

LAUDO

2/2006

LAUDO 2-2006

En Bilbao, a uno de Marzo de dos mil seis.

Vistas y examinadas por el árbitro D., abogado en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados de, casado y con domicilio profesional en, las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: De una, **como demandante, Dña.**, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número, con domicilio a efectos del presente expediente en, representada por el letrado D.; y de otra, **como demandada, D.**, con domicilio y Documento Nacional de Identidad número, y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El árbitro fue designado para el arbitraje de derecho, por acuerdo del Presidente de BITARTU, el pasado 12 de Enero de 2006, previa constatación de la existencia de sometimiento válido y suficiente de ambas partes al arbitraje del mismo, mediante convenio arbitral plasmado en la cláusula de obligado cumplimiento VIGESIMOTERCERA del contrato de adjudicación de vivienda suscrito entre las partes de este procedimiento y, Sociedad Cooperativa. Dicho acuerdo fue notificado al árbitro el 16 de Enero de 2006 y aceptado por éste el día 17 del mismo mes y año.

SEGUNDO.- El árbitro, a su vez, notificó a las partes su designación por BITARTU, su aceptación del arbitraje, la apertura del período para formular los escritos de demanda y contestación y el lugar de desarrollo de las cuestiones arbitrales. Tal notificación se efectuó a BITARTU con fecha 18 de Enero de 2006 a D. el día siguiente y a D. con fecha 1 de Febrero de 2006.

TERCERO.- Ninguna de las partes recusó al árbitro dentro de los diez días siguientes a aquel en que tuvieron conocimiento de la aceptación por éste de su designación.

CUARTO.- La parte demandante acreditó adecuadamente su representación.

El representante de la demandante presentó dentro de plazo escrito de demanda y propuso la prueba que a sus intereses convino.

Se aportaron como prueba documental los diez documentos acompañados al escrito de demanda y el de acreditación de la representación, solicitando además como

medio de prueba una prueba documental a cumplimentar, Sociedad Cooperativa.

El demandado presentó también dentro de plazo su escrito de contestación y proposición de pruebas.

Se aportaron como prueba documental los tres documentos acompañados al escrito de contestación, no solicitando otros medios de prueba.

Todos los medios de prueba aportados y propuestos fueron aceptados, recibiendo-se la prueba cumplimentada por, Sociedad Cooperativa el día 8 de Febrero de 2006.

QUINTO.- A instancias del árbitro y por las razones que se expondrán en la motivación del presente Laudo, se reunieron en la sede de BITARTU sita en la c/ Reyes de Navarra nº 51- bajo de Vitoria- Gasteiz el día 22 de Febrero de 2006 a partir de las 16 horas Dña. como parte demandante y asistida por el letrado D., D. como parte demandada y asistido por el letrado D., D. en su condición de árbitro designado por BITARTU para el presente expediente arbitral y D. en su condición de letrado asesor del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi y de BITARTU.

En la citada reunión, las partes alcanzaron dos acuerdos:

Que el arbitraje se resolviera en equidad.

Y que la controversia de quién se adjudicaba la vivienda, garaje y trastero, que constituía el objeto del procedimiento arbitral, se resolviese mediante sorteo, acordando también las bases del mismo y el resto de condiciones.

Los citados acuerdos se plasmaron en un acta cuyo original se incorpora al presente Laudo, quedando su copia incorporada al expediente como los documentos o folios 127 y 128.

SEXTO.- A continuación de suscribirse los indicados acuerdos, y como consecuencia de ellos, se celebró el sorteo correspondiente, resultando como adjudicatario de la vivienda, garaje y trastero objeto del mismo D.

El acta original del sorteo se incorpora al presente Laudo, quedando su copia incorporada al expediente como los documentos o folios 133 y 134.

SÉPTIMO.- Como consecuencia de los acuerdos anteriores, el árbitro dirigió un escrito al Sr. Presidente de BITARTU para comunicarle los mismos y solicitarle que se acuerde que el presente expediente arbitral 2/2006 se resuelva en equidad.

