

Cooperativismo e Enonomía Social, nº 31 (2008-2009), pp. 91-96

**“O DEREITO DO SOCIO QUE CAUSA BAIXA  
NUNHA COOPERATIVA DE VIVENDAS Ó REEMBOLSO  
DAS CANTIDADES ENTREGADAS PARA O  
FINANCIAMENTO DA VIVENDA (COMENTARIO Á  
SENTENZA DA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA  
DE 28 DE MAIO DE 2008)”.**

Anxo TATO PLAZA

**1. Antecedentes.**

D. Agustín era socio dunha cooperativa de vivendas. Ó mesmo tempo, D. Agustín outorgara (xunto co resto dos socios) un aval solidario para garantir un crédito hipotecario suscrito pola cooperativa para financia-la promoción de vivendas. Como consecuencia da caótica xestión da cooperativa, esta incorreu en insolvencia, provocando así que a entidade de crédito que concedera o crédito hipotecario avisase da súa execución.

D. Agustín, entón, causou baixa da cooperativa, e reclamou a esta a devolución das cantidades por el entregadas para o financiamento da vivenda. Ante a negativa da cooperativa á devolución destas cantidades (derivada da falta de tesourería da cooperativa), D. Agustín formulou demanda de xuízo ordinario, demanda que foi desestimada tanto en primeira instancia como en apelación.

**2. A sentenza da Audiencia Provincial de Málaga de 28 de maio de 2008.**

Tal e como avanzabamos, a Audiencia Provincial de Málaga, confirmando neste extremo a sentenza dictada en primeira instancia, rexeitou o recurso de apelación interposto por D. Agustín e, polo tanto,

desestimou a demanda formulada por este. Para alcanzar esta conclusión, a Audiencia apóiase nos seguintes Fundamentos de Dereito:

*“Plantexados así os termos do debate, e sen prexuízo do disposto para o capital social nos preceptos invocados polo actor apelante, tamén se debe ter presente o establecido no artigo 22 dos Estatutos da cooperativa, no sentido de que as cantidades entregadas polos socios en pagamento para financiar a adquisición de vivendas ou locais non integran o capital social, pero están suxeitas ás condicións fixadas e contratadas coa cooperativa, segundo acorde a Asemblea Xeral. Así como o previsto no artigo 32 dos Estatutos para o caso de imputación de perdas.*

*Tamén se debe ter presente que, segundo resulta da proba documental aportada ós autos, con data 20-2-2004, os agora litigantes outorgaron escritura de préstamo hipotecario, distribución de responsabilidade e constitución de fianza, autorizada polo Notario de Melilla D. Manuel, co número 336 do seu Protocolo.*

*Mediante este instrumento público a entidade Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja) concedeu un préstamo hipotecario á cooperativa de vivendas demandada por importe de 4.772.984,04. Segundo se fai constar na escritura, D. Jesús Miguel interviu como representante legal da cooperativa, pero ademáis, por si mesmo como cooperativista, e tamén en nome e representación de cada un dos socios cooperativistas que nominativamente se relacionan, entre os que se inclúe o actor, e a estes efectos presentou a correspondente escritura de poder que alí se cita.*

*Tanto no apartado “Intervienen nº5” como de forma máis detallada no Exponen V da devandita escritura, se establece que os socios cooperativistas alí relacionados (entre os cales figura o actor) garanten solidariamente coa parte prestataria (a cooperativa) e entre si ante Unicaja o total cumprimento das obrigas de pago que se contraen nesa escritura e nos seus mesmos termos e condicións, con renuncia expresa, en razón á máis completa solidariedade, ós beneficios de orde, excusión, división e calquera outro que puidera corresponderlles, respondendo todos e cada un deles polo total das obrigas afianzadas ata o total pago, subsistindo tal afianzamento mentres se atope en vigor o presente contrato. Así mesmo, faise constar que, con especial renuncia ó disposto no artigo 1851 do Código Civil, este afianzamento faise extensivo a calquera das prórrogas, renovacións, novacións ou modificacións de calquera tipo, expresas ou tácitas, que pudieran producirse nas obrigas contidas na escritura e que pesen sobre o prestatario (debedor principal) polo que o afianzamento considerarase vixente ata a total extinción das obrigas contidas, directa ou indirectamente, no presente contrato, sen necesidade de novación expresa do mesmo*

