

**LAUDO**

**9/2007**



## LAUDO 9-2007

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de abril de 2.008.

Vistas y examinadas por el Árbitro ....., 48009 de Bilbao, las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las Partes: de una, ....., con domicilio a efectos de notificaciones en ...; de otra ... con domicilio social en ....., y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.- DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO.** El Árbitro fue designado para el arbitraje de Derecho, por acuerdo del Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, el día 30 de octubre de 2007. Dicho acuerdo fue notificado al Árbitro el día 7 de noviembre.

### **SEGUNDO.- ACEPTACIÓN DEL ARBITRAJE**

El día 6 de noviembre de 2007 el arbitraje fue aceptado. La aceptación fue debidamente notificada al Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.

El Árbitro, a su vez, en la misma fecha notificó a las Partes su designación por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.

Las Partes no recusaron al Árbitro, por lo que el procedimiento continuó su tramitación con normalidad.

### **TERCERO.- ALEGACIONES, PRETENSIONES Y PRUEBAS PROPUESTAS POR LA PARTE SOLICITANTE**

A) **ALEGACIONES:** ..... presentó dentro de plazo escrito de alegaciones y, ratiificándose íntegramente en el escrito de solicitud de arbitraje, manifestó:

- I.- Que es socia cooperativista de .....
- II.- Que con fecha 6 de marzo de 2006 firmó un documento de reserva en el que el precio de la vivienda ascendía a 156.263,15 en su versión más pesimista.
- III.- Que con fecha 15 de abril de 2006 firmó un contrato privado de compraventa por el que adquiriría una vivienda, con garaje y trastero por importe de 134.229,10 euros.

- IV.- Que no se ha cumplido el escenario más pesimista puesto que se han vendido todos los garajes, razón por la cual el precio que debe abonar por su vivienda no es el de 156.263,15 euros, sino 134.229,10 euros.
- V.- Que se le han ocasionado una serie de daños y perjuicios por la demora en la entrega de la vivienda, daños que no detalla ni reclama en el presente procedimiento arbitral.

**B) PRETENSIONES:** Solicita la actora:

1. Que se fije el precio de la ..... en 134.229,10 euros (IVA no incluido), sin que deba abonar ninguna cantidad adicional a la ..... por ningún otro concepto.
2. Que se le haga entrega de la copia del contrato celebrado por la ... con la mercantil ... así como el celebrado con la mercantil ...
3. Que se reconozca su derecho a reclamar la indemnización que se devengue en concepto de daños y perjuicios ocasionados por el retraso en la entrega de la vivienda.

**C) PRUEBAS PROPUESTAS:** A continuación se transcriben las pruebas propuestas por la demandante: \_

- i) **DOCUMENTAL:** Unión de los siguientes documentos aportados con el escrito promoviendo el arbitraje:
- Circular de 2 de marzo de 2005 (Doc. n.º 1)
  - Circular de 25 de noviembre de 2005 (Doc. n.º 2)
  - Copia simple de la escritura notarial de 25 de abril de 2005 sobre el sorteo de las viviendas (Doc. n.º 3)
  - Copia simple de la escritura notarial de 25 de abril de 2005 sobre el sorteo de las 35 plazas de garajes libres (Doc. n.º 4)
  - Circular de 26 de enero de 2006 (Doc. n.º 5)
  - Documento de reserva de vivienda de 6 de marzo de 2006 (Doc. n.º 6)
  - Documento privado de compraventa de 15 de abril de 2006 (Doc. n.º 7)
  - Circular de 24 de mayo de 2007 (Doc. n.º 8)
  - Escrito de la actora solicitando el contrato de compraventa de su vivienda (Doc. n.º 9)

- Escrito de la actora solicitando copia del acta de la reunión extraordinaria de 27 de julio de 2007 (Doc. n.º 10)
- Escrito de la actora solicitando copia del contrato realizado con ... y del firmado con la constructora ... (Doc. n.º 11).

Se requiere al Consejo Rector de ..... a través de la persona de su representante en este procedimiento arbitral para que en el plazo de 15 días a contar desde la recepción del presente escrito:

- Reconozca la venta de 33 plazas de garajes libres
- Subsidiariamente, para el caso que no lo reconozca, requerimiento a ..... para que en idéntico plazo identifique junto con dirección postal a los 35 adjudicatarios de las 35 plazas de garaje, así como a los reservistas que constan en el Protocolo Notarial n.º 340 de 25 de abril de 2005 del Notario D. Jose Clemente Vázquez López, para que posteriormente fuesen requeridos en este procedimiento arbitral para que se pronuncien si han efectuado la compraventa de las respectivas plazas de garajes libres que les han sido asignadas.

