

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de Abril de 2015

LAUDO ARBITRAL

Que dicta D., designado como árbitro por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en el **ARBITRAJE 25/2014**, tramitado a solicitud de **Dña.** (parte demandante) contra **SOCIEDAD COOPERATIVA** (parte demandada), habiendo intervenido la demandante asistida por el letrado D. , y la demandada asistida y representada por el letrado D.

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 10.12.14 Dña. presentó demanda de arbitraje en la que exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos terminaba solicitando que se dictara laudo en los siguientes términos:

*“Condenándose a la Demandada “ Soc. Cooperativa” al inmediato reembolso a la demandante, por baja justificada, de la cantidad de **9.397,48.- €** (NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO), con el abono de los intereses legales correspondientes, a contar desde la reclamación inicial formulada por esta parte con todo lo demás que fuere procedente en Justicia”*

SEGUNDO.- Con fecha 11.12.14 el Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictó resolución aceptando la tramitación del arbitraje, para ser resuelto en derecho y designando como árbitro a quien emite el presente laudo.

TERCERO.- Con fecha 16.01.15 el árbitro dictó resolución citando a las partes al acto de la Vista, para cuya celebración se señaló el día 10.02.15, a las 10:30 h., la cual fue suspendida al haberse indicado en la resolución de admisión del arbitraje una dirección errónea de la cooperativa demandada, de manera que la citación que se dirigió a la misma no se llegó a entregar a dicha parte, por todo lo cual mediante resolución de fecha 17.02.15 se hizo un nuevo señalamiento para el día 6.03.15, en el cual se celebró finalmente la vista, compareciendo a ella ambas partes.

CUARTO.- Los hechos que la actora expone en su demanda son los siguientes:

1º) Que por el Ayuntamiento de Galdakao, el 10.10.11, se le adjudicó el derecho de adquisición de la condición de socia de la cooperativa de viviendas ..., con derecho de adquisición preferente de la vivienda 58 de protección oficial de la promoción, aceptando la demandante dicha adjudicación.

2º) Que el 7.11.11 firmó el DOCUMENTO DE INCORPORACIÓN DE SOCIO COOPERATIVISTA, en el que figuran las condiciones y obligaciones que la demandante tenía que cumplir para adquirir la condición de socio.

3º) Que el mismo 7.11.11 firmó el CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL EN REGIMEN COOPERATIVO, resultando con ello adjudicataria de la correspondiente vivienda y garaje, debiendo abonar el precio estipulado.

4º) Que ha aportado a la Cooperativa las siguientes cantidades:

- durante el ejercicio 2011: 22.572,28.- €
- durante el ejercicio 2012: 7.524,09.- €

además de 1.000.- € abonados en concepto de aportación al capital social, siendo en consecuencia el importe total desembolsado por la demandante: 31.096,37.- €

5º) Que en el DOCUMENTO DE INCORPORACION DE SOCIO COOPERATIVISTA, mencionado en el hecho 2º, se recoge expresamente la posibilidad de que el socio cause baja voluntaria en la cooperativa, con las siguientes condiciones:

- comunicar la solicitud de baja por escrito a la Junta Rectora.
- derecho del socio a que se le abonen todas las cantidades entregadas hasta la fecha de la baja en la Cooperativa, sin intereses.
- la devolución no se producirá hasta que un nuevo socio se subrogue en la posición del socio saliente en cuanto a derechos y responsabilidades.

Que acogiéndose a dicha posibilidad y con motivo de su situación de desempleo, el 5.02.13 la demandante presentó solicitud de baja como socia de la cooperativa.

Que si bien inicialmente el Consejo Rector consideró la baja como NO justificada, finalmente (el 7.05.13) la calificó como JUSTIFICADA acordando dicho órgano *“proceder al REEMBOLSO de las aportaciones realizadas por el socio en el momento en que sea sustituido por un nuevo socio tanto en derechos como en obligaciones”* y aceptándose así mismo por el Ayuntamiento de Galdakao la renuncia de Dª ..., por encontrarse en situación de desempleo.

Que la demandante entiende que su posición ya ha sido sustituida por otro socio, al no haberse dicho lo contrario por la Cooperativa.

6º) Que el 18.07.14 la cooperativa le ingresó 21.698,89.- €, sin darle ninguna explicación de por qué no se le abonaba la totalidad de las cantidades en su día aportadas.

Que dado que el importe total aportado por ella asciende a 31.096,37.- € entiende la demandante que quedaría pendiente de reembolso la cantidad de 9.397,48.- €, cuyo pago es lo que está reclamando.

Que previamente a interponer la demanda, el 11.09.14 ha reclamado por escrito a la Cooperativa la devolución de todas sus aportaciones, recibiendo como contestación una carta en la que se alegan motivos que según la demandante no justifican la falta de devolución.

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

1º) En cuanto al sometimiento a arbitraje: el convenio arbitral plasmado en los estatutos sociales y en la estipulación vigesimoprimera del contrato de adjudicación de la vivienda.

2º) En cuanto al procedimiento: que habrán de seguirse los trámites del abreviado, regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las Cooperativas Vascas, al ser la cuantía litigiosa inferior a 10.000 €.

3º) En cuanto a las pretensiones ejercitadas: que habiéndose admitido por la cooperativa la baja como justificada, se reclama el reembolso de todas las aportaciones, tanto al capital social como para financiar el pago de la vivienda, realizadas por la demandante.

