

Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo – SVAC

EXPEDIENTE ARBITRAL 27/2014

Demandante:

Demandado:

LAUDO

En Vitoria, a 18 de febrero de 2015.

Vistas y examinadas por el árbitro....., con domicilio a estos efectos en la sede del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (SVAC), calle Reyes de Navarra 51, (01005) Vitoria-Gasteiz, las cuestiones controvertidas y sometidas al mismo, por una parte por....., en adelante la DEMANDANTE; y de otra, por....., en adelante la COOPERATIVA, representada por el letrado del Ilustre Colegio de Abogados de, don....., y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

ANTECEDENTES

Primero.- Recibida en el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (SVAC), la demanda de arbitraje formulada por..... contra....., el SVAC comunicó a las partes interesadas su resolución por la que se aceptó la tramitación del arbitraje mediante el procedimiento abreviado en Derecho, así como designar a....., como árbitro para el referido arbitraje, que aceptó el nombramiento.

Segundo.- En la demanda de arbitraje, se fijaba como pretensión alternativa de la DEMANDANTE: **la declaración de nulidad del acuerdo de la Asamblea General de....., de 17 de diciembre de 2013, de concesión de un préstamo a la cooperativa por importe de**

4.600 euros y, subsidiariamente, la declaración de inexistencia de dicho acuerdo y la inexigibilidad del pago de los 4.600 euros que se le solicitan así como de cualquier otra obligación que no haya sido válidamente adoptada o expresa y válidamente asumida por la demandante, y, en caso de que las anteriores pretensiones sean desestimadas, que en el contrato de préstamo se identifiquen claramente los elementos no vendidos, que se haga constar el calendario de retorno del principal a la demandante y que se minore el importe hasta la cantidad que corresponda en función de los elementos sin vender/adjudicar el día en el que se dicte el laudo.

Las alegaciones de la DEMANDANTE consisten básicamente en:

- Es socia cooperativista de la cooperativa de viviendas
- Que, hasta el momento ha cumplido con todas las obligaciones que había adquirido con la cooperativa: aportación al capital de 1.000 euros, tres aportaciones a cuenta del pago de la vivienda y anejos (31.571,79 euros) durante el ejercicio 2011 y una última de 1.000 euros en el ejercicio 2013 y el resto, 128.606,74 euros abonados el 18 de junio de 2014 con la firma de la escritura de compraventa.
- Que de su condición de socia no se deriva ninguna otra obligación económica para/con la cooperativa ni de los Estatutos ni del Reglamento Interno ni ninguna otra que haya sido válidamente adoptada.
- Que habiendo cumplido con todas sus obligaciones, la cooperativa le solicita el pago de 4.600 euros en concepto de préstamo.
- Que la gestora que lleva la cooperativa es
- Que, con fecha de 17 de diciembre de 2013, se celebró Asamblea General Extraordinaria de la cooperativa en la que, como tercer apartado del orden del día, se trató de **“Liquidación provisional del presupuesto de la promoción”**
- Que considera que no está obligada al pago de 4.600 euros que, en concepto de préstamo, le exige la cooperativa.

Como pruebas documentales, que el árbitro aceptó, la DEMANDANTE aportó el documento de su incorporación como socia cooperativista a.....los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior de....., el contrato de préstamo entre la demandante y la convocatoria y el acta de la Asamblea General Extraordinaria de de 17 de diciembre de 2013 y fotocopia del periódico local en la que se detalla la situación de las viviendas así como fotocopia de la página de Facebook del.....en la que se detalla la situación de las viviendas el 17 de junio de 2014.

Además, la DEMANDANTE, solicitó, y el árbitro aceptó, que la COOPERATIVA presentara el libro de actas de la Asamblea General y del Consejo Rector de....., la relación de los elementos sin adjudicar y copia del contrato/escritura por el que se extiende la distribución de carga a los elementos no vendidos.

Tercero.- El 30 de diciembre de 2014, el árbitro remitió a..... la solicitud de arbitraje y la documentación adjuntada por la parte DEMANDANTE, y se convocó a las partes para la Vista y práctica de la prueba para el día 23 de enero de 2015, a las 12 horas, advirtiéndoles que, conforme al artículo 62. Tres, del Reglamento de Procedimientos de Resolución de Conflictos en las Cooperativas Vascas, en la Vista las partes expondrán, por su orden, lo que pretendan y convenga a su derecho procediéndose, a continuación, a la práctica de las pruebas que, considerándose oportunas por el árbitro, estimen pertinentes y presenten, uniéndose al expediente los documentos.