El Sr. Presidente de BITARTU, a la vista de los acuerdos anteriores de las partes y sus fundamentos, resolvió con fecha 28 de Febrero de 2006 que el arbitraje se resolviera en equidad.

OCTAVO.- Forman parte del presente procedimiento arbitral los 143 documentos o folios que están incorporados al expediente, incluidos en ellos los que forman parte del presente Laudo.

NOVENO.- Se han cumplido las formalidades exigidas por el Reglamento sobre Procedimientos de Resolución de Conflictos en las Cooperativas Vascas del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi y, especialmente, los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal de las partes.

MOTIVOS

PRIMERO.- RESPECTO DEL ACUERDO PARA QUE EL ARBITRAJE SE RESUELVA EN EQUIDAD Y CONSECUENTE RESOLUCIÓN DEL SR. PRESIDENTE DE BITARTU.

El Sr. Presidente de BITARTU en su Resolución de fecha 12 de Enero de 2006, además de aceptar el arbitraje y otras cuestiones, acordó que el mismo debía resolverse en derecho.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Dos del artículo 13 del “Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas” (el Reglamento en adelante) de BITARTU, en aquel momento no se tenía otra opción dado que el sometimiento al arbitraje de las partes mediante su expresa aceptación se había producido en la cláusula Vigésimotercera del contrato de adjudicación de vivienda suscrito por ambas con la cooperativa, Sociedad Cooperativa el día 15 de Diciembre de 2003 y en dicha cláusula no se especificaba a qué modalidad de arbitraje se sometían, es decir, no optaban expresamente por la equidad.

Posteriormente, la parte demandante en su escrito de demanda y la parte demandada en su escrito de contestación, solicitaron que el arbitraje se resolviera en equidad, por ser más apropiado este sistema para resolver el objeto del litigio como proponían, y por ello el día 22 de Febrero de 2006 las partes han acordado expresamente y por escrito, entre otras cuestiones, “ ... que el arbitraje se resuelva en equidad y el árbitro designado decida en base a ella ...”, comunicándolo a BITARTU.

Tal acuerdo es conforme a lo establecido en el apartado Dos del artículo 13 del Reglamento de BITARTU citado anteriormente, en concordancia con el apartado 1 del artículo 34 de la Ley de Arbitraje 60/2003, de 23 de Diciembre.

Ambos artículos, de conformidad con el principio de autonomía de la voluntad, establecen que corresponde a las partes la determinación de la clase de arbitraje, esto es, si los árbitros deben decidir en derecho o en equidad.

Pero para no seguir el criterio de que el arbitraje sea de derecho y, por lo tanto, para que los árbitros puedan decidir en equidad, se requiere acuerdo expreso de las partes, que podrán emplear para designarlo cualquier fórmula.

Esto es lo que las partes han hecho en el presente expediente de una doble manera:

- Por una parte, solicitándolo ambas, la demandante en su escrito de demanda y la demandada en su escrito de contestación.
- Y por otra, por si lo anterior no fuese suficiente o pudiese generar dudas, expresamente mediante el acuerdo escrito suscrito por ambas partes el día 22 de Febrero de 2006 (folios 127 y 128 del expediente).

Ello sentado, no conviene olvidar que resolver un arbitraje en equidad tiene sus ventajas, en cuanto permite a los árbitros decidir la controversia conforme a criterios flexibles y adecuados a las circunstancias del caso, criterios que, como en el caso que nos ocupa, se corresponden con la voluntad de las partes. Ni la equidad es sinónimo de arbitrariedad, ni la equidad es contraria a la aplicación, más o menos explícita, del derecho, como tampoco exime a los árbitros de la obligación de motivar el laudo.

Por último, pero no por ello poco importante, se debe destacar que el acuerdo es conforme al principio de autonomía de la voluntad, principio en el que, como regla general, la normativa arbitral se apoya (junto con el de flexibilidad del procedimiento) con los únicos límites del derecho de defensa de las partes y el principio de igualdad, pilares básicos del arbitraje y que, evidentemente, no han sido vulnerados con el acuerdo que se está motivando.