4º) En cuanto al fondo del asunto, expone los siguientes argumentos:

- que la demandante ha cumplido todas las condiciones para causar baja en la cooperativa, la cual ha reconocido dicha baja como justificada.
- que habiendo sido sustituida en su posición por un nuevo socio, entiende que procede el reembolso de todas las cantidades aportadas, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 115.1 II de la LCE y dado que la ley no diferencia entre aportaciones al capital y cantidades entregadas por el socio para financiar la vivienda.
- que la falta de aprobación de las cuentas anuales de la cooperativa no justifica la retención de la cantidad reclamada por una hipotética imputación de pérdidas, siendo en todo caso imputable a la sociedad demandada la no celebración de la Asamblea General dentro del plazo legalmente establecido, al no haberla convocado el Consejo Rector dentro de los 6 meses siguientes al cierre del ejercicio social.
- que la imputación de pérdidas sólo podría afectar a las aportaciones al capital social pero en ningún caso a las cantidades aportadas para financiar la construcción de las viviendas, las cuales no integran el capital social, según el artículo 115.1 LCE y 22 de los estatutos de , S.Coop.

Además, en este caso el Consejo Rector no ha procedido a determinar esas hipotéticas pérdidas, previa aprobación de las cuentas anuales, habiendo transcurrido el plazo legal y estatutariamente fijado para ello.

Por todo lo cual, entiende la demandante que la cooperativa debe devolverle la cantidad que reclama, 9.397,48 €.

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

Documento 1: resolución del Ayuntamiento de Galdakao, de 10.10.11, por la cual se adjudicó a la Sra. el derecho de adquisición preferente de la vivienda nº 58 de la promoción de

Documento 2: documento de incorporación de la Sra. como socio cooperativista de, S.Coop.

Documento 3: contrato de adjudicación de la vivienda a la Sra.

Documentos 4 y 5: certificados de la cooperativa acreditativos de las aportaciones realizadas por la Sra. para la adquisición de la vivienda (aparte de su aportación al capital social):

- 22.572,28 €, en el año 2011.
- 7.524,09 €, en el año 2012.

Documento 6: escrito de renuncia de la Sra. a la vivienda, presentado en el Ayuntamiento de Galdakao el 5.02.13, y solicitud de baja como socio de la cooperativa.

Documento 7: acuerdo del Consejo Rector de , S.Coop., calificando la baja de la demandante como No justificada.

Documento 8: acuerdo del Consejo Rector, de 7.05.13, modificando la calificación de la baja, que pasa a calificarse como justificada, y acordando proceder al reembolso de las aportaciones realizadas por la Sra. en el momento en que fuera sustituida por un nuevo socio, tanto en derechos como en obligaciones, con mención expresa de que la liquidación definitiva se realizaría una vez aprobadas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio en que se ha dado de baja el socio, valorándose e imputándose las cantidades que en concepto de pérdidas pudieran corresponderle.

Documento 9: resolución del Ayuntamiento de Galdakao, de 11.02.13, aceptando la renuncia de la Sra. al derecho de ser socio de la cooperativa y de adquisición preferente de la vivienda objeto de adjudicación.

Documento 10: carta de reclamación de las aportaciones, fechada el 11.09.14, dirigida por la Sra. a la cooperativa

Documento 11: carta de contestación de la cooperativa, fechada el 16.09.14, comunicando a la Sra. que no habiéndose aprobado aún las cuentas del ejercicio 2013, en el que causó baja, para el reembolso de las cantidades a que tuviera derecho habría que esperar a la aprobación de dichas cuentas y habría que tener en cuenta la imputación de las pérdidas que pudieran resultar, en función de la actividad cooperativizada.

En el acto de la vista, la demandante propuso prueba documental adicional consistente en el laudo dictado con fecha 22.09.14 en el expediente arbitral 15/2014 del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, el cual ha sido unido al expediente.

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

OCTAVO.- En el acto de la vista, la demandante se ratificó en su demanda, alegando además que en un caso similar, en la misma cooperativa, se había dictado laudo favorable a las

pretensiones de quien había sido demandante en dicho otro procedimiento, tramitado por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo con número de procedimiento 15/2014.

NOVENO.- La demandada se opuso a la demanda alegando verbalmente, en la vista, que resultaba procedente imputar a la demandante las pérdidas en las que había incurrido , S.Coop. en los ejercicios 2012 y 2013, hasta la fecha de la baja de aquella como socia de la entidad, siendo por ello imputables a la actora (según la cooperativa) 6.187,85 euros por las pérdidas del año 2012, cuyo importe ascendió a 667.873,91 €, y 80 euros por las del 2013, cuyo montante fue de 102.192,65 €; reconociéndole por tanto a Dña. el derecho a la devolución de 3.129,63 euros, del total de 9.397,48 € reclamados, y oponiéndose al reembolso de los 6.267,85 euros restantes, por aplicación de la mencionada imputación de pérdidas.

Entiende así mismo la cooperativa que la imputación de pérdidas puede ser aplicada tanto a las aportaciones a capital social como a las cantidades entregadas para la adjudicación de la vivienda.

La demandada fundamenta su postura en los artículos 56 y 69.2.c) de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi (LCE) y en el artículo 12 del Reglamento de la LCE aprobado por Decreto 58/2005, de 29 de marzo.

La prueba propuesta por la demandada ha consistido en la documental siguiente, la cual ha sido admitida en su totalidad, quedando unida al expediente:

Documento 1: Acta de la Asamblea General Ordinaria de , S.Coop., celebrada el 28.01.15, que incluye el acuerdo de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2013.

Documento 2: Depósito de las cuentas anuales de la cooperativa, del ejercicio 2013, incluyendo la solicitud del depósito, el Informe de Auditoría y las cuentas anuales propiamente dichas, integradas por: Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.

Documento 3: Acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el 11.06.13, que incluye el acuerdo de aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2012.

