

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de Marzo de 2025

LAUDO ARBITRAL

ARBITRAJE 2/2024

Que dicta el **TRIBUNAL VASCO DE ARBITRAJE COOPERATIVO**, integrado por:

-, como Presidente.
-
- Y, designado como Ponente en el presente arbitraje, mediante resolución dictada por el Presidente el 25.07.2024.

Habiendo sido partes:

- Como demandantes:, y, quienes han intervenido representados y asistidos por el letrado, colegiado nº de
- Y como demandada: la cooperativa de viviendas, S.COOP., la cual ha intervenido representada y asistida por el letrado, colegiado nº de

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Aceptación del arbitraje.

El Presidente del Tribunal dictó resolución el 25.07.2024 aceptando el presente arbitraje, el cual se ha tramitado con arreglo al procedimiento arbitral ordinario regulado en el capítulo III del título III del Reglamento de Arbitraje del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, tal y como dispuso la citada resolución, para ser resuelto en derecho.

SEGUNDO.- Demanda.

Mediante resolución de fecha 26.07.2024 se requirió a la parte demandante para que en el plazo de 15 días hábiles presentara el escrito de demanda y proposición de prueba, lo cual dicha parte llevo a efecto el mismo 26/07.

A la demanda se acompañaron 16 documentos, con una minuta documental relacionando los mismos.

HECHOS DE LA DEMANDA

1º), S.COOP. es una cooperativa de viviendas constituida el 10.12.2019. Se rige por unos Estatutos (doc. 1 de la demanda) y un Reglamento de Régimen Interno (RRI) (doc. 2). Ha promovido 13 viviendas con sus anejos en una parcela ubicada en Vitoria-Gasteiz.

La promoción fue comercializada por, S.L. (.....), interviniendo como entidad gestora, para el acompañamiento, asesoramiento y gestión a lo largo de todo el proceso,, S.L.

2º) Exponen los demandantes que decidieron incorporarse a la cooperativa atraídos por la campaña publicitaria desarrollada por y que para tomar esa decisión las superficies de las viviendas jugaron un papel importante.

Los actores formalizaron sendos contratos de preadjudicación de los inmuebles, en los cuales se identificaba concretamente cada vivienda y sus anejos garaje y trastero, indicándose la superficie de dichos elementos y el precio, siendo las fechas de estos contratos las siguientes: el del Sr.: 17.05.2021 (doc. 3); el de la Sra.: 16.03.2021 (doc. 4) y el del Sr.: 17.11.2020 (doc. 5).

Considera la demandante que la cláusula 6ª, pfo. 2º, de dichos contratos, es nula: Su contenido es el siguiente: *El socio conoce y acepta que el Proyecto referido en el expositivo III podrá sufrir modificaciones por acuerdo de la Asamblea General, o por razones jurídicas o técnicas.*”

Las superficies de las viviendas indicadas en los contratos son las mismas que las reflejadas en los documentos de comercialización redactados por

- Sr.: 2ºA103,15 m2 construidos.
- Sra.: 3ºA.....103,15 m2 construidos.
- Sr.: 5ºI.....149,47 m2 construidos.

Dichas superficies coinciden también con las que se indican en unos anexos contractuales que la Sra. y el Sr. suscribieron con fecha 20.04.2021 (doc. 6).

3º) Tras la firma de los contratos por los demandantes, la promoción se desarrolló asignando a cada vivienda su coeficiente de participación en los gastos generales conforme al cuadrante que se expone en el hecho tercero de la demanda. En el caso de los demandantes:

- 2ºA 5,93233 %
- 3ºA..... 6,36429 %
- 5ºI..... 11,05832 %

Sobre la base de dichos coeficientes, se realizaron pagos por los siguientes conceptos:

- a) Aportaciones por gastos financieros y afianzamiento.
- b) Aportaciones incrementos construcción, aerotermia y sala calderas.
- c) Estimación intereses pendientes.
- d) Entronque Iberdrola.
- e) Adenda.

4º) En marzo de 2022, dos de los demandantes promovieron un acto de conciliación ante BITARTU, al considerar que dichos coeficientes generaban un desequilibrio, en relación a los metros cuadrados reales construidos de sus viviendas. Ese acto resultó sin avenencia.

En la Asamblea General Ordinaria de 29.06.2022 (doc. 7) se informó a todos los socios sobre la celebración del citado acto de conciliación y la posibilidad de reajustar los coeficientes al final de la obra según metros cuadrados reales construidos, facilitándose a los asistentes el cuadrante que se expone en el hecho cuarto de la demanda, el cual continuaba reflejando los metros cuadrados indicados en los contratos de preadjudicación.

5º) Ejecutada totalmente la obra y recepcionada la misma el 31.05.2023, en la Asamblea General de 12.07.2023 (doc. 8-A) la Gestora informó a los socios de ciertas variaciones en la superficie real construida de las viviendas, viéndose afectadas concretamente las de los demandantes, las cuales habrían sufrido las siguientes pérdidas de superficie, entre los metros cuadrados construidos según contrato y metros cuadrados según fin de obra, según el cuadro que se expone en el hecho quinto de la demanda:

- Vivienda 2-A..... 3,67 m2 menos.
- Vivienda 3-A..... 3,67 m2 menos.
- Vivienda 5-I.....9,55 m2 menos.

Afirman los actores que en dicha Asamblea se entregó a los socios, entre otra documentación, una tabla, expuesta en la demanda, la cual reflejaría la pérdida de superficie en las viviendas de los demandantes y su traducción exacta en términos económicos (Anexo III del doc. 8-A).

