

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de Octubre de 2016

## **LAUDO ARBITRAL**

Que dicta ....., 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 14/2016**, tramitado a solicitud de **D. .... y Dña. ...., D. ...., Dña....., Dña. .... y D. ....** (como demandantes) contra ....., **S.COOP** (como demandada), habiendo intervenido los demandantes representados y asistidos por el letrado D. ...., col. .... de ....., y habiendo presentado la demandada su contestación a la demanda fuera de plazo, se tuvo la misma por no presentada, sin que con posterioridad la cooperativa haya comparecido ni intervenido en el procedimiento.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **PRIMERO.- SOLICITUDES DE ARBITRAJE.-**

Los demandantes han sometido a arbitraje la siguiente cuestión: la devolución de las cantidades desembolsadas a la cooperativa, tanto en concepto de aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social de la misma como las entregadas para financiar el pago de las viviendas y anejos de los que fueron adjudicatarios, así como el pago de intereses de demora y de las costas y gastos del procedimiento arbitral, todo ello en razón a su baja como socios cooperativistas.

Así resulta de las respectivas solicitudes de arbitraje, dirigidas al Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo y que se presentaron en el Registro del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en las siguientes fechas:

- D. .... y Dña. ...., el 19.04.16.
- D. ...., el 19.04.16.
- Dña. ...., el 19.04.16.
- Dña. ...., el 2.05.16.
- D. ...., el 2.05.16.

#### **SEGUNDO.- ACEPTACION DEL ARBITRAJE.-**

Con fecha 4.05.16 el Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictó resolución aceptando la tramitación del arbitraje, acumulando las cinco solicitudes en un único expediente, para ser resuelto en derecho y con arreglo a las normas del procedimiento ordinario establecido en el Capítulo III del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, designando como árbitro a quien emite el presente laudo, quien aceptó su designación.

#### **TERCERO.- DEMANDA.-**

En cumplimiento del requerimiento acordado por el árbitro mediante resolución de 1.06.16, el letrado ....., actuando en nombre y representación de todos los demandantes, presentó en tiempo y forma el escrito de demanda y proposición de pruebas, acompañando documentos.

**3.1.- HECHOS DE LA DEMANDA:** se expusieron separadamente, en función de cada una de las solicitudes de arbitraje. A continuación de cada hecho se indicará la referencia del documento aportado junto con la demanda para acreditarlo:

**A) D..... y Dña. ....**

**1º.-** Se incorporaron como socios de la cooperativa en Enero de 2009.

Fueron adjudicatarios de los siguientes inmuebles, calificados de VPO: vivienda nº ..., del Bloque ..., Portal ..., Planta ...; Garaje nº ..., de la Planta Sótano ...; Trastero nº ..., de la Planta Sótano ....

Además, de las 136 plazas de garaje libres, no vinculadas, promovidas por la misma cooperativa, les fue adjudicada una segunda plaza de garaje, nº ... de la Planta de Sótano ....

Hicieron aportaciones a capital por importe de 13.150 €

Y como precio de los inmuebles adjudicados abonaron 30.266,01 €.

Documentos aportados:

A-1) Estatutos de la cooperativa.

A-2) Contrato de adjudicación de vivienda de protección oficial en régimen cooperativo, de fecha 30.06.10.

A-3) Contrato de adjudicación 2ª plaza de garaje libre en régimen cooperativo, de fecha 30.06.10.

A-4) Justificante de la entidad ..... / nº de contrato ....., por importe de 13.000,00 € con fecha valor 21/01/2009, en concepto de “.... S.Coop.”

A-5) Justificante de ..., de fecha 29.06.10, de traspaso-transferencia a ..... S.Coop, por importe de 14.804,33 €, en concepto de ..... – ..... S.Coop.

A-6) Detalle de operaciones efectuadas en la cuenta de .... abierta a nombre de Dña. .... y D. ...., en el período 20/01/09 a 02/12/11, conteniendo transferencias realizadas a la cooperativa ....., por importe de 15.461,68 €

**2º.-** El 28.03.11 solicitaron su baja voluntaria como socios cooperativistas, continuando con sus pagos a la cooperativa durante los tres meses siguientes, hasta junio de 2011, en cumplimiento del plazo de preaviso establecido en el artículo 15 de los estatutos.

Documento:

A-7) Solicitud de baja en la cooperativa.

**3º.-** El Consejo Rector de la Cooperativa, en su reunión de 12.05.11, acordó calificar dicha baja como justificada y proceder al reembolso de las cantidades desembolsadas por el Sr. ... y la Sra. ... una vez que fueran subrogados en sus posiciones por nuevos socios y, en todo caso, en el plazo máximo de 5 años.

Documento:

A-8) Copia del Acta nº 18 del Consejo Rector, de su reunión de 12.05.11.

**4º.-** El 15.09.15 la cooperativa les informó por correo electrónico de que su vivienda y anejos se encontraban en situación de “arrendamiento con derecho a compra”, sin haberse vendido, desconociendo los demandantes las circunstancias y condiciones de dicho contrato (fecha de suscripción, duración, renta, etc.)

A fecha 17.02.16 no se ha procedido a la venta de la vivienda y anejos.

Entiende la parte actora que tanto por el hecho de haberse formalizado dicho contrato como por haber transcurrido 5 años desde la baja del Sr. .... y Sra. .... como cooperativistas, procede la devolución inmediata de las cantidades aportadas como capital y para la adquisición de la vivienda.

Documentos:

A-9) Correo electrónico de fecha 15.09.15 (cuyo contenido no se corresponde con el que a dicho documento se le atribuye en la demanda)

A-10) Nota Simple del Registro de la Propiedad de Vitoria ..., emitida el 17.02.16, referida a la vivienda y anejos adjudicados al Sr. .... y a la Sra. .... y según la cual la titularidad de dicha finca es de .... Sociedad Cooperativa.

**5º.-** Ante el conocimiento de que se había arrendado la vivienda con un derecho de opción de compra y como quiera que se cumplían 5 años desde la baja voluntaria, se interpuso demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, el 7.03.16, reclamando la devolución de todas las aportaciones realizadas más los intereses de demora.

El acto de conciliación se celebró el 13.04.16 sin avenencia y sin que la cooperativa especificara expresamente los motivos de la no devolución de las cantidades reclamadas.

Documentos:

A-11) Copia de la petición de conciliación.

A-12) Copia del acta de la comparecencia de conciliación.

<b>B) D. ....</b>
-------------------

**1º.-** Se incorporó como socio de la cooperativa el 28.01.09

Fue adjudicatario, inicialmente, de los siguientes inmuebles, calificados de VPO: vivienda nº ..., del Bloque ..., Portal ..., Planta ..., con sus anejos garaje y trastero, en virtud del sorteo de fecha 31.05.10.

Como consecuencia del cambio de vivienda acordado con otra cooperativista, finalmente resultó adjudicatario de: vivienda nº ..., Bloque ..., Portal ..., ....

Abonó 13.000 € como aportaciones al capital social y 8.800 € en pago de la vivienda.