Documento 4: Depósito de las cuentas anuales de la cooperativa, del ejercicio 2012, incluyendo la resolución administrativa acordando el depósito, el Informe de Auditoría y las cuentas anuales propiamente dichas, integradas por: Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Memoria.

DECIMO.- Una vez practicadas las pruebas, consistentes en la documental ya mencionada, ambas partes formularon sus conclusiones.

La actora se ratificó en su demanda, poniendo además de manifiesto los siguientes extremos: la existencia de un allanamiento parcial de la demandada a sus pretensiones, al haber reconocido su obligación de devolver a la Sra. una parte de la cantidad reclamada (3.129,63 €); que no se ha cuestionado por la cooperativa el que un nuevo socio entró en ella ocupando la posición de la demandante; que la cooperativa incumplió el plazo de aprobación de las cuentas del ejercicio 2013, al no aprobarlas hasta el 2015; que en ningún caso

procedería imputar las pérdidas sociales practicando deducciones sobre las entregas a cuenta para la adquisición de la vivienda; que en materia de intereses sería aplicable lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por la demandada se concluyó sosteniendo que: se reconoce que un tercero entró en la cooperativa ocupando la posición de socio que había tenido la demandante, pero ese tercero no puede asumir pérdidas de los ejercicios durante los cuales no ha sido socio, al no haber realizado la actividad cooperativizada.

DECIMO – PRIMERO.- Finalizada la vista, mediante resolución dictada el 13.03.15, el árbitro acordó la práctica de la siguiente diligencia para mejor arbitrar:

“Que por , S.COOP. se emita certificado indicando las bases y criterios utilizados para calcular el importe imputado a Dña. en concepto de pérdidas sociales de los ejercicios 2012 y 2013, concretando dicho importe de manera diferenciada para cada uno de los citados ejercicios.

Para la emisión de dicho certificado se concede un plazo de 10 días naturales, a partir de la presente resolución”

Dicha diligencia fue acordada al amparo de lo dispuesto en los artículos 64 y 47 del Reglamento rector del procedimiento arbitral, como diligencia para mejor arbitrar, justificándose en la propia resolución la práctica de la misma por la siguiente razón:

“Justificación de la diligencia: se acuerda la práctica de la misma al haberse alegado y pretenderse por la cooperativa demandada que del importe a reembolsar a la demandante se deduzca una cantidad en concepto de imputación de las pérdidas sociales producidas en los ejercicios 2012 y 2013, sin que se hayan explicitado las bases y criterios tenidos en cuenta para la determinación de dicha cantidad”.

DECIMO – SEGUNDO.- Dentro del plazo señalado, la cooperativa aportó el certificado solicitado, acordándose por el árbitro, mediante resolución dictada el 24.03.15, conceder a las partes un plazo de cinco días, para formular conclusiones sobre el resultado de dicha prueba.

No habiendo presentado conclusiones ninguna de las partes, el procedimiento quedó pendiente únicamente de que se dictara el laudo.

II. HECHOS PROBADOS

Se consideran probados los siguientes hechos:

1º) La Sra. adquirió la condición de socia de la cooperativa , S.COOP, en virtud de resolución de fecha 10.10.11 del Ayuntamiento de Galdakao (doc. 1 de la demanda) y mediante la formalización el 7.11.11 del documento de incorporación a dicha cooperativa (doc. 2 de la demanda).

En dicho documento nº 2 se establece, entre otras cuestiones:

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

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

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

Dado que DOÑA, realizó en fecha, 18-10-2011 aportación a Capital Social, es por lo que ha adquirido la condición de socio de pleno derecho de la Cooperativa , S.COOP.

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

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

1. Aportación a CAPITAL SOCIAL por importe de MIL EUROS (1.000.- €)
2. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de QUINCE MIL CUARENTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (15.048,19- €) IVA incluido, antes del día 31 de Octubre del 2011.
3. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (7.524,09- €), IVA incluido, antes del día 30 de noviembre del 2.011.
4. Aportación a cuenta pago vivienda por importe de SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.813,48- €), IVA incluido, antes del día 31 de Marzo del 2.012.
5. El resto, es decir CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (106.764,59-€), en el momento de la firma de la correspondiente escritura de compra-venta.

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

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

OCTAVO.- REGLAMENTO INTERNO DE LA COOPERATIVA.-

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

NOVENO.- BAJA DEL SOCIO.-

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

- *El socio deberá comunicar su solicitud de baja por escrito a la Junta Rectora.*
- *Tendrá derecho a que se le abonen todas las cantidades entregadas hasta la fecha en la Cooperativa, sin intereses.*
- *Dicha devolución no se producirá hasta el momento en que un nuevo socio se subroge en la posición del socio saliente en cuanto a derechos y responsabilidades (misma vivienda, aportaciones, etc...)*

2º) El 7.11.11 la actora suscribió con la cooperativa el contrato (doc. 3 de la demanda) por el cual se le adjudicaba la vivienda de protección oficial del portal nº 2 piso 4º A y el garaje anexo nº 131, por un precio de 127.794,93 € más un 8% de IVA.

3º) La demandante ha desembolsado un total de 31.096,37 € (doc. 4 y doc. 5 de la demanda), de los cuales:

- 1.000 € son en concepto de aportación al capital social de la cooperativa.
- 30.096,37 € son para financiar la adquisición de su vivienda.

4º) Dña. solicitó su baja voluntaria como socia de la cooperativa el 5.02.13, mediante instancia presentada en el Ayuntamiento de Galdakao (doc. 6 de la demanda)

5º) El Consejo Rector de , S.Coop. calificó en un primer momento dicha baja como no justificada (doc. 7 de la demanda). Posteriormente, el 7.05.13, pasó a calificarla como justificada (doc. 8) en atención a que la baja obedecía a la pérdida de su puesto de trabajo y a la consiguiente situación de desempleo de la actora.