A dicha tabla se acompañaba un cuadrante, expuesto también en la demanda, con los coeficientes de participación de cada vivienda corregidos (“coeficientes ajustados”), en virtud de la pérdida de superficie y valor indicados en la tabla (última página del doc. 8-A).

El cálculo corrector es el objeto de la demanda y, según indican los actores, fue confeccionado por la propia Gestora, siendo injustamente rechazado en votación por una mayoría de socios en la Asamblea de 12.07.2023.

Como consecuencia del mantenimiento indebido de los coeficientes erróneos, los demandantes habrían – según ellos – pagado de más, en fechas previas a la escrituración de sus viviendas y anejos, las siguientes cantidades, las cuales se reclaman mediante la demanda:

Exceso a cuenta del precio Exceso gastos gales. promoción

- Vivienda 2-A..... 4.805,62 € 390,54 €
- Vivienda 3-A..... 4.805,62 € 390,32 €
- Vivienda 5-I..... 15.730,47 €1.277,92 €

El detalle de los cálculos de dichas cuantías se incorpora como doc. 8-B de la demanda.

En la Asamblea de 12.07.2023 los actores solicitaron al conjunto de los socios la adaptación de los coeficientes así como de los precios finales de las viviendas y anejos, a los metros cuadrados finalmente construidos, y ello con el objeto de que el reparto de las cargas de la promoción fuera coherente con el sistema aplicado anteriormente, equitativo y no discriminatorio. Una participación igualitaria, en definitiva, en la actividad cooperativizada.

Se acompañan a la demanda la escritura de declaración de obra nueva concluida, de 31.08.2023 (doc. 9) y los documentos justificativos del coste general de la promoción repercutido hasta la fecha a cada uno de los demandantes (doc. 10).

La mayoría de los socios restantes rechazó la modificación de coeficientes propuesta por los demandantes, lo que según estos obedecería a la voluntad de dichos otros socios de no ver incrementado el precio de sus viviendas.

Los actores solicitaron que en el acta de la Asamblea constara su voto favorable a la modificación de los coeficientes, anunciando además su intención de instar un arbitraje por no estar respetándose la igualdad y equidad entre los socios.

Se manifiesta así mismo en la demanda que el acuerdo de la Asamblea, además de vulnerar frontalmente el principio de igualdad de participación en la actividad cooperativizada, es contrario a los Estatutos y al RRI, y que supone también una actuación contraria a los propios actos de la cooperativa, al desvincularse ésta, con el acuerdo impugnado, del criterio preferente para la determinación del coeficiente, basado en la superficie de las viviendas.

6º) Ante la proximidad del inicio de la fase de escrituración de las viviendas, los demandantes plantearon en julio de 2023 un nuevo acto de conciliación frente a la cooperativa, teniendo en cuenta que según el RRI estaban obligados a escriturarlas dentro del plazo de tres meses desde la obtención de la licencia de primera ocupación. Dicho acto se celebró el 15.09.2023, resultando sin avenencia (docs. 11 y 12).

7º) Los demandantes enviaron un burofax a la cooperativa el 28.09.2023 (doc. 13) solicitando que se incluyera en las escrituras la siguiente manifestación de disconformidad:

“... su disconformidad con la cabida efectiva de los bienes adjudicados y por lo tanto, con la atribución de cuotas de participación en las comunidades de las que forman parte, y fijación del precio final con respecto a su contrato previo, por cuanto supone un quebranto del principio de igualdad en la participación de la actividad cooperativizada ... generando un enriquecimiento injusto por parte del resto de socios y/o cooperativa...”

Y que se hiciera constar también que *“se reservan el derecho de entablar las acciones legales en Derecho procedan frente a la Cooperativa y el conjunto de agentes intervinientes en la promoción.”*

El Consejo Rector de la cooperativa, reunido el 29.09.2023, rechazó la solicitud. Dos de sus 4 miembros son demandantes aquí, teniendo que abstenerse estos de votar respecto de su propia posición y constituyendo el voto de los otros dos miembros la mayoría.

Los demandantes se han visto obligados a escriturar para cumplir con el RRI.

Se acompaña como doc. 14 la licencia de primera ocupación y como doc. 15 las escrituras de adjudicación de las viviendas de los demandantes (15-A,, 05.12.2023; 15-B,, 29.09.2023; 15-C,, 02.10.2023).

Para finalizar su exposición de hechos, indica la demandante que los coeficientes de la promoción cooperativa se han trasladado al ámbito de la subsiguiente comunidad de propietarios, dando así continuidad al desequilibrio en el reparto de la carga de sostenimiento general del edificio (doc.16).

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA

No habiéndose cuestionado por la demandada lo relativo al sometimiento a arbitraje, procedimiento y legitimación/postulación, pasaremos directamente a exponer los argumentos de derecho alegados por la actora en relación al fondo del asunto.

Primero.- ACCIÓN EJERCITADA: IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS SOCIALES.

Se impugna el acuerdo de no modificación de los coeficientes de participación de las viviendas y anejos adoptado por la Asamblea General celebrada el 12.07.2023.

Los demandantes dejaron expresa constancia en el acta de su disconformidad y voto contrario (doc. 8).

La demanda se interpone dentro del plazo regulado en el art. 41 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi (LCE), toda vez que el acuerdo se adoptó el 12.07.2023, los actores presentaron demanda de conciliación el 27.07.2023 y seguidamente la demanda.