**CUARTO.- ALEGACIONES, PRETENSIONES Y PRUEBAS PROPUESTAS POR LA PARTE SOMETIDA AL ARBITRAJE.**

Con fecha 13 de diciembre de 2.007 este Árbitro remitió a la parte sometida a arbitraje el escrito de alegaciones de la parte demandante y les notificó la apertura del plazo de alegaciones y proposición de prueba.

**A) ALEGACIONES:** El 2 de enero de 2008, dentro del plazo conferido al efecto, ... presentó escrito de alegaciones y proposición de prueba en el que, someramente, argumentaba lo siguiente:

- I.- Que ... es una sociedad cooperativa constituida el 17 de mayo de 2004 con el objeto social de procurar a sus socios y familiares viviendas, servicios y edificaciones complementarias.
- II.- Que con fecha 29 de junio de 2004 el Consejo Rector de la Cooperativa adoptó el acuerdo de admisión como nueva socia cooperativista de la Sra. ..., quien firmó el documento de conformidad el día 15 de julio de 2004.
- III.- Que de acuerdo con lo establecido por los artículos 27 y ss. de los Estatutos Sociales, los órganos de la Cooperativa han ido adoptando sucesivos acuerdos, vinculantes para todos los socios presentes o ausentes.
- IV.- Que el 15 de abril de 2006 se firma entre ... y la Sra. ... el contrato de compraventa sobre la ....

V.- Que han existido retrasos en la entrega de las viviendas, pero que es la promotora, esto es, la propia Cooperativa quien tiene derecho a la indemnización por retrasos puesto que tiene firmado con la empresa constructora una cláusula por incumplimiento de los plazos de entrega.

VI.- Que la actora, individualmente considerada, no tiene derecho a indemnización alguna por el retraso.

VII.- Que la actora, hasta la fecha, no ha impugnado ninguno de los acuerdos adoptados por las diferentes Asambleas.

**B) PRETENSIONES:** Solicita la desestimación íntegra de las pretensiones de la actora.

**C) PRUEBAS PROPUESTAS:** A continuación se transcriben las pruebas propuestas por la demandada:

ii) **DOCUMENTAL:** Unión de los siguientes documentos aportados con el escrito de contestación a la demanda:

- Escritura pública de constitución de la Cooperativa (Doc. n.º 1)
- Contrato de aceptación de socio de ... (Doc. n.º 2)
- Circulares de ... a los socios cooperativistas (Doc. n.º 3 a 24)
- Escritura Pública de compraventa a .... de 22 de julio de 2004 (Doc. n.º 25)
- Escritura Pública de compraventa a .... de 2 de diciembre de 2005 (Doc. n.º 26)
- Escritura Pública de compraventa a ... de 30 de septiembre de 2004 (Doc. n.º 27)
- Escritura Pública de compraventa a ... de 2 de diciembre de 2005 (Doc. n.º 28)
- Licencia de ejecución de obras de 23 de enero de 2006 (Doc. n.º 29)
- Licencia de obras de 29 de marzo de 2006 (Doc. n.º 30)
- Actas de la Asamblea General de ... (Doc. n.º 31 a 35)
- Actas de reuniones del Consejo Rector de ... (Doc. n.º 36 a 58).
- Plan de pagos aprobado por ... (Doc. n.º 59)
- Aportaciones a la sociedad de ... (Doc. n.º 60).
- Recibí del contrato firmado por ... (Doc. n.º 61)
- Relación de bajas de socios (Doc. n.º 62 a 74)
- Contrato de compra de ... (Doc. n.º 75)
- Informe de tasación de ... (Doc. n.º 76)
- Informes de auditorías de los ejercicios 2004, 2005 y 2006 (Doc. n.º 77 a 79)

ii) **INTERROGATORIO DE PARTE:** En la persona de ...

Por lo tanto, tras el reflejo expositivo de la prueba interesada, se admite a trámite la prueba propuesta.

**QUINTO.- ADMISIÓN DE LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES Y APERTURA DEL PERIODO PROBATORIO**

Con fecha 3 de enero este Árbitro acordó admitir los escritos de alegaciones de ambas partes, los cuales fueron notificados de manera cruzada a las Partes, y la admisión de las pruebas propuestas. La práctica de la misma tuvo lugar el 16 de enero en el Despacho Profesional de este Árbitro.

La totalidad de las pruebas obran practicadas en los Autos.

**SEXTO.- APERTURA DEL PERIODO DE CONCLUSIONES.**

Finalizada la práctica de la prueba, el 16 de enero se dio traslado a las partes para que en el plazo improrrogable de 15 días presentaran Escrito de Conclusiones.

Recibidos los respectivos Escritos de Conclusiones, demandante y demandada básicamente vienen a ratificarse en las pretensiones iniciales expuestas en los escritos de alegaciones iniciales.