Documentos:

B-1) Contrato de adhesión a la cooperativa.

B-2) Acta notarial del sorteo de las viviendas de VPO promovidas por ....., S.Coop., entre sus socios, celebrado el 31.05.10.

B-3) Petición de cambio de vivienda adjudicada, por acuerdo con otra cooperativista.

**2º.-** El 21.06.10, antes de firmar el contrato de adjudicación, solicitó su baja en la cooperativa, renunciando a los inmuebles que se le habían adjudicado, incluido un garaje libre.

Documento:

B-4) Solicitud de baja voluntaria como socio cooperativista, el 21.06.10.

**3º.-** Mediante escrito de fecha 11.12.12, la cooperativa le comunicó que *“se procederá a la devolución íntegra de las cantidades desembolsadas hasta la fecha por Don/Doña ....., con DNI ....., y que ascienden a 21.800 Euros, desglosados tanto en concepto de aportaciones al Capital Social (Obligatorias: 1.000.- Euros y Voluntarias: 12.000.- Euros) como de cantidades entregadas a cuenta para adjudicación de vivienda (8.800 Euros), en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, es decir, cuando otra persona se subrogue en su posición.”*

Documento:

B-5) Escrito de fecha 11.12.12, firmado “P.O.” (según consta en la propia firma) en nombre de D. ....., Secretario de la cooperativa.

**4º.-** El 21.06.15 transcurrió el plazo máximo de 5 años, legalmente establecido, para la devolución de las aportaciones sociales y a cuenta de la adquisición de la vivienda, desembolsadas por el Sr. ....

La vivienda de la que fue adjudicatario ha sido vendida el 16.07.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Se ha dictado ya un laudo arbitral, el 3.12.15, en el expediente 18/2015, en el que se sostiene que caso de venderse la vivienda a un tercero no socio la subrogación en la posición del socio inicialmente adjudicatario de dicha vivienda sería imposible, por lo que desde esa fecha (fecha de la venta al tercero no socio) debería de haberse procedido a la devolución del capital y de las cantidades entregadas a cuenta del pago del inmueble.

Documentos:

B-6) Nota Simple del Registro de la Propiedad de Vitoria ..., emitida el 1.03.16, referida a la vivienda y anejos adjudicados por sorteo al Sr. .... y de la que resulta que dicha finca ha sido vendida a terceros el 16.07.15.

B-7) Copia del laudo arbitral dictado el 3.12.15, en el expediente 18/2015 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.

**5º.-** Ante el transcurso de los 5 años desde su baja como socio y ante la venta de la vivienda a terceros no socios, el Sr. .... interpuso demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, el 7.03.16, reclamando la devolución de todas las aportaciones realizadas más los intereses de demora.

El acto de conciliación se celebró el 13.04.16 sin avenencia y sin que la cooperativa especificara expresamente los motivos de la no devolución de las cantidades reclamadas.

Documentos:

B-8) Copia de la petición de conciliación.

A-12) Copia del acta de la comparecencia de conciliación.

<b>C) Dña. ....</b>
---------------------

**1º.-** Se incorporó como socia de la cooperativa el 28.01.09

Fue adjudicataria de la vivienda de VPO nº ..., del Bloque ..., Portal ..., Planta ..., con sus anejos garaje nº ... del sótano ... y trastero nº ... de la Planta ....

Además, se le adjudicó la plaza de garaje libre nº ... del sótano ....

Abonó 13.150 € como capital social y 29.314,84 € en pago de la vivienda.

Documentos:

C-1) Contrato de adhesión a la cooperativa.

B-2) Acta notarial del sorteo de las viviendas, celebrado el 31.05.10.

C-2) Relación de movimientos bancarios, en ....., correspondientes a los pagos realizados, por un total de 42.464,84 €

En cuanto a los contratos de adjudicación de los inmuebles, al no conservarlos se remite a los archivos de la cooperativa.

**2º.-** El 10.01.11 solicitó su baja voluntaria en la cooperativa, con efectos desde el 10.04.11, renunciado a los inmuebles que se le habían adjudicado y continuando con sus pagos durante los tres meses siguientes (febrero-marzo-abril de 2011), en cumplimiento del plazo de preaviso establecido en los estatutos.

Documento:

C-3) Solicitud de baja en la cooperativa.

**3º.-** El Consejo Rector, en su reunión de 10.02.11, dio cuenta de su baja pero no la calificó.

El criterio marcado por el Consejo Rector en Acta nº 15 de 20.09.10 es calificar toda baja como justificada cuando se cumpliera con los tres meses de preaviso, es decir, cuando se

continuaran pagando las cuotas durante los tres meses siguientes a la solicitud. Y al haberlo hecho así la Sra. .... su baja debió calificarse como justificada.

**4º.-** El 10.01.16 transcurrió el plazo máximo de 5 años, legalmente establecido, para la devolución de sus aportaciones sociales y a cuenta de la adquisición de la vivienda.

La vivienda de la que fue adjudicataria, ha sido vendida el 22.06.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Debe tenerse así mismo en cuenta lo que se indica en el ya citado laudo arbitral dictado en el expediente nº 18/2015, sobre la imposibilidad de subrogación en caso de venta de la vivienda a terceros no socios y la obligación de reembolsar al socio saliente las cantidades aportadas por el mismo.

Documentos:

C-5) Correo electrónico de la cooperativa, de 15/09/15, informando a Dña. .... de la situación de los elementos que le fueron adjudicados (en el sentido de si habían sido o no vendidos).

(Este documento se referencia erróneamente en la demanda como C-6, en el hecho 4º de los referidos a esta demandante, pudiendo verse en el propio documento que se trata del C-5)

C-6) Nota Simple del Registro de la Propiedad de Vitoria ..., emitida el 13.06.16, referida a la vivienda y anejos adjudicados a la Sra. .... y de la que resulta que dicha finca ha sido vendida a terceros el 22.06.15.

(Este documento se referencia erróneamente en la demanda como C-7, en el hecho 4º de los referidos a esta demandante, pudiendo verse en el propio documento que se trata del C-6)

B-7) Copia del laudo arbitral dictado el 3.12.15, en el expediente 18/2015.

**5º.-** Ante el transcurso de los 5 años desde su baja como socia y ante la venta de la vivienda a terceros no socios, la Sra. .... interpuso demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, el 7.03.16, reclamando la devolución de todas las aportaciones realizadas más los intereses de demora.

El acto de conciliación se celebró el 13.04.16 sin avenencia y sin que la cooperativa especificara expresamente los motivos de la no devolución de las cantidades reclamadas.

Documentos:

C-4) Copia de la petición de conciliación.

A-12) Copia del acta de la comparecencia de conciliación.

<b>D) Dña. ....</b>
---------------------

**1º.-** Se incorporó como socia de la cooperativa el 28.01.09

Fue adjudicataria de la vivienda de VPO nº ..., del Bloque ..., Portal ..., Planta ..., con sus anejos garaje nº ... del sótano ... y trastero nº ... de la Planta ....