La acción ejercitada persigue la declaración de nulidad del acuerdo impugnado, por ser el mismo contrario a los principios y normas que la parte actora expone a continuación.

Segundo.- INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD EN LA ACTIVIDAD COOPERATIVIZADA.

A juicio de la actora, el acuerdo impugnado infringe el art. 23.1.c de la LCE, el cual establece el derecho de los socios a participar en la actividad cooperativizada sin trato discriminatorio, y ello por cuanto que una mayoría de socios habría impuesto, en Asamblea, un reparto injusto y discriminatorio de los costes de la promoción.

En relación con la interacción entre el principio de igualdad de participación en la actividad cooperativizada dentro de las cooperativas de viviendas y el método de determinación del reparto de los costes generales de la promoción entre las viviendas/socios, según los metros cuadrados de cada vivienda y anejos, se cita en la demanda la Sentencia del TS nº 1088/1982 del 21 de octubre.

Se cita así mismo por la actora la Sentencia del TC del 16.10.2017, en la cual se aborda el alcance del principio de igualdad, sentencia cuyos criterios se habrían infringido por la cooperativa, a juicio de la actora, al haber incumplido aquella el método proporcional determinado en el RRI para el reparto de los costes de la promoción, en función de los metros cuadrados construidos y factores correctores.

Consideran los demandantes que el acuerdo quiebra dicha proporcionalidad, sin ninguna justificación, siendo la única motivación del resto de socios, para adoptar el acuerdo impugnado, evitar cargarse con un mayor gasto de la promoción.

Incluso, según se indica en la demanda, uno de los socios llegó a plantear en la Asamblea una oferta a los demandantes, consistente en *“que el importe de base de las viviendas se quede como está, pero que en el reparto de aportación de incrementos se les ajustaría el porcentaje para que su parte fuese repercutida entre los demás socios”*; oferta que los demandantes rechazaron al ser del todo insuficiente, a su entender, el ajuste de porcentaje solo en cuanto a los incrementos.

En definitiva, a juicio de la actora, el hecho de ignorarse por la Asamblea la pérdida de superficie sufrida por las viviendas de los demandantes supone una infracción del principio de igualdad establecido en el art. 23.1.c de la LCE y supone también dejar inaplicado el RRI, por todo lo cual entiende que debería ser declarado nulo y revocado.

Tercero.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD FRENTE A SOBERANÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL.

Alegan los actores (volviendo a citar la ya mencionada STS nº 1088/1982, del 21 de octubre) que el acuerdo es nulo de pleno derecho, debiendo tenerse presente que la soberanía de la Asamblea General está limitada por su sometimiento al principio de legalidad, siendo por ello nulo todo acuerdo que contradiga las leyes y las normas internas, ex art. 41.1 LCE.

Cuarto.- ACTUACIÓN CONTRARIA A LOS ACTOS PROPIOS DE LA COOPERATIVA.

Entiende la demandante que la cooperativa viene actuando en contra de sus propias normas y en contra de sus propios actos, en tanto en cuanto el RRI establece un sistema para la concreción de los precios de las viviendas y anejos, aplicado en el momento de la determinación inicial de los precios y que ahora pretende quebrarse, al no adaptar los coeficientes de participación y los precios finales de las viviendas a sus superficies finales construidas.

Se citan en este sentido en la demanda Sentencias del Tribunal Supremo relativas a la doctrina de los actos propios, asentada en el principio de buena fe.

Quinto.- ENRIQUECIMIENTO INDEBIDO.

Según la actora, la votación mayoritaria de los socios en la Asamblea General de 12.07.2023 se debe a un único motivo: evitar asumir el incremento de precio y participación en los gastos.

Si se regulariza la situación, el resto de socios verían incrementados el precio de sus viviendas y su participación en los gastos generales de la promoción.

La no regularización generaría un perjuicio a los demandantes y un consiguiente enriquecimiento indebido del resto de socios.

Se citan en la demanda Sentencias del Tribunal Supremo en las que se define el enriquecimiento injusto y se determinan los requisitos del mismo.

La parte actora analiza la concurrencia de tales requisitos en este caso, a saber:

- a) Aumento de patrimonio del enriquecido, no siendo necesario que se dé un aumento como tal, valiendo también con que se evite su disminución, sin necesidad de que concurra mala fe en el enriquecido.

- b) Un correlativo empobrecimiento del actor, que puede consistir en una disminución patrimonial o en la frustración de una ganancia.
- c) Falta de causa que justifique el enriquecimiento, es decir, inexistencia entre las partes de un negocio jurídico válido y eficaz o de una disposición legal que autorice o legitime aquella atribución o desplazamiento patrimonial.
- d) Inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del principio.

Destacándose así mismo en la doctrina jurisprudencial que la acción basada en la prohibición del enriquecimiento injustificado es subsidiaria, en el sentido de que cuando la ley conceda acciones específicas en un supuesto regulado por ella para evitarlo, son tales acciones las que se deben ejercitar y ni su fracaso ni su falta de ejercicio legitiman para el de la acción de enriquecimiento.

Esta teoría resulta aplicable en el ámbito de las cooperativas de vivienda, citándose en este sentido en la demanda una sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza.

Por todo lo anterior, la parte actora considera que en este caso concurren todos los requisitos para la aplicación de esta doctrina, en el sentido de que la situación provocada por el acuerdo nulo – según lo califica dicha parte – de la Asamblea General del 12.07.2023 genera un desequilibrio en forma de enriquecimiento injusto, que debe ser restaurado por este Tribunal.

PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA

Además de los documentos que se acompañan a la demanda, se propone más documental consistente en que se requiera a la cooperativa al objeto de que aporte el acta de la reunión del Consejo Rector celebrada el 29.09.2023, en la que se discutió la petición de inclusión en las escrituras de los demandantes, de la manifestación sobre su disconformidad con los coeficientes y superficies.

PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA

Primera.- Declare la nulidad del acuerdo de conservación de los anteriores coeficientes de participación y precios de las viviendas de los demandantes, adoptado por una mayoría de socios en la Asamblea General del 12.07.2023.

Y ello, se postula en la demanda, toda vez que dicho acuerdo es contrario al art. 23.1.c de la LCE, al RRI de la Cooperativa y sus actos propios, generando un enriquecimiento injusto por parte del resto de socios adjudicatarios.

Segunda.- Ajuste los coeficientes de participación de las viviendas según los metros cuadrados finales construidos. Siendo los coeficientes realmente correspondientes, los siguientes:

Coeficientes según m2 construidos

VI-003-002-A.....	5,79393%
VI-003-003-A.....	6,22590%
VI-003-005-I.....	10,60531%

Tercera.- Conforme a los antedichos coeficientes, determine la participación de los DEMANDANTES en los gastos generales de la promoción, abonados y pendientes, a día de presentación de esta demanda, según los coeficientes correctos, adaptados a las superficies reales de las viviendas:

Exceso gastos generales promoción

VI-003-002-A / 2ºA.....	390,54 €
VI-003-003-A / 3ºA.....	390,32 €
VI-003-005-I / 5ºI	1.277,92 €

Cuarta.- Ajuste los precios finales de las viviendas en virtud de los nuevos coeficientes adaptados a los metros cuadrados finales construidos, siendo el cálculo correcto el siguiente:

Precio correcto

VI-003-002-A.....	201.194,38 €
VI-003-003-A.....	216.194,35 €
VI-003-005-I.....	368.269,53 €

Quinta.- A la vista de que, por cumplimiento de las obligaciones inherentes a su condición de socios, los DEMANDANTES se han visto obligados a escriturar sus viviendas y anejos conforme a los coeficientes y precios injustamente impuestos por la Asamblea, se condene al resto de socios a asumir el coste íntegro del otorgamiento de las nuevas escrituras de adjudicación, incluyendo las de los DEMANDANTES.

Sexta.- Que se condene a LA COOPERATIVA a asumir las costas generadas a mis representados en el proceso arbitral que mediante esta demanda se insta. Todo ello en virtud de la mala fe y temeridad con la que ha actuado la COOPERATIVA en el marco del proceso detalladamente descrito a lo largo de la presente demanda, sobradamente acreditados a lo largo de la presente, y que ha dado origen al conflicto cuya resolución se pretende mediante la incoación del oportuno procedimiento arbitral. Exonerándose a mis representados de la obligación de contribuir a sufragar dichas costas.

TERCERO.- Contestación.

Por resolución de 29.07.2024, notificada ese mismo día, el árbitro emplazó a la demandada para que en el plazo de 15 días hábiles procediera a contestarla, presentándose con fecha 18/09 el escrito de contestación, en tiempo y forma, junto con 11 documentos y una relación de los mismos.

....., S.COOP. se ha opuesto a la demanda y solicita su íntegra desestimación, con imposición a los demandantes de los gastos generados por el arbitraje a la cooperativa.

HECHOS DE LA CONTESTACIÓN

1º) Admite la demandada que la cooperativa se rige por los Estatutos aportados con la demanda y en cuanto al RRI precisa que se aprobó por unanimidad en la Asamblea General de 25.02.2020, aportando como doc. nº 1 el RRI firmado y como doc. nº 2 el acta de dicha Asamblea.

Se aclara en la contestación que los inmuebles promovidos son: 13 viviendas, 13 trasteros, 19 plazas de garaje y 1 plaza de garaje para motocicletas, así como que entre las zonas comunes existe un Txoko y un gimnasio, habiendo sido adjudicados los departamentos privativos de la siguiente manera:

- A socios: 9 viviendas con 1 plaza de garaje y 1 trastero.
- A socios: 4 viviendas con 2 plazas de garaje y 1 trastero.
- Libres 2 plazas de garaje (elementos 13 y 52), que no se adjudican con las viviendas.
- 1 plaza de garaje para motocicletas (elemento 53), que correspondía al anterior propietario del suelo.

A dichos inmuebles se les aplicó desde el inicio de la promoción un coeficiente equidistribuidor de los beneficios y cargas, establecido en el RRI, afirmándose en relación a ello por la demandada que el criterio para el reparto de los costes de la promoción no se fijó en función de la superficie construida sino en función del coeficiente corregido determinado en el RRI, no existiendo proporción en el reparto de costes – según la cooperativa – entre la superficie construida y el porcentaje de repercusión del reglamento.

Para la demandada, en definitiva, *“la superficie construida, no es el elemento determinante para igualar los costes... solo a través de unos coeficientes correctores, es posible adaptar los costes a la entrega real de los inmuebles que reciben los socios”*, concluyendo en base a ello la cooperativa que *“los coeficientes correctores aprobados unánimemente, lo que pretenden es respetar el principio de igualdad y equidad entre los socios, de tal forma que cada socio pague en función del producto inmobiliario que recibe.”*

La cooperativa admite que la promoción fue comercializada por la mercantil y que la gestión se llevó a cabo por, S.L.

2º) Admite la demandada que los contratos de preadjudicación formalizados por los demandantes son los indicados en la demanda, calificando la referencia que en ellos se hace a la superficie de las viviendas como “provisional”.

