

## **PROCEDIMIENTO ARBITRAL 5/2023**

### **Tribunal de Arbitraje Cooperativo de Euskadi (BITARTU)**

#### **LAUDO**

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de mayo de 2024.

Vistas y examinadas por el Tribunal compuesto por Don XXXXXX como Presidente y ponente y Doña XXXXXX y Don XXXXXX como vocales y con sede en la calle Reyes de Navarra nº 51-bajo de Vitoria-Gasteiz (C.P. 01013), las cuestiones controvertidas sometidas al mismo por las partes: **De una, como demandante, D. XXXXXX**, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número XXXXXX y con domicilio a efectos del presente procedimiento arbitral en XXXXXX, representado por el letrado Don. XXXXXX; **y de otra, como demandada, XXXXXX, S. COOP.**, con domicilio a los efectos del presente procedimiento en XXXXXX y Código de Identificación Fiscal XXXXXX, representada por el letrado Don. XXXXXX, y atendiendo a los siguientes antecedentes y motivos:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Al Tribunal se dio traslado de la solicitud para el arbitraje de derecho, por resolución de la Secretaría General Técnica del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi (CSCE en adelante) del pasado 11 de diciembre de 2023, previa constatación de la existencia de sometimiento válido y suficiente de ambas partes al arbitraje del mismo, mediante convenio arbitral plasmado en artículo 44 de los Estatutos Sociales de la Cooperativa, y una vez comprobado que se cumplían los requisitos contemplados en el artículo 30 del Reglamento de Arbitraje del CSCE. Dicho acuerdo fue notificado al Presidente del Tribunal el 11 de diciembre de 2023 y aceptado por éste el día 15 del mismo mes y año.

**SEGUNDO.-** El Tribunal, a su vez, notificó a las partes el traslado por el CSCE, su aceptación del arbitraje, la apertura del período para formular los escritos de demanda y contestación y el lugar de desarrollo de las cuestiones arbitrales. Tal notificación se efectuó a la Secretaría General Técnica del CSCE con fecha 15 de diciembre de 2023, a la parte demandante el día 19 de diciembre de 2023 y a la parte demandada con fecha 14 de febrero de 2024.

**TERCERO.-** Ninguna de las partes recusó a alguno de los miembros del Tribunal dentro de los diez días siguientes a aquel en que tuvieron conocimiento de la aceptación por éstos de su designación.

**CUARTO.-** Ambas partes acreditaron adecuadamente su representación.

La parte demandante presentó dentro de plazo escrito de demanda y propuso la prueba que a sus intereses convino, consistente en la aportación de 2 documentos, aunque en el escrito indica 3, formulando las alegaciones que constan en el mismo, al cual nos remitimos.

La parte demandada presentó también dentro de plazo su escrito de contestación y proposición de pruebas, aportando 5 documentos como prueba, solicitando como prueba testifical el interrogatorio de 2 personas y formulando las alegaciones que constan en tal documento, al cual nos remitimos.

**QUINTO.-** Tras tener en cuenta el escrito de demanda y proposición de prueba de la parte demandante y el escrito de contestación y proposición de prueba de la parte demandada, este Tribunal decidió admitir toda la prueba documental propuesta en el escrito de demanda y admitir también toda la prueba documental y testifical propuesta en el escrito de contestación a la demanda.

Respecto de la prueba testifical a realizar, se señaló para la práctica de la misma el día 15 de abril de 2024, a las 13 horas, en la sede del CSCE-BITARTU sita

en la calle Reyes de Navarra nº 51-bajo de Vitoria-Gasteiz, la cual se realizó según lo indicado.

**SEXTO.-** No habiendo más prueba a realizar que la documental aportada por las partes con sus escritos, todos los cuales fueron entregados por este Tribunal a las partes, y la testifical practicada el citado 15 de abril, de la cual se envió el audio a ambas partes el mismo día por correo electrónico, se les emplazó a ambas en ese acto para que formularan conclusiones.

