



Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo Kooperatiben Arbitrajeko Euskal Zerbitzua

SERVICIO VASCO DE ARBITRAJE COOPERATIVO (SVAC) CONSEJO SUPERIOR DE COOPERATIVAS DE EUSKADI

Expediente Arbitral 5/2014

LAUDO

En Vitoria-Gasteiz, a 31 de marzo de 2014.

Vistas y examinadas por el árbitro... y con domicilio a estos efectos en..., las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: de una, ... (en adelante la DEMANDANTE), con domicilio a estos efectos en..., y provista de DNI número..., y de otra la cooperativa... (en adelante la COOPERATIVA), con domicilio social a estos efectos sito en... y provista de C.I.F. núm. ..., representada por..., y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Aceptación del arbitraje y designación de árbitro. El árbitro fue designado para el arbitraje de Derecho, por acuerdo del Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo —SVAC— del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi de fecha 25 de febrero de 2014, previa constatación de la existencia de sometimiento válido y suficiente de ambas partes al arbitraje del mismo, mediante convenio arbitral plasmado en los Estatutos Sociales de la cooperativa.

Dicho acuerdo fue notificado al árbitro mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2014 y aceptado por éste mediante escrito de 3 de marzo de 2014.

SEGUNDO.- Procedimiento Arbitral. Tal y como se establece en el apartado segundo de la resolución de aceptación de la tramitación del arbitraje y designación de árbitro del Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo —SVAC— del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, el arbitraje se tramita de conformidad con el procedimiento abreviado establecido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de fecha 16 de febrero de 2012; nº 34. Todo ello en base a cuanto establece el punto b) del art. 57 del citado Reglamento.

TERCERO.- Citación para Vista y Prueba. Mediante sendos escritos enviados dentro del plazo reglamentariamente previsto, el árbitro notificó a ambas partes tanto las pruebas admitidas de las presentadas por la parte DEMANDANTE, como la citación para la celebración de la Vista y Prueba del proceso, en los términos reglamentariamente previstos (artículo 62), el 25 de marzo de 2014 a las 13 h. en la sede social del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, sito en Vitoria-Gasteiz (01013 Araba), c/ Reyes de Navarra, 51 –bajo. A la citación de la parte demandada se acompañó copia del contenido de la solicitud de arbitraje y de los documentos anexos.

CUARTO.- Celebración de Vista y Prueba. En la fecha indicada, no habiendo presentado la COOPERATIVA escrito de reconvencción, se celebró Vista y Prueba.

Comenzando con la fase de exposición de pretensiones y de lo que convenga al derecho de cada parte:

—La parte DEMANDANTE, se ratificó en la demanda interpuesta, interesando el recibimiento del arbitraje a prueba. En la demanda se fijaron las siguientes pretensiones:

“PRIMERA: No pagar nada por esa modificación tan excesiva en mi balcón. Que la pague el que haya cometido el error. Que me supone (6.5 m² + de Terraza = 4.889 + I.V.A.= 5.378 €.).

SEGUNDA: Y en caso de tener que pagar algo que me dejen pagarlo fraccionado”.

—La COOPERATIVA demandada contestó a la demanda oponiéndose a la misma, y señalando que la liquidación practicada es la que corresponde conforme a la normativa de protección pública de viviendas tasadas. Concretamente, se refirió a que, si bien el contrato de adjudicación de vivienda es conforme a la Calificación provisional, debe estarse, en último término, a lo que se establezca en la Calificación definitiva, y que la liquidación se ha practicado, precisamente, teniendo en cuenta lo establecido en esta última calificación, y aplicando estrictamente el apartado 2.1 del Anexo I de la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

A continuación, en la segunda fase, se procedió a la práctica de las pruebas.

En lo que atañe a la parte DEMANDANTE, se admitió la prueba documental unida a la demanda, tras el análisis de los siguientes documentos: escrito a y contestación de Azpiegitura S.A.U., contrato de adjudicación de vivienda tasada municipal en régimen cooperativo, Estatutos de la Sociedad..., 1ª y 2ª liquidación y plano de la vivienda.

Por su parte, en lo que respecta a la COOPERATIVA, se admitió la prueba documental, tras el análisis de los siguientes documentos: calificaciones provisional y definitiva, Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial y Ordenanza Municipal Reguladora de Vivienda Tasada Municipal del Municipio de Ortuella.

Finalmente, en la tercera fase, se concedió la palabra a las partes para que de forma verbal y concisa expusieran sus conclusiones. Habiéndose reafirmado ambas partes en sus pretensiones, se dio por concluida la Vista.