Además, se le adjudicó la plaza de garaje libre nº ... del sótano ....

Abonó 13.150 € como capital social y 7.700 € en pago de la vivienda.

Documentos:

D-1) Contrato de adhesión a la cooperativa.

B-2) Acta notarial del sorteo de las viviendas, celebrado el 31.05.10.

D-2) Justificante de la cooperativa en el que se hace constar el desembolso de 12.000 € por parte de la Sra. ...., en concepto de aportación voluntaria al capital social.

D-3 a D-7) Movimientos bancarios (adeudos por domiciliación), en ....., correspondientes a 14 pagos de 550 € cada uno, realizados por la Sra. ...., siendo la suma total de los mismos 7.700 €.

En cuanto a los contratos de adjudicación de los inmuebles, al no conservarlos se remite a los archivos de la cooperativa.

**2º.-** El 21.06.10 solicitó su baja en la cooperativa, renunciando a los inmuebles que se le habían adjudicado.

Documento:

D-8) Solicitud de baja voluntaria como socia cooperativista, el 21.06.10, constando en el documento la siguiente anotación manuscrita: *"Libro Socios Baja 21-09-10."*

**3º.-** El Consejo Rector, en su reunión de 10.02.11, dio cuenta de su baja pero no la calificó.

Dña. .... solicitó la baja como cooperativista porque no podía afrontar el pago de las mensualidades de 550 € así como el desembolso de 14.000 € que había que realizar a la firma del contrato de adjudicación, ya que había estado en el paro desde enero de 2010 hasta marzo de 2010 y los empleos que había sido capaz de encontrar lo eran de corta duración y sin una jornada completa.

Documentos:

D-9) Copia del Acta nº 17 correspondiente a la reunión del Consejo Rector de 10.02.11

D-10, D-11 y D-12) Copia de los contratos de trabajo que la Sra. .... suscribió el 4/06/10, 7/06/10 y 14/06/10.

**4º.-** El 21.06.15 transcurrió el plazo máximo de 5 años, legalmente establecido, para la devolución de sus aportaciones sociales y a cuenta de la adquisición de la vivienda.

La vivienda de la que fue adjudicataria ha sido vendida el 8.10.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Debe tenerse así mismo en cuenta lo que se indica en el ya citado laudo arbitral dictado en el expediente nº 18/2015.

El Presidente del Consejo Rector le comunicó mediante carta de 5.11.15 que se había producido la subrogación de un tercero en los elementos adjudicados.

Documentos:

D-13) Nota Simple del Registro de la Propiedad de Vitoria ..., emitida el 2.03.16, referida a la vivienda y anejos adjudicados a la Sra..... y de la que resulta que dicha finca ha sido vendida a terceros el 8.10.15.

B-7) Copia del laudo arbitral dictado el 3.12.15, en el expediente 18/2015.

D-14) Copia de la carta de 5.11.15.

**5º.-** El 8.10.13 la Sra. .... se dirigió por escrito al Consejo Rector reclamando la devolución de las cantidades que había desembolsado.

Ante el transcurso de los 5 años desde su baja como socia y ante la venta a terceros no socios de la vivienda y anejos originalmente adjudicados a la Sra. ...., se interpuso demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, el 19.04.16, reclamando la devolución de todas las aportaciones realizadas más los intereses de demora.

El acto de conciliación se celebró el 2.05.16 sin avenencia y sin que la cooperativa especificara expresamente los motivos de la no devolución de las cantidades reclamadas.

Documentos:

D-15) Escrito de la Sra. ..., de 8.10.13.

D-16) Copia de la petición de conciliación.

E-14) Copia del acta de la comparecencia de conciliación (La referencia de la demanda al documento A-12, que figura en el hecho 5º de los referidos a esta demandante, es errónea ya que el documento que contiene el acta de la conciliación en la que intervino la Sra. .... es el E-14)

<b>E) D. ....</b>
-------------------

**1º.-** Se incorporó a la cooperativa subrogándose en la posición de otra socia, siendo aceptada su solicitud por el Consejo Rector en su reunión de 20.09.10.

Fue adjudicatario de los siguientes inmuebles, calificados de VPO: vivienda nº ..., del Bloque ..., Portal ..., Planta ..., con sus anejos garaje nº ... del sótano ... y trastero nº ... del sótano ....

Además, se le adjudicó (en virtud de la referida subrogación) la plaza de garaje libre nº ... del sótano ....



Abonó 13.000 € como aportaciones al capital social y 42.441,09 € en pago de la vivienda, mediante pagos realizados desde el mes de junio de 2010 hasta el mes de septiembre de 2012. El total desembolsado asciende por tanto a 55.441,09 €.

Documentos:

E-1) Contrato de adhesión a la cooperativa.

E-2) Acta nº 15 del Consejo Rector, correspondiente a su reunión de 20.09.10.

B-2) Acta notarial del sorteo de las viviendas, celebrado el 31.05.10.

E-3) Contrato de adjudicación de la vivienda y anejos.

E-4) Hoja con la relación de pagos realizados y sus fechas, por un total de 55.441,09 €.

**2º.-** El 3.10.12 solicitó su baja en la cooperativa, renunciando a los inmuebles que se le habían adjudicado.

Documento:

E-5) Solicitud de baja voluntaria como socio cooperativista, el 3.10.12.

**3º.-** El Consejo Rector de la Cooperativa no ha calificado la baja del Sr. ....

No obstante, dado que en el momento de la baja se había concluido el plan de pagos estipulado en el contrato de adjudicación de la vivienda y solo quedaba pendiente abonar el resto del precio al momento de otorgarse la escritura pública, considera el demandante que no procedería el plazo de preaviso establecido en los estatutos, al no existir la obligación de pagar cuotas durante los tres meses siguientes a la petición de baja.

**4º.-** El Sr. ..., en mayo de 2013, encontró dos personas interesadas en arrendar su vivienda por un período de 5 años con opción de compra, llegándose a elaborar un borrador de contrato, pero la Junta Rectora rechazó la operación.

Documento:

E-6) Borrador de contrato de arrendamiento con opción de compra.

**5º.-** La cooperativa formalizó finalmente, con otra persona, un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre la vivienda adjudicada al Sr. ..., con vigencia desde septiembre de 2014.

Este contrato es de peor condición que el ofertado por el demandante, ya que la renta es menor y al arrendatario no se le exige la condición de hacerse socio cooperativista, cuando los presentados por el Sr. ... sí estaban dispuestos a serlo.

El alquiler de la vivienda con un derecho de opción de compra a persona que no reúne la condición de socio cooperativista hace imposible la subrogación a la que se refiere el artículo 15 de los Estatutos Sociales, según se estableció en el laudo arbitral dictado en el expediente 18/2015.

Documentos:

E-7) Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra.

E-8) Relación de cobros por dicho arrendamiento.

**6º.-** Tras conocer que la vivienda había sido arrendada con un derecho de opción de compra, el Sr. .... reclamó al Consejo Rector información para la devolución de las cantidades que había desembolsado, remitiendo un Burofax el 18.11.14, al que la cooperativa no respondió.

