

CES
Cooperativismo e Economía Social
Núm. 37 (2014-2015), págs. 307-316
ISSN: 1130-2682

ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS
SOCIOS DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA.
ANOTACIÓN DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL
SUPREMO DE 12 DE DICIEMBRE DE 2011

*EXTENT OF RESPONSABILITY OF THE MEMBERS OF
A HOUSING COOPERATIVE. NOTE ON THE SUPREME
COURT DECISION OF 12TH DECEMBER, 2011*

ENRIQUE GADEA¹

¹ Profesor Titular de Derecho Mercantil. Universidad de Deusto. Dirección de correo electrónico: egadea@deusto.es.

I INTRODUCCIÓN

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2011** (La Ley 247073/2011), se refiere, en su Fundamento Jurídico 4º, a la responsabilidad de los socios de la cooperativa por los gastos efectuados en la construcción de las viviendas, en los siguientes términos:

“La deuda contraída por la Cooperativa, a través de su consejo rector, con la empresa demandante ahora recurrida SEGIPSA, incluía los gastos relativos a la construcción de las viviendas adjudicadas a los cooperativistas demandados, los honorarios de gestión devengados por la actora y los intereses de ambos conceptos. Debe recordarse la STS 219/2008, de 30 enero, que recoge la doctrina de otras sentencias de la Sala, en la que se establece que “tratándose, como ocurre en el presente caso, de una obra de viviendas y locales siendo promotora la cooperativa, y cumpliéndose el objetivo social de la misma en la adjudicación y entrega de tales unidades de obra, a los cooperativistas, la jurisprudencia de esta Sala considera que éstos son co-promotores, y que adeudan, para evitar un enriquecimiento injusto a su favor, a la constructora, las cantidades no pagadas, por los trabajos y materiales que se invirtieron en la misma, es decir, en cada una de las unidades (viviendas o locales) de los que los mismos, como adjudicatarios, obtienen provecho, al llegar a ser propietarios y poseedores de ellos”.

Por tanto, la regla general se enuncia diciendo que los cooperativistas deben las cantidades que la cooperativa está obligada a pagar a la constructora por las obras.

Como efecto de la anterior, surge una segunda cuestión relativa al tipo de responsabilidad con que los socios cooperativistas resultan obligados frente a la constructora y es aquí donde se plantea el recurso de casación, porque al haber sido condenados en forma solidaria, los recurrentes se oponen a ello, alegando las reglas de la mancomunidad, que consideran deben regir esta relación de acuerdo con las normas que citan como infringidas.

Tal como se ha reproducido en el Fundamento Jurídico 1º de esta sentencia, en el contrato celebrado entre el consejo rector de la cooperativa y la constructora, se estableció que la responsabilidad correspondía al propio consejo rector, “solidario con todos los socios”. Esta cláusula lleva a los cooperativistas a la necesidad

de impugnar la interpretación que de la misma ha llevado a cabo la sentencia recurrida, lo que no han efectuado y se han limitado a aludir la infracción de las normas de la Ley de 1987 y de sus propios estatutos que establecían la regla de la mancomunidad.

La regla que establece la mancomunidad no es imperativa y puede ser alterada por los acuerdos de las partes, pactos que deben ser objeto de interpretación en cada caso concreto (STS 553/2008, de 18 junio (LA LEY86343/2008)).

Los socios recurrentes pretenden que no se les puede obligar a responder de forma distinta a la que se establece en los estatutos de la cooperativa, pero esta conclusión sería solo aplicable si no existiese la cláusula de responsabilidad antes referida. De este modo, hay que poner de relieve que los socios pretenden que no se tenga en cuenta una cláusula contenida en el contrato de construcción que por otra parte, no han impugnado”.

2 COMENTARIO

Los autores que defienden la responsabilidad ilimitada del socio por la vía de la imputación de pérdidas, presentan como argumento de su tesis cierta jurisprudencia con origen en cooperativas de viviendas, que defiende que el socio de una cooperativa de viviendas, habiendo recibido el inmueble, responde frente a los acreedores de la cooperativa por deudas vinculadas con los gastos de construcción de la vivienda, o por sobrecostes de la promoción. Lo que sucede es que los supuestos a los que se refiere la citada jurisprudencia, lo son de responsabilidad de los socios frente a terceros, con fundamento en el enriquecimiento injusto que en otro caso podría producirse.

