

## EXPEDIENTE ARBITRAL 14/2012

### Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (SVAC)

#### LAUDO

En XXXXXX, a 18 de septiembre de 2013.

Vistas y examinadas por el árbitro Don XXXXXX, abogado en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados del XXXXXX, las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: **De una, como demandante y reconvenido, D. XXXXXX**, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número XXXXXX y con domicilio a efectos del presente expediente arbitral en XXXXXX, representado por el letrado D. XXXXXX; **y de otra, como demandada y reconviniendo, XXXXXX, S. COOP.**, con domicilio a los efectos del presente expediente en XXXXXX y Código de Identificación Fiscal XXXXXX, representada por el letrado D. XXXXXX, y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El árbitro fue designado para el arbitraje de derecho, por acuerdo del Presidente del SVAC, el pasado 10 de diciembre de 2012, previa constatación de la existencia de sometimiento válido y suficiente de ambas partes al arbitraje del mismo, mediante convenio arbitral plasmado en artículo 45 de los Estatutos Sociales de la Cooperativa. Dicho acuerdo fue notificado al árbitro el 13 de diciembre de 2012 y aceptado por éste el día 17 del mismo mes y año.

**SEGUNDO.-** El árbitro, a su vez, notificó a las partes su designación por el SVAC, su aceptación del arbitraje, la apertura del período para formular los escritos de demanda y contestación y el lugar de desarrollo de las cuestiones arbitrales. Tal

notificación se efectuó al SVAC con fecha 26 de diciembre de 2012, a la parte demandante el día 8 de enero de 2013 y a la parte demandada con fecha 6 de febrero de 2013.

**TERCERO.-** Ninguna de las partes recusó al árbitro dentro de los diez días siguientes a aquel en que tuvieron conocimiento de la aceptación por éste de su designación.

**CUARTO.-** Ambas partes acreditaron adecuadamente su representación mediante apoderamiento “apud acta” ante el SVAC en ambos casos.

La parte demandante presentó dentro de plazo escrito de demanda y propuso la prueba que a sus intereses convino, consistente en la aportación de 17 documentos, formulando las alegaciones que constan en el mismo, al cual me remito.

La parte demandada presentó también dentro de plazo su escrito de contestación y proposición de pruebas, aportando 14 documentos como prueba, formulando las alegaciones que constan en tal documento, al cual me remito.

**QUINTO.-** El letrado de la parte demandada presentó con su escrito de contestación, aunque no formulada expresamente como tal, demanda reconvenional ya que en el mismo formuló contra el demandante otras pretensiones expresas que implican tal reconvenición, lo cual queda al amparo de lo establecido en el apartado Cuatro del artículo 42 del “Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas” del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi (en adelante el Reglamento).

El representante del demandante presentó el día 4 de abril de 2013 el escrito de contestación a la demanda reconvenional.

**SEXTO.-** Tras tener en cuenta el escrito de demanda y proposición de prueba de la parte demandante, el escrito de contestación y proposición de prueba de la parte demandada con pretensiones frente al demandante y el escrito de contestación a la

reconvención, en virtud de lo establecido en el artículo 43, apartado Uno, del Reglamento, este árbitro decidió admitir toda la prueba propuesta en el escrito de demanda, con la excepción del oficio a la sucursal de Kutxabank sita en XXXXXX por no haber sido impugnado el documento nº 12 acompañado a la demanda, y admitir también toda la prueba documental propuesta en el escrito de contestación a la demanda consistente en los 14 documentos aportados con él.

Sin perjuicio de lo anterior, como la parte demandante, con posterioridad a su escrito de demanda, renunció por otro escrito remitido por correo electrónico a este árbitro al interrogatorio de la Cooperativa y esta prueba no había sido solicitada por la otra parte, no procedió la práctica de la misma.

Respecto de la prueba documental a aportar por la Cooperativa demandada, se señaló para la práctica de la citada prueba el día 9 de mayo de 2013, a las 10 horas, en XXXXXX, lo cual se realizó según lo indicado.

**SÉPTIMO.-** No habiendo más prueba a realizar que la documental aportada por las partes con sus escritos, todos los cuales fueron entregados por este árbitro a las partes, y la practicada el citado 9 de mayo, de la cual se entregó también copia a ambas partes, se les emplazó a ambas en ese acto para que formularsen conclusiones.

Ambas partes las presentaron dentro del plazo, reiterándose en las alegaciones y fundamentos contenidos en sus escritos de demanda y contestación, en que las pruebas practicadas corroboraban las mismas y sus pretensiones y a cuyos escritos de conclusiones me remito.

**OCTAVO.-** Destacar que no existen discrepancias entre las partes sobre cuestión alguna referente a los hechos, circunscribiéndose las discrepancias a cuestiones jurídicas de las que extraen argumentos y conclusiones diferentes, las cuales se determinarán y resolverán a continuación en los Motivos de este laudo.

**NOVENO.-** Forman parte del presente procedimiento arbitral 315 documentos o folios que están incorporados al expediente, además de los derivados del presente laudo y su notificación.

**DÉCIMO.-** Se han cumplido las formalidades exigidas por el Reglamento del SVAC y especialmente los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal entre las partes.

### **MOTIVOS:**

#### **PRIMERO.- EN EL ASPECTO FORMAL O PROCEDIMENTAL SE VAN A ARGUMENTAR CUATRO DECISIONES.**

##### **1.- Respecto de la no práctica como prueba del oficio a la sucursal de Kutxabank sita en la calle XXXXXX de XXXXXX.**

El demandante solo la solicitó para el caso de impugnación del documento acompañado como número 12 a su demanda. Y como el mismo no fue impugnado por la demandada, la práctica de la citada prueba devino innecesaria, ocasionando el realizarla únicamente una pérdida innecesaria de tiempo que hubiera contravenido el principio de economía procesal.

##### **2.- Respecto de la no práctica como prueba del interrogatorio del representante legal de la Cooperativa demandada.**

A pesar de haber sido solicitada inicialmente por el demandante en su escrito de demanda, con posterioridad al mismo renunció a su práctica por otro escrito remitido por correo electrónico a este árbitro. Y por ello, al no haberse solicitado la práctica de la citada prueba por la demandada, no procedió su práctica.

##### **3.- Respecto a la consideración por el árbitro de que con el escrito de contestación a la demanda se formula por la demandada una reconvencción contra el demandante.**

Es indudable que la demandada en su escrito de contestación hace peticiones/reclamaciones expresas frente al demandante que suponen la existencia de reconvencción frente a él, aunque no se formule expresamente como demanda reconvenccional.