Sostiene la cooperativa que la superficie construida indicada en los contratos, que es a su vez la que se recoge en la documentación comercial que recibieron los socios, no constituye una superficie construida real sino una “superficie construida computable a efectos del Ayuntamiento”; es decir, una superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida en el proyecto, no la superficie real que sería la que finalmente figurase en el proyecto de ejecución, siendo en consecuencia – para la demandada – la superficie indicada en los contratos un concepto urbanístico, no arquitectónico.

La parte demandada destaca dos cuestiones que para ella serían claves, de la documentación comercial facilitada a los socios: 1ª) el que se señalara que las superficies eran orientativas, hasta el fin de obra, y 2ª) que además de hacerse una relación de superficies útiles y construidas se indicara un tercer concepto, denominado “Sup. Construida Computable Ayto”, destacándose en relación a ello por parte de la cooperativa que viviendas con una misma superficie construida pueden computar de forma diferente a efectos urbanísticos (pone como ejemplo el caso de las viviendas 1-A, 2-A y 3-A, en las que teniendo las tres la misma superficie real la superficie computable a efectos del Ayuntamiento del 2-A y 3-A sería la misma pero la del 1-A, teniendo una orientación diferente, sería distinta).

Rechaza la demandada que los actores adquirieran sus viviendas en función de la superficie construida indicada en los contratos de preadjudicación, es decir, la computable a efectos del Ayuntamiento (edificabilidad), sosteniéndose por el contrario en la contestación que las adquirieron en función de su superficie útil, la que sería – según la demandada – la real.

Partiendo de tal premisa, se continúa por la demandada afirmando que dicha superficie útil es prácticamente coincidente entre la comercialización y la que ha resultado del certificado final de obra:

- Vivienda del Sr., diferencia..... 2,20 m2 útiles menos.
- Vivienda del Sr., diferencia..... 0,25 m2 útiles menos.
- Vivienda de la Sra., diferencia..... 0,06 m2 útiles menos.

Se destaca así mismo por la cooperativa en su contestación que las diferencias no son exclusivas de las viviendas de los demandantes sino que se dan en todas las de la promoción, siendo lógico que se produzcan en un proceso constructivo, y que el desvío entre superficie útil comercial y superficie útil fin de obra, en el conjunto del edificio, ha sido en este caso de 10,28 m2 menos, lo que supone un 0,78 %. Aporta un cuadro

comparativo de superficies útiles según el cual de las 13 viviendas 11 han experimentado mermas, entre -0,06 y -3,57 m², y 2 aumentos, de 0,23 y 0,72 m².

Siendo ello así, considera la demandada que en el caso de realizarse una regularización del precio, debería hacerse para todas las viviendas y, teniendo en cuenta además que habría que aplicar los coeficientes de altura, orientación, ... se llegaría prácticamente al mismo porcentaje de participación en los costes de la promoción.

Para la cooperativa, los demandantes comparan, para justificar su reclamación, 2 parámetros que no son homogéneos: los m² construidos según contrato, que es la superficie computable para el Ayuntamiento, con los m² fin de obra, que es la superficie construida real.

Añade a todo ello la demandada que los demandantes sabían “desde el minuto 1”, porque así resulta a tenor de la redacción del propio contrato, que lo contratado era sobre un proyecto básico que debía desarrollarse mediante un proyecto de ejecución y que las superficies indicadas en la información comercial estaban expuestas a ajustes en las superficies definitivas, tanto construidas como útiles.

Es por ello que, según expone la demandada, a la vista de tales posibles cambios los contratos incluían la siguiente previsión, en su cláusula sexta:

“El socio conoce y acepta que el Proyecto referido en el expositivo III podrá sufrir modificaciones por acuerdo de la Asamblea General, o por razones jurídicas y técnicas.”

Manifestándose en la contestación que la cláusula en cuestión es una condición inexcusable de cualquier promoción en cooperativa, donde los socios se incorporan a la promoción en fases anteriores a la aprobación del proyecto de ejecución, para advertir de que durante la construcción existen múltiples contingencias que afectan a las superficies definitivas.

Concluye este hecho la cooperativa indicando que la única superficie real que figura en los contratos, y sin perjuicio de los ajustes definitivos derivados de la adaptación del proyecto básico al proyecto de ejecución, es la superficie útil.

3º) Rechaza la demandada que, como manifiestan los actores, después de la firma de los contratos la promoción se desarrolló asignando a cada vivienda su coeficiente de participación.

Las fechas de incorporación de los demandantes a la cooperativa, según los contratos de preadjudicación que se acompañan a la demanda, son las siguientes:

- Sr.: 07.05.2021.
- Sr.: 30.10.2020.

- Sra.: 10.03.2021.

Y los coeficientes de participación se aprobaron el 25.02.2020, siendo por tanto anteriores a dichos contratos, tal y como resultaría de los docs. 1 y 2 de la contestación y de los propios contratos.

De modo y manera que cuando se incorporan, todos los socios, han recibido tanto los Estatutos como el Reglamento de Régimen Interno, en el que de forma expresa se indica que el porcentaje de participación es fruto de la aplicación de unos coeficientes correctores que permiten llegar al equilibrio de cargas.

4º) En la Asamblea General de 29.06.2022 la gestora expuso la situación en relación a los coeficientes de participación, calificándose por la demandada la modificación de los mismos planteada en la conciliación ante BITARTU como “insolidaria y desigual”.