Para explicar la cuestión vamos a partir de las relaciones mutualista y societaria del socio con la cooperativa de vivienda de la que forma parte, para, posteriormente, justificar que la responsabilidad del socio está determinada por la naturaleza jurídica de su relación con la cooperativa.

2.1 Responsabilidad del socio en función de la naturaleza jurídica de su relación con la cooperativa

2.1.1 Relación mutualista

Es la conexión de que existe entre el socio y la cooperativa para la satisfacción de la necesidad propia del socio, que en este caso es la adquisición de una vivienda. Esta conexión conlleva el nacimiento de un derecho y de una obligación recíproca:

- a) El derecho del socio a una vivienda y la obligación de la cooperativa de procurársela. Esto es, el derecho a la obtención de los servicios cooperativizados.
- b) El derecho de la cooperativa a obtener del socio los recursos suficientes para financiar la vivienda. Es decir, el derecho a los pagos para obtener los servicios cooperativizados.

La ejecución de estos derechos y obligaciones es la actividad cooperativizada. La actividad cooperativizada exige a la cooperativa una labor de intermediación en el mercado con terceros, lo que se suelen denominar actividades instrumentales. Por las deudas que surgen por las contrataciones que efectúa la cooperativa por actividades instrumentales, en defecto de patrimonio social, responderá el socio. En realidad, en el ámbito de la relación mutualista, el socio responde del coste de la vivienda que le es adjudicada para evitar su enriquecimiento injusto. Si la cooperativa no puede pagar las deudas relativas al coste de la vivienda, los acreedores tendrán una acción directa contra la cooperativa y contra el patrimonio de cada uno de los socios integrantes. Así, la STS de 19 de mayo de 1993 (Fundamento Jurídico 1º, RAJ 1993/3803) dice al respecto, que, *“admitiendo que la Cooperativa, una vez construidos los pisos, los adjudicara, es evidente que antes debió afrontar todos los pagos, que al no hacerlo así, eludió sus obligaciones, y que los cooperativistas tuvieron que hacer nuevas aportaciones”*, añadiendo a continuación que, *“por todo ello, cuando (los cooperativistas) reciben los pisos sin haber pagado todo su costo, se produce un enriquecimiento sin causa o una falta de empobrecimiento no justificado, (lo que) es también evidente”*, y concluyendo que *“tal entrega de los pisos no legitima el impago de los materiales, con el que se han enriquecido los cooperativistas”*.

2.1.2 Relación societaria

La relación societaria exige el desembolso de aportaciones, directas (tanto en forma aportaciones al capital como de cuotas de ingreso) o indirectas (venta de activos), para crear un fondo común para un fin común. A diferencia de la relación mutualista en esta prevalece el interés común, dirigido al cumplimiento el objeto social, que no es otro que el de procurar viviendas a los socios. En esta relación societaria la conexión cooperativa-socios puede explicarse del mismo modo que si se tratase de una sociedad de capital.

Dentro de las operaciones de carácter societario, cabe mencionar la venta de locales o de viviendas no adjudicadas a los socios. De estas operaciones pueden derivarse excedentes o pérdidas sociales. Por estas deudas derivadas de la relación societaria, es decir, de partidas ajenas al coste de la vivienda, donde la cooperativa actúa en beneficio de todos sus socios, no responde el patrimonio de los socios, sino el patrimonio que adquiere y forma la cooperativa con los recursos obtenidos de aportaciones directas e indirectas. Para determinar la responsabilidad externa

del socio ante los acreedores de operaciones que no tienen carácter instrumental (al margen del coste de su vivienda) debe acudir a lo dispuesto en la Ley, que en lo relativo a este punto prevén de forma generalizada:

“La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad”.

