



En Vitoria-Gasteiz, a 25 de Marzo de 2019

### **LAUDO ARBITRAL**

Que dicta D. ...., abogado colegiado nº .... del Ilustre Colegio de Abogados de ....., designado como árbitro por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en el **ARBITRAJE 19/2018**, tramitado a solicitud de **D. ....** (parte demandante) contra ....., **S.COOP.** , domiciliada en Vitoria-Gasteiz, ..... (parte demandada).

#### **I. ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El día 5 de noviembre de 2018 el Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo dictó resolución aceptando la solicitud de arbitraje presentada el día 31.10.18 por el Sr. .... frente a ....., S.COOP. y designando como árbitro a quien emite el presente laudo.

El arbitraje, según la citada resolución, ha de resolverse en derecho y con arreglo al procedimiento ordinario establecido en el Capítulo III del Título III del Reglamento sobre procedimientos de resolución de conflictos en las cooperativas vascas.

**SEGUNDO.-** Atendiendo a la resolución del árbitro de fecha 23.11.18, el demandante presentó su demanda arbitral el 3.12.18 en la cual reclama que se le devuelvan los 84.180 euros, más intereses legales, que como socio cooperativista aportó a la cooperativa para la adquisición de una vivienda, dos garajes y un trastero, alegando que no pudo llegar a escriturar dichos inmuebles por la falta de cédula de habitabilidad, lo cual le impidió acceder a la financiación hipotecaria que precisaba para poder escriturarlos a su nombre, y que una vez de que los inmuebles dispusieron de cédula de habitabilidad tampoco los pudo escriturar porque se encontraban gravados con cargas y embargos anotados en el Registro de la propiedad.

Alega también el demandante que en marzo de 2016 planteó una conciliación ante el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo, celebrándose una comparecencia, a la que asistió el abogado de la cooperativa, quien reconoció los hechos expuestos en la demanda así como los importes aportados por el Sr. .... y que dicho letrado manifestó que la idea era liquidar la cooperativa.

Por último, expone el actor que el 12 de septiembre de 2018 ....., S.Coop. celebró una Asamblea General Extraordinaria para tratar de un requerimiento judicial hecho a la misma con el objeto de que procediera a reintegrar a una exsocio una determinada cantidad de dinero, en ejecución de un laudo arbitral, y que habiendo solicitado con posterioridad el Sr.

..... copia de los acuerdos de la citada Asamblea la cooperativa no le ha contestado, como viene sucediendo desde el año 2012, según afirma aquél.

**TERCERO.-** En sus fundamentos de derecho, el demandante invoca: el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor del artículo 1911 del código civil, el principio de solidaridad en las cooperativas y la ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en concreto sus artículos 26 y 132, en cuanto a la necesidad de que las viviendas dispongan de cédula de habitabilidad como requisito para poder transmitir las o ceder el uso de las mismas.

Entiende así mismo el Sr. .... que el Consejo Rector de la cooperativa ha vulnerado su derecho de información como socio cooperativista, recogido en el artículo 10 de los Estatutos sociales, en tanto en cuanto desde el 2012 no ha sido convocado a las Asambleas celebradas ni ha sido informado de sus actas ni de las decisiones del Consejo Rector.

Finalmente, se alega por el actor el incumplimiento por parte de la demandada de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación por la inexistencia de un seguro de afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta.

**CUARTO.-** El Sr. .... presentó junto con su demanda 12 documentos, proponiendo además como prueba el interrogatorio de la demandada y testifical, así como que se requiriera por el árbitro a la cooperativa la aportación del expediente arbitral relativo a la exsocio cuya situación se trató en la Asamblea General de 12/09/18 y el acta de dicha reunión.

**QUINTO.-** Habiéndose dado traslado de la demanda a la parte demandada y transcurrido el plazo de 15 días desde la notificación y emplazamiento para contestarla, según establece el artículo 42 del Reglamento rector de este arbitraje, no se ha presentado contestación.

Dicha notificación y emplazamiento se acordó mediante resolución arbitral de fecha 18.02.19, la cual fue notificada al Presidente de la Cooperativa, D. ...., quien la recibió el día 20.02.19 según resulta de los justificantes de correos (de envío y entrega) obrantes en el expediente.

**SEXTO.-** No considerándose por el árbitro necesaria la práctica de más prueba que la documental aportada junto con el escrito demanda y no habiéndose presentado contestación por parte de la cooperativa, se procede por el árbitro a dictar el presente laudo, en congruencia con los hechos y alegaciones de la demanda y sin que el mero hecho de no haberse pronunciado la demandada sobre tales hechos y alegaciones, ni sobre los documentos aportados con la misma, pueda determinar la estimación de dicha demanda, de manera que la parte dispositiva del presente laudo es consecuencia de los hechos probados y fundamentos jurídicos que se expondrán a continuación.