La Vista, y su reflejo en Acta, quedó debidamente recogida en formato electrónico —grabación de audio—, en virtud de cuanto se establece en el punto Seis del artículo 62 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, y previo consentimiento a los efectos expresamente otorgado mediante su firma por la parte compareciente, tal y como consta en el expediente.

QUINTO.- Formalidades reglamentarias. 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 entre las partes.

HECHOS PROBADOS

Se considera probado que:

PRIMERO.- Con fecha de 4 de febrero de 2011, se notificó por la Alcaldía de Ortuella que con fecha de 31 de diciembre de 2010 se emitió el Decreto nº 1221 sobre Calificación como Vivienda Tasada Municipal y concesión de Licencia de Obras solicitada para la construcción de... viviendas, anejos y locales en... por parte de la COOPERATIVA..., teniendo en cuenta el informe emitido por el Arquitecto Municipal. Así, según reza el primero de los apartados del decreto «a la vista del proyecto de Ejecución, de conformidad con el informe técnico transcrito, y a la vista de la Ordenanza de Vivienda Tasada Municipal se concede la Calificación Provisional de Vivienda Tasada Municipal a las... VTM y anejos a construir en.... A continuación se fijan los precios máximos de venta de las viviendas y sus anejos. Concretamente, para la vivienda del

Portal..., se fija el siguiente precio: 183.129,91 euros, por 94,25 m² construidos, incorporando trastero nº... y garaje nº...

SEGUNDO.- La DEMANDANTE, en calidad de socia, suscribió, con fecha de 7 de septiembre de 2011, con la COOPERATIVA un contrato de adjudicación de vivienda tasada municipal en régimen cooperativo. Conforme a la primera de las estipulaciones recogidas en dicho contrato, «la Cooperativa respetando la selección de personas adjudicatarias señalada en el exponendo IV, adjudica al socio la siguiente vivienda y anejos elegida por éste de acuerdo con el orden mencionado: Vivienda: Superficie útil: 69,18 m². Garaje: nº.... Superficie útil: 20,02 m². Trastero: nº.... Superficie útil: 8,84 m²».

Asimismo, según se establece en la segunda de las estipulaciones «el precio de adjudicación de la vivienda, plaza de garaje y trastero, como anexos vinculados a la misma, es de ciento ochenta y tres mil ciento veintinueve euros con noventa y un céntimos (183.129,91 € + I.V.A.)». Se matiza, además, que dicho precio está «dentro de los establecidos en la Calificación Provisional».

TERCERO.- El 26 de noviembre de 2013 la COOPERATIVA comunica a la DEMANDANTE la liquidación, informándole que la superficie útil de la vivienda se ha incrementado en 4,07 m², como consecuencia de la ampliación de la terraza en 9,22m², es decir, pasando la vivienda de los 69,18 m² inicialmente estimados, conforme a la Calificación Provisional, a los 73,25 m², lo que conlleva un incremento en el precio final a abonar por la DEMANDANTE de 8.577,46 euros + I.V.A.

CUARTO.- La DEMANDANTE, disconforme con el aumento del precio y entendiendo que se ha producido un incumplimiento del contrato, el 1 de diciembre de 2013 escribió a Azpiegiturak S.A.U. relatando los hechos recogidos en el apartado TERCERO, exponiendo su queja y quedando a la espera de contestación. Habiéndose dado entrada a dicho escrito en Azpiegiturak S.A.U., el 4 de diciembre de 2013, el Director Gerente de esta entidad emitió informe, con fecha de 19 de diciembre de 2013, y fecha de salida de 8 de enero de 2014, bajo la rúbrica «Asunto: Consulta relativa a vivienda tasada municipal adquirida a la Sociedad Cooperativa...». En dicho informe, el Director Gerente de Azpiegiturak S.A.U., tras los razonamientos oportunos, concluye que «inicialmente el precio de venta de la vivienda, garaje y trastero vinculados a la misma deviene y lo es, conforme con las superficies proyectadas, que son las que constan en la Cédula de Calificación Provisional. Sin embargo, este precio de venta podrá ser modificado, al alza o a la baja, una vez conocida la superficie real de la vivienda, y elementos anejos a la misma, tal y como figurará en la Cédula de Calificación Definitiva».