El demandante instó además un acto de conciliación en petición de información, sin que tuviera buen fin.

Finalmente, el 19.04.16 se interpuso demanda de conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, reclamando la devolución de todas las aportaciones realizadas más los intereses de demora.

El acto de conciliación se celebró el 2.05.16, sin avenencia y sin especificar expresamente la cooperativa los motivos de la no devolución de las cantidades reclamadas.

Documentos:

E-9) Carta de 18.11.14 enviada por Burofax.

E-10) Justificante de envío de dicho Burofax.

E-11 y E-12) Solicitud de conciliación de fecha 9.06.15 y citación para comparecer a la misma

E-13) Copia de la solicitud de conciliación presentada el 19.04.16.

E-14) Acta de la comparecencia de conciliación, celebrada el 2.05.16 sin avenencia.

**3.2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA.-** En apoyo de sus pretensiones la parte actora invoca los siguientes fundamentos de derecho:

- Fuero: el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, en virtud del artículo 45 de los Estatutos Sociales, la cláusula decimosexta del contrato de adjudicación de vivienda de protección oficial y cláusula quinta del contrato de adjudicación de la 2ª plaza de garaje.
- Proceso: el procedimiento de resolución de conflictos en las cooperativas vascas establecido en el Reglamento del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje; y su reforma por Ley 11/2011, de 20 de mayo.

- Fondo del asunto: Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas; Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi; Reglamento de la Ley de Cooperativas de Euskadi; Estatutos Sociales de la Cooperativa de Viviendas “....., S.COOP.”

**3.3.- PRETENSIONES DE LA DEMANDA.-** Por todo lo expuesto, se solicita en la demanda que se dicte laudo por el que se establezca:

**1º.- La obligación de la Sociedad Cooperativa ..... S.Coop.:**

**A) A Don ..... y Doña .....:**

- 1.- A devolver la cantidad de 43.266,01 €.
- 2.- A pagar los intereses (interés legal del dinero) del artículo 63.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, desde la fecha de baja el 28/03/2011.
- 3.- A pagar los intereses moratorios (interés legal del dinero más dos puntos) a partir de la fecha del arrendamiento con opción de compra el 15 de septiembre de 2.015

**B) A Don .....:**

- 1.- A devolver la cantidad de 21.800 €.
- 2.- A pagar los intereses (interés legal del dinero) del artículo 63.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, desde la fecha de baja el 21/06/2010, o subsidiariamente desde que se produjo la subrogación por la venta de la vivienda adjudicada el 16/07/2015.
- 3.- A pagar los intereses moratorios (interés legal del dinero más dos puntos) a partir de que se cumplen los 5 años desde la baja el 21/06/2015.

**C) A Doña .....:**

- 1.- A devolver la cantidad de 42.314,84 €.
- 2.- A pagar los intereses (interés legal del dinero) del artículo 63.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, desde la fecha de baja el 10/01/2011.
- 3.- A pagar los intereses moratorios (interés legal del dinero más dos puntos) a partir de la venta de la vivienda el 22 de junio de 2.015.

**D) .....:**

- 1.- A devolver la cantidad de 21.800 €.
- 2.- A pagar los intereses (interés legal del dinero) del artículo 63.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, desde la fecha de baja el 21/06/2010.
- 3.- A pagar los intereses moratorios (interés legal del dinero más dos puntos) a partir de que se cumplen los 5 años desde la baja el 21/06/2015, o subsidiariamente desde que se produjo la subrogación por la venta de la vivienda adjudicada el 08/10/2015.

**E) .....:**

- 1.- A devolver la cantidad de 55.441,09 €.

2.- A pagar los intereses (interés legal del dinero) del artículo 63.5 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, desde la fecha de baja el 03/10/2012.

3.- A pagar los intereses moratorios (interés legal del dinero más dos puntos) desde el 01/06/2013 fecha en la hubiera (sic) podido dar comienzo el contrato de arrendamiento con opción de compra que se propuso por el demandante, o subsidiariamente en la fecha de efectiva firma del contrato de arrendamiento con opción de compra el 01/09/2014.

**2º.- La obligación de la Sociedad Cooperativa ..... S.Coop. de abonar a los reclamantes los gastos y costas del presente procedimiento arbitral.**

**3.4.- PRUEBAS PROPUESTAS POR LA PARTE ACTORA:** documental y testifical, en los términos indicados en la demanda, a la cual me remito.

**CUARTO.- CONTESTACION A LA DEMANDA.-**

Por resolución arbitral de 15.06.16 y de conformidad con los artículos 42 y 24 del Reglamento, se acordó dar traslado de la demanda y documentos acompañados a la misma, a la parte demandada, requiriendo a ésta para que en el plazo de 15 días naturales presentara el escrito de contestación y proposición de prueba, así como los documentos que tuviera por conveniente aportar.

Dicha resolución se notificó a la cooperativa el 20.06.16, tal y como consta en la Certificación expedida el 26/07/16 por el Secretario en funciones del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, obrante en el expediente.

....., S.Coop. no presentó la contestación dentro del plazo que se le concedió para ello, el cual finalizaba el 5.07.16. El día 6.07.16 el letrado D. ...., actuando en representación y defensa de la cooperativa, envió al árbitro un correo electrónico con el escrito de contestación y documentos. El árbitro dictó resolución el 26.07.16, notificada a ambas partes (a la demandada el 29/07 por Burofax con acuse de recibo), acordando tener por no presentado el escrito de contestación a la demanda y proposición de prueba de la parte demandada, así como no haber lugar a unir al expediente los documentos aportados por dicha parte. En la misma resolución se acordó practicar la prueba documental que figura en ella, a la cual me remito.

**QUINTO.- PRUEBAS ACORDADAS Y PRACTICADAS.-**

Como ya se ha indicado, en la resolución de 26.07.16 se acordó practicar diversa prueba documental (y solo documental), entre la cual se encuentra el requerimiento a la cooperativa para que aportara una serie de documentos, en el plazo de 10 días naturales (excluyéndose los días del mes de agosto, al ser inhábil según lo establecido en los artículos 24.Dos y 29.Uno.letra e) del Reglamento), documentos que ....., S.Coop. no ha aportado y que son:

- Inscripciones y anotaciones del Libro Registro de Socios correspondientes a los demandantes:

- *Certificación de las aportaciones realizadas por los citados demandantes a la cooperativa , por todos los conceptos, distinguiendo las cantidades desembolsadas como aportación al capital social y las entregadas en pago del precio de la vivienda y sus anejos.*
- *Certificación de los acuerdos de calificación de las bajas de los demandantes como socios cooperativistas.*
- *Certificación de las transmisiones y arrendamientos que la cooperativa haya llevado a cabo sobre las fincas de las cuales fueron adjudicatarios los demandantes, con posterioridad a su baja como socios cooperativistas, indicando la fecha de dichas operaciones.*

No habiéndose aportado por la cooperativa dichos documentos, la única prueba practicada en este expediente ha consistido en unir al mismo los siguientes documentos:

- *los documentos aportados junto con el escrito de demanda.*
- *testimonios literales de los laudos dictados en los arbitrajes 18/2015 y 2/2016, del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.*

Por resolución de fecha 29.09.16, notificada a ambas partes (a la demandada el 3/10 por correo certificado con acuse de recibo), el árbitro acordó declarar finalizado el período de prueba, por el transcurso del período de 30 días naturales establecido en el artículo 43.Cuatro del Reglamento. Junto con dicha resolución, se dio traslado a las partes de los testimonios de los laudos arbitrales dictados en los expedientes 18/2015 y 2/2016. Así mismo, se solicitó a las partes para que en el plazo de 15 días naturales presentaran sus conclusiones, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.Cuatro del Reglamento.