Posteriormente, el árbitro admitió la petición de la COOPERATIVA de aplazar la celebración de la Vista por imposibilidad de su letrado de acudir a la misma, lo que le fue notificado a la DEMANDANTE por escrito de 21 de enero, citándose a las partes, por escrito de 26 de enero, para la celebración de la Vista el 9 de febrero a las 12 horas.

Cuarto.-El día 9 de febrero de 2015, se celebró la Vista, en la sede del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.

Asistió personalmente la DEMANDANTE y, por la COOPERATIVA, el letrado del Ilustre Colegio de Abogados de....., don.....

La sesión fue grabada en audio con el consentimiento de ambas partes.

Quinto.- En la Vista, la DEMANDANTE se ratificó en todos los términos de su demanda.

Por su parte, la COOPERATIVA alegó:

- Que en el punto tercero de la demanda la DEMANDANTE afirma que ***“de su condición de socio no se deriva ninguna otra obligación económica para/con la Cooperativa ni en los Estatutos, ni en el Reglamento Interno ni ninguna otra que haya sido válidamente adoptada”***; sin embargo, las obligaciones de los cooperativistas se establecen, independientemente de las establecidas en los Estatutos de la Cooperativa, en la legislación cooperativa,, y, en este sentido el artículo 114 de la Ley de Cooperativas establece que el objeto de las cooperativas es no sólo proporcionar viviendas sino también anejos, que constituyen el motivo por el que estamos aquí, y en su artículo 56, la Ley dice que la responsabilidad de los socios es limitada a sus aportaciones desembolsadas al capital social, pero sólo para las deudas sociales, es decir, lo que está limitada es la responsabilidad de la cooperativa con terceros no la responsabilidad de los socios con la cooperativa, y el artículo 12 del Decreto 58/2005, que desarrolló la Ley de Cooperativas, establece expresamente que las pérdidas asumidas y no compensadas se consideran como créditos a favor de la cooperativa, lo que significa que la responsabilidad de los socios con la cooperativa no está limitada a sus aportaciones. Además, según el artículo 31.2 de la Ley y, en consonancia con el mismo, los artículos 8.2, 8.3 y 8.8 de los Estatutos, los acuerdos adoptados por la asamblea general son de obligado cumplimiento para todos. Y, tal y como consta en la documentación aportada por la DEMANDANTE, existe un acta de la Asamblea General en la que consta un acuerdo adoptado en la

misma por el que se acordó la aportación de las cantidades con independencia de que, por su forma de redacción, no conste en el acta el resultado de la votación. Pero, como prueba de ello, de los 88 socios aceptaron la aportación 86; y, de los que no lo aceptaron, uno es la DEMANDANTE y el otro, solicitó una aportación aplazada.

- Que es también necesario resaltar que las cooperativas de viviendas son autopromociones por lo que la cooperativa se constituye en promotor, asumiendo los riesgos que ello conlleva, como, tangencialmente, se reconoce en la página 6 de la demanda cuando, al final, dice que **“esta parte ha tenido conocimiento de la doctrina según la cual los socios cooperativistas deben seguir haciendo frente a las obligaciones económicas derivadas de la promoción hasta la finalización de la misma y adjudicación de todas las viviendas y demás elementos que la configuran”**; y, en este caso, mientras las viviendas ya están escrituradas, los anejos independientes de las viviendas están pendientes de promoción que debe financiar la cooperativa por lo que, para evitar tener que solicitar un préstamo promotor, se optó por la autofinanciación a cargo de los socios, bajo la forma de préstamo, evitando con ello a los socios gastos financieros.
- En cuanto a que en el orden del día de la sesión de la Asamblea General no constaba ningún punto relativo a los contratos de préstamo, sí que constaba como tercer punto del orden del día: **“liquidación provisional del presupuesto de la promoción”**, con lo que, precisamente, se hacía referencia a la provisionalidad de los resultados económicos obtenidos hasta la fecha y como consecuencia de lo cual se adoptó el acuerdo de solicitar un desembolso a los socios y si, usualmente en las cooperativas, los desembolsos de los socios se realizan bajo la figura de aportaciones al capital social, en esta ocasión se hizo bajo la figura de préstamo para que figuraran como deudas reconocidas con los socios evitando los riesgos que lleva consigo el capital social ya que la seguridad jurídica para los socios es mayor que si se hubiese recurrido a la fórmula de las aportaciones al capital social.