QUINTO.- La COOPERATIVA, reconociendo que, a la luz de las superficies reales de las viviendas, el caso más desfavorable era el de la DEMANDANTE, y con la finalidad de minorar el importe definitivo que ésta debe abonar, el 10 de febrero de 2014 remitió a la DEMANDANTE, vía correo electrónico, una segunda liquidación, aplicando estrictamente lo establecido en el apartado 2.1 del Anexo I de la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección

Oficial. De acuerdo a la segunda liquidación presentada, se redujo la cuantía de más a abonar por la DEMANDANTE a 4.889,37 euros + IVA. En concreto, la minoración resulta de computar en el precio final, en lo que se refiere a la terraza, solamente el 10% de los m² de la superficie útil cerrada de la vivienda. En suma, teniendo la vivienda una superficie útil cerrada de 65 m², solamente se computan 6,5 m² de terraza de los 17,50 m² que en realidad tiene. Con otras palabras, los m² de superficie útil de vivienda a tener en cuenta a efectos de liquidación de la cuantía final a abonar por la DEMANDANTE quedan fijados definitivamente en 71,5, frente a los 73,25 resultantes de la primera liquidación presentada.

De todo ello informa, igualmente, la COOPERATIVA a la DEMANDANTE, en la Asamblea que tuvo lugar el 13 de febrero de 2014, en....

SEXTO.- Con fecha de 6 de marzo de 2014, se notificó por la Alcaldía de Ortuella que con fecha de 28 de febrero de 2014 se emitió el Decreto nº 229 sobre Calificación Definitiva como Vivienda Tasada Municipal de... viviendas, anejos y locales en..., promovidas por la mercantil... En dicho decreto, tras establecer que «las viviendas proyectadas cumplen con lo dispuesto en la Ordenanza de Viviendas Tasadas Municipales, en relación con los precios de viviendas y anejos», se señala que «conforme al informe emitido por el Arquitecto Municipal (Informe...), la construcción se ha ejecutado de conformidad a la licencia, justificándose por el Arquitecto redactor del proyecto (quien ha llevado la Dirección de Obra) las diferencias de superficie entre la licencia de obras y la medición de final de obra». Igualmente se establece que «la calificación definitiva se ha aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno adoptado en sesión celebrada el día 27 de Febrero de 2014». Y, en el primero de los apartados del Decreto, tras «aprobar la Calificación Definitiva de Vivienda Tasada Municipal de las.. VTM y de la..., promovidas por la mercantil...» se señalan los precios máximos de venta de las viviendas y sus anejos. En concreto, en lo que atañe a la vivienda del Portal..., correspondiente a la DEMANDANTE, se detallan los siguientes datos: vivienda con una superficie útil de 73,25 m² (precio 171.760,03 euros); garaje con una superficie útil de 30,95 m² (precio 15.806,14 euros); trastero con una superficie útil de 7,90 m² (precio 4.162,28 euros).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En relación con los anteriores hechos, los fundamentos de la decisión arbitral son los siguientes:

PRIMERO.- Pretensión de no pagar el incremento de metros cuadrados de la vivienda. Esta pretensión debe dilucidarse atendiendo a que la liquidación practicada por la COOPERATIVA se ajuste o no a Derecho, lo que depende del cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas tasadas municipales.

Debe partirse de lo preceptuado en el apartado 4º de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, cuando establece que «a los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos

del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública». Asimismo, en el apartado 5º se determina que la ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará, entre otras cuestiones, «las características de la citada vivienda y sus anexos».

Precisamente, como consecuencia del desarrollo normativo de dicha ley, se aprueba la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Ortuella, de 9 de junio de 2009, aplicable al caso aquí analizado. Y, en el artículo 9 de la misma, se regula la Calificación, como elemento determinante del procedimiento a seguir de cara a practicar la liquidación, en lo que respecta a la cuestión objeto de análisis en el asunto sometido a este árbitro:

«Tanto la Calificación de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG) como la de Régimen Especial (VTME) se establecerá mediante resolución de la Junta de Gobierno Local a petición del promotor.

La Calificación Provisional de las viviendas que se promueven en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para este uso habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario, a solicitud del promotor, la obtención previa o simultánea de la Calificación Definitiva como Vivienda Tasada Municipal de Régimen General o de Régimen Especial, debiendo acreditarse que la vivienda se ha realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional».

Pues bien, subsumiendo los HECHOS arriba mencionados en estos Fundamentos Jurídicos debe concluirse que la COOPERATIVA ha practicado correctamente la liquidación.