A pesar de la oposición del letrado del demandante-reconvenido a la admisión de la reconvencción, este árbitro la consideró formulada y su decisión tiene amparo en el apartado Cuatro del artículo 42 del Reglamento, el cual no exige que tal reconvencción tenga formalidad alguna, ni siquiera que se diga que se realiza una reconvencción. Simplemente que la parte demandada formule contra la parte demandante otras pretensiones, como expresamente hizo la demandada en el presente expediente arbitral.

Incluso el párrafo final del apartado Cuatro citado, únicamente para modificaciones o ampliación de las pretensiones fuera de los escritos de demanda y contestación, es cuando establece la obligación de que sean formuladas de manera expresa.

Además, hay que tener en cuenta que los procedimientos arbitrales se caracterizan por su poca rigidez formal, siempre que se respeten los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal entre las partes.

Por último, indicar que al dar al demandante traslado del escrito de contestación y reconvencción y plazo para que a su vez presente escrito de contestación a la reconvencción, se garantizó el principio de contradicción y la posibilidad efectiva de ejercer su defensa como a sus intereses conviniese.

#### **4.- Respecto de quién es la parte demandada-reconvenida.**

Aunque ninguna de las dos partes ha tratado expresamente este asunto, dado que sí pueden dar lugar a equívocos algunas de sus alegaciones y, en especial, parcialmente la pretensión primera de la demanda y la segunda de la reconvenición, se debe precisar-aclarar que el único demandante-reconvenido es D. XXXXXX y no lo es Dña. XXXXXX, por lo que al haber quedado formada la relación jurídico-procesal solo entre el Sr. XXXXXX como demandante-reconvenido y XXXXXX S. COOP. como demandada-reconviniente, las hipotéticas obligaciones o condenas derivadas de este laudo solo pueden afectar directamente a las mismas.

Efectivamente, la demanda es suscrita únicamente por el Sr. XXXXXX y su letrado, el cual fue apoderado también únicamente por el Sr. XXXXXX, por lo que es evidente, y sobran argumentaciones jurídicas, que a la Sra. XXXXXX no se le puede considerar parte demandante en este procedimiento.

Y la Cooperativa demandada-reconviniente lo aceptó puesto que no formuló ninguna excepción de falta de legitimación activa por ello

El que en el último párrafo del escrito de contestación-reconvenición se incluya a la Sra. XXXXXX es como un elemento de hecho a los efectos de la escrituración que se trata, pero no porque sea demandante o reconvenida.

Otra cuestión es que, teniendo en cuenta los documentos y obligaciones suscritos por ella en relación al asunto, lo que resulte del laudo pueda afectarle y le sea aplicable como criterio o tenido en cuenta en un posible pleito con ella.

**SEGUNDO.- ENTRANDO YA EN EL ASPECTO MATERIAL O SUSTANTIVO OBJETO DEL EXPEDIENTE ARBITRAL, DEBEMOS PRECISAR QUE LAS CUESTIONES QUE QUEDAN SOMETIDAS A ESTE ARBITRAJE SE CONCRETAN EN:**

**Por la demanda:**

D.1.- Que se admita la baja voluntaria justificada del socio cooperativista y su pareja, tomando como fecha de efectos el día 2 de agosto de 2012, y como consecuencia de ello tener por renunciados a los citados Señores XXXXXX y XXXXXX a la adjudicación y adquisición de la vivienda en el Bloque A-3 bajo A con garaje y trastero anejo de la promoción de XXXXXX llevada a cabo por XXXXXX, S. Coop.

D.2. Acordar el reembolso de las cantidades aportadas por el socio hasta el mes de mayo de 2012, es decir, 61.828,00 €, tan pronto como el socio sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio y nunca más tarde del 2 de agosto de 2017.

**Por la reconversión:**

R.1.- Que la baja voluntaria solicitada como socio por el demandante conlleve la previa escrituración por su parte de la vivienda y anejos a él adjudicados, la realización del préstamo a la cooperativa por importe de 20.000 € y la obligación de hacer frente a las pérdidas que se pudieran derivar del cierre del ejercicio contable de 2012.

R.2.- Y, que para el caso que el demandante y la Sra. XXXXXX no escrituren los elementos a ellos adjudicados, se imponga el importe de 280.000€ en concepto de daños y perjuicios ocasionados a la Cooperativa.

**TERCERO.- HECHOS NO CUESTIONADOS DE INTERÉS.**

- Que con fecha 28 de agosto de 2006 el demandante suscribió el contrato por el que se hizo socio de la Cooperativa demandada.
- Que en ese momento el demandante tenía aportados 1.000 euros, importe que, de acuerdo con el apartado Uno del artículo 19 de los Estatutos Sociales supone la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio; y que también aportó en ese momento 26.000 euros como cuota para el pago de la vivienda, que es una prestación que no integra el capital social.
- Que se tomó como fecha de ingreso en la Cooperativa el día 6 de julio de 2006.

- Que el 21 de julio de 2009 ambas partes firmaron el contrato de adjudicación de vivienda, correspondiéndole la situada en el Bloque A-3, piso bajo, letra A, con garaje y trastero, todo ello por un precio de 278.517 euros aproximado y provisional, más el IVA correspondiente, en las condiciones que en él figuran.
- Que con fecha 22 de abril de 2010 se celebró la Asamblea General Ordinaria de la Cooperativa, en la que en el punto Cuarto del Orden del Día se trató la financiación de la promoción y sus condiciones, destacándose y constando en el acta que para obtenerla cada socio debía avalar la operación hasta el pago final de la vivienda, además de la parte proporcional de lo no vendido que en aquel momento eran 7 viviendas más los garajes y trasteros excedentes.
- Que como ejecución de lo anterior, el 17 de agosto de 2010 los Sres. XXXXXX suscribieron un poder notarial especial a favor de tres miembros del Consejo Rector para que pudiesen avalar el crédito en su nombre, otorgándose el mismo el día 5 de noviembre de 2010, el cual se constituyó, además de con la garantía hipotecaria, con el afianzamiento de los socios con limitaciones cuantitativas que en el caso de los Sres. XXXXXX ascendían a 251.641 euros por el “aval I” y 15.805 euros por el “aval II”.
- Que con fecha 5 de agosto de 2010 se firma por las partes una adenda al contrato de adhesión anteriormente indicado, con la inclusión de la Sra. XXXXXX como pareja del socio, denominándose a ambos como “socio cooperativista”, con las previsiones y condiciones en la misma establecidas.
- Que la situación económica y familiar del socio y su pareja ha empeorado en cuanto a tener menores ingresos y mayores cargas familiares, de tal manera que, según ellos afirman, se les hace imposible continuar como miembros de la Cooperativa y solicitan su baja voluntaria de la misma como justificada con fecha 2 de julio de 2012 y efectos del 2 de agosto de 2012.
- Que Kutxabank denegó al Sr. XXXXXX la modificación del préstamo que solicitó porque aumentaba el importe del principal y habían disminuido sus ingresos, considerando que no había viabilidad con las nuevas condiciones.
- El Consejo Rector de la Cooperativa les contestó con fecha 21 de septiembre de 2012, comunicándoles las consideraciones y el acuerdo del Consejo Rector celebrado el 11 de julio de 2012.