**SÉPTIMO.- CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES**

Se han cumplido las formalidades exigidas por el *Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas* y, especialmente, los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal entre las Partes, así como la celebración del arbitraje y la emisión del laudo en los tiempos y formas legal y reglamentariamente establecidos.

**MOTIVOS**

El presente expediente constituye un arbitraje de Derecho y por ello exige una motivación jurídica que sustente el fallo final.

**PRIMERO.- SOBRE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE COOPERATIVAS, FACULTADES DEL ÁRBITRO Y PROCEDIMIENTO ARBITRAL:**

El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi se encuentra facultado para el conocimiento del presente arbitraje, en virtud de las funciones que le atribuye el artículo 145.2 f) de la vigente Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi.

Por resolución de 5 de septiembre de 2000 del Presidente del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, publicada en el BOPV de 26 de septiembre de 2000, se nombró Árbitro del servicio de Arbitraje Cooperativo a quien suscribe, siendo designado para el conocimiento del expediente arbitral 3/2007 en la Resolución del Presidente

del Servicio Vasco de Resolución de Conflictos en Cooperativas – BITARTU de fecha 12 de febrero de 2007, notificada a este árbitro el día 21 de febrero del mismo año.

Se ha procedido en el presente arbitraje conforme a lo establecido en el Reglamento sobre Procedimiento de Resolución de Conflictos en las Cooperativas Vascas, de 3 de septiembre de 2004, aprobado en la sesión plenaria del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi de fecha 15 de julio de 2004, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco el día 21 de septiembre de 2004. Asimismo, se ha observado lo dispuesto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

#### **SEGUNDO.- SOBRE EL CONVENIO ARBITRAL Y LA MODALIDAD DE ARBITRAJE:**

... solicitó la celebración del presente arbitraje mediante escrito dirigido al Consejo Superior de Cooperativas, de fecha 5 de febrero de 2007, petición que se fundamenta en el sometimiento arbitral establecido en el artículo 44 de los Estatutos de la Cooperativa, que ordena que las cuestiones litigiosas entre los socios y la cooperativa se resuelvan mediante arbitraje del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

Habida cuenta de que así lo dispone el artículo 13.2 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, el arbitraje deberá resolverse en DERECHO.

#### **TERCERO.- SOBRE LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y ANEXOS EN 134.229,10 EUROS**

Concurre en este punto un argumento que impide al Árbitro entrar a analizar la acomodación a Derecho de la variación del precio orientativo inicial fijado para la vivienda de la actora. Como afirma la demandada en su escrito de alegaciones, la parte demandante incurre en el error de ignorar su condición de autopromotora y de confundir el cauce procesal a través del cual articular sus pretensiones.

Efectivamente, cuando se promueve la construcción de una vivienda en régimen de Cooperativa la adquisición de la vivienda por los socios cooperativistas no se produce por el precio estimativo que puede fijarse al inicio de la promoción para mejor ilustración de los futuros socios, sino por el reparto o imputación del coste final de la obra que se haga al término de la misma entre los cooperativistas, y que normalmente será equivalente al coste final de la obra dividido por el número de socios. Esto es así porque en una Cooperativa de viviendas los socios se constituyen en autopromotores, de forma que son ellos los que asumen el resultado del proyecto y con ello la variación que pueda experimentar el coste de la obra a lo largo del tiempo que dure la construcción y hasta la entrega de las viviendas a los cooperativistas. Esto es algo que se desprende de la propia definición de Cooperativa de viviendas del artículo 114 de la Ley 4/1993 de 24 de junio (*“Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones*



*comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, así como rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones destinadas a unos y otros”).*

En este sentido, la Cooperativa como persona jurídica no es un mero intermedio entre los cooperativistas y los gremios encargados de la construcción. La Cooperativa no sirve exclusivamente a los fines personales de los cooperativistas que la integran: es una persona jurídica regida por la Ley y por sus Estatutos, que tiene su propia finalidad, que en este caso es la promoción de un grupo de viviendas, y que está constituida por los socios, quienes ven en el cumplimiento del objeto de la Cooperativa un medio de procurar también su propio fin personal. Así lo tiene declarado reiteradamente la jurisprudencia, por ejemplo la STS de 22 de mayo de 1992 según la cual *“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, los propios cooperativistas se convierten en socios copromotores 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 artículo 104 del Reglamento de Cooperativas de 16 de noviembre de 1978, que viene a responsabilizar a los socios cooperativistas del resultado de la gestión económica de la construcción, y según tiene declarado esta Sala en sentencias de 20 de febrero de 1989 y 6 de marzo de 1990, en las que se afirma que la aportación de las cantidades resultantes de la distribución y derrame del costo de la construcción son operaciones a todas luces diferenciables de la idea de venta a persona ajena a la constructora, que lo ha sido la misma cooperativa”*.