En el acta de dicha Asamblea se explica cómo estaba elaborado el coeficiente de participación, haciendo el análisis desde el precio del inmueble en el mercado, siendo el coeficiente un elemento de igualdad que busca que cada socio pague por el valor de mercado del producto inmobiliario que recibe. Pagar todos por igual en función de los metros cuadrados construidos computables a efectos urbanísticos sería – a juicio de la demandada – el planteamiento más desigual posible.

Se reproducen en la contestación las explicaciones que figuran en los anexos del acta de 29.06.2022 (Doc. 7 de la demanda), en relación al cálculo de los coeficientes, afirmándose por la demandada que:

“lo que en realidad se hace para distribuir los costes, es estimar cuanto cuesta en el mercado cada uno de los productos promovidos y repartir el conjunto de los ingresos de esos productos de forma proporcional (sic) al inmueble que se recibe.”

De manera que *“el coeficiente de participación aplicado, es una sencilla regla de tres, calculada en función del precio de venta de mercado de las viviendas y garajes a promover.”*

Concluye este hecho la cooperativa afirmando que *“El Reglamento de Régimen Interno, lo que hace es distribuir los costes entre los socios en función del valor de mercado del producto que se recibe”*.

5º) Considera, S.COOP. que son los actores quienes, en la Asamblea de 12.07.2023, quisieron cambiar las reglas de reparto de los costes, pretendiendo modificar el RRI y reajustar todos los costes de la promoción. De seguirse la línea de los demandantes – afirma la demandada – se generarían los resultados del primer cuadro que se incorporaba en el Anexo III.

Se indica a este respecto en la contestación que la modificación del RRI requeriría de una mayoría de 2/3 partes del número total de socios, según se indica en el propio documento.

A juicio de la cooperativa, el criterio de los demandantes generaría desigualdad al conjunto de los socios, concluyéndose por aquella que el producto inmobiliario ha sido el mismo desde la comercialización hasta la entrega y que los pequeños ajustes que hubiera podido haber en las superficies estarían derivados de la adaptación del proyecto básico a la ejecución, habiendo sido en todo caso asumidos desde el inicio por todos los socios.

6º y 7º) La demandada rechaza los cálculos que hacen los demandantes, al considerar que implican un trato desigual, interesado y discriminatorio.

En el mismo sentido, rechaza la cooperativa lo pretendido por los actores tanto en la conciliación previa como en su burofax de 28.09.2023.

Por último, se opone también la demandada a lo manifestado por los demandantes en relación con el reparto de costes en la comunidad de propietarios, dado que – según la cooperativa – se trataría de una cuestión que depende de los criterios de la Ley de Propiedad Horizontal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA CONTESTACIÓN

Primero.- INCLUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS SOCIALES Y DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN LOS CONTRATOS DE PREADJUDICACIÓN.

Considera la demandada que el acuerdo impugnado no es contrario a ninguna norma de derecho material ni a los principios de igualdad y equidistribución de los beneficios y cargas de la promoción.

Para la cooperativa no es de recibo que, una vez adjudicada la vivienda, se pretenda no asumir las reglas de juego que se asumieron al incorporarse a ella y modificar un RRI que fue válidamente adoptado en la Asamblea General de 25.02.2020, y que establece el reparto de costes en función del valor de mercado de cada uno de los inmuebles, ponderado en función de su altura, orientación, condiciones...

Conforme a la LCE y los Estatutos de la cooperativa (art. 8), los socios están obligados a cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales y, por lo tanto, las obligaciones económicas que resulten de dichos acuerdos; obligaciones económicas que se reparten en función del RRI, con coeficientes de participación justificados en función de diversas cuestiones, no exclusivamente de la superficie de las viviendas.

Cualquier modificación de los coeficientes implica cambiar un acto firme y consentido, tanto desde el punto de vista societario como contractual.

En virtud del principio de equidistribución, cualquier reparto debe afectar a todos los socios y no exclusivamente a los demandantes.

Segundo.- AUSENCIA DE BUENA FE.

Entiende la demandada que los demandantes están actuando con mala fe, al pretender modificar los coeficientes de participación, cuando de la información comercial que se les facilitó resultaba ya que la superficie construida que se mencionaba en los contratos se refería a la superficie construida computable a efectos del Ayuntamiento y no a la superficie real o útil que asumieron en los contratos de preadjudicación y anexos de los mismos que firmaron.

Tercero.- INEXISTENCIA DE INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD.

Para la demandada, la igualdad se obtiene si se entrega a todos los cooperativistas sus viviendas terminadas y el coste de la unidad constructiva se reparte entre todos ellos en base a su cuota de participación atendiendo a la modalidad de vivienda que se ha de percibir.

Considera, S.COOP. que los demandantes no han sufrido un trato desigual toda vez que no han sufrido una pérdida mayor de superficie útil que la del resto de viviendas de la promoción, ajuste que, según la demandada, sería poco relevante y habría sido asumido por los actores al incorporarse a la cooperativa, sin que ello genere un trato discriminatorio en contra de aquellos.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA

La cooperativa ha propuesto como pruebas:

1º.- La documental aportada.

2º.- El interrogatorio de los demandantes.

3º.- La testifical de:

-, S.L.
-, S.L.

4º.- La testifical-pericial del arquitecto redactor del proyecto: D.

CUARTO.- Práctica de las pruebas.

Por resolución de 4.10.2024 se acordó la práctica de las pruebas solicitadas en el escrito de contestación a la demanda, señalándose para la realización de las mismas el día 21/10, a las 10,00 h. en la sede del Tribunal y del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, sita en calle Reyes de Navarra, nº 51, 01013 Vitoria-Gasteiz.