- Entre las primeras se destaca que, al margen de la baja y las deducciones derivadas de ella, se le puede exigir al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.
- Y les requirió para que mantengan sus compromisos, acudiendo a la escrituración de la vivienda y anejos, advirtiéndoles de que deberán pagar todos los intereses que correspondan por el préstamo (o la parte del préstamo) que grava la vivienda y anejos adjudicados, los elementos no vendidos y demás hasta la escrituración y de que les podrán reclamar daños y perjuicios por 280.000 euros previa calificación de la baja como no justificada.
- Con fecha 25 de septiembre de 2012, los Sres. XXXXXX presentan otro escrito en la Cooperativa ratificando que no acudirían a la notaría a escriturar y que se encuentran en proceso de baja.
- No se ha acreditado que el Consejo rector de la Cooperativa haya resuelto sobre la calificación y efectos de la baja.
- Que el demandante ha aportado a la Cooperativa 1000 euros como capital social y 60.828 euros destinados a la adquisición de la vivienda y anejos adjudicados.

**CUARTO.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVAN DE SER SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y LAS REGLAS ESPECIALES QUE LA LEGISLACIÓN ESTABLECE PARA EL DERECHO DE REEMBOLSO DEL SOCIO QUE CAUSE BAJA EN ESTA CLASE DE COOPERATIVAS.**

Se va a desarrollar este Motivo por la trascendencia que los argumentos que se indicarán tienen sobre las pretensiones que son objeto del presente expediente arbitral.

El objeto de las Cooperativas de Viviendas es la promoción de viviendas para la adjudicación a sus propios socios. El hecho de adquirir la condición de socio de una cooperativa de esta clase supone convertirse en promotor de la edificación para posteriormente acceder a alguna de las viviendas construidas, normalmente en propiedad y en ocasiones en alquiler.

Con ello, los socios actúan como empresarios, participando en la gestión de la sociedad, arriesgando las aportaciones económicas en el capital social y teniendo que afrontar las hipotéticas pérdidas u obtener los posibles beneficios económicos que se deriven de la actividad empresarial.

Durante la promoción de la edificación, los socios realizan dos tipos de contribuciones económicas:

- Aportaciones (obligatorias y, en su caso, voluntarias) al capital social.
- Y las entregas a cuenta para la adquisición de la vivienda y anejos que les puedan corresponder.

Es decir, en las Cooperativas de Viviendas los socios deben realizar siempre dos contribuciones económicas: por una parte, la aportación al capital social, que se suele hacer en el momento inicial porque son infrecuentes las aportaciones posteriores; y por otra los pagos para la financiación de la vivienda o locales y anejos. Mientras que la primera clase de contribución suele ser de poca relevancia, por su reducida cuantía en relación al importe de las aportaciones totales, el segundo concepto, que suele ser un pago progresivo según el calendario aprobado por la propia entidad, alcanza niveles verdaderamente notables por los costos que tiene realizar hoy en día una promoción inmobiliaria.

No hay más que comprobarlo en el caso que nos ocupa en el que el demandante aportó únicamente 1.000 euros al capital social y los compromisos económicos alcanzaban hasta un importe de 278.517 euros más el IVA correspondiente y otras cantidades que se podrían derivar del resultado de la promoción.

En definitiva, el capital social en una Cooperativa de Viviendas es una aportación financiera de escasa importancia comparativamente con las cantidades entregadas a cuenta de la adjudicación de la vivienda, no pudiendo confundirse ambas contribuciones ni en cuanto a su naturaleza ni en cuanto a su destino, e incluso deben ser contabilizadas en partidas diferentes (las aportaciones al capital social como Recursos Propios y las entregas a cuenta de la adjudicación como Recursos Ajenos).

Por este motivo, y para intentar obtener un cierto equilibrio o equidad entre el derecho del socio a causar baja, que conlleva la obligación de restitución por parte de la entidad, y la tutela del equilibrio financiero de ésta, el legislador vasco ( y, en general, todos los legisladores en esta materia) establecen dos reglas especiales que suponen excepciones importantes respecto del régimen general aplicable a las cooperativas de otras clases.

Tales reglas son:

1.- El apartado 1 del artículo 115 de la Ley de Cooperativas de Euskadi (LCE en adelante) establece que si lo prevén los Estatutos, como es el caso que nos ocupa, al socio que pide la separación, además de las deducciones sobre la aportación obligatoria al capital social, se le podrán aplicar deducciones sobre las cantidades entregadas por él para financiar la adjudicación a su favor de la vivienda y anejos, que en caso de baja voluntaria no justificada (es lo que se discute en este arbitraje), tiene un máximo del 50% de las deducciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 63 de la propia LCE.

Por lo tanto, el apartado 1 del artículo 63 se refiere a las deducciones en el reembolso de las aportaciones obligatorias, mientras que el apartado 1 del artículo 115 trata sobre las deducciones aplicables al reembolso de las cantidades entregadas para financiar el pago de viviendas o locales. Es importante establecer esta distinción, aunque en el caso que nos ocupa finalmente no tendrá trascendencia por lo que más adelante se argumentará, pues de ella se derivan las siguientes consecuencias: las aportaciones voluntarias al capital (que no hay en el caso que nos ocupa) no pueden ser objeto de deducción alguna en su reembolso; y puede coexistir un régimen de deducción de hasta el 30% ( para expulsión) o el 20% ( para baja no justificada) aplicable a las aportaciones obligatorias, con otro régimen de deducción aplicable al reembolso de las aportaciones para financiar la adjudicación con un máximo del 15% (expulsión) ó 10% (baja no justificada).

2.- Y el plazo de reembolso de las cantidades que la Cooperativa debe restituir al socio está sujeto también a una regla especial dado que *“en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio”* es cuando la entidad deberá

proceder tanto a la restitución de las aportaciones al capital como a la de las cantidades desembolsadas para adjudicarse la vivienda (apartado 2 del artículo 115).