*Resulta igualmente da proba practicada e obrante en autos que a xestión da cooperativa foi caótica, que as obras proxectadas non cegaron a realizarse, e que a situación económica deu en creba, sendo imposible atender ós pagos que tiña que realizar, e que segundo declarou o testigo D. Dario, representante da empresa que últimamente se encargou da xestión da cooperativa, o banco avisou a execución do crédito, que corrían intereses de demora, reclamando 1.600.000 euros, que coa venta dos terreos se pagaron as débedas, que en tesoureiría non hai ningunha cantidade, e que o único diñeiro que a cooperativa pode obter será o que poida sacar dun pleito contencioso administrativo que está plantexado contra a cidade autónoma de Melilla, se se gaña este pleito.*

*De canto se expuso despréndese que se ben por unha banda a parte actora ten fronte á cooperativa demandada un crédito, como consecuencia da súa baixa voluntaria como socio, sen embargo, como consecuencia de ter sido socio e precisamente, por ese contrato de préstamo ó que se fixo referencia, o actor responde solidariamente do mesmo tanto perante a cooperativa como perante a entidade financeira.*

*Non consta cal é o estado actual do devandito préstamo hipotecario; o que significa que se por un lado o actor pode resultar acreedor fronte á cooperativa, por outro lado, atendendo precisamente ás obrigas que contraeu dada a súa condición de socio, pode resultar deudor xunto á mesma e fronte á mesma. Polo que non é a falta de activo da cooperativa, senon a iliquidez da débeda, ó descoñecerse realmente ata onde pode acadar o importe do crédito ou débeda que poidan ter un litigante fronte ó outro, o que xustifica a desestimación da demanda”.*

### **3. Comentario.**

#### **3.1. Nocións previas.**

Nas cooperativas de vivendas, débese trazar unha nidia distinción entre os dous tipos de achegas que os socios veñen obrigados a realizar. Por unha banda, as achegas obrigatorias para adquiri-la condición de socio. E, por outra banda, as achegas ou pagamentos realizados para contribuir ó financiamento da vivenda.

#### **3.2. O dereito do socio ó reembolso das súas achegas obrigatorias ó capital social.**

As achegas obrigatorias integran o capital social. E, con respecto a elas, o socio ostenta un dereito ó reembolso para o caso de baixa ou perda da súa condición de socio. Este dereito ó reembolso das achegas ó capital social rexerase –no Dereito cooperativo galego- polo artigo 64 da Lei de

Cooperativas de Galicia. Da aplicación deste precepto pódense deducir varios principios xerais aplicables ó dereito do socio ó reembolso das súas achegas ó capital social. Estes principios serían os seguintes: a) Os socios teñen dereito ó reembolso das súas achegas ó capital social no caso de baixa; b) A liquidación destas achegas farase segundo o balance de pechamento do exercicio no que se produza a baixa; c) Pódense establecer deducións sobre as achegas obrigatorias, que non serán superiores ó 30% da achega no caso de expulsión, nin ó 20% no caso de baixa non xustificada. No caso de baixa xustificada, non procederá ningunha dedución; d) Ademais das deducións anteriormente citadas, descontaranse do importe das achegas obxecto de reembolso as perdas reflectidas no balance de pechamento do exercicio, xa correspondan ó dito exercicio ou proveñan doutros anteriores ou estean sen compensar; e) O prazo de reembolso non poderá exceder de cinco anos a partir da data da baixa, agás no caso de falecemento do socio, suposto no cal o reembolso deberá realizarse nun prazo non superior a un ano dende aquel.

Este réxime xurídico, aplicable con carácter xeral a calquera tipo de cooperativas, rexe tamén no eido das cooperativas de vivendas, agás unha excepción. Esta excepción atinxe ó prazo para o reembolso das achegas obrigatorias, reembolso que se deberá producir no momento en que o socio sexa substituído nos seus dereitos e obrigas por outro socio.

### ***3.3. O dereito do socio ó reembolso das cantidades entregadas para o financiamento da vivenda.***

Xunto coas achegas obrigatorias ó capital social, o socio dunha cooperativa de vivendas debe pagar tamén as cantidades acordadas pola cooperativa para o financiamento das vivendas. Estas achegas, sen embargo, non integran o capital social da cooperativa.

