

**LAUDO**

**11/2007**



## LAUDO 11-2007

En Bilbao, a veinte de octubre de dos mil ocho.

....., Abogado en ejercicio, colegiado nº ..... del Ilustre Colegio de Abogados de ....., con despacho profesional en ....., calle ..... y D.N.I. nº ..... nombrado árbitro en el expediente número 11/2007 en virtud de Resolución de fecha 27 de noviembre de 2007, del Presidente del Servicio Vasco de Resolución Extrajudicial de Conflictos en Cooperativas-BITARTU, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, después de tener en consideración las alegaciones manifestadas y una vez examinada la prueba aportada por las partes, procedo a dirimir en Derecho las cuestiones que me han sido planteadas por las mismas, exponiendo a continuación los siguientes

### ANTECEDENTES

#### 1 - Pretensiones de la cooperativa ....., S.COOP.

La sociedad cooperativa ....., S.COOP. con domicilio social en la calle ..... de ..... (.....), titular del CIF ....., presenta demanda de arbitraje, debidamente representada por el Letrado D. ...., según poder general que acompaña y cuyo domicilio profesional sito en c/ ..... de ....., se señala a efectos de notificaciones en el presente arbitraje. En su escrito de solicitud de arbitraje de 20 de noviembre de 2007, que dio lugar al presente expediente arbitral y posteriormente en sus escritos de alegaciones, de 28 de enero de 2008 y conclusiones, de 15 de julio de 2008, la cooperativa planteó las cuestiones que sucintamente se exponen a continuación:

La cooperativa demandante ....., S. COOP. constituida el 23 de diciembre de 1996 con el fin de promover la construcción de viviendas unifamiliares para cinco socios cooperativos, cuenta entre estos a D. ...., hoy demandado. El Sr. .... fue asimismo designado miembro del Consejo Rector de dicha cooperativa de viviendas e inscrito su cargo en el Registro de Cooperativas de Euskadi, con fecha 16 de enero de 1997.

El 15 de octubre de 1998 se firmó entre la cooperativa y el socio demandado, un contrato de adjudicación de vivienda, por la que se asignó a este último la finca iden-

tificada con el número 30 en el Plano de Ordenación de Parcelas de la Unidad de Ejecución ..... del Sector ..... de las Normas Subsidiarias de ..... En dicho acuerdo, el cooperativista adjudicatario se compromete a abonar la parte correspondiente de las Certificaciones de Obra que se vayan ejecutando de su futura vivienda, así como las correspondientes a la compra del terreno, parte proporcional de la urbanización, honorarios, etc.

El 28 de diciembre de 2001, la cooperativa vende y transmite al Sr. ...., mediante escritura pública, la finca registral identificada como PARCELA URBANA NUMERO ..... DE LA UNIDAD DE EJECUCION ..... DEL SECTOR ..... de Amurrio y dentro de la misma, la vivienda unifamiliar “en construcción”, según literalmente reza la escritura.

Coherentemente con el estado de la vivienda (“en construcción”) y simultáneamente a esta transmisión, la cooperativa y el socio firman un documento privado, también de fecha 28 de diciembre de 2001, por el que el socio cooperativo asume las deudas que en el futuro se devenguen por razón de obras pendientes de pago en la urbanización e incluso aquellas que puedan derivarse de cierta reclamación judicial interpuesta por un tercero (familia Gabiña) contra la cooperativa, pendiente en aquel momento de resolución judicial. Dicho reconocimiento de deuda se cifró de modo orientativo en 15.000.000 pts.- “más la parte que le corresponda en la indemnización de la familia Gabiña”, según se dice en dicho contrato privado.

Finalmente, la cooperativa alega haber realizado las obras y pagos pendientes correspondientes a la promoción y, una vez individualizados estos e imputada la parte proporcional al socio Sr. .... y descontada su última aportación realizada por este- según se dice- el 19 de julio de 2004, resulta de todo ello y “de conformidad con la contabilidad existente en la cooperativa”, un saldo a favor de la misma, es decir, una deuda del socio ....., por importe de 20.906 €, que por medio de esta demanda se reclama, además de los intereses legales que correspondan, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.108 Cc.