De entre las dos alternativas posibles, reembolsar cuando se produce la baja o cuando entra un nuevo socio, el legislador opta por la más beneficiosa para la Cooperativa y, consecuentemente, la más perjudicial para el socio que se da de baja. Con ello se evita que la entidad se vea obligada a adelantar al socio la cantidad a reembolsarle y quedarse a la espera cuando en un futuro indeterminado entre el nuevo socio que sustituya al saliente.

Adviértase que la norma legal hace abstracción de la causa concreta por la que se produce la sustitución societaria, razón por la que no sería válido que los órganos sociales de la entidad, ni siquiera a través de su inclusión en los Estatutos, pretendiesen que el reembolso inmediato a la sustitución surja únicamente cuando sea el socio que se da de baja el que encuentra el sustituto o bien solamente en los casos de baja justificada.

Además, el precepto legal es de carácter imperativo, por lo que es de aplicación en todos los casos, tanto si en los Estatutos se indica un determinado plazo para la devolución (máximo de 5 años) como si guardan silencio sobre el asunto. En definitiva, la aparición de un socio que sustituya al saliente genera un derecho de éste a la inmediata liquidación y pago de lo que la Cooperativa debe reembolsarle.

Dicho de otra manera, al no fijar un plazo para que el socio saliente obtenga el reembolso, ¿qué se debe entender que pasaría si nunca ingresa un socio o lo hace al de muchos años?. Entiende este árbitro:

- Que, pese a la especialidad que representa el precepto del artículo 115 respecto del régimen general del derecho de reembolso, ha de entenderse aplicable en todo caso lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 63, cuando establece que el plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. Pero solo respecto de las aportaciones al capital social puesto que el citado artículo únicamente trata sobre el reembolso de las mismas y no respecto de las entregas a cuenta para la adquisición, para las cuales se deberá estar a lo establecido en el artículo 115.

- Y que si se encuentra una solución por un medio distinto al de la incorporación de un nuevo socio (por ejemplo a través de la venta a un tercero no socio de la vivienda o local que le correspondía al socio saliente), ese será el momento de proceder al reembolso, sin que el socio saliente deba esperar el período que falte para cumplirse los cinco años que establece el artículo 63.

En el caso que nos ocupa, las dos clases de contribuciones o pagos realizados por el demandante son indubitadas e incuestionadas:

- 1.000 euros como aportación obligatoria mínima al capital social.
- Y 60.828 euros destinados a la adquisición de la vivienda y anejos.

En cualquiera de los casos, y esto es importante para la resolución de alguna de las cuestiones que son objeto del presente laudo, tanto para aplicar deducciones a una u otra clase de contribuciones es presupuesto necesario que haya habido expulsión o baja no justificada del socio. Nunca podrán aplicarse tales deducciones en caso de baja justificada, obligatoria o voluntaria como es el caso que nos ocupa.

**QUINTO.- DEDUCCIONES SOBRE LAS APORTACIONES Y EXIGENCIA AL SOCIO DE CUMPLIR LAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS COOPERATIVIZADOS EN LOS TÉRMINO EN LOS QUE VENÍA OBLIGADO.**

El tema que se va a tratar en este Motivo es, indudablemente, el más trascendental para la resolución de las pretensiones de las partes que son objeto del presente expediente arbitral.

En el Motivo anterior se han diferenciado las dos clases de contribuciones o aportaciones económicas que hacen los socios de las Cooperativas de Viviendas y las deducciones que a ambas les pueden ser aplicadas en caso de expulsión o baja no justificada.

Y en este Motivo se van a diferenciar lo que a entender de este árbitro son dos diferentes repercusiones que puede haber sobre un socio que es expulsado o pide la baja

voluntaria, encontrando ambas su justificación en la protección financiera de la cooperativa en la que se pide la baja y en definitiva en la protección del resto de los socios que continúan en la misma y deben seguir haciendo frente a las obligaciones económicas derivadas de la promoción hasta la finalización de la misma y adjudicación de todas las viviendas y demás elementos que la configuran.

El artículo 26 de la LEC, tras tratar sobre las bajas voluntarias y su calificación como no justificadas en los supuestos legales que establece ( incumplimiento del plazo de preaviso y baja en el plazo mínimo de permanencia), que hay que ligar para sus consecuencias con las deducciones o penalizaciones que establece para esos casos el artículo 63 de la misma Ley, establece en el párrafo final del apartado 4 que “ *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 de daños y perjuicios*”.

La parte demandante-reconvenida, argumenta sobre el derecho fundamental de todo socio de una Cooperativa a darse de baja voluntariamente como parte del principio cooperativo de puerta abierta (cuestión que ni este árbitro ni la propia Cooperativa ponen en duda); y que la baja voluntaria solicitada por ella es justificada porque ha cumplido con el plazo de preaviso de un mes establecido en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, porque no se daba el caso del plazo mínimo de permanencia y porque ante la imposibilidad de obtener un préstamo para pagar el precio de la adjudicación y escriturar “*su baja es absolutamente justificada por motivos económicos, por la simple y sencilla razón de que está imposibilitado para seguir en la Cooperativa y adquirir la vivienda adjudicada, al no cumplir con los requisitos económicos que le exigen las entidades financieras. Siendo este hecho cierto, su continuación como socio cooperativista es imposible y su baja ineludible*” (folio 25 del presente expediente arbitral).

Con ello pretende su desvinculación total de la Cooperativa con la devolución íntegra de los 1.000 euros aportados al capital social, de los pagos ascendentes a 60.828 euros que tiene realizados para la adjudicación de la vivienda y anejos que le correspondieron, la no imputación de pérdidas y no tener que escriturar la vivienda y

anejos o tener que hacer frente a cualquier otra obligación derivada de su situación anterior como los préstamos que hay, avales,...

Y no hace la más mínima referencia al citado párrafo final del apartado 4 del artículo 26 de la LEC, no considerando tal previsión legal a ningún efecto.

Por el contrario, la parte demandada-reconviniente, al margen de argumentarlo de una manera más o menos ligada o conjunta con la calificación de la baja como no justificada, sí destaca y transcribe en su escrito de contestación (folios 97 y 98 del presente expediente arbitral) la indicada previsión legal y en base a ella fundamenta la obligación del demandante y el derecho de la Cooperativa a exigir la escrituración de los elementos adjudicados y el cumplimiento del resto de las actividades y servicios a los que estaba obligado el socio hasta el momento de solicitar la baja.