Ambas partes las presentaron dentro del plazo, reiterándose en las alegaciones y fundamentos contenidos en sus escritos de demanda y contestación, en que las pruebas practicadas corroboraban las mismas y sus pretensiones y a cuyos escritos de conclusiones nos remitimos.

**SÉPTIMO.-** Destacar que no existen discrepancias relevantes entre las partes sobre cuestión alguna referente a los hechos, a lo sumo si el demandante manifestó o no en privado y a alguna asistente a la Asamblea General Extraordinaria su disconformidad con alguna/s de las propuestas a votar, circunscribiéndose las discrepancias a cuestiones jurídicas de las que extraen argumentos y conclusiones diferentes, las cuales se determinarán y resolverán a continuación en los Motivos de este laudo.

**OCTAVO.-** Se han cumplido las formalidades exigidas por el Reglamento de Arbitraje del CSCE y especialmente los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal entre las partes.

### **MOTIVOS:**

**PRIMERO.- EN EL ASPECTO FORMAL O PROCEDIMENTAL SE VAN A ARGUMENTAR CINCO CUESTIONES.**

**A.- Cuatro planteadas por la demandada en el hecho “PREVIO” de su escrito de contestación.**

#### A.1.- Incumplimiento del artículo 44.2 de los estatutos de la cooperativa.

La demandada manifiesta que no debería tramitarse la demanda y ésta debía ser desestimada desde el inicio de la misma al no haber hecho el demandante ningún acto previo de conciliación ni haber agotado previamente la vía interna cooperativa.

Es cierto que en los estatutos se indica que se debe agotar previamente a acudir a la vía arbitral la vía interna cooperativa, pero no se especifican los medios o ámbitos a los que se debe acudir para ello.

Y en el caso que nos ocupa, lo que se está impugnando por el demandante es un acuerdo de la Asamblea General, con lo que frente al mismo no hay otro órgano o ámbito interno superior al que acudir para agotar la vía interna y como siguiente paso sólo queda acudir o a la vía arbitral o a la vía judicial, con lo que no se puede considerar que al impugnar arbitralmente un acuerdo de la Asamblea General sin utilizar otras vías internas se esté incumpliendo la obligación.

Ésta solo puede estar pensada para impugnaciones de acuerdos o decisiones adoptados en otros ámbitos u órganos de rango inferior frente a las cuales sí caben recursos internos antes de sacar fuera de la cooperativa la cuestión controvertida.

Además, siendo el derecho a la tutela judicial efectiva un derecho fundamental, no resulta defendible una interpretación estricta y restrictiva de la previsión estatutaria.

Por todo ello, en relación a la alegada falta de agotamiento de la vía interna cooperativas, al tratarse de la impugnación de un acuerdo de la Asamblea General, procede tener en cuenta únicamente lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 11/2019 de Cooperativas de Euskadi, y en su concordante artículo 36 de los estatutos de Auzokide, y acceder sin más trámite a la resolución de la controversia mediante el presente laudo.

#### A.2.- Que en la demanda se hace referencia a un documento nº 2 que no se encuentra entre la documentación recibida por la demandada y no consta en el expediente.

Efectivamente es así, pero la alegación no tiene recorrido dado que este Tribunal tiene reconocido el hecho y comunicado a las partes y no se ha tenido en cuenta a efecto alguno dentro del expediente, y menos para emitir este laudo, algún documento que no se ha acompañado realmente a la demanda por mucho que en la misma se citase.

A.3.- El que la resolución del Presidente del Tribunal de fecha 15 de diciembre de 2023 se comunicó primero y únicamente a la parte demandante y no a la demandada hasta días después de recibir el escrito de demanda cuando se le trasladó éste y se le emplazó para contestar a la demanda.

La demandada manifiesta estar sorprendida porque la resolución del Presidente del Tribunal de fecha 15 de diciembre de 2023 no se le comunicara hasta darle traslado de la demanda y emplazarla para contestarla.