## **2- Contestación del socio D. ....**

Por su parte, el demandado, D. ...., con domicilio en ..... (.....), calle ....., titular del DNI número ....., contestó a la solicitud de arbitraje ante el Servicio Vasco de Resolución Extrajudicial de Conflictos en Cooperativas-BITARTU, mediante escrito de aceptación y contestación a las alegaciones, de 2 de mayo de 2008, en el que planteó sus argumentos que se resumen a continuación:

Responde, el demandado, a la reclamación económica que le realiza la cooperativa, subrayando que todas sus pretensiones “exclusivamente se refieren a hechos constructivos referidos a la ejecución de la obra”. Se refiere el Sr. .... a supuestos defectos en la construcción de su vivienda que se inventarían y exponen minuciosa-

mente, en un informe que se adjunta a la contestación, adjuntándose fotografías de la vivienda y múltiples observaciones de carácter técnico, relativos a la construcción. El Sr. .... acompaña a su contestación, asimismo, copia de varios emails y mensajes cruzados con los aparejadores, técnicos y con la propia cooperativa, en los que se pone de manifiesto el malestar del socio por los citados defectos en la construcción.

A lo largo de su contestación, el socio demandado no pone en cuestión la veracidad ni el rigor de la liquidación de la deuda pendiente que le reclama la cooperativa. Tampoco lo hace con ocasión del turno de conclusiones, posterior a la prueba practicada, toda vez que el demandado rehusó evacuar dicho trámite, no obstante fue citado a tal fin por este árbitro, mediante carta con acuse de recibo firmada por el Sr. .... el día 12 de julio de 2008.

### **3 – Prueba practicada**

Se ha practicado y tenido en cuenta por este árbitro, toda la prueba documental aportada por las partes. En particular: se han estudiado los Estatutos sociales de la cooperativa, sus inscripciones en el Registro de Cooperativas de Euskadi y ha sido tendida en consideración toda la documentación aportada por los interesados: escrituras públicas, contratos privados, cartas, mensajes certificaciones, y extractos del Libro de Actas de la Asamblea General

Como única excepción, no ha sido aceptada la práctica de la prueba solicitada el 19 de junio de 2008 por el demandado consistente en la inspección de los defectos de construcción y valoración de los mismos por parte de este árbitro, toda vez que como se comunicó mediante resolución de 7 de julio de 2008, no es tal la función del árbitro y, en concreto, el que suscribe carece del conocimiento y la formación necesarias para valorar en sus justos términos técnicos y sobre todo económicos, los defectos en la construcción que se señalan. Por lo anterior y en virtud de lo establecido en el artículo 39-Uno del Reglamento Arbitral, se desestimó la petición de realización de dicha inspección, sin perjuicio del derecho del demandado a aportar las peritaciones que estimase oportunas.

A la vista de los antecedentes expuestos, el Arbitro que suscribe considera de aplicación los siguientes

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

### **Primero - Sobre la competencia arbitral del Consejo Superior de Cooperativas, facultades de Árbitro y procedimiento arbitral**

El Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi se halla 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 Arbitro del Servicio de Arbitraje Cooperativo a quien suscribe, siendo designado para el conocimiento del expediente arbitral 11/2007, en la Resolución del Presidente del Servicio Vasco de Resolución de Conflictos en Cooperativas-BITAR-TU, de fecha 27 de noviembre de 2007.

Se ha procedido en el presente arbitraje conforme a lo establecido en el Reglamento sobre procedimientos 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 y 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**

La cooperativa ....., S. COOP. solicitó la celebración del presente arbitraje mediante escrito dirigido al Consejo Superior de Cooperativas, de fecha 20 de noviembre de 2007, petición que se fundamenta en el sometimiento arbitral establecido en el artículo 44 de sus Estatutos sociales, que ordena que las cuestiones litigiosas entre los socios y la cooperativa se resuelvan por el arbitraje del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.