De la citada previsión legal establecida en la LCE, a la que este árbitro debe atenerse necesariamente por ser el presente un arbitraje de derecho y estar la Cooperativa demandada sujeta a la citada Ley por su ámbito territorial, debe desprenderse que se otorgan por la Ley dos protecciones financieras ante la salida de los socios:

- Una, que le permite aplicar deducciones en las aportaciones obligatorias al capital social y, en las Cooperativas de Viviendas, en las cantidades entregadas para el pago de la *adjudicación* de la vivienda, en los casos de bajas no justificadas.
- Y otra, diferente y adicional a la anterior, consistente en poder exigirle *“el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios”*.

Parece totalmente justificada tal previsión legal dado que la salida de un socio de una Cooperativa de Viviendas, por ejemplo en el momento final de la promoción como es el caso que nos ocupa, puede implicar un notable endeudamiento de la entidad que es

preciso minimizar, máxime cuando el mismo afecta de una manera indudable al resto de los socios cooperativistas.

Como opina Merino Hernández S. en la obra “Manual de Derecho de Sociedades Cooperativas”, páginas 347-348, “ ... *la integración del socio en la cooperativa se realiza mediante un contrato de adhesión dando lugar a lo que entendemos como una convención contractual, cuyo negocio jurídico obliga tanto a la cooperativa como al mismo socio. Así, es preciso prestar atención a la posible responsabilidad del socio en relación a los compromisos obligacionales como partícipe y beneficiario de la promoción sobre todo cuando se producen modificaciones en el objeto de la contratación.*

*Es habitual, precisamente por la indefinición de muchas partidas que existen en la actividad promocional, que aparezcan nuevos costes de ejecución que inevitablemente repercuten en el precio de adjudicación de la vivienda, costes que por otra parte no son contemplados en el contrato de adhesión. Se produce en este caso una novación en la relación contractual, si bien es evidente que sobre estos gastos añadidos, generadores de pérdidas en la cooperativa, y así deberán ser reflejados en la cuenta de explotación, responderá en principio de forma directa la cooperativa, sin perjuicio de la ulterior imputación de pérdidas al socio de conformidad con la actividad cooperativizada”*

*“ Es unánime, por tanto, que mientras subsista la cooperativa, entendiendo ésta como unidad de gestión de la masa económica, deberá ser ésta la que responda frente a los acreedores, insistimos que con las posibles imputaciones de pérdidas a los socios de conformidad a la actividad cooperativizada, pero llegada la insolvencia o una vez producida la división de la comunidad, cada elemento resultante será responsable con arreglo a su coeficiente de participación en la promoción.*

*Todo esto ha llevado a que algunos autores hablen incluso de la inexistencia de cooperativas de viviendas de responsabilidad limitada.....”*

Es significativa de la jurisprudencia existente la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1991, en línea con lo indicado por el autor citado.



Se indica todo lo anterior para apreciar que la baja voluntaria de un socio, como la que se produce en el caso que nos ocupa, puede tener una enorme repercusión sobre la Cooperativa y el resto de los socios y por ello tiene sentido la previsión legal de que la Cooperativa puede exigir al socio cumplir con sus obligaciones, al margen de su baja y sus deducciones.

Se deben distinguir como diferenciadas la responsabilidad de los socios frente a terceros, que no es la que se plantea en este expediente, de la responsabilidad de los socios frente a la Cooperativa tanto por las deudas de la sociedad (que tampoco es el objeto fundamental analizado) como por las obligaciones que contraigan. Es decir, frente a la responsabilidad externa (la del socio por las deudas contraídas por la sociedad) está la responsabilidad interna (la del socio por el incumplimiento de sus propias obligaciones)

La responsabilidad del socio por el incumplimiento de sus propias obligaciones como una responsabilidad interna y la posibilidad de la Cooperativa de exigirle su cumplimiento aunque se de de baja, es una opción adoptada por los legisladores de Euskadi y por ello, aunque la Ley de Cooperativas estatal no prevea expresamente tal posibilidad, plenamente aplicable al caso que nos ocupa.

También las leyes de cooperativas de otras Comunidades Autónomas establecen esta responsabilidad patrimonial de los socios ante la Cooperativa, como por ejemplo la Ley de Cooperativas de Cataluña que regula el que “...los socios responden ante la cooperativa con su patrimonio personal, presente o futuro, del incumplimiento o cumplimiento defectuoso de sus respectivas obligaciones sociales”; o la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana que al regular la responsabilidad, prevé, además de la responsabilidad del socio por las deudas sociales, la responsabilidad de los socios por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos; o la Ley de Cooperativas de Aragón que respecto a la responsabilidad por los compromisos asumidos con la Cooperativa con anterioridad a la baja hacen referencia los artículos 22 y 53.e).

**SEXTO.- RESPECTO DE SI LA BAJA VOLUNTARIA DEL SOCIO DEMANDANTE ES JUSTIFICADA O NO.**

Analizadas las dos posibilidades que la LCE otorga a las Cooperativas como protecciones financieras con las cuales resarcirse o minimizar los daños que una salida de un socio les puede provocar (deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital en caso de no ser justificada y exigencia de cumplir sus obligaciones o resarcirse con una indemnización de daños y perjuicios en otro caso) y que pueden considerarse independientes en cuanto que pueden darse las dos o una de ellas (la primera o la segunda) por cuanto que son conceptos independientes a estos efectos y no deben ir necesariamente unidas, analizaremos en este Motivo la primera.

Podría analizarse el fondo del asunto para considerar si la baja voluntaria es justificada o no, o incluso si, como señala el letrado del demandante en su escrito de contestación a la reconvención, se debería considerar como obligatoria justificada porque el empeoramiento de sus condiciones económicas le impide obtener el crédito necesario para hacer frente a la cantidad que le resta para abonar el total del precio que la adjudicación le supone y que es necesario para la escrituración, pero por lo que a continuación se indicará ello no es necesario.

Sin embargo, a pesar de tal falta de trascendencia de resolver sobre la cuestión, este árbitro sí quiere manifestar algunas cuestiones por la importancia que ambas partes, especialmente la demandante, le han dado a la cuestión.

En cuanto a la baja voluntaria, los apartados 4 y 5 del artículo 26 de la LCE establecen los siguientes supuestos en los que es no justificada:

- Por el incumplimiento del plazo de preaviso, que en el caso que nos ocupa no se ha dado porque el artículo 11 de los Estatutos Sociales se establece en un mes y el demandante lo hizo con ese plazo.
- Por producirse en el plazo mínimo de permanencia, que no existe en los Estatutos de la Cooperativa.
- “Cuando el socio vaya a realizar actividades competitivas con las de la Cooperativa”, que no es el caso.