En la resolución, aunque dice, entre otras cuestiones, que se comunicará a las partes la admisión a trámite del procedimiento, no dice que dicha comunicación se hará al mismo tiempo, ni en ningún lugar del Reglamento de Arbitraje del CSCE se indica que así tenga que hacerse porque el artículo 33.Dos establece que hay que comunicar la admisión a las dos partes pero no que sea necesario hacerlo simultáneamente.

De hecho, por el principio de economía procesal lo consecuente es comunicarle primero al demandante y, en su caso, después a la demandada, puesto que si el demandante al recibir la comunicación del Tribunal para que formule por escrito su demanda no lo hace, el Tribunal debe dar por terminadas las actuaciones a menos que, oída la parte demandada, ésta manifieste su voluntad de ejercer alguna pretensión.

¿Para qué comunicarle a la demandada la resolución de admisión a trámite del procedimiento antes de que el demandante presente la demanda y se le de traslado a la demandada para que, en su caso, formule la contestación?

Con la actuación seguida, además de no conculcar ningún precepto jurídico, no se causa indefensión ni se vulneran los principios de audiencia, contradicción e igualdad procesal entre las partes.

Incluso, de acuerdo con el artículo 34.Uno del Reglamento de Arbitraje, la hipotética denuncia del convenio y las excepciones se deben oponer a más tardar en el momento de la contestación y se resuelven en el laudo.

En conclusión, el no trasladar a la parte demandada la admisión a trámite del procedimiento desde un primer momento y al mismo tiempo que al demandante sino hacerlo cuando se le remite la demanda y se le da plazo para contestar, no ha producido a la demandada indefensión ni le ha limitado o impedido ejercitar derecho alguno en sus posibilidades de defensa.

A.4.- La sorpresa que manifiesta la demandada por recibir una demanda en la que el profesional interviniente (se debe entender que como letrado) fue el apoderado en la escritura de compraventa de la sociedad que vendió el terreno a la cooperativa.

Dicha manifestación la hace la parte demandada pero como una mera manifestación de un hecho que no tiene una consecuencia en el procedimiento en el que nos encontramos. Ni la demandada la indica ni este Tribunal la ve.

**B.- Y una quinta surgida al practicarse la prueba testifical.**

La parte demandante propuso como una de las dos personas testigos a la representante de XXXXXX S.L. y como tal compareció voluntariamente por gestión de la demandante Doña XXXXXX el día 15 de abril de 2024 en la sede de CSCE-BITARTU.

Para justificar su capacidad la Sra. XXXXXX presentó un documento privado sin ninguna legitimación de firma, supuestamente firmado por Don XXXXXX, quien también supuestamente es el administrador único de la SL indicada, y en el que el mismo indica que como representante de la mercantil comparecerá la Sra. XXXXXX.

Este documento de otorgamiento de representación no fue admitido como válido ni por parte del Presidente del Tribunal que dirigió la prueba testifical ni por parte del letrado del demandante, con lo que la Sra. XXXXXX no puedo testificar como representante de XXXXXX S.L.

En su lugar, el Presidente del Tribunal propuso que, si la Sra. XXXXXX estaba de acuerdo, podía testificar a nivel personal como gestora de la cooperativa demandada que conocía los hechos, lo cual fue aceptado tanto por la Sra. XXXXXX como por los letrados representantes del demandante y de la demandada. Y en tal condición de a nivel personal testificó.

**SEGUNDO.- ENTRANDO YA EN EL ASPECTO MATERIAL O SUSTANTIVO OBJETO DEL EXPEDIENTE ARBITRAL, DEBEMOS**

**PRECISAR QUE LAS ÚNICAS CUESTIONES QUE QUEDAN SOMETIDAS A ESTE PROCEDIMIENTO ARBITRAL SE CONCRETAN EN:**

1.- Determinar si es nulo, o no, el acuerdo aprobado en la Asamblea General extraordinaria de la cooperativa demandada celebrada el día 4 de octubre de 2023 respecto del criterio de reparto o imputación entre las personas socias del desvío (incremento) presupuestario en la ejecución de las obras.

2.- La imposición, o no, de las costas y gastos del presente procedimiento, solicitada por ambas partes para sus contrapartes.

**TERCERO.- HECHOS NO CUESTIONADOS DE INTERÉS.**

- Que con fecha 20 de julio de 2021 el demandante suscribió el Contrato de Adhesión de Socio Cooperativista a la Cooperativa y Adjudicación de Vivienda, en el que en la estipulación PRIMERA se le adjudica la vivienda situada en la planta tercera letra C, denominada 3º C y una plaza de garaje y un trastero pendientes de elección.

- Que en la estipulación SEGUNDA del mismo contrato se fija como valor de adjudicación por la vivienda, garaje y trastero, “aproximadamente” la cantidad de 157.500€, constando en la misma también que “*Se realiza expresa observación de ser el valor de adjudicación provisional hasta el momento de cierre de las cuentas de la cooperativa...*”.

- También se establece en la estipulación NOVENA que “*Se estima la obra de edificación en la cantidad de 1.272.443,37€, habiendo sido calculada de acuerdo a ratios de construcción de tipologías constructivas similares, vigentes en la fecha de elaboración del estudio económico. Una vez se finalice la redacción del proyecto de ejecución, en el cual se definirán los detalles constructivos de la promoción a desarrollar, será valorado por la empresa constructora para obtener un presupuesto adaptado al mencionado proyecto*”.

- Que en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 21 de julio de 2023 se empezó a tratar e informar sobre el estado de la promoción “y el presupuesto acorde al

*incremento estimado de los costes de construcción” y la arquitecta XXXXXX “aclarar aspectos del reajuste de precios pendientes de recibir los presupuestos de las diferentes constructoras” según consta en el acta de la misma.*

- Que en la reunión informativa con los socios celebrada en fecha 27 de julio de 2023 se expusieron los presupuestos recibidos de las constructoras y cifras de la diferencia de presupuesto (752.278,30€ en construcción y 17.083,94€ en licencias y tasas). Y también se presentaron tres opciones del reparto o imputación de la aportación extra total a realizar por los socios, ascendente a 931.778,75€ (a partes iguales, según valores contratos y según superficies construidas interiores).

- Pero que en la reunión los socios solicitaron que el reparto se calculara con los nuevos criterios que se enviaron por email el 1 de agosto de 2023 a todos los socios (como opción A, a partes iguales el desvío del coste de urbanización y el resto seguir valor de adjudicación; y como opción B, a partes iguales el desvío del coste de urbanización, movimiento de tierras, estructura y cimentación y el resto, según el valor de adjudicación).

- Que en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 4 de octubre de 2023, con la presencia de los socios, en el punto 2 del orden del día se expuso el presupuesto actualizado del que ya resultaba un desvío de 962.005,53€ y con el acuerdo unánime de todos los socios, incluido por tanto el demandante, se descartaron las tres primeras opciones.

- Y a continuación se sometió a votación el reparto del desvío entre las dos últimas opciones indicadas en el apartado anterior, votando todos los socios, 5 socios a favor de la “opción A” y 6 socios a favor de la “opción B”, quedando aprobada ésta.

- Que en el acta de la Asamblea no se identifican a los socios que votaron por una u otra opción, pero que resulta indubitado por estar admitido tanto por el demandante como por al demandada y los testigos, que el demandante votó por la “opción A” que no resultó la elegida.

- Que del acta y las declaraciones de las dos testigos resulta que el demandante no hizo constar ni manifestó públicamente su disconformidad con el acuerdo ni con que se votase entre las dos opciones finales por ser alguna de ellas nula ni por cualquier otro motivo. De hecho, solo un socio hizo constar su disconformidad pero no por las

opciones presentadas o la opción elegida sino porque el presupuesto suponía un incremento de más del 10% de la cuantía total de las aportaciones.