Aceptado a trámite el arbitraje por Resolución del Presidente del Servicio Vasco de Resolución de Conflictos en Cooperativas-BITARTU, de fecha 27 de noviembre de 2007 y seguido el trámite oportuno, se dio traslado al socio D. .... de las pretensiones concretas formuladas por la cooperativa y el socio aceptó tácitamente el presente arbitraje toda vez que contestó en fecha 2 de mayo de 2008, al escrito de demanda previamente formulado por la cooperativa, en fecha 28 de enero de 2008.

Habida cuenta que el artículo 44 de los Estatutos sociales no especifica la modalidad de arbitraje y que las partes no han optado expresamente por el arbitraje de equidad, se tramita el mismo como Arbitraje de DERECHO, en aplicación de lo establecido en el artículo 34.1º de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre de Arbitraje y artículo 13-Dos del Reglamento Arbitral de BITARTU.

### **Tercero - Sobre la reclamación económica formulada por la cooperativa.**

La cooperativa ....., S. COOP. reclama de su socio, D. ...., el pago de una deuda por importe de 20.906 €, más los correspondientes intereses de demora, reclamación que trae causa de los gastos devengados con motivo de determinadas obras realizadas por la demandante en la vivienda del demandado.

Esta deuda surge en el contexto de la relación jurídico cooperativa existente entre demandante y demandado, toda vez que el objeto de la cooperativa es precisamente

procurar exclusivamente para sus socios y familiares, viviendas y servicios complementarios de edificación, tal y como reza el artículo 2 de los estatutos sociales de ....., S. COOP. En el cumplimiento de dicha tarea, la cooperativa contrata bienes y servicios de los que se derivan gastos que finalmente son repercutidos a los socios, en proporción a su participación en los mismos. Es por ello que el socio admitió, mediante contrato de fecha 28 de diciembre de 2001, el devengo de las deudas correspondientes a los gastos de la cooperativa que se le imputasen proporcionalmente.

En cuanto al importe exacto de esta deuda (20.906 € - al decir de la cooperativa), el demandado no ha cuestionado en ningún momento la existencia de la misma, ni la veracidad y rigurosidad de la liquidación efectuada por la cooperativa. No debe ser, pues, este árbitro quien ponga en duda tal cifra. Máxime si se tiene en cuenta la doble condición de miembro del Consejo Rector y de socio que ostenta el Sr. ...., cualidades que le vinculan por un lado con la administración de la cooperativa y que, por otro, le dotan de un amplio derecho de información sobre la gestión económica de la misma, según está previsto entre otros, en los artículos 23 y 24 de la Ley 4/1993 de cooperativas de Euskadi, así como en los artículos 9 y 10 de los estatutos sociales.

Según lo anterior, debe ser admitida la reclamación de la deuda por importe de 20.906€.

#### **Cuarto.- Sobre la oposición del demandado, Sr. ....**

El Sr. De la Cruz opone a la reclamación que se le formula, sus pretensiones que se restringen “exclusivamente a hechos constructivos” como literalmente expresa en su contestación a la demanda, el 2 de mayo de 2008.

Alega el demandado, la existencia de diversos defectos de construcción que habrían sido comunicados reiteradamente a los arquitectos y aparejadores responsables de la ejecución, así como a las empresas encargadas de la construcción (....., S.A., ..... y otros gremios). Defectos que se enumeran en un extenso informe acompañado de fotografías de detalle sobre la obra. Se acompañan asimismo, copias de mensajes remitidos por el demandado a los distintos agentes participantes en la edificación, como prueba de las reiteradas quejas puestas de manifiesto por el Sr. .... a lo largo del proceso de construcción de su vivienda.