Por lo tanto, el cauce a través el cual manifestar su disconformidad con los precios establecidos no es dirigir una reclamación contra la propia cooperativa, sino impugnar los acuerdos sociales y/o las cuentas anuales aprobadas por los órganos sociales, impugnaciones que no constan en el presente procedimiento arbitral.

**CUARTO.- SOBRE EL DERECHO A QUE SE HAGA ENTREGA A LA ACTORA DE DETERMINADOS CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COOPERATIVA ...**

Tampoco debe prosperar la segunda pretensión de la actora. El derecho de información del socio no es un derecho ilimitado ya que la información que puede pedirse, según ha establecido en reiteradas ocasiones la Jurisprudencia, deberá ser la relativa a los datos del ejercicio económico, a las cuestiones incluidas en el orden del día y las relacionadas con el ejercicio social a que las cuentas se refieran. Así por ejemplo, en relación con las sociedades anónimas, en las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1995 (EDJ1995/4721) y 13 de noviembre de 1998 (EDJ1998/26394): *“El derecho de información se exterioriza, por, una parte, en la petición de informes o aclaraciones por escrito antes de la junta o verbalmente durante la celebración, sobre extremos del orden del día, sin que comprenda la exhibición de la documentación relativa a la convocatoria, y por otra, en el examen del balance, la cuenta de pérdidas y*

*ganancias, informe de gestión y el informe de los auditores, en definitiva los documentos referidos en los artículos 172 y 212”.*

En términos similares, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón Sección 8ª, de 7 de abril de 2001 afirma que *“el derecho de información de los socios reconocido en los arts. 51 y 86 de la LSRL no es un derecho ilimitado y absoluto, sino que la propia doctrina jurisprudencial ha venido estableciendo las limitaciones al mismo hasta configurar su ámbito, de tal manera que la información que puede pedir un socio-accionista, aun cuando represente una minoría cualificada superior al 25% del capital social, debe concretarse temporalmente a datos relativos al ejercicio económico (STS de 5-5-1966), y su ámbito objetivo queda reducido a las cuestiones relacionadas con el orden del día y a las cuestiones relacionadas con el ejercicio social a que las cuentas se refieran (SSTS de 5-3-1966, 26-12-1969 y 15-2-1992), dentro de cuyos extremos los administradores están obligados a suministrar los datos requeridos”.*

Partiendo por lo tanto de la configuración y alcance que jurisprudencialmente se ha otorgado a este derecho, hemos de desestimar las pretensiones de la actora, toda vez el ejercicio del derecho de información está sujeto a las condiciones y los cauces procesales previstos en el artículo 10 de los Estatutos Sociales.

#### **QUINTO.- SOBRE LA INDEMNIZACIÓN POR EL RETRASO EN LA ENTREGA DE LA VIVIENDA**

La misma argumentación jurídica empleada en el Motivo Tercero obliga a este Árbitro a desestimar la pretensión de la actora de que se le reconozca el derecho a reclamar a ... la indemnización que se pudiera devengar por el retraso en la entrega de la vivienda. Una vez más, no debe obviarse que la actora no ha perdido su condición de socia y que la promoción de la vivienda se hizo por una cooperativa en la que ingresó voluntariamente. Por lo tanto, no puede solicitar una indemnización pues la actora sigue siendo autopromotora de su vivienda. El retraso devengará, en su caso, una indemnización a favor de la Cooperativa, es decir, a favor de la totalidad de los socios que la integran pero nunca una indemnización a favor de uno de los cooperativistas individualmente considerado en calidad de consumidor final.

A la vista de lo anterior, se adopta la siguiente

### **RESOLUCIÓN**

Desestimándose íntegramente la solicitud de arbitraje instada por ... contra ... se acuerda:

- 1º Desestimar la pretensión de la actora de ver fijado el precio de su vivienda Primera C del Portal 1, de su plaza de garaje n.º 7 y de su trastero n.º 26 en

134.229,10 euros (IVA no incluido), así como su pretensión de no abonar cantidad adicional alguna a la .....

- 2º Desestimar la pretensión de la actora de que se le haga entrega de la copia del contrato celebrado por la ... con la mercantil ....., así como el celebrado con la mercantil .....
- 3º Desestimar la pretensión de la actora de que se reconozca a título individual su derecho a reclamar la indemnización que se devengue en concepto de daños y perjuicios ocasionados por el retraso en la entrega de su vivienda.
- 4º Las costas en el supuesto de existir, conforme a los artículos 51 y ss. del *Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas*, se abonarán por partes iguales al no apreciarse mala fe.

Este Laudo será notificado a las partes de modo fehaciente.

Así, por este Laudo, definitiva e irrevocablemente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo, extendiéndolo sobre 12 folios mecanografiados por una sola cara en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo.: .....

- EL ARBITRO -