En el acuerdo de calificación definitiva de la baja como justificada (doc. 8) se hizo constar que *“la liquidación definitiva se realizará y comunicará debidamente una vez hayan sido aprobadas por la Asamblea General las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio en el que se ha dado de baja el socio, momento en el cual serán declaradas las pérdidas de la cooperativa, y valoradas e imputadas las cantidades que por este concepto pudieran corresponderle”*

6º) El Ayuntamiento de Galdakao, mediante resolución de 11.02.13, aceptó la renuncia de la Sra. (doc. 9 de la demanda).

7º) Del total importe desembolsado por la actora la cooperativa le ha devuelto 21.698,89 €, reteniéndole 9.397,48 €, cantidad ésta que es la que se reclama en el presente arbitraje como principal.

8º) Previamente a interponer la demanda arbitral, el 11.09.14 la Sra. se ha dirigido por escrito a, S.Coop requiriendo el pago de la cantidad que reclama en este arbitraje, contestando la cooperativa mediante escrito de 16.09.14 en el que alega que *“Las cuentas anuales del 2013 no han sido aprobadas al día de hoy, por lo que habrá que esperar a la aprobación de las mismas, momento en el que se conocerá la existencia o no de pérdidas sobre el ejercicio 2013, así como la cuantía a la que ascienden las mismas. Una vez conocidas las pérdidas, la cooperativa procederá a imputarlas proporcionalmente a la actividad cooperativizada, y regularizará la liquidación sobre las cantidades a las que usted tiene derecho a ser reembolsadas.”*

9º) Tras su baja como cooperativista, la demandante ha sido sustituida en su posición por un nuevo socio.

Este hecho ha sido pacíficamente admitido por ambas partes en sus alegaciones en el acto de la vista.

10º) , S.COOP. aprobó sus cuentas anuales del ejercicio 2012 en su Asamblea General Ordinaria celebrada el 11-06-2013, según resulta del acta de dicha Asamblea aportada por la demandada en el acto de la vista, dentro del punto CUARTO de su orden del día, titulado *“CUARTO.- APROBACION DE LAS CUENTAS ANUALES 2012, DE LA DISTRIBUCION DEL RESULTADO 2012 Y DE LA GESTION DE LOS ADMINISTRADORES.”*

Dentro del citado punto cuarto, en el acta se recoge lo siguiente:

“Antes de comenzar a explicar el detalle de las Cuentas, se explica que las Cuentas Anuales del 2012 se han formulado teniendo en cuenta que existen algunos elementos de la promoción pendientes de venta, bien sea por bajas de socios o porque aun no se han vendido/adjudicado.

Esta circunstancia tiene su implicación contable, ya que debemos reflejar un escenario futuro donde si estos elementos siguen sin venderse pudiera resultar necesario realizar determinados descuentos en su precio para poder conseguir venderlos y de esta manera proceder a la cancelación de la deuda hipotecaria.

Esta circunstancia se refleja en las cuentas anuales practicando un “deterioro” sobre el valor de las existencias. Se explica que este deterioro, palabra que utiliza la terminología contable, es una estimación, una previsión de acuerdo con los datos obrantes al cierre del ejercicio 2012.

Dado que es una estimación, se explica que no es una pérdida real, que si se consigue vender todos los productos de la promoción a su precio establecido, esta pérdida desaparecería, si bien hay que ser conscientes de la difícil situación del mercado inmobiliario actual. Es por esto que procede registrar el citado deterioro de valor de las existencias.

Se explica también que para el cálculo de esta estimación se ha utilizado un criterio financiero lógico, pues se han utilizado los criterios empleados por la entidad financiera para la financiación de la promoción. Por tanto, se han utilizado los siguientes porcentajes aplicados a los elementos no vendidos: 19% para las viviendas no vendidas y 50% para los garaje, trasteros y locales comerciales no vendidos.

Se explica además, que este criterio de reflejar deterioro en las existencias y por tanto pérdidas, es en cierto modo algo positivo para la cooperativa, en el sentido de que salvaguarda los intereses de la cooperativa frente a posibles bajas de socios, puesto que se le pueden imputar pérdidas al socio que cause baja, descontándose las de las cantidades a devolver.

Es decir, que se produzcan bajas de socios supone un perjuicio para los socios que siguen en el proyecto, dado que son los socios, en su condición de promotores de la cooperativa los que tienen que hacerse cargo de los productos que no se vendan. Por tanto, la imputación de pérdidas al socio que causa baja permitirá a la cooperativa afrontar financieramente mejor el perjuicio que ha generado su baja de la cooperativa.

Tras esta explicación se procede a dar lectura y explicar detalladamente las Cuentas Anuales del 2012. También se da lectura y explicación al informe de auditoría que la empresa auditora Consulting ha emitido tras auditar las cuentas de la cooperativa.

Se da paso al turno de preguntas sobre las cuentas, preguntando uno de los socios a ver cómo se repercuten esas pérdidas a cada cooperativista. Se responde que solo se repercuten en caso de causar baja en la cooperativa, y que se le descuentan al socio que cause baja de las cantidades a devolver. Se explica también que según la ley de cooperativas, se imputan al socio en función de la actividad cooperativizada, es decir, en el caso de las cooperativas de vivienda en función del precio de la vivienda, lo que se traduce, en promedio, en de (sic) unos 6.400 euros en el caso de VPO y en unos 8.500 euros en el caso de las libres. Otro socio pregunta a ver cómo se financian esas pérdidas, a lo que se responde que una promoción de viviendas es un proyecto plurianual, y hay que esperar a que se escribure la promoción para valorar si efectivamente se han producido pérdidas en el proyecto. Se insiste en que las pérdidas del 2012 obedecen a una estimación, y que si se venden todos los elementos de la promoción a su precio la pérdida desaparecerá.