- Que la DEMANDANTE alude a la posibilidad de que la cooperativa inste concurso de acreedores pero, como dice la sentencia de la del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1998, en las cooperativas de vivienda que se liquiden vía quiebra, (hoy concurso de acreedores), la comunidad de propietarios derivada se subrogaría en los derechos y obligaciones de la misma, es decir, las obligaciones de la cooperativa no desaparecerían sino que las asumirían los socios.
- En definitiva, la cuestión constaba en el orden del día y si no constaba expresamente pero sí incluida en el punto ***“liquidación provisional del presupuesto de la promoción”*** porque esto era la cuestión a tratar y, tras barajarse varias posibilidades se optó por la fórmula del préstamo que fue lo que aprobó la Asamblea, aunque no conste en el acta. Así, lo demuestra el hecho de que, salvo la DEMANDANTE, 86 socios, de un total de 88, lo han suscrito y el otro ha solicitado hacerlo aplazado. El pasado 28 de enero, se celebró una nueva Asamblea General en la que se trató de nuevo el asunto y nadie impugnó el acuerdo.

La DEMANDANTE contesta que el hecho de que 86 socios hayan formalizado el contrato de préstamo no significa que el hecho constara en el orden del día de la sesión de la Asamblea General ni tampoco que se aprobara válidamente. Y si en la sesión del 28 de enero de 2015 nadie lo impugnó fue porque ya había transcurrido el plazo de un año para poder hacerlo, pero, tampoco se ratificó. En cuanto a que los socios son promotores, ella considera que, en realidad, siempre ha sido consumidora final y no promotora de la construcción.

Sexto.- En la práctica de la prueba la COOPERATIVA presentó los documentos solicitados en la DEMANDA y, además:

- Certificado del secretario de....., don....., por el que se acredita que de la documentación contable de la COOPERATIVA se desprende que de la totalidad de 88 socios de la misma 86 han desembolsado el importe del préstamo de conformidad con lo acordado en la Asamblea General.

- Escrito remitido por la DEMANDANTE a los socios de....., antes de la celebración de la Asamblea General de 28 de enero de 2015, informando sobre los pasos a seguir para intentar recuperar el dinero prestado a aquella.
- Borrador del acta, ya que no está todavía aprobada, de la sesión de la Asamblea General de 28 de enero de 2015.

Tras examinar las partes estos documentos, se pasó a la fase de conclusiones,

Séptimo.- En sus conclusiones, el letrado de la COOPERATIVA afirma:

1. Que existió acuerdo adoptado por la Asambleas General, expresamente recogido en el acta de la sesión
2. Que, asimismo, constaba en el orden del día de la misma en el punto ***“liquidación provisional del presupuesto de la promoción”***.
3. Que el acta de la sesión de la Asamblea General no fue impugnada por ningún socio de la cooperativa.
4. Que 86, de los 88 socios, han formalizado el contrato de préstamo y otro ha acordado su aplazamiento.
5. Y, que todo hay que enmarcarlo dentro del régimen de autopromoción por el que las cooperativas de viviendas en el que los socios son promotores asumiendo los riesgos de la promoción y, no teniendo la cooperativa dinero al día de hoy es necesario vender los anejos para poder ingresarlo. Si un socio no admite el préstamo su parte deberá ser asumida por los demás socios.
6. En definitiva, sí hubo acuerdo adoptado por la Asamblea General que constaba en el orden del día de la misma.

Como conclusiones de la DEMANDANTE:

1. Insiste en la nulidad del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la cooperativa, en su sesión de 17 de diciembre de 2013 por no constar en el orden del día de la misma, por lo que no se le puede exigir la formalización del préstamo.
2. La Asamblea General de la cooperativa no adoptó realmente tal acuerdo.

3. Y, no se puede considerar que existe contrato de préstamo porque para ello, es necesario que las dos partes estén de acuerdo.

MOTIVOS

Primero.- A lo largo del procedimiento, se ha acreditado documentalmente que el orden del día de la sesión de la Asamblea General de la COOPERATIVA, de 17 de diciembre de 2013, incluía, como tercer punto del mismo: ***“liquidación provisional del presupuesto de la promoción”***, con la finalidad de examinar el estado de los anejos independientes de las viviendas, como resultado de lo cual se adoptó el acuerdo que obliga a cada uno de los socios cooperativistas a abonar, en concepto de préstamo, la cantidad de 4.600 euros. Ello hace necesario determinar si el acuerdo estuvo bien adoptado y, consiguientemente, si dicha obligación existe o no, o, más concretamente, si la adopción del citado acuerdo puede incluirse en los términos del citado punto 3 del orden del día.