#### **SEXTO.- CONCLUSIONES.-**

La parte actora presentó sus conclusiones el 11.10.16 en los siguientes términos:

- Con carácter previo, considera que ante la falta de contestación a la demanda y al no haber aportado la demandada la documental requerida por el árbitro el único objeto de este arbitraje es si procede o no la devolución de los capitales sociales y de las aportaciones para la construcción de las viviendas y, en relación a ello, deberían darse por ciertos y probados los hechos alegados en la demanda.
- Sobre la incorporación de los demandantes a la cooperativa y adjudicación a los mismos de viviendas, anejos y garajes: habría que considerar probado que se incorporaron a la cooperativa en las fechas indicadas en la demanda y que fueron adjudicatarios de las viviendas y anejos de VPO y segunda plaza de garaje libre, según lo indicado en la misma demanda.
- Sobre las aportaciones económicas realizadas, como capital social y a cuenta del precio de la vivienda: la cooperativa demandada no ha opuesto nada a este respecto y tampoco ha aportado, a requerimiento del árbitro, ninguna certificación que contradiga lo expuesto en la demanda.
- En relación a las bajas voluntarias de los socios, cumplimiento de los plazos de preaviso y calificación de dichas bajas: cada socio ha solicitado su baja por escrito presentado a la cooperativa. Solo en el caso de .....-..... y ..... se han calificado expresamente sus bajas como justificadas por el Consejo Rector. En cuanto al resto de

socios demandantes, no se han calificado expresamente las bajas ni como justificadas ni como no justificadas, si bien todos han cumplido con el criterio establecido por el Consejo Rector y recogido en el Acta 15 de 20.09.10 de que serían calificadas como justificadas todas aquellas bajas que cumplieran con el plazo de preaviso de 3 meses, el cual se concretaba en la obligación de seguir pagando las aportaciones a cuenta de la vivienda en los 3 meses siguientes a la petición de baja, salvo que en el momento de hacerse dicha petición se hubiera ya realizado el pago de todas las cantidades a cuenta fijadas en el contrato.

- Se han cumplido los requisitos estatutarios y legales para proceder a la devolución, a todos los demandantes, del capital social y de las aportaciones a cuenta, al concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1ª.- Subrogación de un tercero en la posición del socio.

2ª.- Imposibilidad sobrevenida de la subrogación, al haberse vendido o arrendado con opción de compra la vivienda a terceros no socios.

3ª.- Haber transcurrido el plazo máximo legal de 5 años, desde la baja, para la devolución del capital social y de las aportaciones.

- Incumplimiento por parte de la cooperativa de la obligación de devolución del capital social y de las aportaciones, pese a los requerimientos e intentos de conciliación realizados.

- Como conclusiones de carácter jurídico, se invocan:

- los artículos 14.1 y 15.4 de los Estatutos, la estipulación 15ª del contrato de adjudicación de vivienda y el acuerdo del Consejo Rector recogido en el Acta nº 15, así como que según reiterada jurisprudencia la falta de calificación expresa de las bajas por el Consejo Rector no puede considerarse como un “silencio negativo” ni perjudicar al socio.
- los artículos 15.1, 15.2.c) y 15.3 de los Estatutos y art. 6.4 de la Ley de Cooperativas de Euskadi, en cuanto a la obligación de la cooperativa de devolver a los demandantes, íntegramente y sin quita alguna, las cantidades aportadas.
- en relación al pago de intereses: se invoca el artículo 63.5 de la Ley de Cooperativas de Euskadi, en cuanto al pago de intereses legales ordinarios desde el momento de la baja.

Los intereses moratorios, consistentes en incrementar en dos puntos el interés legal del dinero, se devengarían desde el momento en que, bien por producirse la subrogación, bien por haber devenido la misma imposible o bien por el transcurso del plazo de 5 años desde la baja, la cooperativa tenía que haber devuelto el capital social y las cantidades aportadas a cuenta, incurriendo en mora al no haberlo hecho así.

Por todo ello, la parte actora solicita en sus conclusiones que se dicte laudo de conformidad con el escrito de demanda presentado en su día.

La parte demandada no ha presentado escrito de conclusiones.

**SÉPTIMO.-** Por resolución de fecha 24.10.16, notificada a ambas partes (a la demandada por correo certificado con acuse de recibo), se declaró finalizado el período de conclusiones, entregándose a la demandada las presentadas por la actora y quedando el procedimiento pendiente únicamente de dictarse el laudo.

## II. HECHOS PROBADOS

Se consideran probados los siguientes hechos, citándose los documentos que los acreditan, debiéndose tener además en cuenta que dichos documentos no han sido impugnados y que la cooperativa no ha aportado documento alguno, de los requeridos por el árbitro, que hubiera podido contradecirlos o desvirtuarlos.

**Primero.-** ....., S.Coop. es una cooperativa domiciliada en Vitoria-Gasteiz cuyo objeto es procurar para sus socios viviendas, servicios y edificaciones complementarias, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos.

Doc. A-1: estatutos de la cooperativa, artículos 2 y 3.

**Segundo.-** El 31.05.10 ....., S.Coop. celebró sorteo ante Notario para la adjudicación entre sus socios de 111 viviendas de VPO, sitas en la parcela ....., Sector ..... de ....., de .....

Doc. B-2: acta notarial del sorteo.

**Tercero.-** Los demandantes, en su condición de socios cooperativistas, resultaron adjudicatarios de los inmuebles – viviendas y anejos de VPO y garajes libres – mencionados en el antecedente de hecho tercero, apartado 3.1, del presente laudo.

Docs. A-2, A-3 y E-3: contratos de adjudicación.

Doc. B-3: petición de cambio de vivienda adjudicada.

**Cuarto.-** Los demandantes han realizado los siguientes desembolsos a la cooperativa, en concepto de aportación al capital social (se indicará con la referencia: CS) y para financiar el pago de los inmuebles adjudicados (se indicará con la referencia: P), según resulta de los documentos que se indican:

- ..... y .....: 43.266,01 €, con el siguiente desglose: 13.000 (CS) y 30.266,01 (P).

Docs. A-4, A-5 y A-6.

- .....: 21.800 €, con el siguiente desglose: 13.000 (CS) y 8.800 (P).

Doc. B-5.