- Y “en los demás supuestos previstos en los Estatutos”, no habiendo tales supuestos adicionales estatutarios.

Por lo que no se daría ninguno de los supuestos previstos legalmente para calificar la baja voluntaria como no justificada. Ello al margen de que los motivos económicos del demandante que le impiden acceder al crédito necesario, dan un plus moral para no ser penalizado por considerarse injustificada la baja.

Y es que en este punto no es válido el argumento que la parte demandada-reconviniendo alega en su escrito de contestación de que los motivos económicos no son un supuesto de baja justificada reflejado ni en los Estatutos ni en la Ley, porque no tiene por qué estarlo. Es decir, el argumento es al contrario, esto es, la Ley y los Estatutos Sociales lo que deben determinar son los supuestos de baja no justificada para que una baja pueda ser calificada como tal; y no los supuestos de baja justificada que serían todos los demás por ser la baja un derecho de todo socio en las Cooperativas y porque sería imposible hacer un elenco de todos los supuestos de baja justificada. Ni es necesario, ni es posible.

Otra cuestión es que dicha situación económica podría considerarse ( no dice este árbitro que así sea ni que no) que causa la pérdida de los requisitos exigidos por la Ley o los Estatutos para ser socio y con ello darse una situación de baja obligatoria, la cual, como no se da como consecuencia de la voluntad del socio de incumplir sus obligaciones, sería justificada.

Pero este árbitro, tras apuntar la cuestión (difícil e interesante) no va a desarrollarla más porque aunque se apunta en un párrafo del escrito de contestación a la reconvención, no se ha formulado así por el demandante en ningún momento: ni en el escrito de fecha 2 de julio de 2012 en el que solicita la baja, ni en los Hechos y Fundamentos de Derecho de la demanda , ni (lo que es definitivo) en las Pretensiones de la misma que configuran y delimitan necesariamente lo que este árbitro debe resolver y en las que al respecto se solicita “ *Que se admita la baja voluntaria justificada*”.

En cualquier caso dan igual todos los argumentos de fondo sobre si la baja se debería calificar como justificada o injustificada, porque solo puede tener la consideración de justificada al no haber calificado el Consejo Rector de la Cooperativa demandada de otra manera la baja.

El Consejo Rector en la contestación al demandante de fecha 21 de septiembre de 2012 donde le comunica los acuerdos de su reunión celebrada el 11 de julio de 2012, le anuncia que si el demandante no procede a escriturar la adjudicación, la Cooperativa “...procederá a la calificación de baja no justificada...”, pero ahí no estaba tomada tal decisión y tampoco lo hace con posterioridad a pesar de que el demandante les confirma su intención de no escriturar en su escrito de fecha 25 de septiembre de 2012. Y todavía no lo ha hecho.

Es el Consejo Rector el órgano que debe calificar las bajas voluntarias (y las obligatorias) como justificadas o no, decidiendo si se cumplen los requisitos o presupuestos de la baja con justa causa.

Además de calificar la baja, el Consejo Rector debe determinar sus efectos y comunicar la decisión al socio para que si está disconforme con la misma sobre la calificación o efectos de su baja pueda recurrir (artículos 26,27 y 63 de la LCE).

Y aunque la LCE no fija un plazo para hacerlo, debe entenderse como una laguna legal y aplicarse supletoriamente la Ley estatal 27/1999, de 16 de junio, de Cooperativas que en el apartado 2 del artículo 17 establece que la decisión del Consejo Rector debe formalizarse en tres meses a contar desde la fecha de efectos de la baja, por escrito motivado que ha de ser comunicado al socio; y que si transcurre dicho plazo sin haber resuelto el Consejo Rector, el socio puede considerar su baja como justificada (silencio positivo por tanto).

En el caso que nos ocupa, han transcurrido sobradamente los tres meses sin que el Consejo Rector de la Cooperativa demandada haya adoptado tales acuerdos, no dejando en suspenso o sin efectos tal obligación el hecho de comunicarle que si insistía el demandante en causar baja y no otorgar la escrituración, procedería a calificarla como

justificada, porque, además, el socio no tiene que cumplir sus obligaciones necesariamente antes de que sea dado de baja o que ésta no se pueda producir antes del cumplimiento de sus obligaciones.

**SÉPTIMO.- OBLIGACIÓN DEL DEMANDANTE DE ESCRITURAR LA VIVIENDA Y ANEJOS QUE LE FUERON ADJUDICADOS Y CUMPLIR EL RESTO DE OBLIGACIONES O, EN SU CASO, INDEMNIZAR A LA COOPERATIVA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE CAUSEN POR EL INCUMPLIMIENTO.**

Determinado en los Motivos anteriores que la Cooperativa le puede exigir al socio que cause baja, además o al margen de en su caso las deducciones por no ser justificada, *“el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativizados en los términos en que venía obligado”*, siendo en el caso que nos ocupa la fundamental la escrituración; y tratada la justificación de este derecho de la Cooperativa en el Motivo Quinto de este laudo, se quieren hacer unas consideraciones menos jurídicas sobre lo que la obligación aparejada a tal derecho supone para los socios de las Cooperativas de Viviendas y en el caso que nos ocupa.

Ya se ha tratado el alto grado de responsabilidad de los socios de las Cooperativas de Viviendas por las deudas sociales y por las obligaciones internas. Pero hay más peculiaridades respecto de lo que pueden suponer los incumplimientos de algunos socios, o el que se den de baja sin más, para la Cooperativa y el resto de los socios.

En primer lugar, decir que se debe ser consciente de que los incumplimientos de unos socios o el que se den de baja, dadas las importantes obligaciones económicas que se asumen por la inversión que supone la adquisición de una vivienda (casi 300.000 euros en el caso que nos ocupa) puede poner en un grave riesgo de insolvencia a la entidad y repercutir negativamente en el resto de los socios que se van a ver avocados a cubrir las aportaciones del socio que se da de baja si no es sustituido por otro. En otras clases de cooperativas el daño económico por la salida de un socio es normalmente

menor y en las de viviendas como se suelen financiar las promociones con una garantía hipotecaria sobre el terreno y la construcción a favor de una entidad financiera, el impago o no cumplimiento de obligaciones de un socio, si no se cubre por el resto, implicará que pueda quedarse en mora el pago del préstamo y se ejecute su garantía hipotecaria, perdiendo todos los socios lo aportado hasta el momento y viendo frustradas sus expectativas de llegar a acabar la promoción y adjudicarse su vivienda.

