resultando necesario, y lo seguirá siendo, el apoyo económico-financiero de los socios para financiar las existencias pendientes de adjudicar hasta su venta y caso de confirmarse las pérdidas a la conclusión de la promoción serán los socios quienes habrán de hacer frente a las mismas.

En línea con lo que se acaba de exponer, debe tenerse presente también que una cooperativa de viviendas como, S.COOP es una entidad/promotora privada y en la que la actividad cooperativizada que desarrollan los socios a través de ella es la promoción de sus propias viviendas, debiendo por tanto asumir los riesgos inherentes a dicha actividad, en su condición de auto-promotores o promotores indirectos (a través de la cooperativa por ellos constituida), y si bien es cierto que el ánimo de lucro queda fuera del hecho promocional cooperativo el riesgo de la promoción inmobiliaria se mantiene, siquiera como contrapartida al beneficio que el cooperativista obtiene de poder acceder a una vivienda en propiedad y en unas condiciones más favorables que aquél que la adquiere en el libre mercado. En el caso de, S.COOP debe tenerse además presente que del total de viviendas promovidas (94) 30 son libres.

La actividad promotora, como característica configuradora de esta clase de cooperativas, aparece recogida en diversos artículos de la LCE como son el 114, apartado 2, cuando señala, *in fine*: “La Asamblea General, o la Junta de socios de cada promoción ...”, así como en su apartado 4, donde se indica: “Las cooperativas de viviendas sólo podrán realizar promociones en el territorio a que alcance el ámbito de las mismas...” e igualmente en el artículo 116, que establece: “Fases o promociones: Cuando la cooperativa de viviendas desarrolle más de una fase o promoción...”

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.

3.2.- Por otro lado, 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)

Siempre y cuando se realice con arreglo a dicho parámetro o criterio, la imputación de pérdidas deberá ser asumida por el socio y podrá serle exigida por la cooperativa de cualquiera de las siguientes formas, según se establece en el mismo artículo 69.2.c):

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.

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.

En el presente caso, es esto precisamente lo que está sucediendo y este árbitro considera que la pretensión de la cooperativa es ajustada a derecho y que, además, el criterio (no cuestionado por la parte actora) para determinar la imputación de las pérdidas que aparece explicitado en el certificado aportado por la demandada en el acto de la vista – en función del precio de adjudicación de la vivienda y anejos que le sean adjudicados a cada socio, lo que en el caso del Sr. se traduce en un 0,9044 % – es correcto.

Consecuentemente y como conclusión, se va a aceptar la tesis que mantiene la cooperativa de poder deducir las pérdidas imputadas a la actora tanto sobre sus aportaciones realizadas 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 1.340,46 € imputados por las pérdidas del ejercicio 2012.

CUARTO.- SUSTITUCION DEL SOCIO SALIENTE.-

Es un hecho pacíficamente admitido por ambas partes el que tras su baja como cooperativista el Sr. fue sustituido por un nuevo socio/a, si bien no consta la fecha en la que tuvo lugar la sustitución.

El artículo 115 de la LCE establece 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.”

Pues bien, este árbitro considera que la sustitución del socio que causa baja por un nuevo socio tiene lugar en términos tales que:

1º) la situación en la que queda el saliente, en cuanto a la liquidación de las cantidades que se le deban reembolsar y/o, en su caso, retener, por la aplicación de deducciones con arreglo al artículo 115.1 o por la imputación de pérdidas, con arreglo a los artículos 63.3 y 69 de la LCE, es una cuestión que solo a él (al saliente) le puede afectar, en tanto en cuanto es consecuencia o bien de incumplimientos o de actuaciones que determinan su expulsión o el que su baja sea no justificada y que por tanto son de su exclusiva responsabilidad (en el caso de las deducciones del artículo 115.1) o bien es consecuencia de los resultados de la actividad cooperativizada por el socio (en el caso de la imputación de pérdidas con arreglo a los artículos 63.3 y 69 de la LCE). Y dicha situación, derivada de tales circunstancias, no puede ser trasladada al socio entrante porque ello supondría hacerle responsable de unos actos y situaciones realizados y causadas por el socio saliente.

2º) al asumir las pérdidas el socio saliente y realizar el entrante la aportación al capital social así como los desembolsos que para financiar el pago de la vivienda ha realizado el saliente hasta la fecha de la sustitución, no se produce una duplicación (ni siquiera parcial) de aportaciones sino simplemente una cobertura de las pérdidas sociales que se encuentren sin compensar en el momento de producirse la baja determinante de la sustitución, sin que ello suponga la obtención de beneficio alguno por parte de la cooperativa, más allá de la cobertura de dichas pérdidas en la parte proporcional que en función de la actividad cooperativizada por el socio saliente le corresponde asumir a éste.

Consecuentemente, no procede a juicio de este árbitro imputar al socio entrante pérdida social alguna que hubiera sido generada con anterioridad a su incorporación a la cooperativa, al ser dichas pérdidas la consecuencia de una actividad cooperativizada de la cual él no ha sido partícipe. Y siendo el socio saliente quien ha sido partícipe de la actividad cooperativizada generadora de las pérdidas solo a él cabe imputárselas.

QUINTO.- INTERESES y GASTOS DE REQUERIMIENTO (BUROFAX).-

El actor reclama en su demanda que juntamente con el principal se le abonen “*los intereses legales correspondientes desde la adjudicación de la vivienda en cuestión a la nueva socia*”.

Teniendo en cuenta que, S.COOP. ha reconocido en el acto de la vista su obligación de devolver al Sr. 3.811,08 € y que los 645,70 € retenidos en concepto de imputación de pérdidas del ejercicio 2013 deben ser reembolsados por el retraso en la aprobación de las cuentas anuales de dicho ejercicio, procede reconocer al demandante el derecho al cobro de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda arbitral, 18.06.15, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del código civil, así como los intereses de la mora procesal establecidos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde la fecha del presente laudo.

Se rechaza retrotraer a fecha anterior a la de interposición de la demanda el inicio del devengo de los intereses legales toda vez que ni ha quedado acreditada la fecha de adjudicación de la vivienda a la nueva socia que sustituyó al demandante como cooperativista ni tampoco el demandante a la hora de formular su reclamación ha concretado debidamente la cantidad que le corresponde percibir. Por esta misma razón se rechaza la condena al pago de los gastos de requerimiento previo (burofax), ya que la cantidad reclamada a través del mismo no fue la correcta.

SEXTO.- 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 y fundamentos expuestos, este árbitro procede a dictar la siguiente:

RESOLUCION ARBITRAL

Estimando parcialmente la demanda arbitral interpuesta por D. contra, S. COOP, **CONDENO A LA COOPERATIVA DEMANDADA a:**

Primero.- Devolver de manera inmediata al actor la suma de 4.456,78 euros más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde el 18-06-2015 hasta la fecha del presente laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha del presente laudo hasta el completo pago del principal.

Segundo.- Abonar al actor el importe en el que, en caso de producirse su reversión, reviertan las pérdidas del ejercicio 2012, con arreglo al porcentaje del 0,9044 % aplicado en la imputación de pérdidas al Sr., debiendo informar, S.Coop al actor, 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 al actor el importe revertido de dichas pérdidas, en la

proporción que le 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 20 de Septiembre de 2015.

Fdo. EL ARBITRO