- .....: 42.314,84 €, con el siguiente desglose: 13.000 (CS) y 29.314,84 (P).

Doc. C-2.

- .....: 20.700 €, con el siguiente desglose: 13.000 (CS) y 7.700 (P).

Docs. D-2 a D-7.

- .....: 55.441,09 €, con el siguiente desglose: 13.000 (CS) y 42.441,09 (P).

Doc. E-4.

De las aportaciones a capital social, 1.000 € son en concepto de aportación obligatoria y los 12.000 € restantes como aportación voluntaria, según resulta de los documentos: A-1 (artículo 22), B-1, B-5, C-1, D-1, D-2 y E-1.

Las mencionadas cantidades coinciden con las reclamadas en el apartado de pretensiones del escrito de demanda, salvo en el caso de Dña. ...., para la que se reclaman 21.800 €, cantidad ésta que no se corresponde con lo que resulta de los documentos que han quedado reseñados ya que siendo la aportación obligatoria 1.000 €, la aportación voluntaria 12.000 € y las cantidades desembolsadas para financiar el pago de la vivienda 7.700 € (550 x 14), el total asciende a 20.700 €.

Por resolución de 26.07.16 el árbitro requirió a la demandada para que aportara *“Certificación de las aportaciones realizadas por los citados demandantes a la cooperativa, por todos los conceptos, distinguiendo las cantidades desembolsadas como aportación al capital social y las entregadas en pago del precio de la vivienda y sus anejos”*, no habiendo contestado la cooperativa a dicho requerimiento.

**Quinto.-** Los demandantes causaron baja voluntaria como socios cooperativistas en las siguientes fechas:

- ..... 28.06.11 (Doc. A-7)
- ..... 21.06.10 (Docs. B-4 y B-5).
- .....10.04.11 (Doc. C-3).
- .....21.09.10 (Doc. D-8, en el cual figura una anotación manuscrita que indica *“Libro Socios Baja 21-09-10”*)
- .....: ..... 3.10.12 (Doc. E-5)

Por resolución de 26.07.16 el árbitro requirió a la demandada para que aportara las *“Inscripciones y anotaciones del Libro Registro de Socios correspondientes a los demandantes (...)”* no habiendo contestado la cooperativa a dicho requerimiento.

**Sexto.-** La única baja de la que hay constancia que haya sido calificada por el Consejo Rector es la de ..... y ....., la cual fue calificada como justificada en la reunión celebrada por dicho órgano el 12.05.11 (doc. A-8), cuyo acta menciona dentro del punto 3 dicha baja e indica:

*“Atendiendo a todo ello, el Consejo Rector adopta por unanimidad los siguientes*

**ACUERDOS:**



- *Aprobar todas las solicitudes de baja voluntaria que se han recibido desde la anterior reunión del Consejo Rector y que son las recogidas en la tabla anteriormente expuesta, calificándolas todas ellas como justificadas.*
- *Proceder al reembolso de las cantidades desembolsadas por los referenciados una vez hayan sido subrogados en sus posiciones por nuevos socios y, en todo caso, en el plazo máximo de 5 años.”*

En cuanto al resto de socios demandantes, no consta acuerdo alguno de calificación de sus bajas, si bien, en el caso de ....., consta en el documento B-5 que *“se procederá a la devolución íntegra de las cantidades desembolsadas hasta la fecha por Don/Doña ....., con DNI ..., y que ascienden a 21.800 Euros, desglosados tanto en concepto de aportaciones al Capital Social (Obligatorias: 1.000,- Euros y Voluntarias: 12.000,- Euros) como de cantidades entregadas a cuenta para adjudicación de vivienda (8.800 Euros), en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, es decir, cuando otra persona se subroge en su posición.”*

Por resolución de 26.07.16 el árbitro requirió a la demandada para que aportara *“Certificación de los acuerdos de calificación de las bajas de los demandantes como socios cooperativistas”*, no habiendo contestado la cooperativa a dicho requerimiento.

**Séptimo.-** Debido a la situación de crisis económica y a la incidencia de la misma en el mercado inmobiliario, ante la baja voluntaria de varios socios a la cooperativa no le resultó posible sustituirlos con nuevos cooperativistas que asumieran el compromiso de desembolsar las aportaciones a capital social y las entregas en pago de las viviendas, en los términos previstos al inicio de la promoción.

Por dicha razón, tras escriturar sus viviendas a finales de 2012 los socios que permanecían en la cooperativa, apremiados por la situación económica de la entidad, con un préstamo hipotecario al que había que hacer frente y gastos de diversa índole, como IBIs, de comunidad, etc., decidieron vender las que se habían quedado sin escriturar (26) a través de alguna Agencia Inmobiliaria y en las mejores condiciones económicas posibles vista la situación del mercado y la de la propia cooperativa, lo que suponía rebajar notablemente los precios en comparación a los valores de adjudicación inicialmente asignados cuando se empezó la promoción.

Para facilitar el acceso a dichas viviendas, los cooperativistas decidieron no exigir a quienes estuvieran dispuestos a adquirirlas su incorporación como socios cooperativistas, evitándoles así el desembolso de aportaciones que ello suponía. Así mismo, acordaron no exigirles tampoco la compra del segundo garaje.

En algún caso, se ha utilizado también la figura del arrendamiento con opción de compra.

Documento: testimonio del laudo arbitral dictado el 6.06.16 en el arbitraje 2/2016 y, en concreto, sus hechos probados sexto y séptimo. Y en cuanto al arrendamiento con opción de compra: doc. E-7.

**Octavo.-** La cooperativa entiende que la subrogación, del socio saliente por un nuevo socio, y el consiguiente reembolso de aportaciones al primero requiere su sustitución *“en el módulo VPO y la segunda plaza de garaje libre”*.

Doc. A-9

**Noveno.-**

**9.1.-** La vivienda y anejos adjudicados a ..... y ..... seguían estando a nombre de ....., S.Coop., a fecha 17.02.16.

Doc. A-10.

**9.2.-** La vivienda y anejos adjudicados a ..... han sido vendidos el 16.07.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Doc. B-6.

**9.3.-** La vivienda y anejos adjudicados a ..... han sido vendidos el 22.06.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Doc. C-6

**9.4.-** La vivienda y anejos adjudicados a ..... han sido vendidos el 8.10.15 a terceros que no tienen la condición de socios cooperativistas.

Doc. D-13.

El 5.11.15 el Presidente del Consejo Rector le comunicó por carta que se había producido la subrogación y que estaba en situación de poder proceder a la liquidación del saldo que mantenía con la cooperativa.

Doc. D-14.

**9.5.-** La vivienda y anejos adjudicados a..... han sido cedidos en arrendamiento con opción de compra, con vigencia a partir de septiembre de 2014, a un tercero que no tiene la condición de socio cooperativista.

Docs. E-7 y E-8.

Por resolución de 26.07.16, el árbitro requirió a la demandada para que aportara *“Certificación de las transmisiones y arrendamientos que la cooperativa haya llevado a cabo sobre las fincas de las cuales fueron adjudicatarios los demandantes, con posterioridad a su baja como socios cooperativistas, indicando la fecha de dichas operaciones”*, no habiendo contestado la cooperativa a dicho requerimiento.