La propia Ley 60/2003 en su exposición de motivos indica que “esta ley parte en la mayoría de sus reglas de que debe primar la autonomía de la voluntad de las partes”, autonomía privada que se puede manifestar, como en el caso que nos ocupa, directamente a través de declaraciones de voluntad de las partes.

**SEGUNDO.- RESPECTO DEL ACUERDO PARA QUE LA CONTROVER-
SIA DE QUIÉN SE ADJUDICA LA VIVIENDA, GARAJE Y TRASTERO SE
RESUELVA MEDIANTE SORTEO, ESTABLECIENDO LAS BASES DEL
MISMO Y OTRAS CONDICIONES. TERMINACIÓN DE LAS ACTUACIO-
NES ARBITRALES Y CONSTANCIA DEL ACUERDO EN FORMA DE
LAUDO.**

Todo lo argumentado en el motivo anterior respecto de la trascendencia de la autonomía de voluntad de las partes en un expediente arbitral es aplicable también en este motivo, puesto que en definitiva es un principio motivador de toda la normativa arbitral y que se refleja en la regulación concreta.

Así, el apartado Dos del artículo 44 del Reglamento de BITARTU, en concordancia con el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, permiten que *“Si durante las actuaciones arbitrales las partes llegan a un acuerdo que ponga fin total o parcialmente a la controversia, los árbitros darán por terminadas las actuaciones con respecto a los puntos acordados y, si ambas partes lo solicitan y los árbitros no aprecian motivo para oponerse, harán constar ese acuerdo en forma de laudo en los términos convenidos por las partes”*.

En este sentido, dentro de los acuerdos adoptados por las partes en su reunión del día 22 de Febrero de 2006 se recogió explícitamente en el apartado “7” que “ Con el resultado del sorteo, y en virtud de lo establecido en el apartado Dos del artículo 44 del Reglamento de BITARTU, las partes han llegado a un acuerdo que pone fin totalmente a la controversia del expediente arbitral 2/2006 y por tal motivo solicitan del árbitro D. que de por terminadas las actuaciones y haga constar los presentes acuerdos en forma de Laudo en los términos convenidos, así como que incorpore al Laudo el resultado del sorteo acordado” (reverso del folio 128 del expediente).

Respecto de ello debemos decir que el poder de disposición de las partes sobre el objeto del arbitraje tiene múltiples manifestaciones; entre ellas, poner término al procedimiento arbitral. Una de las facultades de las partes es la de llegar a acuerdos sobre las cuestiones que componen la controversia. Según que el acuerdo afecte al objeto del arbitraje en su conjunto, o sólo a alguno de sus puntos, los árbitros darán por terminadas, también total o parcialmente, las actuaciones arbitrales.

Sentado lo anterior, el apartado Dos del artículo 44 que comentamos da carta de naturaleza a una práctica frecuente, cual es la consistente en que el acuerdo de las partes sea recogido en una decisión arbitral. Para ello, es necesario que se cumplan dos requisitos, a saber: que lo pidan ambas partes y que los árbitros no aprecien motivos para oponerse.

En el caso que nos ocupa se cumplen ambos requisitos dado que las partes lo han acordado expresamente y por escrito y porque comoquiera que el derecho de disposición de las partes sobre el objeto de la controversia se fundamenta en el principio de libre renunciabilidad de los derechos, los árbitros podrán oponerse cuando el acuerdo contrarie el interés o el orden público, perjudique a terceros, o sea contrario a alguna norma imperativa o prohibitiva, lo cual no se aprecia por este árbitro.