- Que el demandante presentó la demanda sin efectuar acto previo de conciliación o intentar alcanzar un acuerdo con la cooperativa por otras vías internas.
- Y que ninguna de las dos partes cuestiona la competencia de este Tribunal ni tampoco la representación y legitimación de las partes.

#### **CUARTO.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVAN DE SER SOCIO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS.**

Se va a desarrollar este Motivo por la trascendencia que los argumentos que se indicarán tienen sobre las pretensiones que son objeto del presente expediente arbitral.

El objeto de las Cooperativas de Viviendas es la promoción de viviendas para la adjudicación a sus propios socios. El hecho de adquirir la condición de socio de una cooperativa de esta clase supone convertirse en promotor de la edificación para posteriormente acceder a alguna de las viviendas construidas, normalmente en propiedad y en ocasiones en alquiler.

Con ello, los socios actúan como empresarios, participando en la gestión de la sociedad, arriesgando las aportaciones económicas en el capital social y teniendo que afrontar las hipotéticas pérdidas u obtener los posibles beneficios económicos que se deriven de la actividad empresarial.

Durante la promoción de la edificación, los socios realizan dos tipos de contribuciones económicas:

- Aportaciones (obligatorias y, en su caso, voluntarias) al capital social.
- Y las entregas a cuenta para la adquisición de la vivienda y anejos que les puedan corresponder.

Es decir, en las Cooperativas de Viviendas los socios deben realizar siempre dos contribuciones económicas como mínimo: por una parte, la aportación al capital social,

que se suele hacer en el momento inicial porque son infrecuentes las aportaciones posteriores; y por otra los pagos para la financiación de la vivienda o locales y anejos. Mientras que la primera clase de contribución suele ser de poca relevancia, por su reducida cuantía en relación al importe de las aportaciones totales, el segundo concepto, que suele ser un pago progresivo según el calendario aprobado por la propia entidad, alcanza niveles verdaderamente notables por los costos que tiene realizar hoy en día una promoción inmobiliaria.

Y, adicionalmente, puede ocurrir que, en una cuantía mayor o menor, se produzcan desvíos presupuestarios negativos o pérdidas que deban ser asumidas por los socios si quieren llevar a buen término la promoción y poder adjudicarse en propiedad alguno o algunos de los elementos del inmueble, como ha ocurrido en la promoción inmobiliaria que nos ocupa.

También, hay que tener en cuenta que el apartado 7 del artículo 19 de la Ley 11/2019 de Cooperativas de Euskadi regula la responsabilidad de las personas socias en las cooperativas de viviendas, fijando como límite máximo (salvo la previsión especial para las viviendas y locales con precio máximo establecido por la Administración ) la suma de las aportaciones de cada persona socia al capital social, de las cantidades entregadas a cuenta para hacer frente a la edificación y de las que tuviese que efectuar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda o local en cuyo concepto cabría incluir las mayores aportaciones a realizar por los incrementos del coste de la promoción.

**QUINTO.- VALIDEZ O NULIDAD DEL ACUERDO ADOPTADO EN EL PUNTO 2 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 2023.**

En el acuerdo impugnado se aprobó repartir a partes iguales entre los cooperativistas el desvío experimentado en una parte de los gastos de la promoción (urbanización, movimiento de tierras, estructura y cimentación) y en el resto de los gastos repartirlos según el valor de adjudicación.

Resumiendo los argumentos del demandante, éstos se concretan en que el acuerdo impugnado vulnera el principio de proporcionalidad, beneficiando injustamente a los socios que han adquirido las viviendas de mayor superficie y ubicación y mayor valor económico, produciendo por tanto un enriquecimiento injusto a favor de éstos que son los 6 socios que votaron a favor del mismo y en contra de los derechos del resto que son los 5 que votaron a favor de la otra opción; y que es contrario a la igualdad y equidad. Y que por todo ello considera el demandante que el acuerdo debe ser declarado nulo.

Y resumiendo los argumentos de la demandada, éstos se concretan en:

- Que el desvío presupuestario causado por el incremento del coste de la obra fue justificado en base a las causas y circunstancias que indica y que fueron debidamente expuestas a todos los socios y tratadas en la Asamblea General celebrada el 21 de junio de 2023, en la reunión informativa celebrada el 27 de julio de 2023, en el mail enviado a todas las personas socias el 1 de agosto de 2023 con los cálculos del reparto y en la propia Asamblea General Extraordinaria celebrada el 4 de octubre de 2023 en la que se adoptó el acuerdo impugnado.
- Que sin poner en cuestión los principios cooperativos invocados en la demanda hay que tener en cuenta que el acuerdo se adoptó en una Asamblea General Extraordinaria a la que asistieron el 100% de los socios, habiendo podido todos ellos expresar en la misma su opinión y votando todos los socios a favor de que se votasen únicamente sobre las dos opciones finales y no sobre las otras 3 que también se habían planteado.
- Que la cooperativa ha actuado conforme a la normativa aplicable, de buena fe y a favor de la supervivencia de la misma.
- Y que el actor va en contra de sus propios actos al interponer la demanda arbitral no habiendo planteado salvedad alguna al acuerdo impugnado en el momento de adoptarse el mismo.

Impugnándose un acuerdo social asambleario en solicitud de que se anule el mismo, no se invoca en la demanda ningún precepto legal o estatutario infringido ni se

plantea que el acuerdo lesione los intereses de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros no socios, siendo que el artículo 41 de la Ley 11/2019 de Cooperativas de Euskadi exige, para poder impugnar un acuerdo, que éste sea “contrario a la ley” o “se oponga a los estatutos sociales” o “lesione, en beneficio de una o varias personas socias o no socias, los intereses de la cooperativa”.

El demandante considera que el acuerdo impugnado infringiría los principios de proporcionalidad, igualdad y equidad. Y alega también que el acuerdo provoca un enriquecimiento injusto a favor de los propietarios que han adquirido las viviendas mayores y de mayor precio, en perjuicio de los demás socios.

Sin dejar de reconocer el carácter esencial del principio de proporcionalidad en cuanto al reparto de beneficios y gastos o pérdidas en el ámbito cooperativo, entendiendo el principio de igualdad en el sentido de igualdad en la proporcionalidad porque en otro caso serían contradictorios, considerando que en este caso el alegado enriquecimiento injusto está vinculado con el principio de proporcionalidad porque habría enriquecimiento injusto, según el demandante, por la falta de proporcionalidad en el reparto de ciertos gastos y que a la equidad le valen los mismos argumentos que a los anteriores principios, lo cierto es que en todos los casos no se vincula su alegación con precepto legal o estatutario alguno, y la única concreción para todos de los parámetros o criterios para materializar esos principios es la alegación de que el criterio de reparto de los gastos o desvío presupuestario es contradictorio con el criterio inicial para fijar los precios iniciales de cada vivienda, precios en los que, a entender del demandante, se materializa el que cada socio aporta en función de lo que recibe.

**Sin perjuicio de la razonabilidad y de la mayor o menor determinación en la que se concretan los principios alegados, este Tribunal considera que en los hechos que nos ocupan hay una actuación determinante del demandante para no entrar en más profundidad en sus alegaciones, cual es, el que el demandante no puede ir contra sus propios actos.**

El demandante, al igual que el resto de las personas socias, tuvo información de las desviaciones presupuestarias desde, por lo menos, el 21 de junio de 2023; desde finales de julio de 2023 de las tres primeras opciones presentadas respecto al reparto del desvío presupuestario y las cantidades adicionales que a cada vivienda y local correspondían con cada una de las tres opciones, que se trataron en la reunión informativa del 27 de julio de 2023 y en la que las personas socias solicitaron que el reparto se calculara con dos nuevos criterios; desde el 1 de agosto por el correo electrónico enviado a todas las personas socias con las cantidades adicionales que a cada vivienda y local correspondían de acuerdo a las dos nuevas opciones.

Y dado lo anterior, llegó con algo más de dos meses, esto es, con un tiempo suficiente para analizar, reflexionar y decidir su postura, a la Asamblea General Extraordinaria del 4 de octubre de 2023 conociendo las 5 opciones y las cantidades que correspondían por cada una de ellas.

Y conociendo todo lo anterior con bastante tiempo de anticipación, junto con el resto de las personas socias acordaron por unanimidad descartar tres de ellas y votar únicamente entre las otras dos. Y solo un tiempo después de adoptarse la opción que él no quería, plantea la nulidad del acuerdo.

Lo lógico y coherente es que si el demandante consideraba nula la opción elegida, o cualquiera de las otras tres que no implicaban la imputación del sobrecoste por el valor de adjudicación, lo hubiese manifestado entonces y se hubiese negado a votar, primero para descartar tres, entre otras la que defiende en la demanda como única válida (por valor de adjudicación), y luego para votar entre 2 que ahora considera nulas.

Porque con la argumentación de la demanda, tan nula es la opción aprobada por mayoría e impugnada como el que el demandante voto a favor, ya que ambas son contrarias a la proporcionalidad estricta que defiende en la demanda y ambas introducen el factor de desigualdad que alega, aunque se traduzcan en diferentes cantidades adicionales a aportar por las personas socias.

Es evidente, y así queda acreditado por los hechos y por la declaración testifical de Doña XXXXXX, miembro del Consejo Rector de XXXXXX y socia adjudicataria de una de las viviendas, que hubo una negociación entre todas las personas socias y que acordaron descartar la opción de seguir por el valor de adjudicación que favorecía al demandante y resto de adjudicatarios de elementos con menor valor de adjudicación, pero también descartaron la opción de imputar el desvío a partes iguales que era la más beneficiosa para las personas socias con elementos de mayor valor de adjudicación y peor para los de menor valor de adjudicación. Además de descartar una tercera opción.

Ante la pregunta del miembro del Tribunal asistente al interrogatorio de por qué se plantearon las dos opciones finales y especialmente la ganadora, la Sr. XXXXXX manifestó que para evitar las que suponían los extremos y porque eran las más justas a entender de la mayoría de las personas socias para poder continuar y finalizar con éxito la promoción que era el objetivo fundamental. Y que ella misma no pretendió enriquecerse a costa de nadie o aprovecharse de algunos de los socios porque con esa finalidad hubiese optado por la opción descartada de imputar el desvío a partes iguales entre todas las personas socias con independencia de cuál fuese su piso o local.

También quedó corroborado en las testificales que el demandante, ni antes, ni durante el desarrollo de la Asamblea General Extraordinaria del 4 de octubre de 2023 ni tras conocer el resultado de la votación, manifestó, al menos públicamente, su disconformidad con el resultado y/o, más importante para este Tribunal, que la opción primero propuesta y admitida por él y luego elegida, era nula.

Consagrada ya en el derecho romano bajo el aforismo jurídico “*venire contra proprium factum nulli conceditur*” la doctrina de los actos propios tiene en la actualidad gran trascendencia en las relaciones de derecho público y privado y halla su fundamento legal en el artículo 7.1 del Código Civil que erige la exigencia de la buena fe en el ejercicio de cualesquiera derechos.

Amparándose en dicha premisa, lo que pretende afirmar esta doctrina es que los hechos propios que uno exterioriza imponen la necesidad de que exista un

comportamiento futuro coherente con los mismos. Precisamente porque, al exteriorizarlos, generamos en los otros una confianza en que las cosas se harán tal y como venimos haciéndolas.

En el caso que nos ocupa con el añadido de que hubo una negociación entre todas las personas socias y en virtud de la misma se suprimieron varias opciones para el reparto del sobre coste (una de las cuales era la más favorable a la mayoría de los propietarios con viviendas con mayor valor de adjudicación) para consensuar dos opciones finales entre las que votar.