**Décimo.-** Con carácter previo a interponer la demanda arbitral, los demandantes han reclamado la devolución de las cantidades entregadas a la cooperativa, tanto en concepto de capital social (aportaciones obligatorias y voluntarias) como en pago de los inmuebles, así como intereses de demora, mediante solicitudes de conciliación presentadas en el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, llevándose a cabo dichas conciliaciones sin avenencia.

Docs. A-11, A-12, B-8, C-4, D-16, E-13 y E-14.

**Décimo-Primero.-** Con anterioridad a dictarse el presente laudo se han dictado ya dos, en expedientes en los que fueron demandantes otros socios de la misma cooperativa, los cuales habían causado baja voluntaria en la misma y reclamaban también la devolución de las

cantidades aportadas en concepto de capital social así como las entregadas en pago de la vivienda y anejos, junto con intereses moratorios, tras haber vendido la cooperativa los inmuebles a terceros no socios.

En dichos arbitrajes, cuyos laudos se dictaron el 3.12.15 (expediente 18/2015) y 6.06.16 (expediente 2/2016; en el cual intervino como árbitro quien emite el presente laudo), se consideró que el hecho de que la cooperativa hubiera vendido los inmuebles a terceros no socios imposibilitaba que se produjera la sustitución (y consiguiente subrogación) del socio saliente por otro socio, razón por la cual debía considerarse que con dicha venta nacía la obligación de la cooperativa de proceder al reembolso de las cantidades aportadas por el socio saliente, por todos los conceptos.

Documentos: testimonio del laudo dictado en el expte. 18/2015 (su motivo tercero) y del laudo dictado en el expte. 2/2016 (su fundamento de derecho tercero).

### **III. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.- REGIMEN LEGAL APLICABLE.-**

Tratándose de una cooperativa con domicilio social y ámbito de actuación dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, su marco legal es el establecido por la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi (en adelante LCE), cuyo artículo 3 establece:

#### **ARTÍCULO 3. DOMICILIO SOCIAL**

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

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

#### **ARTÍCULO 98. CLASIFICACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE**

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

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

#### **SECCION SÉPTIMA. Cooperativas de viviendas**

**Artículos 114, 115, 116, 117 y 118.**

Una vez definido el marco legal, abordaremos la cuestión sometida a este arbitraje, refiriéndonos con carácter previo a la baja de los demandantes como socios cooperativistas, hecho determinante para el reembolso de sus aportaciones al capital social y de las cantidades entregadas para financiar el pago de las viviendas.

## **SEGUNDO.- BAJA DE LOS DEMANDANTES, COMO SOCIOS DE LA COOPERATIVA.-**

En el ámbito cooperativo rige el principio de “puertas abiertas”, el cual implica la libre adhesión y separación del socio.

Por excepción, en lo que respecta a las bajas societarias, la ley permite que los estatutos sociales establezcan períodos de permanencia mínimos o plazos de preaviso, con el fin de atemperar el principio y favorecer la estabilidad de la cooperativa así como su adaptación a los efectos de las bajas, tanto en el plano personal como en el económico.

El artículo 26 LCE plasma esta idea, cuando establece:

### **ARTÍCULO 26. BAJA VOLUNTARIA**

*1.- El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en todo momento, mediante preaviso por escrito a los administradores en el plazo que fijen los Estatutos, que no podrá ser superior a seis meses para las personas físicas y a un año para las personas jurídicas.*

(...)

*3.- Sin perjuicio de lo establecido en el número 1, los Estatutos pueden exigir la permanencia de los socios hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo mínimo que no podrá ser superior a cinco años.*

*4.- El incumplimiento del plazo de preaviso, así como las bajas que dentro de los plazos mínimos de permanencia se produjeran, tendrán la consideración de bajas no justificadas, salvo que los administradores de la cooperativa, atendiendo las circunstancias del caso, acordaran lo contrario. 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.*

*5.- Además de lo establecido en el apartado anterior, se considerará que la baja voluntaria es no justificada:*

*a) Cuando el socio vaya a realizar actividades competitivas con las de la cooperativa.*

*b) En los demás supuestos previstos en los Estatutos.*

Los estatutos de ....., S.Coop. recogen ese principio y lo regulan en su artículo 14, al establecer que:

Artículo 14.- Baja del socio.

*Uno.- Cualquier socio podrá causar baja voluntaria en la Cooperativa, en todo momento, mediante preaviso, por escrito, al Consejo Rector, con tres meses de antelación, salvo los casos de fuerza mayor.*

La calificación de una baja, como justificada o no justificada, es competencia de los administradores, tal y como establece el artículo 15, apartado cuatro, de los estatutos:

*Artículo 15º.- Consecuencias económicas de la baja*

*Cuatro.- La calificación de la baja será decisión del Consejo Rector. Contra esta decisión cabrá recurso a la Asamblea General, dentro de los treinta días siguientes.*

En el caso de que una baja voluntaria sea no justificada este artículo 15, en su apartado dos, faculta para que se aplique una deducción de hasta el 10% sobre las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de la vivienda.

*Artículo 15º.- Consecuencias económicas de la baja*

*Dos.- Podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el socio, para financiar el pago de las viviendas y locales, las deducciones en los siguientes porcentajes:*

*b) En caso de baja voluntaria, no justificada, hasta el 10%.*

Consecuentemente, de la normativa expuesta resulta que para que una baja pueda ser considerada como no justificada y dé lugar a deducciones en las cantidades a reembolsar al socio saliente es necesario que el Consejo Rector la haya calificado como tal y que decida aplicar tales deducciones; en definitiva, se requiere un acuerdo de ese órgano de la cooperativa.

En nuestro caso, nos encontramos con que:

- 1º.- La única baja de la que hay constancia que haya sido calificada por el Consejo Rector es la de ..... y ....., la cual fue calificada como justificada.
- 2º.- Correspondía a la cooperativa, por tratarse de documentación que a ella le compete generar y por haber sido requerida para ello por el árbitro, acreditar si las bajas del resto de demandantes fueron calificadas, como justificadas o no justificadas.
- 3º.- La falta de acreditación, por parte de la cooperativa, de la calificación de dichas bajas impide al árbitro derivar de las mismas consecuencias negativas para los demandantes, al no corresponderle al árbitro efectuar tal calificación sino solo revisar su adecuación a la normativa en cada caso aplicable cuando la que hubiera realizado el Consejo Rector y, en su caso, la Asamblea General (en vía de recurso), hubiera sido impugnada mediante la demanda arbitral, lo que no es el caso que nos está ocupando en el presente arbitraje, en el que con lo que nos encontramos es con una falta de acreditación de la calificación de las bajas en cuestión.

Consecuentemente, no ha lugar a extraer ninguna consecuencia negativa para los demandantes de sus bajas como socios cooperativistas.