En resumen, la relación mutualista genera una responsabilidad que afecta al patrimonio personal de los socios, en tanto en cuanto éstos deben responder de las operaciones instrumentales relativas al coste de la vivienda adjudicada para evitar el enriquecimiento injusto. En cambio, la responsabilidad de la relación societaria está limitada a lo aportado y a lo comprometido a aportar a la sociedad.

2.2. Referencia a la jurisprudencia relativa a la responsabilidad de los socios de las cooperativas de vivienda

El planteamiento expuesto se recoge en numerosas sentencias relativas al tema, entre las que destacaremos las siguientes:

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2005** (La Ley 13978/2005) condena a los cooperativistas a pagar a la constructora de las viviendas las cantidades que correspondía abonar a la cooperativa, que era insolvente y de hecho había desaparecido desde la construcción y posterior entrega de las viviendas. Sin embargo, condena a los socios al pago de las cantidades individuales debidas, por considerar que no sería justo hacerlo igualitariamente porque se daría un enriquecimiento injusto de unos socios frente a otros.

Concretamente, en el Fundamento Jurídico 2º señala: *“En definitiva, la Sentencia es congruente con las peticiones de las partes (en este caso, de la actora), pues a través de la acumulación de acciones (expresamente aducida) hecha en demanda, y partiendo de que la condena de la Sociedad es inocua, por su insolvencia, de lo que se trata es de que se condene a los socios, que son los adjudicatarios de las viviendas, que las disfrutaban, y esto es lo que aquélla, en definitiva, determina, y el punto de partida es esa declaración de insolvencia, que dice la Sentencia que está patentizada. La condena a las cantidades individuales debidas, es la más justa, por estar perfectamente determinadas, no siendo factible, en justicia, hacerlo igualitariamente, porque se daría un enriquecimiento injusto de unos frente a otros”*.

Y, posteriormente, en el Fundamento Jurídico 4º añade: *“Tratándose, como ocurre en el presente caso, de una obra de viviendas y locales (construcción de*

un bloque, perteneciente a una Urbanización más amplia), siendo Promotora la Cooperativa, y cumpliéndose el objeto social de la misma en la adjudicación y entrega de tales unidades de obra, a los cooperativistas (o, en su caso, a los que les sucedieran, por subrogación autorizada por la Cooperativa, tras la previa adquisición, por traspaso, de esa condición de socios), la jurisprudencia de esta Sala considera que éstos son co-promotores, y que adeudan, para evitar un enriquecimiento injusto a su favor, a la Constructora, las cantidades no pagadas, por los trabajos y materiales que se invirtieron en la misma, es decir, en cada una de las unidades (viviendas o locales) de los que los mismos, como adjudicatarios, obtienen provecho, al llegar a ser propietarios y poseedores de ellos:

1.- Así, la S. de esta Sala, n.º 472/93, de 19 de mayo, dice al respecto, que, “admitiendo que la Cooperativa, una vez construidos los pisos, los adjudicara, es evidente que antes debió afrontar todos los pagos, que al no hacerlo así, eludió sus obligaciones, y que los cooperativistas tuvieron que hacer nuevas aportaciones”, añadiendo a continuación que, “por todo ello, cuando (los cooperativistas) reciben los pisos sin haber pagado todo su costo, se produce un enriquecimiento sin causa o una falta de empobrecimiento no justificado, (lo que) es también evidente”, y concluyendo que “tal entrega de los pisos no legitima el impago de los materiales, con el que se han enriquecido los cooperativistas”.