Es lo que puede pasar en el presente caso. Este árbitro reconoce y siente sinceramente el grave deterioro de la situación económica del demandante y su unidad familiar, pero ¿tienen la culpa o, mejor dicho, tienen que asumir las consecuencias de ello el resto de los socios?. Porque ésta es la cuestión si no se cubre inmediatamente la baja del demandante. Y hay que tener en cuenta la situación de crisis inmobiliaria y económica existente para apreciar en su magnitud el descalabro que la baja de socios en las Cooperativas de Viviendas pueden causar en la actualidad.

Y aunque la situación económica del demandante parece justificar su no mala voluntad, trasladando en abstracto la argumentación jurídica dada para su caso, la misma podría ser aplicada para muchos otros supuestos sin justificación moral. Por ejemplo, que haya bajado el precio de las viviendas y que por los compromisos económicos para adjudicarse la vivienda en estos momentos se pueda adquirir una mejor; o que no le guste cómo está quedando la edificación o la urbanización, o que quiera cambiarse de localidad o barrio para vivir; o ....

En todos estos casos, ¿es lógico que cualquier socio pueda darse de baja y si no incumple el plazo de preaviso, el período mínimo de permanencia o se va a realizar actividades competitivas, pueda exigir que le devuelvan todo lo que ha aportado y desvincularse de todas sus obligaciones “traspasando a los demás el muerto”?. O incluso, ¿es lógico que por no ser justificada reciba un porcentaje de penalización que puede ser irrisorio o de poca importancia económica y “olvidarse” de todas sus obligaciones?. Porque la penalización podría ser incluso menor que la bajada del precio de la vivienda en el mercado.

Es cierto que si un socio de una Cooperativa de Viviendas no puede darse de baja como pretende el demandante la obligación o carga que asume al entrar como socio es tremenda, pero de ello debe ser consciente al incorporarse a una Cooperativa de viviendas y no se puede pretender que los demás tengan que asumir aquello a lo que uno se comprometió.

En definitiva, que la previsión legal de que la Cooperativa le pueda exigir al socio, además, que cumpla con sus actividades cooperativizadas y obligaciones (al margen de poder aplicarle, en su caso, penalizaciones en las cantidades aportadas) está plenamente justificado en todas las Cooperativas, pero más en las de Viviendas. Y ello aunque pueda ocasionar una grave situación económica a los socios que desean o necesitan salir como es el caso que nos ocupa.

Una última consideración de trascendencia económica importante sobre estas cuestiones. No puede olvidar el demandante y su pareja que han avalado personalmente el préstamo ante Kutxabank por unos importes de 251.641 euros y 15.805 euros. ¿Cuál es su pretensión o idea al respecto?. Desde luego el resultado de este laudo o, al margen del mismo, la baja como socio no vincula para nada a Kutxabank que es un tercero ajeno a las relaciones demandante-Cooperativa y que va a seguir estando avalada por los Sres. XXXXXX y podría ejercitar contra ellos la garantía. Hasta que no sean sustituidos por otros adquirentes y Kutxabank admita que con el aval de esos nuevos adquirentes quedan liberados las Sres. XXXXXX, no parece lógico que la entidad bancaria cancele el aval como una mera liberalidad. ¿O pretende el demandante que el resto de los socios amplíen sus avales personales frente a Kutxabank para que él y su pareja queden liberados?.

No pretende ni desea este árbitro ser especialmente duro o incisivo con respecto a indicar todas estas obligaciones del demandante, pero se deben tener en cuenta para apreciar la justa causa de sus pretensiones y las de la Cooperativa demandada.

## **OCTAVO.- DETERMINACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.**

En cuanto al importe que, en el caso de no procederse a la escrituración y liquidación de otros conceptos, debería pagar el demandante a la Cooperativa, este árbitro no puede dar la razón ni a una parte ni a otra, ni en que ahora o con motivo de este laudo se pueda proceder a la liquidación.

La parte demandante-reconvenida pretende no tener que hacerse cargo de cantidad alguna por tales conceptos y que cuando el socio sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio, pero nunca más tarde del 2 de agosto de 2017, se le reembolsen los 61.828 euros que ha aportado.

La parte demandada-reconviniente reclama 280.000 euros por tales conceptos, redondeando en esa cantidad los diferentes conceptos que relaciona en su escrito de contestación y reconvenición (página 100 del presente expediente).

Tiene razón la parte demandante-reconvenida en cuanto que cuando se reclama un indemnización de daños y perjuicios, es sobre quien lo hace, la Cooperativa en el caso que nos ocupa, sobre el que debe recaer la prueba de demostrar la veracidad de los mismos, su cuantificación concreta y la relación de causalidad entre la actuación de aquel a quien se le reclaman y los citados daños y perjuicios efectivamente producidos.

Y si se atendiese la petición de la Cooperativa demandada-reconviniente resultaría que el demandante reconvenido habría pagado la totalidad del precio de la vivienda y anejos que se le adjudicaron, más el IVA correspondiente, más las pérdidas y más el resto de obligaciones que se le reclaman por los elementos excedentes y los no vendidos, y no tendría nada porque a pesar de ello no sería de su propiedad nada. Parece no tener sentido.

Ahora bien, aunque no sean esos 280.000 euros el importe que corresponda por daños y perjuicios, si al demandante-reconvenido, según el apartado 4 del artículo 26 de la LCE, se le puede exigir el cumplimiento de sus obligaciones y, en caso de



incumplimiento, tener que hacer frente a los daños y perjuicios, está también claro que debe hacer frente a ellos.

Lo que ocurre es que a día de hoy no se pueden determinar porque los daños y perjuicios del incumplimiento siguen y seguirán generándose hasta que se escriture la vivienda y anejos a su favor o a favor de quien le sustituya y adquiera su vivienda y anejos. Y será en ese momento cuando se deba proceder a su liquidación, incrementándose con todos los daños y perjuicios que a la Cooperativa y resto de los socios se les deriven del incumplimiento (intereses del préstamo por la cantidad en la que se debería haber subrogado el demandante-reconvenido, pérdidas del ejercicio 2012 y años anteriores, gastos e intereses por los elementos excedentes y/o no adjudicados,...).

En cuanto al préstamo de 20.000 euros que cada uno de los socios ha realizado a la Cooperativa excepto el demandante-reconvenido, y que a éste se le reclama reiteradamente, parece que debe entenderse que se habrán realizado por los socios para cubrir pérdidas o que no las haya, por lo que si ya se le reclaman o reclamarán por esas pérdidas no procedería volver a reclamárselos como concepto independiente.