**TERCERO.- REEMBOLSO DE LAS APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS PARA FINANCIAR EL PAGO DE LA VIVIENDA. FALTA DE SUSTITUCION DE LOS ACTORES POR NUEVOS SOCIOS: CIRCUNSTANCIAS Y CONSECUENCIAS.-**

Entre las normas especiales que la LCE dedica a las cooperativas de viviendas, contenidas en los artículos 114 a 118, se encuentra una destinada precisamente a regular el reembolso al socio de sus aportaciones al capital social y de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda. Se trata del artículo 115, cuyo apartado 1 establece:

**ARTÍCULO 115. RÉGIMEN DE LOS SOCIOS**

*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.*

Se trata de una norma especial respecto del régimen general que para el reembolso de aportaciones se establece en el artículo 63, cuyo apartado 4 dispone que:

**ARTÍCULO 63. REEMBOLSO DE LAS APORTACIONES**

*4.- El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio o socia, el reembolso a los y las causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante.*

*Para las aportaciones previstas en el art. 57.1.b, los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que la cooperativa acuerde el reembolso.*

Por otra parte, el Consejo Rector, en su reunión de 12.05.11, adoptó el siguiente acuerdo:

*“Proceder al reembolso de las cantidades desembolsadas por los referenciados una vez hayan sido subrogados en sus posiciones por nuevos socios y, en todo caso, en el plazo máximo de 5 años.”*

Tal y como se ha indicado dentro del hecho probado séptimo, los socios que se mantuvieron en la cooperativa escrituraron sus viviendas a finales de 2012 y en vista de que las personas que se interesaron por las que habían quedado sin escriturar no estaban dispuestas a adquirirlas si para ello tenían que convertirse en socios, los cooperativistas decidieron venderlas sin exigir a los compradores esa incorporación societaria. En algún caso, la cooperativa procedió a arrendar la vivienda otorgando al arrendatario el derecho de opción de compra sobre la misma.

Pues bien, como ya se dijo en el laudo que resolvió el expediente 18/2015 y, con posterioridad y siguiendo el mismo criterio, en el del expediente 2/2016:

*“Al decidir la Cooperativa, legítimamente, que vende a un no socio parte de los bienes que le habían sido adjudicados en 2010 a la demandante, hace que sea imposible que tenga lugar la subrogación “en sus derechos y obligaciones por otro socio” establecida como condición de la restitución. Pues bien, de acuerdo con el artículo 1119 del Código Civil, “se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento”. La jurisprudencia es clara a este respecto, puede consultarse, entre otras la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1989 (RJ1989/1988). Así pues, con la venta de la vivienda en cuestión con su anejos a sus actuales propietarios nace la obligación de la Cooperativa de proceder al reembolso a D<sup>a</sup> L. tanto de las aportaciones a capital como de las cantidades entregadas para la financiación de la vivienda y anejos. Y ello porque se tiene por cumplida la condición suspensiva devenida de imposible cumplimiento por la actuación de la propia Cooperativa.”*

Con esos antecedentes, ahora también se mantendrá el mismo razonamiento de manera que se reconocerá a los demandantes el derecho al reembolso de las cantidades aportadas a la cooperativa, desde el momento en que tuvo lugar la venta de la vivienda o su arrendamiento con derecho de opción de compra y, en todo caso, por el transcurso de los cinco años desde la fecha de su baja como socios cooperativistas.

#### **CUARTO.- INTERESES.-**

Procede que se abonen a los demandantes los intereses legales devengados por las cantidades a cuyo reembolso tienen derecho, desde que tuvo lugar la venta de la vivienda o su arrendamiento con derecho de opción de compra y, en todo caso, por el transcurso de los cinco años desde la fecha de la baja.

Al decidir llevar a cabo las operaciones de venta o arrendamiento con opción de compra la cooperativa generó la obligación, a su cargo, de reembolsar las cantidades reclamadas por los demandantes, de manera que si el artículo 63 apartado 5 establece que *“En las aportaciones cuyo reembolso haya sido acordado por la cooperativa, las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero”*, con igual razón debe reconocerse el derecho a esos intereses cuando debiendo haber procedido la cooperativa al reembolso no lo hizo, no pudiéndose dejar a su voluntad la fijación del momento inicial para el cómputo de los intereses posponiéndolo a un momento posterior a aquél en el que nació *ex lege* la obligación de reembolsar el principal.

En el caso de que, no habiéndose producido ni una venta ni un arrendamiento con opción de compra, hubieran transcurrido cinco años desde la fecha de la baja, procederá reconocer la obligación de pagar intereses legales desde que tuvo lugar el transcurso de dicho plazo.

En consecuencia, se reconoce en este laudo el derecho de los demandantes a percibir intereses legales desde las fechas que se indican a continuación:

- ..... y ..... 29.06.16
- ..... 22.06.15
- .....22.06.15
- .....22.09.15

- ..... 1.09.14

#### **QUINTO.- COSTAS.-**

No se hace expresa imposición de costas, al no apreciarse temeridad ni mala fe en la demandada, la cual presentó la contestación a la demanda fuera de plazo, motivo por el cual se tuvo por no presentada, y no contestó al requerimiento de aportación documental acordado por el árbitro en la resolución de 26.07.16, todo lo cual podrá producir efectos negativos para la demandada en el sentido de no haber introducido en el procedimiento motivos de oposición a la demanda, así como en el ámbito probatorio, al no haber desvirtuado lo que con las alegaciones y documentos aportados con la demanda la parte actora pretendía probar, pero no se considera por el árbitro que ello suponga haber actuado con temeridad o mala fe.

Con base en los antecedentes y fundamentos expuestos, se dicta la siguiente:

#### **RESOLUCION ARBITRAL**

Estimando la demanda arbitral, **CONDENO A ....., S.COOP. A ABONAR A LOS DEMANDANTES LOS IMPORTES QUE SE INDICARÁN A CONTINUACIÓN, EN CONCEPTO DE REEMBOLSO DE SUS APORTACIONES AL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS PARA FINANCIAR EL PAGO DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS QUE LES FUERON ADJUDICADOS EN SU CONDICIÓN DE SOCIOS COOPERATIVISTAS, ASÍ COMO LOS INTERESES LEGALES DESDE LAS FECHAS QUE EN CADA CASO TAMBIÉN SE SEÑALARÁN:**

- ..... y .....: 43.266,01 €, más los intereses legales devengados por dicha suma desde el 29.06.16 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.
- .....: 21.800 €, más los intereses legales devengados por dicha suma desde el 22.06.15 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.
- .....: 42.314,84 €, más los intereses legales devengados por dicha suma desde el 22.06.15 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.
- .....: 20.700 €, más los intereses legales devengados por dicha suma desde el 22.09.15 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.



- .....: 55.441,09 €, más los intereses legales devengados por dicha suma desde el 1.09.14 hasta la fecha de este laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta el completo pago del principal.

Todo ello sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

Este es el laudo que pronuncio y firmo en Vitoria-Gasteiz a 28 de Octubre de 2016.

Fdo. EL ARBITRO