Los requisitos que debe reunir el orden del día de la convocatoria de la Asamblea General, tanto si es ordinaria como extraordinaria, de la Cooperativa, los precisa la vigente Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, en su artículo 33.7, según el cual **“la convocatoria expresará con claridad, precisión y suficiente detalle los asuntos que componen el orden del día”**, es decir, el precepto exige que el orden del día precise rigurosamente, con “claridad, precisión y suficiente detalle” todos y cada uno de los asuntos que van a ser objeto de la reunión de la Asamblea General sin que pueda ponerse en cuestión la importancia de dicha exigencia que radica en que quien convoca la reunión de la Asamblea, los administradores conforme al número 1 del mismo artículo, por su función en la cooperativa, están en posición de conocer suficientemente el contenido de los temas que se van a tratar en la reunión, pero no así el resto de los cooperativistas que no tienen necesariamente porqué conocerlo y, por ello, es por lo que deben recibir, como exige el precepto, información rigurosa que sea suficiente para saber de qué se va a tratar en la reunión y poder preparar su

posicionamiento en los mismos e, incluso, en caso de no asistir, saber a qué atenerse.

La misma finalidad tienen los demás requisitos que exige el resto del artículo 33 para la convocatoria de la misma: exposición pública del anuncio de forma destacada en todos los centros de la cooperativa, incluso, si la cooperativa tiene más de quinientos socios, publicación en diarios de gran difusión, antelación mínima de diez días, la fecha, la hora y el lugar de la reunión: que los cooperativistas conozcan suficientemente y con suficiente antelación, la celebración y los temas a tratar en la reunión.

Todo ello hace que no sea posible, y el artículo 33.7 de la Ley no lo permite ya que es rotundo en sus requisitos, una interpretación amplia de los términos en que fue redactado el punto 3 del orden del día de la reunión de la COOPERATIVA de 17 de diciembre de 2013 ya que la expresión ***“liquidación provisional del presupuesto de la promoción”***, no proporcionaba a los cooperativistas información clara, precisa ni con suficiente detalle, sobre que se pudiese adoptar el acuerdo de que los cooperativistas iban a ser obligados a abonar 4.600 euros a la cooperativa, por mucho que tenga razón el letrado de la COOPERATIVA, cuando alega que el estudio de la cuestión podía dar lugar a tener que optar entre distintas posibles soluciones, pero la solución, en su caso, elegida, debería haber sido sometida a votación en otra reunión posterior.

Por lo que, es necesario aplicar el artículo 34.9 de la misma Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, según el cual ***“serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo que esta Ley expresamente autorice su adopción”***, salvedad que no se produce en este caso.

Segundo.- Por otro lado, en el acta de la reunión de la Asamblea General de....., de 17 de diciembre de 2013, no consta con suficiente claridad, dada la importancia de la cuestión, que realmente se votara y aceptara por los cooperativistas ningún acuerdo relativo a la entrega de la cantidad de 4.600 euros ya que lo único que se recoge es ***“en cuanto al préstamo por socio, recordar que si bien la deuda de los excedentes de garajes y trasteros se distribuye entre todos, de los locales***

se hace cargo cada fase, VPO y LIBRE. Por tanto, los de los VPO deben aportar 4.600 euros y los de la LIBRE 5.600 euros (En vez de 12.000 – 14.000 euros)”, pero sin referencia alguna a que se adoptara el correspondiente acuerdo.

Tercero.- Por si lo anterior no fuera suficiente, hay que tener también en cuenta que la solución adoptada por la Asamblea General, préstamo a cargo de cada cooperativista, no es correcta.

El préstamo, como contrato que es, supone en todo caso un acuerdo entre dos o más personas que no puede tener su origen en la voluntad individual de quien lo recibe. El artículo 1261 del Código civil exige, como primer requisito esencial para todo contrato, sin el cual el contrato no existe, **“el consentimiento de los contratantes”**, por supuesto, de los dos contratantes, no pudiendo existir contrato con la única voluntad de uno de ellos.

Por ello, en este caso, incluso aunque el orden del día de la reunión hubiese incluido la concesión de préstamos a la cooperativa por los cooperativistas y en la reunión de la Asamblea General se hubiese adoptado el acuerdo por mayoría, ello no hubiese bastado para obligar a cada uno de éstos a conceder el préstamo a la cooperativa, ya que la concesión de un préstamo hace necesario, en cada caso individual, que el prestamista acepte su concesión y celebre el contrato que es lo que, por otra parte, ha ocurrido con 86 de los socios, incluso con otro de ellos, si bien de otra forma, pero en ningún caso con la DEMANDANTE.

RESOLUCIÓN

Se estima la petición principal de la DEMANDANTE, en todos sus términos, lo que hace innecesario entrar a examinar las demás que son subsidiarias, por lo que declaro nulo y sin que produzca efecto alguno, el acuerdo de concesión, a su cargo, de un préstamo a la COOPERATIVA, de 4.600 euros.

Al no estimar mala fe ni temeridad en ninguna de las partes, cada una de ellas se hará cargo de sus respectivas costas.

Este es el laudo que pronuncio y firmo, en Vitoria-Gasteiz, en el lugar y firma del encabezamiento

Fdo.: