



# Bitartu

SERVICIO VASCO DE  
ARBITRAJE COOPERATIVO  
KOOPERATIBEN ARBITRAJEKO  
EUSKAL ZERBITZUA

---

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

**EXPEDIENTE ARBITRAL 01/2023**

**LAUDO**

En Vitoria-Gasteiz, a 18 de septiembre de 2023.

Vistas y examinadas por el Árbitro Don..., con domicilio a efectos de notificaciones en..., las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: de una, la DEMANDANTE, con domicilio a estos efectos en...; y de otra, la COOPERATIVA, con CIF..., representada por el letrado Don..., con domicilio social en..., 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 24 de abril de 2023.

**SEGUNDO.- ACEPTACIÓN DEL ARBITRAJE.** El día 2 de mayo de 2023 fue aceptado el arbitraje; aceptación que fue debidamente notificada al Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo.

**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 demanda y proposición de prueba y manifestó:

I.- Que la DEMANDANTE era socia de la COOPERATIVA e hizo la reserva del piso 2ª C el 8 de agosto de 2018, firmando el contrato de adhesión el 2 de octubre de 2018, piso del que fue adjudicataria por el precio inicialmente pactado.

II.- Que el proyecto de construcción promovido por la COOPERATIVA fue gestionado por...

III.- Que entre la firma del contrato de adhesión el 2 de octubre de 2018 y la firma del siguiente adjudicatario, el 14 de noviembre de 2018, se modifica el proyecto de construcción, y como consecuencia de la modificación, se rebaja el precio inicial de 11 de las 15 viviendas proyectadas, se mantiene el precio de otras 3 y se sube el precio de la restante.

IV.- Que el precio del piso elegido por la DEMANDANTE no sufre variación mientras que la mayoría de los pisos ven rebajado su precio entre 7.604,94 euros y 17.000 euros (esta última rebaja se aplicó a seis pisos).

V.- Que los tres primeros adjudicatarios son informados del cambio de proyecto y de la variación de los precios pero no así la DEMANDANTE, que no es informada por la gestora ni por la COOPERATIVA, y conoce los valores de adjudicación en una reunión informativa celebrada el 22 de mayo de 2022, lo que le provoca indefensión y un perjuicio económico porque no se pudo aprovechar de las rebajas en el precio de los pisos.

**B) PRETENSIONES:** Solicita el DEMANDANTE lo siguiente.

1. Que la COOPERATIVA le indemnice con 17.000 euros, cantidad que se redujo en la mayoría de pisos, de similares características al de la DEMANDANTE, y que se deriva de los incumplimientos llevados a cabo por la COOPERATIVA.
2. Que la gestora... indemnice a la COOPERATIVA con 17.000 euros por los defectos de su gestión demostrados con las pruebas documentales.

#### **CUARTO.- ALEGACIONES Y PRETENSIONES PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA**

**A) ALEGACIONES:** Por su parte, la demandada también dentro del plazo legal, manifestó:

I.- Que en la asamblea general de la COOPERATIVA de 12 de febrero de 2019, se expuso con detalle el proyecto por parte de los arquitectos redactores, con los cambios que suponía respecto al inicial, como el hecho de haber incluido piscina en el proyecto.

II.- Que la DEMANDANTE asistió a la asamblea general de la COOPERATIVA de 12 de febrero de 2019 donde se aprobó el nuevo proyecto, también con el voto favorable de la DEMANDANTE que no se opuso al proyecto constructivo.

III.- Que la demandante ha sido informada en todo momento. Ha tenido a su disposición la información de la cooperativa, ha aprobado las decisiones que se han tomado en las asambleas, y que en 4 años no ha objetado nada al respecto, incluso hasta haberse adjudicado la vivienda notarialmente y estar viviendo en ella.

IV.- Que la demandante ha actuado con mala fe tras llegar a un acuerdo en el acto de conciliación, ya que el acto finalizó con avenencia y un año después presenta la demanda de arbitraje.

**B) PRETENSIONES:** Solicita la demandada lo siguiente.

1. Que se tenga por presentado el escrito de contestación junto con los documentos que se acompañan, y sus copias, se sirva admitirlo, tenerme por comparecido y parte en la representación que ostento, y evacuando el trámite de contestación a la demanda, de manera que, previos los trámites legales oportunos, acuerde dictar Laudo que desestime la demanda

formulada por la DEMANDANTE, con costas por considerarla a nuestro humilde entender, temeraria y contraría a la buena fe.

#### **QUINTO.- ADMISIÓN DE LOS ESCRITOS DE ALEGACIONES, PRÁCTICA DE PRUEBA Y APERTURA DEL PERIODO DE CONCLUSIONES**

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.

Se acordó la práctica de prueba que tuvo lugar el 17 de julio de 2023 en... para el interrogatorio del miembro del Consejo Rector de la COOPERATIVA Don... A la finalización de la práctica de la prueba, se concedió a las partes el plazo para presentar Escrito de Conclusiones, que éstas han cumplido.

#### **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), ejerce las funciones previstas en el artículo 165-2-d) y f) de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, 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 virtud del artículo 44 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 LAS CUESTIONES SOMETIDAS A ESTE PROCEDIMIENTO ARBITRAL.**

Se someten a este arbitraje varias cuestiones:

1. Si la DEMANDANTE ha sido debidamente informada por la COOPERATIVA respecto a los precios de adjudicación de los pisos.
2. Si la gestora está legitimada pasivamente en este procedimiento arbitral y es responsable del perjuicio que reclama la DEMANDANTE.
3. Si la actuación de la DEMANDANTE ha sido temeraria.