En primer lugar, porque el contrato de adjudicación de vivienda tasada municipal en régimen cooperativo, suscrito entre la DEMANDANTE y la COOPERATIVA se ajusta a la Calificación Provisional, tal y como se deduce de los HECHOS primero y segundo.

En segundo lugar, porque la Calificación Definitiva, que es aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno adoptado en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014, como se ha señalado en el HECHO sexto, establece que «la construcción se ha ejecutado de conformidad a la licencia, justificándose por el Arquitecto redactor del proyecto (quien ha llevado la Dirección de la Obra) las diferencias de superficie entre la licencia de obras y la medición de final de obra». Esta última circunstancia que se refiere a las diferencias de superficie entre la licencia de obras y la medición de final de obra no es baladí, dado que es esta circunstancia la que justifica los nuevos precios máximos de venta de viviendas y sus anejos aprobados en el Decreto nº 229, de 28 de febrero de 2014, de la Alcaldía de Ortuella, sobre Calificación Definitiva como Vivienda Tasada Municipal de... viviendas, anejos y locales en la... Y como se deduce de los HECHOS tercero y sexto, la liquidación inicial practicada por la COOPERATIVA para con la DEMANDANTE se ajusta a lo señalado en la Calificación Definitiva. Ahora bien, como se establece en el HECHO quinto, la COOPERATIVA, de cara a determinar la liquidación definitiva, aplica estrictamente lo establecido en el apartado 2.1 del Anexo I de la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas

de Diseño de Viviendas de Protección Oficial: «la superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privado de la misma tales como terrazas, tendedores y otros. La suma de las superficies útiles computables de estos espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, no podrá superar el 10% de la superficie útil cerrada».

En suma, el precio fijado por la COOPERATIVA, en virtud de la segunda y definitiva liquidación practicada para con la vivienda de la DEMANDANTE, es acorde con la Ordenanza municipal reguladora de la vivienda tasada municipal del municipio de Ortuella, de 9 de junio de 2009.

Ciertamente, tratándose de un procedimiento administrativo —en este caso regulado por el Ayuntamiento de Ortuella— el cumplimiento de sus términos por parte de la COOPERATIVA y, por ende, de la DEMANDANTE, en tanto que socia de la misma, resulta imperativo. Ello no obstante, y a mayor abundamiento, cabe señalar que aun si no se tratara de un procedimiento reglado, como el que resulta de aplicación al caso sometido a este arbitraje, y los términos del contrato, en todos sus extremos, dependieran única y exclusivamente de la autonomía de la voluntad de las partes, habría que estar a lo preceptuado en el artículo 1470 del Código Civil, conforme al cual «si... resultare mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato», pues el mayor número de la vivienda ($71,5 \text{ m}^2 - 69,18 \text{ m}^2 = 2,32 \text{ m}^2$) de la DEMANDANTE no pasa de la vigésima parte de lo señalado en el contrato de adjudicación ($69,18 \text{ m}^2/20 = 3,45 \text{ m}^2$).

SEGUNDO.- Pretensión de que, en caso de tener que pagar el incremento de metros cuadrados de la vivienda, dicho pago se pueda realizar fraccionadamente. Este árbitro no puede decidir sobre esta pretensión al haberse fijado en la estipulación tercera del contrato de adjudicación de vivienda tasada municipal en régimen cooperativo celebrado entre la COOPERATIVA y la DEMANDANTE la forma de pago y por tratarse, en definitiva, de una cuestión inter partes entre la COOPERATIVA y la DEMANDANTE. En último término, incumbe al Consejo Rector, en tanto que órgano de representación, gobierno y gestión de la cooperativa, y dentro de sus amplias facultades que le competen para gobernar, dirigir y administrar los intereses de la cooperativa, pronunciarse sobre la posibilidad de fraccionamiento del pago por parte de la DEMANDANTE. Y, en ese sentido, los representantes legales de la COOPERATIVA han manifestado expresamente en la Vista el compromiso de trasladar dicha cuestión al Consejo Rector.

En virtud de los antecedentes y fundamentos que han sido expuestos, este árbitro adopta la siguiente:

RESOLUCIÓN

Se desestima la demanda interpuesta por... frente a la cooperativa..., debiendo... abonar íntegramente las cantidades resultantes de la segunda y definitiva liquidación recibida de la COOPERATIVA.

Todo ello sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas del arbitraje.

Este es el Laudo que pronuncio y firmo, en Vitoria-Gasteiz, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo:
EL ÁRBITRO