2.- Aún más claro, lo dice la S. n.º 477/1992, de 22 de mayo (citada en la Apelación por el hoy recurrido), para la que “cuando las viviendas de protección oficial son construidas en régimen de Cooperativa para ser adjudicadas exclusivamente a sus asociados, y no para destinarlas al tráfico con terceros compradores para obtener beneficio económico (no consta, en el presente caso, que en él este supuesto se diera), los propios cooperativistas se convierten en socios co-promotores de la construcción de dichas viviendas, y, como tales, vienen obligados a sufragar el costo real de la construcción de las mismas, según se desprende de lo establecido en el art. 104 del Reglamento de Cooperativas, de 16 de noviembre de 1978” ..., como “tiene declarado esta Sala en S.S. de 20-II-1989 y 6-III-1990, en las que se afirma que la adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas y la aportación de las cantidades resultantes de la distribución y derrama del costo de la construcción, son operaciones a todas luces diferenciables de la idea de venta a persona ajena a la constructora”. Termina dicha Sentencia diciendo que “el art. 112 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, carece de aplicación al presente supuesto litigioso, ya que los gastos de construcción de las viviendas por la Cooperativa, que lógicamente han de ser pagados por los cooperativistas adjudicatarios de las viviendas, no pueden ser incluidos dentro del concepto de “sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido”, a que se refieren, tanto dicho precepto, como las sentencias que cita el recurrente, las cuales contemplan y resuelven supuestos de verdaderas ventas hechas por el

promotor a terceros adquirentes de las viviendas por aquél construidas, que no es el caso que aquí nos ocupa”.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2006 (La Ley 150005/2006) rechaza que la sentencia recurrida haya infringido la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto. En su Fundamento Jurídico 3^a señala lo siguiente: *“Es cierto que esta Sala en supuestos de Sociedades Cooperativas para la construcción de viviendas para los propios cooperativistas tiene establecido que se consideran que éstos son co-promotores y que adeudan, vía enriquecimiento injusto, las cantidades no pagadas por los materiales y trabajos que se invirtieron en la construcción de las viviendas y locales (por todas la Sentencia de 19 de octubre de 2.005 (rec. 474/1.999), que menciona la Sentencia de 19 de mayo de 1.993, también citada tanto por el Juzgado de Primera Instancia como por la Audiencia Provincial); pero en el caso objeto del presente recurso la situación no es la misma, puesto que las cantidades pagadas por los fiadores-demandantes, y ahora recurrentes, tiene su origen, como declara probado la Sentencia de la Audiencia Provincial, no en “gastos necesarios para la adjudicación a quienes hoy son demandados de sus respectivas viviendas y plazas de garaje, sino de deudas bien de terceros cooperativistas, morosos en sus obligaciones con la cooperativa, bien de una anormal gestión, no explicada convenientemente que llevó a la adjudicación de determinadas viviendas por precio inferior al real...”.* Esta sustancial diferencia determina que no quepa hacer responsable a los socios cooperativistas, ni levantar el velo social para el pago de las deudas que dieron origen al préstamo de la cooperativa y la fianza de los demandantes -asumida voluntariamente-, puesto que en nada incrementaron el valor de los pisos o locales adjudicados, por lo que no se puede decir que hubiera enriquecimiento de los demandados, quedando limitada la responsabilidad de los socios cooperativistas, en los términos expuestos por el artículo 14 de los Estatutos. Es más, partiendo de la base de que para exista un enriquecimiento injusto hace falta un desplazamiento patrimonial que conexas inequívocamente los patrimonios, sin que intervengan terceros extraños al citado desequilibrio, en este caso interfiere en dicha relación la existencia de morosidad en algunos de los cooperativistas y la anormal gestión de los socios gestores de la entidad”.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Enero de 2008 (La Ley 875/2008) en su Fundamento Jurídico 1^o señala que: *“Prosperó la demanda, no sólo frente a la Cooperativa, sino además, con carácter subsidiario, frente a los socios cooperativistas, por entender el Juzgado que el principio de responsabilidad limitada de éstos, consagrado en el artículo 71 de la Ley especial, no pugnaba con la obligación de los socios de abonar, además de las cuotas correspondientes, las obras hechas en sus respectivas viviendas”.*

