

EXPEDIENTE ARBITRAL 05/2018

Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (SVAC)

LAUDO

En Bilbao, a ... de ... de 2018

Vistas y examinadas por el Árbitro Don... Letrado en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados de..., con número de colegiado... y domicilio a efectos de notificaciones en..., las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: de una, Don... y Doña..., asistidos por el Letrado Don..., con domicilio... y, de otra, ... S, Coop., asistida por el Letrado Don... y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO

El Árbitro fue designado para arbitraje de Derecho por Resolución del Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi de fecha ... de ... de 2018.

SEGUNDO.- ACEPTACIÓN DEL ARBITRAJE

El día... de... de 2018 fue aceptado el arbitraje; aceptación que fue debidamente notificada al Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo y a las partes del procedimiento arbitral.

TERCERO.- ALEGACIONES Y PRETENSIONES PROPUESTAS POR LA PARTE SOLICITANTE

A) ALEGACIONES: Dentro del plazo legal determinado en el artículo 42 del Reglamento, la demandante presentó escrito de alegaciones y, ratificándose íntegramente en el momento de ser nombrado este árbitro, manifestó:

Primero: Que Don ... era socio de la cooperativa ... S, Coop., y que, con fecha ... de ... de 2010, se firmó por ambas partes un Contrato de Adjudicación de Vivienda de Protección Oficial en Régimen Cooperativo, en virtud del cual la Cooperativa adjudicó a los actores una vivienda y los anejos a ella vinculados.

Segundo: Que de conformidad con lo pactado, y siendo su voluntad la de dar cumplimiento al contrato, el Sr. ...I y su esposa realizaron los pagos a cuya entrega se habían obligado en el Contrato de Adjudicación de vivienda, cuyo importe total ascendió a la cantidad de 46.179,06 €.

Tercero: Que en virtud de la Resolución emitida por el Gobierno Vasco de 27 de enero de 2012, se denegó a Don ... y a su esposa el visado del contrato de compraventa, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación Decimocuarta del Contrato de Adjudicación suscrito entre las partes, entienden que dicho contrato quedó automáticamente resuelto.

Cuarto: Que en reiteradas ocasiones el Sr. ... y su esposa se han dirigido a la Cooperativa demandada, solicitando la devolución y/o reintegro de las cantidades entregadas, por considerar que concurre el presupuesto pactado (que es haber sido vendidos los inmuebles a un tercero), y que ésta siempre se ha negado a proceder a dicha devolución.

B) PRETENSIONES: Solicita el demandante se dicte laudo por el que se declare:

1º.- Que la Sociedad Cooperativa..., adeuda a los actores la suma de 46.179,06 €, con los intereses legales correspondientes, a contar desde el momento de su entrega hasta que se haga efectiva la devolución

2º.- Que se condene a la Sociedad Cooperativa..., a estar y pasar por la precedente declaración y a pagar a los demandantes la expresada cantidad con los intereses legales correspondientes.

CUARTO.- ALEGACIONES Y PRETENSIONES PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA

A) ALEGACIONES: Por su parte, el demandado también dentro del plazo legal, manifestó:

Primero. Con carácter previo, su oposición a los postulados fácticos expuestos por los actores en tanto no fuesen reconocidos en la contestación a la demanda. Seguidamente, realiza lo que califica como "análisis histórico de viviendas... S. Coop.", donde se refiere a las relaciones de la Cooperativa con otras entidades con las que ésta firma diversos contratos de prestaciones de servicios, que, según se detalla, no resultan ser ventajosos para Viviendas..., S. Coop.

Segundo. Que los actores han incumplido el Contrato de Adjudicación, aludiendo expresamente como justificación a las estipulaciones quinta, decimoprimer y decimoquinta. Sobre la base de ésta última, que establece: "... Todo lo cual se establece sin perjuicio de la posible reclamación que pudiera corresponder a las partes por los daños y perjuicios que hubieran podido ocasionarle el incumplimiento de la contraparte. Todo ello en virtud de lo regulado por el artículo 26.4 LCE

en relación con el artículo 1,101 del Código Civil", entiende que procede la reclamación de una indemnización de daños y perjuicios a los actores, por importe aproximado, a falta de determinar algún gasto imputable a ellos, de 43.510,45 €.

B) PRETENSIONES: Sobre la base de lo señalado se solicita que se dicte Laudo por el que se desestime íntegramente la demanda interpuesta de contrario, con expresa imposición de costas a la parte actora.

QUINTO.- ADMISIÓN DE LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES, CITACIÓN A LAS PARTES PARA VISTA Y PRUEBA E INASISTENCIA A LA VISTA DE LA DEMANDADA

Este Árbitro acordó admitir los escritos de alegaciones de ambas partes, los cuales fueron notificados de manera cruzada a éstas, así como la admisión de la documental presentada por ellas. También se acordaron los interrogatorios del representante legal de la Cooperativa demandada y del demandante. La parte demandada no compareció a la Vista señalada para el 14 de mayo de 2018 a las 16 h. en la sede del CSCE, sin perjuicio de que, con arreglo al artículo 44 del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, el Árbitro entienda que procede dictar Laudo con fundamento en las pruebas existentes.

SEXTO.- 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, a través del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (en adelante SVAC), ejercita las funciones previstas en el artículo 145-2-d) y f) de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi, al abordar no sólo el arbitraje cooperativo, sino también la mediación y conciliación, para así poder ofrecer la gama más amplia de alternativas para la resolución extrajudicial de las controversias que se dan entre las Cooperativas, entre éstas y sus socios o entre los socios de las Cooperativas.

En cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi en su sesión plenaria celebrada el 19 de enero de 2012, a los efectos de su general conocimiento, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 10.2 del Decreto 213/1999, de 11 de mayo, por el que se regula el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, se ha publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de 16-02-2012 el texto del Reglamento en vigor del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi sobre procedimientos de resolución de conflictos en las Cooperativas Vascas.

En el presente arbitraje se ha procedido conforme a lo establecido en el Reglamento referido. Asimismo, se ha observado lo dispuesto en la Ley 11/2011, de 21 de mayo, de Arbitraje.

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

En atención a lo dispuesto en el artículo 45 de los Estatutos Sociales de la Cooperativa afectada por la controversia, las partes acordaron, de conformidad con el artículo 12 c) del Reglamento sobre procedimiento de resolución de conflictos en las cooperativas vascas, el sometimiento de la cuestión que les enfrenta a arbitraje.

TERCERO.- DELIMITACIÓN DE LA CUESTIÓN SOMETIDA A ESTE PROCEDIMIENTO ARBITRAL.

La cuestión sometida a este arbitraje se concreta en determinar si procede el reembolso a los socios de las cantidades abonadas para la adquisición de una vivienda y anejos, por resolución del Contrato de Adjudicación de vivienda debido a la denegación del visado del Contrato de compraventa por Resolución dictada por el Gobierno Vasco.

CUARTO.- SOBRE LA PROCEDENCIA DEL REEMBOLSO SOLICITADO POR LOS ACTORES.

Es cierto que Don ... suscribió un Contrato de Adhesión a la Sociedad Cooperativa ... el 10 de octubre de 2008 (documento núm. 1 aportado con el escrito de demanda) y que, posteriormente, con fecha 30 de junio de 2010, los actores firmaron un Contrato de Adjudicación de Vivienda de Protección Oficial en Régimen Cooperativo, en virtud del cual la Cooperativa demandada adjudicó a Don ... y a Doña ... una vivienda y los anejos a ella vinculados (documento núm. 2 aportado con el escrito de demanda). También ha quedado acreditado que, de conformidad con lo pactado, los actores realizaron los pagos a cuya entrega se habían

obligado en el Contrato de Adjudicación de vivienda por importe de 46.179,06 € (documento núm. 3 aportado con el escrito de demanda), y que, en virtud de Resolución emitida por el Gobierno Vasco el 27 de enero de 2012, se denegó a los actores el visado del contrato de compraventa (documento núm. 4 aportado con el escrito de demanda), por lo que resulta de aplicación lo previsto en la Estipulación Decimocuarta del referido Contrato de adjudicación, que prevé:

“ Si fuese denegado el visado del Presente Contrato, el mismo quedará automáticamente resuelto con el único requisito de comunicar a los Adjudicatarios tal hecho y la restitución de la cantidades anticipadas una vez otra persona se subroga en la posición de los anteriores (tal y como viene establecido por el artículo 15.3 de los Estatutos Sociales en concordancia con el artículo 115.1 de la LCE) y, en todo caso, en el plazo de 5 años (tal y como viene debidamente establecido en el artículo 63.4 de la LCE)”.

No cabe duda, por tanto, de que, en virtud de la cláusula referida y habiéndose denegado el visado del contrato, se ha producido su resolución automática. La siguiente cuestión que debemos plantearnos es si procede el reembolso de las cantidades anticipadas por los adjudicatarios. Ese efecto jurídico se condiciona a que otra persona se subroga en la posición de los anteriores socios; lo que se ha producido el 17/06/2015 ((documento núm. 7 aportado con el escrito de demanda), o a que transcurra el plazo de cinco años a partir de la fecha de la baja.

En cualquier caso y dado que ha quedado acreditado que tanto la vivienda como los anejos se han transmitido a un tercero, que se ha subrogado en la posición de los actores, no puede negarse a éstos el derecho de reembolso de las cantidades anticipadas. El derecho de reembolso a los actores también se deduce de lo previsto en el artículo

15.3 de los Estatutos sociales de la Cooperativa y del artículo 115.1 de la LCE, que establecen que las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Por todo ello, la demanda de arbitraje debe ser estimada, lo que conlleva la obligación de restitución por Sociedad Cooperativa ... a los actores de la suma de 46.179, 06 €, con los intereses legales correspondientes desde que surgió la obligación de reembolso, es decir, desde el 17/06/2015 (fecha de la venta de la vivienda y anejos a un tercero).

RESOLUCIÓN

Se estima la demanda de arbitraje formulada por Don ... y Doña ... contra ... S, Coop.

Se declara que... S, Coop. adeuda a los actores, Don ...l y Doña ... la cantidad de 46.179, 06 €, con los intereses legales correspondientes desde que surgió la obligación de reembolso, es decir, desde el 17/06/2015 (fecha de la venta de la vivienda y anejos a un tercero).

Se condena a... Coop. a pagar a Don ... y Doña ... la suma de 46.179,06 € más el interés legal desde el 17/06/2015, sin perjuicio de la aplicación del artículo 576.3 de la LEC desde el presente Laudo.

Las costas en el supuesto de existir, conforme a los artículos 65 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 9 folios mecanografiados por una sola cara en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo: Árbitro SVAC