Es importante señalar que el Sr. .... no aporta ningún informe pericial como prueba de la existencia de dichos defectos, ni se facilita modo alguno de determinar la trascendencia y el coste económico de su reparación. Tampoco se explica la relación de los destinatarios de sus quejas (arquitectos, aparejadores, ....., ....., carpinteros, gremios, etc.) con la cooperativa. Ni se da explicación alguna sobre la participación en la actividad constructiva y el grado de responsabilidad que incumbe a cada uno de ellos para poder con ello identificar su grado de responsabilidad en los mencionados defectos de construcción. En definitiva, no se ha formulado, por parte del demandado, reconvencción formal ni material a la demanda.

Simplemente, el demandado alega la existencia de defectos y se fundamenta en ello para no pagar su deuda con la cooperativa.

Pretende el demandado justificar su conducta, en una suerte de auto composición que, por lo tanto, carece de legitimidad jurídica. Pues si bien el artículo 1.124 del Código Civil reconoce la facultad de resolver las obligaciones recíprocas en el caso de incumplimiento de uno de los obligados, pudiendo el perjudicado exigir entre el cumplimiento o la resolución de la obligación, dicha facultad debe reivindicarse ante un “tribunal” como expresamente cita dicho artículo del Código Civil, lo que nos remite al ámbito de la hetero-composición como sistema de aplicación de la justicia. Ámbito en el que se exige, entre otras cosas, probar la existencia del incumplimiento y la responsabilidad derivada del mismo.

En suma, no puede admitirse la pretensión del demandado formulada en los términos vistos en el presente arbitraje.

Y todo ello sin perjuicio del legítimo derecho que asiste al Sr. ...., a exigir la responsabilidad civil que afecta a los agentes que intervienen en todo proceso de edificación, según se establece en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás disposiciones concordantes.

#### **Quinto.- Sobre los intereses de demora**

El artículo 1100 del Código Civil señala que “incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación”. El artículo 1101, a continuación, establece que “quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en ...morosidad” y por último, el artículo 1108 señala que si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal”.

De la lectura continuada de los anteriores preceptos, se deduce la obligación de D. ...., de retribuir intereses de demora por su deuda pendiente con ..... S. COOP. Intereses que se deberán calcular desde la fecha de la reclamación judicial o extrajudicial de la deuda (fecha de la solicitud del arbitraje), a saber, el 20 de noviembre de 2 00 7 , devengándose desde entonces el interés legal del dinero.

#### **Sexto.- Sobre las costas en el presente procedimiento arbitral.**

En virtud de lo establecido en el artículo 51 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, el presente arbitraje es gratuito para las partes en lo que se refiere a los honorarios del Árbitro.



Por último, para la sustanciación del presente procedimiento, el árbitro no ha incurrido en gastos ajenos a la propia actuación arbitral, lo que se pone de manifiesto a los efectos previstos en el artículo 51-Dos del Reglamento Arbitral.

A la vista de los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos expuestos, procede dictar, en Derecho, el siguiente

## LAUDO

**PRIMERO.-** D. .... deberá abonar a ....., S. COOP. la suma de 20.906 € en concepto de deuda por obras y reparaciones realizadas en su vivienda.

**SEGUNDO.-** La anterior deuda devengará el interés legal calculado desde el día 20 de noviembre de 2007 y hasta el día en que se efectúe el pago.

**TERCERO.-** El presente arbitraje es gratuito para ambas partes, en lo que a honorarios y gastos del Arbitro se refiere.

Este Laudo, firmado por el Árbitro, será notificado a ambas partes a través de la Secretaría del Servicio Vasco de Resolución de Conflictos en Cooperativas- BITARTU, y contra el mismo cabe interponer la acción de anulación prevista en el artículo 48 del Reglamento sobre Procedimientos de Resolución de Conflictos en las cooperativas vascas, y asimismo en el artículo 40 y siguientes de la Ley 60/2003 de 23 de Diciembre, de Arbitraje

Fdo.: .....

- EL ARBITRO -