Pérdidas a las que el demandante-reconvenido debe hacer frente indudablemente respecto de las reflejadas en el Balance del ejercicio 2012 ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores o estén sin compensar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 63 de la LCE y el apartado 2 del artículo 12 del Decreto 58/2005 por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley.

#### **NOVENO.-RESPECTO DE LOS GASTOS DEL ARBITRAJE.**

Respecto de los gastos ocasionados en el expediente, debe dejarse constancia de: Que de acuerdo con el artículo 51. Uno del Reglamento del SVAC el arbitraje es gratuito en lo que se refiere a los honorarios de los árbitros; que no es necesaria la intervención de letrados u otras personas que no sean los interesados, puesto que, de acuerdo con el artículo 18.Uno del Reglamento del SVAC *“las partes podrán*

*defenderse o actuar ante los árbitros por sí mismas”; y que, a pesar de ello, de acuerdo con el artículo 51.Dos del reiterado Reglamento, “...el laudo se podrá pronunciar sobre los honorarios de los representantes de las partes si los hubiere.”*

Asimismo, como criterio para el reparto de los gastos, el artículo 52.Uno del Reglamento del SVAC establece que *“Cada parte deberá satisfacer los gastos efectuados a su instancia y los que sean comunes por partes iguales, a no ser que los árbitros apreciaran mala fe o temeridad en alguna de ellas. En este último caso, el reparto de los gastos se determinará, a criterio de los árbitros, en el Laudo.”*

Del desarrollo del presente expediente arbitral y de los hechos probados en el mismo, este 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, cuestión que, además, no ha sido solicitada por ninguna de las dos partes.

En consecuencia y en concordancia con los motivos expuestos, dicto la siguiente

### **RESOLUCIÓN**

**A)** Se estima la pretensión del demandante-reconvenido, D. XXXXXX, de admitir su baja voluntaria como justificada y con fecha de efectos 2 de agosto de 2012, con lo que no procede efectuarle las deducciones correspondientes a una baja no justificada.

**B)** Se desestima la pretensión del demandante-reconvenido de tenerle por renunciado sin tener que cumplir su obligación de escriturar a su favor la vivienda en el Bloque A-3 bajo A con el garaje y trasteros que le fueron adjudicados como anejos, de la promoción de XXXXXX llevada a cabo por XXXXXX, S. Coop. motivadora del presente expediente arbitral (al parecer 5 A, bajo A y garaje nº 13 y trastero nº 3 del sótano 1 de la manzana 1); y sin cumplir con el resto de obligaciones económicas que le correspondan por la parte proporcional de los costes derivados de los garajes y trasteros excedentes y las vivienda que quedan por vender.

La obligación de escriturar se cumpliría también si el demandante es sustituido por otra persona, tanto la haya conseguido él mismo como la Cooperativa, y sin necesidad de que este tercero tenga que hacerse socio de XXXXXX.

C) Se estima la pretensión del demandante-reconvenido de que se proceda a reembolsarle las cantidades aportadas por él ascendentes a 61.828 euros tan pronto como sea sustituido por otra persona que, adquiera o no la condición de socio, se adjudique y adquiera la vivienda, garaje y trastero que corresponden al demandante-reconvenido .

Pero se efectuará el reembolso tras las liquidaciones o deducciones que sobre la misma se practiquen según lo que se indicará en los apartados siguientes.

La liquidación y reembolso se efectuará respecto de las cantidades entregadas para la adquisición de la vivienda y anejos cuando se produzca la escrituración de los citados elementos como consecuencia de la sustitución del demandante o porque finalmente los escritura a su favor; y respecto de las aportaciones obligatorias al capital social también en ese momento pero nunca más tarde del 2 de agosto de 2017.

D) Se estima parcialmente la pretensión de la demandada-reconviniente, GOROSIBAI S. Coop., en cuanto que la baja no conlleva necesariamente la previa escrituración de la vivienda y anejos a favor del demandante-reconvenido, pero este, consecuentemente con el apartado B) no queda eximido de su obligación de proceder a tal escrituración a su favor o a la de un tercero que le sustituya.

E) La Cooperativa demandada-reconviniente tiene derecho a deducir con carácter inmediato de las cantidades entregadas por el demandante-reconvenido :

- Las pérdidas reflejadas en el Balance de cierre del ejercicio 2012, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores o estén sin compensar. Esta deducción tendrá carácter definitivo.

- Y el préstamo de 20.000 euros que debían efectuar todos los socios por ser una obligación anterior a la baja establecida por la Asamblea General Ordinaria celebrada el

día 29 de mayo de 2012. Ahora bien, esta deducción no es algo independiente a los Resultados Económicos de la Cooperativa, por lo que solo procederá si los préstamos indicados no fueron para compensar pérdidas que ya se le imputan al demandante por el apartado anterior. En otro caso será una deducción a cuenta de la liquidación final.

F) Que en caso de no cumplir el demandante-reconvenido con su obligación de proceder a la escrituración citada, deberá abonar a la demandada-reconviniente todos los daños y perjuicios que su incumplimiento haya ocasionado hasta ahora y se ocasionen en un futuro y por todos los conceptos procedentes, que deberán acreditarse por la Cooperativa detallada y justificadamente y deducir de las aportaciones efectuadas por el demandante en el momento de procederse al reembolso de tales aportaciones.

Tales deducciones por daños y perjuicios se efectuarán también en el hipotético caso de que antes de procederse a la liquidación por otros motivos (tercero que lo sustituya o llegar el 2 de agosto de 2017 para las aportaciones obligatorias al capital social) el demandante proceda a la escrituración a su favor.

Y en todo caso las deducciones de todo tipo tendrán como límite máximo el importe de 61.828 euros que el demandante-reconvenido tiene aportados a la Cooperativa con anterioridad a la fecha de su baja por sus compromisos adquiridos, no pudiéndose reclamar al demandante cantidades adicionales a los 61.828 euros.

G) **En cuanto a los gastos del arbitraje,** se deja constancia de que no hay gastos salvo los que deriven de la notificación del presente Laudo que, en su caso, se pagarán por mitades. **Y respecto de los honorarios de sus representantes,** cada parte abonará los suyos.

Así, por este Laudo, definitiva e irrevocablemente arbitrando, lo pronuncio, mando y firmo, extendiéndolo sobre 14 folios mecanografiados por ambas caras.

Fdo.: XXXXXX

Colegiado nº XXXXXX.