TERCERO.- RESPECTO DE LOS GASTOS DEL ARBITRAJE

Respecto de los gastos ocasionados en el expediente, debe dejarse constancia de: Que ninguna de las partes ha realizado alegaciones o peticiones sobre los mismos; que de acuerdo con el artículo 51.Uno del Reglamento de BITARTU el arbitraje es gratuito en lo que se refiere a los honorarios de los árbitros hasta la cantidad que el Consejo

Superior de Cooperativas de Euskadi tiene acordada, no sobrepasando los honorarios del árbitro en el presente expediente esa cantidad; que de acuerdo con el artículo 52.Uno del mismo Reglamento cada parte deberá satisfacer los gastos efectuados a su instancia y los que sean comunes por partes iguales, a no ser que los árbitros apreciasen mala fe o temeridad en alguna de ellas; y que no es necesaria la intervención de letrados u otras personas que no sean los interesados, puesto que, de acuerdo con el artículo 18.Uno del Reglamento “las partes podrán defenderse o actuar ante los árbitros por sí mismas”.

En consecuencia y en concordancia con los motivos expuestos, dicto la siguiente

RESOLUCIÓN

A) Se declara a D., con D.N.I. nº como adjudicatario de la vivienda sita en, el garaje nº y el trastero de la entrecubierta, todo ello de la edificación que la, Sociedad Cooperativa está promoviendo en el sector 8 de Salburua (Vitoria- Gasteiz), promoción acogida al expediente nº de calificación provisional de V.P.O. concedido por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y cuya adjudicación a los comparecientes fue el objeto del contrato suscrito por estos con la cooperativa promotora el día 15 de Diciembre de 2003.

B) D. debe abonar a Dña. las siguientes cantidades:

- **26.661,86 euros**, como importe que la Sra. ha abonado a la cooperativa promotora como parte del precio.
- **Y, además, 18.000 euros**, en concepto de resarcimiento de la frustración de expectativas por la pérdida de la vivienda, garaje y trastero objeto del litigio.

C) Le corresponden íntegramente al Sr. los 1.087,30 euros que se encuentran depositados en la cuenta común que tiene con la Sra. en la cuenta (o cualquier otra cantidad que exista en el momento del reintegro).

D) Dña. debe transmitir a su condición de socia en la cooperativa promotora, Sociedad Cooperativa y todos los derechos derivados de ello y del contrato suscrito con esta sociedad el día 15 de Diciembre de 2003.

A tales fines, la Sra. deberá formalizar ante la cooperativa promotora todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y le sean exigidos a tal fin.

En el momento de la transmisión y formalización de los documentos establecidos en este apartado, el Sr. debe entregar a la Sra. las dos can-

tidades (26.661,86 euros y 18.000 euros) indicadas en el apartado “A)” de esta Resolución.

E) Se declaran expresamente como parte de la presente Resolución los derechos, obligaciones y condiciones resultantes de los apartados “5.-”, “6.-”, “8.-” y “9.-” de los acuerdos adoptados entre las partes en su reunión del día 22 de Febrero de 2006 cuyo documento original queda incorporado al presente Laudo y su copia incorporada al expediente como los documentos o folios 127 y 128.

F) En cuanto a los gastos del arbitraje: No existiendo mala fe o temeridad en ninguna de las dos partes, cada una deberá satisfacer los gastos efectuados a su instancia y, en su caso, los honorarios de sus representantes; y los gastos comunes se pagarán por mitades, ascendiendo únicamente a los que resulten de la notificación del Laudo, y los que posteriormente se deriven.

Así por este Laudo, definitiva e irrevocablemente arbitrando, lo pronuncio, mando y firmo extendiéndolo sobre cuatro folios timbrados de la Diputación Foral de Bizkaia, con la serie y números del P 3502199 C al P 3502202 C.

Además, forman parte integrante del presente Laudo:

Como anexo nº 1, el “acta de comparecencia” en la que se plasmó la reunión celebrada el día 22 de Febrero de 2006 y en la que constan los acuerdos adoptados en la misma.

Y como anexo nº 2, el “acta del sorteo” efectuado el mismo día 22 de Febrero de 2006 para la adjudicación de la vivienda, garaje y trastero objeto del presente expediente.

Fdo.:

- EL ARBITRO -