Seguidamente en su Fundamento Jurídico 4º, en términos similares a la de 19 de octubre de 2005, dice: *“La pretensión impugnatoria de las recurrentes choca con la ya consolidada doctrina jurisprudencial sentada por esta Sala en supuestos similares, compendiada, entre otras, en Sentencia de 19 de octubre de 2005, que cita, a su vez, las de 19 de mayo de 1993 y 22 de mayo de 1992. Así, se señala en estos casos que “tratándose, como ocurre en el presente caso, de una obra de viviendas y locales siendo Promotora la Cooperativa, y cumpliéndose el objeto social de la misma en la adjudicación y entrega de tales unidades de obra, a los cooperativistas, la jurisprudencia de esta Sala considera que éstos son copromotores, y que adeudan, para evitar un enriquecimiento injusto a su favor, a la Constructora, las cantidades no pagadas, por los trabajos y materiales que se invirtieron en la misma, es decir, en cada una de las unidades (viviendas o locales) de los que los mismos, como adjudicatarios, obtienen provecho, al llegar a ser propietarios y poseedores de ellos”.*

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2011 (n.º 555/2011), confirma también la tesis de que los cooperativistas deben pagar las cantidades que la cooperativa está obligada a pagar a la constructora por las obras imputables a su vivienda. Demostrado que el dinero que aportaron unos - los de la fase de protección oficial - estaba exclusivamente destinado a la construcción de las que habrían de ser sus viviendas, la aplicación de parte de ese capital a otro fin, en provecho de los socios de lo que era una fase distinta, habría justificado el éxito de una acción de regreso, si es que hubieran pagado voluntariamente, y explica el de una “condictio por intromisión”, que, es la consecuencia de la utilización de valores patrimoniales destinados, únicamente, al provecho de los aportantes.

Así, en el Fundamento Jurídico 3º se concreta lo ha apuntado en los siguientes términos: *“El aplicable artículo 71 de la Ley 3/1987 , a cuyo tenor los socios no responden personalmente de las deudas sociales, salvo disposición en contrario de los estatutos, fue interpretado por la jurisprudencia, en relación con las cooperativas de viviendas y en supuestos en los que éstas habían sido adjudicadas a los socios, en el sentido de que, para que los adjudicatarios no se enriquecieran injustamente a costa de los acreedores de la sociedad -normalmente ejecutores de la obra de construcción o proveedores de materiales-, debían satisfacer los créditos, aunque fuera más allá de las aportaciones que les eran exigibles.*

Son de mencionar en tal sentido las sentencias 472/1993, de 19 de mayo, 772/2005, de 19 de octubre, 1256/2007, de 22 de noviembre, y 73/2008, de 30 de enero.

Esa doctrina es aplicable al caso enjuiciado, pese a que los titulares de los créditos y los obligados fueran socios de la misma cooperativa de viviendas, integrados en dos fases distintas de la promoción.

En efecto, demostrado que el dinero que aportaron unos - los de la fase de protección oficial - estaba exclusivamente destinado a la construcción de las que habrían de ser sus viviendas, la aplicación de parte de ese capital a otro fin, en provecho de los socios de lo que era una fase distinta - en el caso, la primera -, habría justificado el éxito de una acción de regreso, si es que hubieran pagado voluntariamente - artículo 1158 del Código Civil -, y explica el de una “condictio por intromisión”, que, como se señala en la sentencia recurrida, es la consecuencia de la utilización de valores patrimoniales destinados, únicamente, al provecho de los aportantes”.

3. CONCLUSIÓN

En conclusión después de analizar las sentencias reseñadas cabe afirmar que de su contenido se deduce que *los cooperativistas no pueden recibir los pisos sin haber pagado todo su costo para evitar su enriquecimiento injusto*. Por tanto, se desprende que a los cooperativistas se les pueden reclamar *las cantidades que la cooperativa está obligada a pagar a la constructora por las obras (las deudas derivadas de la relación mutualista)*, pero no se les puede hacer responsables de las deudas derivadas de defectos de construcción de los pisos vendidos a terceros no socios, ni de ningún gasto ajeno a la adjudicación de su vivienda o local **(deudas derivadas de operaciones de carácter societario)**, en cuanto que éstos no enriquecen en nada a los socios de la cooperativa. Siendo ello así, la responsabilidad de los socios por estas deudas queda limitada a las aportaciones al capital social que hubieran suscrito.