## **CUARTO.- SOBRE LA INFORMACIÓN FACILITADA POR LA COOPERATIVA A LA DEMANDANTE.**

Alega la DEMANDANTE que se ha vulnerado su derecho a la información que como socia le corresponde, en virtud del artículo 24 de la Ley 11/2019 de Cooperativas de Euskadi, porque la COOPERATIVA no le informó de la rebaja en el precio de los pisos como consecuencia del cambio de proyecto de construcción adoptado a finales de 2018, y por tanto, no pudo aprovecharse de la citada rebaja. Así, el precio de su piso no varió con el nuevo proyecto constructivo y tampoco pudo elegir otro piso con precio más reducido. En consecuencia, no se mantiene el principio de proporcionalidad de la actividad cooperativizada porque la DEMANDANTE asume proporcionalmente más costes que el resto de los socios de la COOPERATIVA que vieron rebajado el precio inicial de sus pisos tras el cambio del proyecto constructivo.

La DEMANDANTE tiene derecho a recibir la información de la actividad cooperativizada en virtud del artículo 11 de los Estatutos Sociales de la COOPERATIVA. Y podrá exigir la información que estime pertinente, pero ese derecho debe ejercerlo en unos tiempos y formas, de manera que una actuación de la DEMANDANTE en el sentido de refrendar la información recibida por la COOPERATIVA en repetidas ocasiones invalida una reclamación posterior por falta de información.

Manifiesta el miembro del Consejo Rector interrogado que en la Asamblea de 12 de febrero de 2019 de la COOPERATIVA, en la que él se encontraba presente al igual que la DEMANDANTE, se expusieron los dossiers que les facilitaron al comprar la vivienda, además de comunicar los datos del coste de construcción, del terreno, del valor de adjudicación..., es decir, todo tipo de información.

No habiendo la DEMANDANTE planteado salvedad alguna a la aprobación de los diferentes hitos que en las asambleas se han venido exponiendo y aprobando, para posteriormente ser recogidos en las correspondientes actas de asamblea, acuerdos de valores de adjudicación, desarrollo etc. hasta completar el proyecto de edificación y adjudicación de su propia vivienda, no resulta admisible ir ahora contra sus propios actos, según la doctrina de los actos propios. Conforme a la doctrina sentada por nuestros Tribunales, la doctrina de los actos propios significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad, y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio con la misma (STC 73/1988, de 21 de abril).

En palabras del Tribunal Supremo (STS 313/2018, de 5 de febrero), “La doctrina jurisprudencial sobre los actos propios impone un comportamiento futuro coherente a quien en un determinado momento ha observado una conducta que objetivamente debe generar en el otro una confianza en esa coherencia [...]. Para que sea aplicable esa exigencia jurídica se hace necesaria la existencia de una contradicción entre la conducta anterior y la pretensión posterior, pero, también, que la primera sea objetivamente valorable como exponente de una actitud definitiva en determinada situación jurídica, puesto que la justificación de esta doctrina se encuentra en la protección de la confianza que tal conducta previa generó, fundadamente, en la otra parte de la relación, sobre la coherencia de la actuación futura”.

Así, la COOPERATIVA ha venido informado puntualmente a todos los socios de los hechos acontecidos en el desarrollo de la promoción, sin perjuicio de la actuación que haya realizado la gestora, y la DEMANDANTE en ninguna de las Asambleas celebradas en las que se informó del cambio de proyecto y reestructuración de presupuesto, manifestó objeción alguna. Por tanto, no cabe reclamar posteriormente una ausencia de información por parte de la COOPERATIVA, cuya actuación ha ido refrendando la DEMANDANTE en sucesivas asambleas generales que se han ido sucediendo durante varios ejercicios. En definitiva, este Árbitro entiende que la información se facilitó en el momento oportuno del proceso constructivo y la DEMANDANTE corroboró esos datos con su voto favorable en todas las asambleas hasta la finalización de la construcción.

#### **QUINTO.- SOBRE LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LA GESTORA.**

Se invoca por la DEMANDANTE la responsabilidad de la gestora... por su actuación causante del perjuicio que reclama la DEMANDANTE. En cuanto a la responsabilidad de la gestora, no ha lugar a pronunciarse sobre la misma en este Laudo, toda vez que aquella no es un órgano de la COOPERATIVA ni la DEMANDANTE tiene una vinculación contractual con ella. No ha sido parte, ni puede serlo, de este arbitraje, ya que a tenor del artículo 44 de los Estatutos de la COOPERATIVA, las cuestiones litigiosas susceptibles de someterse al arbitraje cooperativo son aquellas que se susciten entre la cooperativa y sus socios, o entre los socios de la cooperativa en el marco de la actividad cooperativizada.

Por todo lo expuesto, debe afirmarse la falta de legitimación pasiva de la gestora.

#### **SEXTO.- SOBRE LA TEMERIDAD EN LA ACTUACIÓN DE LA DEMANDANTE**

Alega la COOPERATIVA que la DEMANDANTE ha actuado de mala fe porque ha instado la tramitación de este procedimiento arbitral tras llegar a una avenencia en el acto de conciliación previo. Sin embargo, la avenencia del acto de conciliación estaba condicionada a la entrega de documentación por parte de la COOPERATIVA, y que no ha satisfecho a la DEMANDANTE, por lo que ha incoado la demanda de arbitraje que ahora se dirime. Por tanto, este Árbitro entiende que no existe temeridad en su actuación.

### **RESOLUCIÓN**

Se **DESESTIMA** la demanda interpuesta por la DEMANDANTE contra la COOPERATIVA por las razones expuestas en este 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 cada

parte las suyas y las comunes por mitad. Los gastos del arbitraje se declaran de oficio, 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 6 folios mecanografiados por una sola cara en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo. El Árbitro.