## II. HECHOS PROBADOS

Se consideran probados los siguientes hechos:

**1º)** El actor, como socio cooperativista de ....., S.COOP., aportó a la misma la cantidad de 84.180 euros para la adquisición de una vivienda, dos garajes y un trastero, de la promoción privada en régimen de cooperativa desarrollada por la demandada en la subparcela ..... del Sector ..... de "....." en ....., Vitoria-Gasteiz.

Así resulta de los siguientes documentos acompañados a la demanda:

- Anexo 4: escrito del Sr. ...., de 24.07.09, de elección de vivienda, garajes y trastero.
- Anexo 6: resumen de las aportaciones dinerarias efectuadas por el Sr. .... y justificantes bancarios de los ingresos realizados por el mismo, entre 16.07.08 y 8.11.11.

**2º)** El Sr. .... gestionó ante la entidad ..... un préstamo hipotecario para financiar la adquisición de los citados inmuebles, poniéndose de manifiesto la falta de documentación y trámites a cargo de la cooperativa, que condicionaban el buen fin de la operación de financiación y la consiguiente adquisición de las fincas por parte del actor, más concretamente el acta "Fin de Obra" (según Anexo 7 de la demanda: emails del actor con la entidad ..... y con la cooperativa, de 21.03.12), así como la legalización e inscripción registral de la Declaración de Obra Nueva y Licencia de primera ocupación (según Anexo 8: Informe-Valoración de los inmuebles elaborado por ....., S.A., sociedad de tasación, con fecha 4.4.12, páginas 3/5 y 4/5, apartados "Condicionantes" (C09-Declaración de obra nueva) y "Advertencias Generales" (A31-Licencia de primera ocupación).

**3º)** La vivienda y anejos vinculados por los que el actor aportó los 84.180 euros fueron adquiridos por ....., S.COOP en virtud de escritura notarial de compraventa de fecha 23.03.12, según consta en el Anexo 9 de la demanda (Nota Simple Registral emitida el 16.05.16).

**4º)** Según resulta del mismo documento 9, sobre dichas fincas pesan las siguientes cargas:

*"GRAVADA con una HIPOTECA a favor de ....., S.A., para responder de: hasta CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS de principal, de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS de intereses ordinarios, de VEINTISÉIS MIL CIENTO VEINTISÉIS EUROS de intereses de demora y de TRECE MIL SESENTA Y TRES EUROS para costas (...).*

*Expedida CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS de esta finca, en los términos que previenen los artículos 656 y 688 de la LEC., en virtud de mandamiento del Servicio Común Procesal de Ejecución Civil-Social-Contencioso Administrativo de Vitoria-Gasteiz, de 26 de enero de 2.016, - Proc. Ej. Hipot. Nº ..... del Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Vitoria-Gasteiz-, presentado a las 10,00 horas del 04/02/2.016, asiento 527, Diario 64.Vitoria-Gasteiz, a 26 de febrero de 2.016.*

*ANOTACION PREVENTIVA de EMBARGO a favor de ....., S.L., en reclamación de CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS de principal, más TREINTA Y CINCO MIL EUROS para intereses y costas de la ejecución, sin perjuicio del ulterior liquidación, según el Procedimiento J. Cambiario L2 ..... seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Vitoria-Gasteiz. Anotado en virtud de un mandamiento del veintiuno de enero de dos mil trece, ampliado por Diligencia del veintiuno de febrero siguiente, que ha motivado la anotación letra A de catorce de marzo de dos mil trece.*

*ANOTACION PREVENTIVA de EMBARGO a favor de DIPUTACION FORAL....., para responder de (...) IMPORTE TOTAL: SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (...) en virtud de un mandamiento del veinte de enero de dos mil catorce, que ha motivado la anotación letra B de veintiuno de febrero siguiente. Expedida*

*CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS. Vitoria-Gasteiz a veintiuno de febrero de dos mil catorce.*

*ANOTACION PREVENTIVA de EMBARGO a favor de DON ....., en reclamación de CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIDOS EUROS de principal, más SEIS MIL EUROS para intereses y costas, según el Procedimiento Ordinario ..... seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Vitoria-Gasteiz. Anotado en virtud de un mandamiento del uno de julio de dos mil quince, que ha motivado la anotación letra C de treinta de julio siguiente.*

### **III.FUNDAMENTOS DE LA DECISION ARBITRAL**

Como cooperativa radicada en Vitoria-Gasteiz,....., S.COOP. está sujeta a las prescripciones de la Ley 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi (LCE).