El acto tuvo lugar en el día y hora señalados, compareciendo al mismo ambas partes, asistidas por sus respectivos letrados, llevándose a cabo el interrogatorio de los demandantes y las declaraciones de los testigos y testigo-perito, propuestos todos ellos por la demandada, con el resultado que consta en la grabación en audio incorporada al expediente y de la cual se envió por WeTransfer copia a ambas partes.

Han quedado así mismo unidos al expediente los documentos aportados por ambas partes junto con la demanda y la contestación.

Por resolución de 6.11.2024 se acordó de oficio, por el árbitro-ponente, la siguiente diligencia:

REQUERIR A, S.COOP., para que en un plazo de diez días hábiles aporte el siguiente documento, firmado por su Presidente y el Secretario del consejo rector:

Un certificado en el cual se indiquen, en relación a todas y cada una de las fincas integrantes de la promoción así como para el total de las mismas:

1º) Los metros cuadrados de superficie construida que se encontraban determinados en el momento de aprobarse el reglamento de régimen interno de la cooperativa (25-02-2020) y la definición de lo que por dicha superficie construida debe entenderse, indicando los elementos constructivos y/o urbanísticos incluidos en esa definición.

2º) Los porcentajes de repercusión que con arreglo a dichas superficies corresponderían a todas y cada una de las fincas, teniendo en cuenta única y exclusivamente ese dato (es decir, sin aplicar factores correctores).

3º) Los porcentajes de repercusión que con arreglo a las superficies construidas finales de las fincas corresponderían a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta única y exclusivamente ese dato (es decir, sin aplicar factores correctores).

La cooperativa remitió al árbitro el documento requerido, con fecha 20/11, dándose traslado del mismo a la parte demandante y uniéndose al expediente.

Dicho documento no se ha considerado finalmente relevante para la fijación de porcentajes, al no reflejarse en el mismo las superficies construidas de los garajes 13 y 52, porque según se indica en el propio documento a fecha 03.02.2020 dichas superficies no estaban individualizadas y en la obra nueva definitiva sólo se ha incluido la útil, lo cual distorsiona los porcentajes resultantes que figuran en el cuadro aportado al no haber sido calculados sobre la totalidad de las fincas computables para determinar la cuota de participación, según el RRI (en el que se incluyen los citados garajes).

Sorprende, en todo caso, que constando en la documentación de aportada como anexo del acta acompañada como documento nº 7 de la demanda la superficie

construida de dichos garajes, 12,12 m² en el caso del 13 y 18,74 m² en el caso del 52, no se haya hecho indicación de ello, ni siquiera como observación, en el documento al que nos estamos refiriendo.

Con fecha 21.11.2024, se dictó resolución acordando, de conformidad con el artículo 40.Uno del Reglamento rector de este arbitraje, declarar finalizado el periodo de prueba y solicitar a ambas partes que presentaran sus conclusiones en el término de quince días.

QUINTO.- Conclusiones.-

Ambas partes han presentado sus respectivas conclusiones, las cuales han quedado unidas al expediente, reafirmandose en sus iniciales planteamientos y pretensiones.

La demandada las presentó el 12/12 y una corrección a las mismas el 16/12.

La parte demandante presentó las suyas el 16/12 y si bien en un primer momento, por resolución de 08.01.2025, las mismas no fueron admitidas al considerar el árbitro-ponente que habían sido presentadas fuera de plazo, por haberlas recibido después de las 15:00 h. de dicho día (el decimosexto día hábil posterior al de la notificación de la resolución por la que se solicitaron las conclusiones, “día de gracia” ex art. 135.5 de la LEC), finalmente sí que fueron admitidas al acreditar la actora que las había remitido antes de las 15:00 h., acordándose la admisión definitiva de sus conclusiones mediante resolución dictada el 22.01.2025, tras haberse dado a ambas partes un plazo de tres días para formular alegaciones y fundamentándose por el árbitro-ponente la admisión en lo dispuesto en los artículos 135.5 LEC, por remisión del art. 15.Seis del Reglamento rector de este procedimiento arbitral, así como en el 21 y 15.Cinco del mismo Reglamento, indicándose en este último que *“Cuando dentro del plazo haya de presentarse un escrito, el plazo se entenderá cumplido si se acredita que el escrito se ha remitido dentro de aquel, aunque la recepción se produzca con posterioridad.”*

II. IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA CONTROVERSIA

A la vista de las alegaciones de ambas partes y en función de los hechos, fundamentos de derecho y pretensiones formuladas por las mismas, resultaría que lo que ha de analizarse para determinar la validez o nulidad del acuerdo asambleario que se impugna en la demanda es la cuota de participación de las fincas de la promoción en los costes de la misma, determinante a su vez del precio de adjudicación de los inmuebles adquiridos por los socios, y todo ello sobre la base de que nos encontramos ante una promoción de viviendas en régimen cooperativo, con lo que ello implica de estar sometida a un régimen normativo específico, configurado por la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, y por la normativa interna de la propia cooperativa, constituida por: los Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno y los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos sociales, con arreglo a todo lo cual resulta esencial el principio de igualdad y consiguiente equidistribución de las cargas de la promoción entre los socios cooperativistas, principio cuya trascendencia ha sido

expresamente reconocida por ambas partes y cuya materialización es lo que se trata de hacer efectivo.