Sen embargo, e malia que se trata de achegas que non integran o capital social, o socio ostenta tamén sobre elas un dereito de reembolso para o caso de baixa. Este dereito do socio ó reembolso das cantidades achegadas para o financiamento das vivendas réxese –no Dereito cooperativo galego– polo artigo 121 da Lei de Cooperativas de Galicia. E, por aplicación deste precepto, rexen, en relación con aquel dereito, os seguintes principios: a) As cantidades entregadas polo socio para o financiamento da vivenda deberán ser reembolsadas no momento en que o socio sexa substituído nos seus dereitos e obrigas por outro socio; b) Sobre as cantidades entregadas polo socio poderanse practicar –en caso de baixa non xustificada–

deducións de ata un 40% das porcentaxes previstas para as deducións sobre as achegas obrigatorias ó capital social.

#### **3.4. O dereito de crédito do socio fronte á cooperativa.**

De todo o ata aquí esposto despréndese que o socio que causa baixa nunha cooperativa de vivendas adquire un dereito de crédito fronte á cooperativa. E o seu importe será o equivalente á suma das achegas ó capital social realizadas polo socio e das achegas realizadas por este para o financiamento da vivenda, unha vez descontadas as deducións procedentes e acordadas polo Consello Rector para o caso de baixa non xustificada e as perdas que deban ser imputadas ó socio consonte ó balance do exercicio no que se produce a baixa.

Agora ben, pese a que o dereito de crédito do socio fronte á cooperativa nace no momento en que este causa baixa na cooperativa, neste momento ó crédito é inesixible. En efecto, condición necesaria para a esixibilidade daquel dereito de crédito será que o socio sexa substituído nos seus dereitos e obrigas na cooperativa de vivendas por outro socio. E só nese momento o socio ostentará fronte á cooperativa un dereito de crédito líquido, vencido e esixible.

#### **3.5. Compensación de créditos.**

Unha vez que o dereito de crédito do socio fronte á cooperativa se atopa vencido e é líquido e esixible, este pode ser obxecto de compensación coas eventuais débedas que o socio ostente fronte á cooperativa. En efecto, pode suceder que, como consecuencia da actividade económica da cooperativa, deban ser imputadas ó socio perdas por un importe superior ó das súas achegas obrigatorias ó capital social. Igualmente, mentres o socio mantivo a condición de socio puido adquirir outras débedas fronte á cooperativa. De xeito que, no momento en que o socio sexa substituído por outro socio nos seus dereitos e obrigas na cooperativa, o socio que causou a baixa pode ostentar a dobre condición de acreedor e debedor da cooperativa. Unha situación na que, consonte o establecido no artigo 1195 do Código Civil, procede a compensación de créditos e débedas sempre e cando estes reúnan os requisitos que menciona o artigo 1196 do mesmo texto legal, entre os cales destacan os relativos ó carácter líquido e esixible das débedas.

#### **3.6. Consideracións finais.**

Na sentenza obxecto do presente comentario, afirmase que o socio que causou baixa na cooperativa podería ser debedor desta en virtude do aval

solidario outorgado polo socio para garantir o crédito hipotecario suscrito pola cooperativa. Explicase tamén que, no momento no que se produciu a litispendencia, non podía concretarse nin a existencia desta débeda nin, por suposto, a súa contía. De onde deduce a Audiencia, acertadamente, que esta débeda era ilíquida.

Agora ben, a iliquidez da débeda do socio fronte á cooperativa constitúe, á súa vez, o argumento fundamental no que se apoia a sentenza comentada para negar ó socio o dereito ó reembolso das cantidades achegadas para o financiamento da vivenda. Unha conclusión esta que, baixo o noso punto de vista, non debe ser compartida. En efecto, a iliquidez da débeda do socio fronte á cooperativa constitúe un obstáculo que, en todo caso, impide a compensación desa débeda co crédito que o socio ostente fronte á mesma cooperativa (art. 1196 do Código Civil). Pero o nacemento e esixibilidade deste último dereito de crédito depende tan só da baixa do socio na cooperativa e da súa posterior substitución por outro socio. De onde se desprende que se o socio xa fora substituído nos seus dereitos e obrigas por outro socio, tiña dereito ó reembolso das súas achegas obrigatorias e das súas achegas para o financiamento da vivenda, sempre e cando –claro está– non deberan ser imputadas ó socio perdas por un importe superior. Este crédito, no caso de existir, non podía ser compensado pola cooperativa coa eventual débeda adquirida polo socio fronte a esta como consecuencia da súa condición de avalista solidario no préstamo hipotecario, toda vez que esta débeda non era líquida nin esixible. Unha vez que esta débeda adquirira liquidez e fora esixible, iso si, podería ser obxecto de reclamación pola cooperativa fronte ó socio.