Así, tras someterse a votación, se acuerda aprobar las cuentas anuales del ejercicio 2012 por mayoría de votos, siendo el resultado de la votación el siguiente: 56 votos a favor; 0 votos en contra; 7 abstenciones.

No procede la aprobación de la distribución del resultado por ser éste de pérdidas.”

11º) En el informe de auditoría de las cuentas anuales del mismo 2012, elaborado por “..... Consulting, S.L.” y al cual se hace referencia en el mencionado Acta, se indica lo siguiente en relación a las pérdidas:

“2.- Según se señala en la Nota 8 de la Memoria, la cooperativa, atendiendo a la actual crisis generalizada del sector inmobiliario y considerando valores de mercado

estimados, ha procedido a registrar un deterioro de valor de las existencias correspondientes a inmuebles pendientes de adjudicar por importe de 667.872,91 euros. No se ha dispuesto de tasaciones de expertos independientes que permitan evaluar con criterios objetivos las correcciones valorativas registradas por la sociedad.

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

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

12º) En correlación a lo expuesto en el citado Acta y en el Informe de Autoría, en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 figura un resultado negativo de (-) 667.872,91 euros, el cual aparece así mismo en el balance de situación al 31/12/12, dentro del capítulo de “Fondos Propios”, figurando igualmente dentro del documento “Estado de Cambios en el Patrimonio Neto”, así como en la Memoria, en cuya Nota 3.- se indica lo siguiente:

“Nota 3- DISTRIBUCION DE RESULTADOS:

(...)

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

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

“Nota4.2- Existencias

(...)

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

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

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

Nota 8-EXISTENCIAS

(...)

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

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

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

13º) , S.COOP. ha aprobado las cuentas anuales del ejercicio 2013 en su Asamblea General Ordinaria celebrada el 28-01-2015, según resulta del acta de dicha Asamblea aportada por la demandada en el acto de la vista, dentro del punto TERCERO de su orden del día, titulado “TERCERO.- ACUERDO DE APROBACION CUENTAS ANUALES 2013”, cuyo contenido es el siguiente:

“Se da lectura y explicación de las cuentas anuales y el informe de auditoría del ejercicio 2013 por parte de (...)

Se explica que se ha mantenido el mismo criterio que se aplicó en el cierre contable del ejercicio 2012 consistente en registrar contablemente la estimación de posibles descuentos a realizar sobre el precio de los inmuebles pendientes de venta. El resultado del ejercicio corresponde a la regularización de esta estimación de acuerdo con los datos obrantes al cierre del 2013 respecto de los datos obrantes al cierre del 2012.

Es decir, dado que se han producido bajas, hay más inmuebles pendientes de venta al cierre del 2013 que al cierre del 2012, lo que hace que se incremente la estimación de posibles descuentos y por tanto la pérdida.

Lamentablemente, se está observando que de acuerdo con la evolución de las ventas, tal y como se ha acordado en el punto anterior, los posibles descuentos se han tornado en una realidad necesaria.

Tras las explicaciones, se someten las cuentas anuales a su aprobación a votación por parte de la asamblea. El resultado de la votación es el siguiente: 22 a favor, 17 en contra, por lo que se aprueban las cuentas anuales del ejercicio 2013 y la distribución del resultado negativo por mayoría de votos.”

La regularización por el deterioro del valor de las existencias, correspondientes a los inmuebles pendientes de adjudicar y sobre los que se estima que habrá que realizar descuentos, aparece registrada en los documentos contables integrantes de las cuentas anuales: “Balances al 31 de diciembre”, “Cuentas de Pérdidas y ganancias al 31 de diciembre” y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto”, cifrándose en 102.192,69 € solo en el ejercicio 2013 y que vienen a incrementar los 667.872,91 € registrados en el 2012.

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

“Nota 8- EXISTENCIAS:

Atendiendo a las expectativas de venta de las existencias pendientes de adjudicar se ha registrado un deterioro del valor de existencias por importe de 102.192,69 euros (667.872,91 euros en 2012). La cuantía señalada resulta de la estimación de la reducción de los precios de venta respecto al precio de venta estimado (similar al precio de coste) al inicio del proyecto. Su cuantificación se desglosa de la siguiente manera:

<i>Concepto</i>	<i>Unidades de venta</i>	<i>% deterioro aplicado</i>	<i>Deterioro</i>
<i>Viviendas libres</i>	<i>4 libres</i>	<i>19%</i>	<i>146.842,36</i>
<i>Viviendas VPO</i>	<i>2 libres</i>	<i>22%</i>	<i>47.709,59</i>
<i>Locales</i>	<i>3 libres</i>	<i>50%</i>	<i>220.600,00</i>
<i>Trasteros</i>	<i>7 libres</i>	<i>50%</i>	<i>14.842,95</i>
<i>Garajes</i>	<i>39 libres</i>	<i>50%</i>	<i>340.070,71</i>
<i>Total</i>			<i>770.065,61</i>

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

(...)

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

14º) El Informe de Auditoría correspondiente a las cuentas del ejercicio 2013, elaborado también por Consulting, se pronuncia en términos similares al del ejercicio anterior

(hecho 11º de este laudo), refiriéndose ahora a los nuevos importes de la regularización por el deterioro de valor de las existencias (punto 2 de dicho Informe): *“la cooperativa ... ha registrado un deterioro de valor de las existencias correspondientes a inmuebles pendientes de adjudicar por importe de 770.066 euros (667.873 euros reflejados en el ejercicio 2012 y 102.193 euros en el ejercicio 2013).”*

15º) La situación económico-financiera en la que se encuentra la cooperativa se describe en el punto segundo del acta de la mencionada Asamblea General de 28-1-2015, titulado *“SEGUNDO.- SITUACION DE LA COOPERATIVA”*, donde se pone de manifiesto que la misma sigue evolucionando negativamente y mantiene unas perspectivas igualmente negativas, y así por ejemplo cuando se señala:

“... ya no será posible devolver el préstamo a los socios, dado que habrá que hacer descuentos que probablemente reducirán el resultado de la promoción a cero”

“Actualmente la cooperativa tiene pagos pendientes (...) pero al tener ingresos pendientes (...) no tiene capacidad para devolver.”

“Los 90.000 euros de financieros dan para aguantar 2 años, pero lo que hay que intentar es escriturar las 2 viviendas de VPO cuanto antes e intentar vender las 4 viviendas de los exsocios. Son viviendas altas, por lo que habrá que plantear al consejo rector nuevas acciones comerciales.”

“Algún que otro socio plantea iniciar ya los descuentos por los que se acuerda facultar al consejo rector aplicar descuentos hasta el límite de no tener que pedir más dinero a los socios. Será la junta rectora quien valore las ofertas.”

“Hay que dar prioridad a la venta de las viviendas, y también fomentar la venta de los garajes. Por ahora es mejor vender los garajes a ponerlos en alquiler. Sabemos que en 3 años es difícil vender esos garajes a esos precios, tenemos que hacer un esfuerzo todos...”

“En este punto y como medio para viabilizar la venta de la promoción y evitar una nueva necesidad de aportar fondos por parte de los cooperativistas o incluso un hipotético Concurso de acreedores, desde la empresa Gestora se baraja la opción de liberar a la cooperativa de la venta de los tres locales comerciales existentes. Se trataría de comprar los mismos entre la Empresa gestora y Construcciones U. al precio que se fijó en el presupuesto inicial de la cooperativa”

“A la pregunta de si podemos decir, si no se vende nada, cuanto tiene que pagar cada socio. No se puede responder, ya que se tienen bienes pero no se sabe a qué precio se pueden vender.”

“A la pregunta de si las cuentas del 2014 van a dar positivo se les dice que no, ya que se ha cerrado el año con productos aún sin vender y por prudencia contable, se tiene que seguir reflejando ese deterioro de existencias en las cuentas oficiales. Hay que prever que no quedará más remedio que aplicar descuentos en los precios de venta.”

“A la pregunta de si van a ser los socios los últimos en cobrar se les dice que sí, primero hay que saldar la deuda con el constructor y otros acreedores. De no hacerse así se incurriría en responsabilidad”

“Algunos socios presentes agradecen la claridad con la que se han explicado este año las cuentas, al contrario que el año anterior. A. dice que la liquidación anterior también la explicó él y que las cuentas estaban tan claras como estas, sin embargo, lo que ha evolucionado a peor ha sido la situación de la cooperativa. Es decir, la realidad de la cooperativa en aquel momento era muy diferente a la actual por un tema de mercado y de restricción del crédito.”

16º) La cooperativa ha imputado a la actora las pérdidas sociales producidas en los ejercicios 2012 y 2013 con arreglo a las siguientes bases y criterios, según se indica en el certificado expedido por , S.COOP con fecha 17-03-2015 como diligencia para mejor arbitrar:

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

2º) Que atendiendo tanto al número de viviendas y anejos vinculados promovidas por la Cooperativa (94), como al precio de adjudicación de las mismas (variable para cada supuesto, atendiendo a su calificación y a los metros cuadrados, tal y como se desprende del propio contrato de adjudicación de la ex socia Dña., adjuntada a la demanda por la citada como Anexo 3), y en consonancia con el precio de la vivienda y anejo vinculado (garaje) que le fueron adjudicados, cuyo precio total viene recogido en el mencionado contrato de adjudicación (138.018,52 € -IVA incluido), la actividad cooperativizada desarrollada por la señalada ex socia para con la Cooperativa era del 0,9265% sobre el total.

3º) Que como consecuencia de lo anteriormente dispuesto, las pérdidas imputables a la ex socia Dña. en el marco de su liquidación definitiva son las siguientes:

<i>EJERCICIO</i>	<i>RESULTADO</i>	<i>CONDICION SOCIA</i>	<i>PORCENTAJE DE APLICACIÓN</i>	<i>PÉRDIDAS IMPUTADAS</i>
<i>2012</i>	<i>-667.872,91 €</i>	<i>Durante todo el año</i>	<i>0,9265%</i>	<i>6.187,85 €</i>
<i>2013</i>	<i>-102.192,69 €</i>	<i>Hasta el 05.02.2013</i>	<i>0,9265%</i>	<i>88,19 €</i>
				<i>(fecha efectiva de la baja)</i>
TOTAL				6.276,04 €

El importe imputado según dicho certificado, de 6.276,04 €, excede en 8,19 € de los 6.267,85 € que en el acto de la vista el letrado/representante de la cooperativa ha mantenido que correspondería retener a la actora. Así se reconoce en el propio certificado, en cuyo punto 4º se señala:

*“4º.- Que en el marco de la Vista del procedimiento arbitral referenciado, el letrado de la Cooperativa manifestó que las pérdidas imputables a la ex socia interesada durante el ejercicio 2013 ascendían a 80 €, en lugar de los 88,19 € pertinentes. Todo ello con expreso conocimiento y consentimiento por parte del órgano de administración – Consejo Rector – de la Cooperativa, resultando así, en relación a la ex socia Dña., una **imputación efectiva llevada a cabo por la Cooperativa en concepto de pérdidas asumidas y no compensadas por cuantía de 6.267,85 €, en lugar de los 6.276,04 € imputables.**”*

III.FUNDAMENTOS DE LA DECISION ARBITRAL

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

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

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

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

La redacción que tiene dicho precepto pone de manifiesto la imperatividad con la cual la ley contempla el cómputo de las pérdidas, que habrán de descontarse “en todo caso” de la aportación a devolver, lo cual constituye una medida de protección para la estabilidad económica de la cooperativa en momentos en los que siendo el resultado de su actividad negativo existan socios que por razón de dichas pérdidas o por otros motivos decidan causar baja, pues teniendo en cuenta el principio de puertas abiertas que rige en las cooperativas éstas no pueden obligar a sus socios a permanecer en ellas, quedando por tanto expuestas a tener que devolver a los socios salientes las aportaciones económicas realizadas por éstos al capital social, si bien es cierto que con una serie de cautelas como son los plazos mínimos de permanencia y/o preaviso y los plazos previstos para el reembolso de las aportaciones.

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

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

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

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

1º.- El artículo 63.3, que sí contempla la deducción por imputación de pérdidas, solo se refiere a las aportaciones al capital social; y solo se refiere a ellas porque la regulación del artículo, como su propio encabezamiento indica, tiene por objeto el *“Reembolso de aportaciones”*.

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

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

por los administradores de la entidad a la hora de practicar la liquidación de la cantidad a reembolsar al socio saliente.

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

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

ARTÍCULO 69. IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 12. IMPUTACIÓN DE PÉRDIDAS

1.- En consonancia con lo regulado en el art. 69.2.c de la Ley, los socios cooperadores asumirán, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa en los términos legal y estatutariamente establecidos, las pérdidas generadas mientras mantengan su condición de socios y pendientes de

compensación exceptuando las asignadas para su futura compensación con cargo a fondos de reserva de actualización ya existentes pero todavía no disponibles.

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

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

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

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

En el caso del presente arbitraje, la cooperativa mantiene sin compensar, en sus documentos contables, las pérdidas producidas en los ejercicios 2012 y 2013, para su amortización con cargo a futuros resultados positivos. No dispone de fondos de reserva, ni de carácter voluntario ni obligatorio. Por lo tanto, **este árbitro considera que a la Sra. le corresponde asumir en la proporción legalmente prevista las pérdidas sociales que aparecen reflejadas en el balance de cierre del ejercicio 2013, en el cual se recogen tanto las producidas en el 2012, dentro de la partida “Resultados de ejercicios anteriores: (667.872,91)” como en el 2013, dentro de la partida “Resultado del ejercicio: (102.192,69)”, si bien con dos salvedades:**

1ª) El artículo 69.2.c).1 establece que la imputación al socio de las pérdidas sociales, bien se realice directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, habrá de realizarse dentro del ejercicio siguiente a aquél en el que se hubieran producido, lo cual exige lógicamente que la cooperativa, a través de de la correspondiente

Asamblea General Ordinaria, haya aprobado las cuentas del ejercicio con pérdidas dentro del año siguiente, de conformidad con lo establecido en los artículos

ARTÍCULO 31. LA ASAMBLEA GENERAL. CONCEPTO Y COMPETENCIAS

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

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

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

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

ARTÍCULO 32. CLASES DE ASAMBLEAS GENERALES

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

ARTÍCULO 33. CONVOCATORIA

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

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

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

En el caso del presente arbitraje, las cuentas de, S.COOP. del ejercicio 2012 fueron aprobadas en el 2013, pero las del ejercicio 2013 no han sido aprobadas hasta el año 2015, razón por la cual **este árbitro considera que no procede imputar a la actora las pérdidas del ejercicio 2013; pérdidas que ascienden a 102.192,69 € y de las cuales han sido imputados a la Sra. 88,19 €.**

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

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

Y llegados a este punto, habría que determinar con qué alcance cabe realizar la imputación de pérdidas a la actora, esto es, si solo cabe aplicárselas a sus aportaciones al capital social o también a las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda.

SEGUNDO.- ALCANCE DE LA IMPUTACION DE PERDIDAS.-

2.1.- Para resolver tal cuestión, y a la vista de la regulación contenida en los artículos que venimos mencionando, 63.3 y 69 de la LCE y 12.2 del Reglamento de la LCE, cabe distinguir dos situaciones: la de los socios que permanecen en la cooperativa y la del que causa baja en ella.

a) Los socios que permanecen en la cooperativa, en el caso de que la sociedad no disponga de fondos de reserva, como es el caso de , S.COOP, pueden diferir hasta cinco años la asunción personal de las pérdidas, plazo durante el cual éstas pueden ser compensadas con cargo a los resultados positivos que la cooperativa pudiera obtener en esos ejercicios, asumiendo en todo caso el socio que permanece en la cooperativa el riesgo de que en esos ejercicios la sociedad pueda no generar beneficios sino seguir con las pérdidas e incluso aumentarlas, y de tener él que asumir una responsabilidad personal frente a las mismas, lo que puede traducirse en un caso como el de , S.COOP en tener que aportar más cantidades que las inicialmente previstas para poder terminar la construcción de las viviendas y asumir riesgos personales por ejemplo con entidades financieras.

En este caso, la situación económico-financiera de , S.COOP que se describe en el acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el 28-01-2015 y en las Memorias de los ejercicios 2012 y 2013 pone de manifiesto que los socios que permanecen en la cooperativa están expuestos a unas incertidumbres que afectan incluso a la propia continuidad de la Cooperativa, de manera que el panorama que se les presenta no les permite ni siquiera saber cuánto dinero deberán aportar finalmente para poder concluir la promoción. Lo que sí es seguro, a día de hoy, es que para la continuidad de la cooperativa está resultando necesario, y lo seguirá siendo, el apoyo económico-financiero de los socios para financiar las existencias pendientes de adjudicar hasta su venta y caso de confirmarse las pérdidas a la conclusión de la promoción serán los socios quienes habrán de hacer frente a las mismas.

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

La actividad promotora, como característica configuradora de esta clase de cooperativas, aparece recogida en diversos artículos de la LCE como son el 114, apartado 2, cuando señala, *in fine*: “La Asamblea General, o la Junta de socios de cada promoción ...”, así como en su apartado 4, donde se indica: “Las cooperativas de viviendas sólo podrán realizar promociones

en el territorio a que alcance el ámbito de las mismas....” e igualmente en el artículo 116, que establece: “Fases o promociones: Cuando la cooperativa de viviendas desarrolle más de una fase o promoción...”

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

2.2.- Por otro lado, el artículo 69 de la LCE no establece ninguna limitación en cuanto al alcance que pueda tener la imputación de pérdidas a los socios, siempre que dicha imputación se determine *“en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa”* (art. 69.2.c)

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

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

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

Debe, por otra parte, distinguirse entre la responsabilidad del socio frente a los acreedores de la cooperativa, que está limitada legalmente a sus aportaciones al capital social (artículo 56.1 de la LCE: *“Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales. Su responsabilidad por dichas deudas estará limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito*), y la responsabilidad del socio frente a la cooperativa por las pérdidas en que la misma haya incurrido, la cual no aparece legalmente limitada en ningún momento a sus

aportaciones al capital social, de manera que en caso de baja el socio deberá responder de las pérdidas que aparezcan reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que cause baja y que se encuentren sin compensar no sólo con deducciones en sus aportaciones al capital social sino incluso directamente, con todo su patrimonio, y por tanto, con cualquier clase de aportación que hubiera realizado a la cooperativa. Consecuentemente, y como elemento que forma parte de su patrimonio, habrá que considerar que también las aportaciones realizadas para financiar el pago de la vivienda están afectas a la responsabilidad del socio a la que nos estamos refiriendo, es decir, a la imputación de pérdidas, pudiendo por lo tanto la cooperativa deducir de esas otras aportaciones el importe de las pérdidas imputables no cubierto con las aportaciones al capital social.

En el presente caso, es esto precisamente lo que está sucediendo y este árbitro considera que la pretensión de la cooperativa es ajustada a derecho y que, además, el criterio de imputación de las pérdidas que aparece explicitado en el certificado expedido como diligencia para mejor arbitrar es correcto.

Consecuentemente y como conclusión, se va a aceptar la tesis que mantiene la cooperativa de poder deducir las pérdidas imputadas a la actora tanto sobre sus aportaciones realizadas al capital social como sobre las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda.

TERCERO.- SUSTITUCION DEL SOCIO SALIENTE.-

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

El artículo 115 de la LCE establece que:

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

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

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

1º) la situación en la que queda el saliente, en cuanto a la liquidación de las cantidades que se le deban reembolsar y/o, en su caso, retener, por la aplicación de deducciones con arreglo al artículo 115.1 o por la imputación de pérdidas, con arreglo a los artículos 63.3 y 69 de la LCE, es una cuestión que solo a él (al saliente) le puede afectar, en tanto en cuanto es consecuencia o bien de incumplimientos o de actuaciones que determinan su expulsión o el que su baja sea no justificada y que por tanto son de su exclusiva responsabilidad (en el caso de las deducciones del artículo 115.1) o bien es consecuencia de los resultados de la actividad

cooperativizada por el socio (en el caso de la imputación de pérdidas con arreglo a los artículos 63.3 y 69 de la LCE). Y dicha situación, derivada de tales circunstancias, no puede ser trasladada al socio entrante porque ello supondría hacerle responsable de unos actos y situaciones realizados y causadas por el socio saliente.

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

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

CUARTO.- INTERESES.-

La actora reclama en su demanda que juntamente con el principal se le abonen *“los intereses legales correspondientes, a contar desde la reclamación inicial formulada por esta parte”*.

Teniendo en cuenta que , S.COOP. ha reconocido en el acto de la vista su obligación de devolver a la Sra. 3.129,63 €, al no existir justificación para retener dicha cantidad con cargo a las pérdidas de los ejercicios 2012 y 2013, procede reconocer a la actora el derecho al cobro de los intereses legales, desde la fecha de interposición de la demanda arbitral, 10-12-2014, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del código civil, así como los intereses de la mora procesal establecidos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde la fecha del presente laudo,

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

RESOLUCION ARBITRAL

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

Primero.- Devolver de manera inmediata a la actora la suma de 3.209,63 euros más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde el 10-12-2014 hasta la fecha del

presente laudo y el interés de la mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha del presente laudo hasta el completo pago del principal.

Segundo.- Abonar a la actora el importe en el que, en caso de producirse su reversión, reviertan las pérdidas del ejercicio 2012, con arreglo al porcentaje del 0,9265% aplicado en la imputación de pérdidas a la Sra., debiendo informar, S.Coop a la actora, dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio, de la evolución anual de dichas pérdidas en el ejercicio anterior y debiendo así mismo abonar a la actora el importe revertido de dichas pérdidas, en la proporción que le corresponda, dentro de los tres meses siguientes al transcurso de los citados 6 meses.

Todo ello sin imposición de costas.

Este es el laudo que pronuncio y firmo en Vitoria-Gasteiz a 8 de Abril de 2015.

Fdo. EL ARBITRO