Dicha Ley establece en su artículo 98, apartado 3, que *“Cada cooperativa, además de ajustarse a los principios configuradores de esta sociedad en el marco de la presente ley, se regirá por las disposiciones especiales aplicables a la clase respectiva, y en lo no previsto en la sección correspondiente, por las normas de carácter general.”*

Dentro de ese marco general, los artículos 114 a 118 contienen las normas especiales referidas a las cooperativas de viviendas.

Según el artículo 114, apartado 1, de la LCE: *“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. Estas cooperativas asociarán mayoritariamente a personas físicas y a entidades cooperativas.”.*

El socio de una cooperativa de viviendas está obligado a desembolsar las cantidades establecidas por los estatutos en concepto de capital social así como las que sean necesarias para financiar la construcción de aquellas, aportaciones ambas a las cuales se refiere el artículo 115 apartado 1 LCE. En recíproca correspondencia, la cooperativa está obligada a entregar al socio los inmuebles concretos por los cuales ha realizado dichos desembolsos.

En el caso que aquí nos ocupa, el actor ha acreditado la realización de desembolsos por un importe total de 84.180 euros, sumando sus aportaciones al capital social y las cantidades entregadas para financiar el pago de unas concretas fincas (una vivienda, dos garajes y un trastero). Ha acreditado también que en el proceso de tramitación del préstamo hipotecario mediante el cual iba a culminar la adquisición de dichas fincas y otorgar la correspondiente escritura pública se puso de manifiesto la falta de una documentación y trámites que corrían a cargo de la cooperativa y que le resultaban necesarios a él para la concesión del precitado préstamo y, en definitiva, para poder escriturar. Por último, ha quedado igualmente probado por el Sr. .... la existencia de cargas que gravaban las fincas que pretendía adquirir y que impedían que dicha adquisición se pudiera llevar a cabo en el lógico y exigible estado de libre de cargas y gravámenes.

Habiéndose acreditado por el demandante las circunstancias antedichas, ....., S.COOP no ha opuesto razón alguna que desvirtúe la alegación que fundamentalmente esgrime el actor para viabilizar su pretensión, que él cumplió con todo aquello que pudiera resultarle exigible para

poder escriturar los inmuebles y que la falta de escrituración de los mismos se debió a circunstancias imputables a la cooperativa. No habiendo alegado la demandada hechos impeditivos, extintivos o excluyentes en relación a la pretensión actora, menos aún ha acreditado elemento alguno que ponga en cuestión lo que el Sr. .... alega para fundamentarla.

Por lo expuesto, es claro que nos encontramos ante un caso de incumplimiento total y definitivo de la obligación a cargo de la demandada, de entregar unos inmuebles al actor, provocado por causa imputable a ....., S.COOP. y que conlleva su obligación de restituir al Sr. .... las cantidades entregadas por éste para la adquisición de dichos inmuebles, incluidos los intereses legales, de conformidad con lo establecido en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del código civil, todo ello con el fin de que el patrimonio lesionado del demandante quede en la misma situación, o al menos equivalente, a la que tenía con anterioridad a producirse el daño.

En conclusión, procede estimar la demanda rectora de este arbitraje, en su totalidad, incluida la condena al pago de los intereses legales devengados por el principal reclamado, desde la fecha en la que la demandada adquirió la titularidad de los inmuebles y en consecuencia debía haberlos transmitido al actor, 23.03.12, hasta la fecha de este laudo, y los intereses de la mora procesal establecidos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde la fecha del presente laudo.

Con base en los antecedentes, hechos y fundamentos expuestos, este árbitro procede a dictar la siguiente:

### **RESOLUCION ARBITRAL**

**ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda arbitral** interpuesta por D. .... frente a ....., S.COOP. condeno a la cooperativa demandada a abonar al actor la suma de 84.180 euros en concepto de devolución de las cantidades aportadas en concepto de capital social y para la adquisición de los inmuebles atribuidos al mismo en la promoción desarrollada en la subparcela ..... del Sector ..... de “.....” en ....., Vitoria-Gasteiz.

Dicho principal se incrementará aplicando al mismo el interés legal desde el 23.03.12 hasta la fecha de este laudo y los intereses de la mora procesal establecidos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de este laudo hasta su completo pago.

Todo ello sin imposición de costas.

Este es el laudo que pronuncio y firmo en Vitoria-Gasteiz a 25 de Marzo de 2019.

Fdo. EL ARBITRO