El elemento contradictorio es el núcleo de la doctrina de los actos propios y así lo reitera el Tribunal Supremo en sus sentencias 505/2017, de 19 de diciembre, y 63/2018, de 5 de febrero. También en las tres citadas por la demandada y otras, como la de 30 de octubre de 1995 o la de 9 de marzo de 2012, todas las cuales crean una extensa jurisprudencia estableciendo las bases, requisitos y contenido de la doctrina.

En base a lo anterior, este Tribunal entiende aplicable la referida doctrina de los actos propios al caso que nos ocupa en este procedimiento arbitral, toda vez que habiendo creado el demandante una confianza en el resto de los socios sobre el carácter pacífico de votar sobre los criterios finales asumidos tras eliminar otros posibles, sin haber alegado en ningún momento anterior a la demanda la nulidad del criterio elegido finalmente, la interposición de la demanda supone una vulneración de sus propios actos, en relación con una decisión previa consensuada entre el demandante y todos los demás socios.

#### **SEXTO.-RESPECTO DE LOS GASTOS DEL ARBITRAJE.**

Respecto de los gastos ocasionados en el procedimiento, debe dejarse constancia de: Que de acuerdo con el artículo 59. Uno del Reglamento del Arbitraje del CSCE, la administración del arbitraje es gratuita incluyendo lo que se refiere a los honorarios de las personas que componen el Tribunal de Arbitraje Cooperativo de Euskadi; que no es necesaria la intervención de letrados u otras personas que no sean los interesados,

puesto que, de acuerdo con el artículo 12.Uno del citado Reglamento *“Las partes podrán defenderse o actuar ante el Tribunal de Arbitraje Cooperativo de Euskadi por sí mismas”*; y que, a pesar de ello, de acuerdo con el artículo 59.Dos del reiterado Reglamento, *“...el laudo se podrá pronunciar sobre los honorarios de los representantes de las partes si los hubiere.”*

Asimismo, como criterio para el reparto de los gastos, el artículo 60.Uno del Reglamento de Arbitraje del CSCE establece que *“Cada parte deberá satisfacer los gastos efectuados a su instancia y los que sean comunes por partes iguales, a no ser que el de Arbitraje Cooperativo de Euskadi, o el árbitro o la árbitra, apreciase mala fe o temeridad en alguna de ellas. En este último caso, el reparto de los gastos se determinará, a criterio del propio Tribunal de Arbitraje, o del árbitro o la árbitra, en el Laudo.”*.

Del desarrollo del presente expediente arbitral y de los hechos probados en el mismo, este árbitro no aprecia mala fe o temeridad en ninguna de las dos partes como para justificar la imposición de los gastos y honorarios de representantes a ninguna de ellas. Y aunque se hay denegado la petición de la demanda, su argumentación y posición no es temeraria sino razonable.

En consecuencia y en concordancia con los motivos expuestos, dicto la siguiente

## **RESOLUCIÓN**

**A)** Se desestima la pretensión del demandante, Don XXXXXX, de declarar la nulidad del acuerdo aprobado en el punto 2 del orden del día de la Asamblea General Extraordinaria de XXXXXX, S. Coop. celebrada el 4 de octubre de 2023 y por el que se acordó la adopción denominada “B” para el reparto o imputación del desvío presupuestario en la ejecución de la obra y que consistía en hacerlo a partes iguales el coste de urbanización, movimiento de tierras, estructura y cimentación y el resto según valor de adjudicación.



**BITARTU**

Euskadiko Kooperatiba Arbitrajeko Auzitegia  
Tribunal de Arbitraje Cooperativo de Euskadi

**B) En cuanto a los gastos del arbitraje,** se deja constancia de que no hay gastos salvo los que deriven de la notificación del presente Laudo que, en su caso, se pagarán por mitades. **Y respecto de los honorarios de sus representantes,** cada parte abonará los suyos.

Así, por este Laudo, definitiva e irrevocablemente arbitrando, lo pronuncio, mando y firmo, extendiéndolo sobre 9 folios 8 mecanografiados por ambas caras y este último por una.