Partiendo de esa base, de la cual ambas partes participan, la discrepancia entre ellas radicaría en que mientras que para la demandante se habría producido en las viviendas de los actores una pérdida relevante de superficie entre los m² construidos que figuran en los contratos de preadjudicación (docs. 3, 4 y 5 de la demanda) y los del fin de obra (doc. 9), merma que según ella debería dar lugar a una rebaja en sus cuotas de participación y una consiguiente menor participación de aquellos en los costes de la promoción así como un menor precio de los inmuebles adjudicados a los mismos, para, S.COOP. lo relevante sería que las superficies útiles de las viviendas, de todos los socios, habrían experimentado diferencias insignificantes a lo largo del proceso promocional, siendo el producto final recibido por los cooperativistas el mismo, en la práctica, que el contratado, no pudiendo – según la demandada – tomarse como referencia los m² construidos recogidos en los contratos de preadjudicación toda vez que los mismos tendrían un carácter urbanístico, no constructivo o arquitectónico, estando referidos a la superficie computable a efectos del Ayuntamiento, a la edificabilidad consumida en el proyecto y no a la superficie real. Para la demandada, en definitiva, el acuerdo impugnado sería plenamente válido al no existir justificación para modificar las cuotas establecidas en el RRI, el cual fue aprobado por unanimidad en la Asamblea General celebrada el 25.02.2020 (doc. 2 de la contestación).

III. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN ARBITRAL

Nos encontramos en un arbitraje de derecho, por lo que tal y como ya hemos adelantado en el punto anterior la resolución de la controversia debe basarse en las normas jurídicas específicas que integran el régimen aplicable a, S.COOP., y más concretamente: la LCE, sus Estatutos, el Reglamento de Régimen Interno y los acuerdos válidamente adoptados por sus órganos sociales.

Con carácter previo, ponemos así mismo de manifiesto que, además de la perspectiva jurídico-material, este Tribunal entiende que habiendo dirigido la parte actora su demanda únicamente frente a la cooperativa y no contra el resto de socios de la misma, en las pretensiones tercera, cuarta y quinta se darían las siguientes circunstancias, que impedirían su estimación, si bien subsistiendo el deber de la cooperativa de proceder de manera consecuente con los nuevos coeficientes que mediante este laudo se determinan:

- a) En los casos de la pretensión tercera (determinación cuantitativa de los excesos abonados como contribución a los gastos generales de la promoción) y cuarta (determinación de los precios finales de las viviendas): que a la vista de la actividad probatoria desplegada por la demandante, así como por la complejidad y el alcance subjetivo de dichas pretensiones (determinación de aspectos económicos que se refieren a todos y cada uno de los socios) su materialización

tendría que realizarse mediante acuerdo social, para a través del mismo concretar los correspondientes ajustes en las contribuciones y precios, acuerdo que en todo caso deberá ajustarse a los nuevos coeficientes.

- b) En el caso de la quinta: que al pretenderse la condena del resto de los socios, no habiendo sido estos demandados no procede tal condena.

Y todo ello exonerándose a los demandantes de los gastos en que se incurra para recomponer la situación y adecuarla a dichos coeficientes, al haberse visto aquellos abocados a tal situación, pese a su diligencia.

III.1.- En relación con la pretensión de nulidad del acuerdo adoptado en la Asamblea General del 12.07.2023.

La demandante fundamenta esta pretensión en considerar que dicho acuerdo es contrario al art. 23.1.c de la LCE, al RRI de la cooperativa y a sus actos propios y que genera un enriquecimiento injusto por parte del resto de adjudicatarios. El citado artículo LCE establece que *“Las personas socias tendrán derecho a participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminación”*.

El RRI constituye un cuerpo normativo que, como sucede con los Estatutos sociales, es expresión de la autonomía que las cooperativas tienen para – en el marco de la Ley – dotarse a sí mismas de su propio régimen jurídico de organización y funcionamiento. La LCE lo contempla, refiriéndose al mismo a lo largo de su articulado como norma que, entre otras cuestiones, no puede ser contraria ni vulnerar lo dispuesto en los Estatutos (art. 13.2), es complementaria de estos en cuanto a la regulación del funcionamiento de los órganos sociales (art. 32.3) y cuya aprobación o modificación es competencia de la Asamblea General (art.33.3.j).

De conformidad con el art. 28.Dos. letra e), de los Estatutos de, S.COOP. (doc. 1 de la demanda), la aprobación y modificación del RRI es competencia exclusiva de la Asamblea General, resultando concretamente que el mismo fue en este caso aprobado por unanimidad en la Asamblea celebrada el 25.02.2020, punto 2º de su orden del día (doc. 2 de la contestación).

Ambas partes, en sus respectivas alegaciones, asumen como principio de obligado cumplimiento, en cuanto al reparto de los costes de la promoción, el de igualdad y equidistribución de los mismos entre los socios cooperativistas.

Para materializar dicho principio, el RRI (doc. 2 de la demanda y 1 de la contestación) establece lo siguiente (págs. 4 y 5):

El valor de las viviendas y sus anejos

(...) Sin perjuicio que el coste de la promoción se distribuye de forma igualitaria entre todos los elementos de la promoción, con la finalidad de evitar que las viviendas menos atractivas comercialmente queden sin adjudicar, se han establecido

unos porcentajes de repercusión basados en la superficie construida a los cuales se les aplica unos coeficientes correctores a la baja o al alza en función de la altura, orientación, superficie terraza y tipología vivienda. La suma de repercusión más coeficiente corrector genera la cuota de participación de cada vivienda en el proyecto.

En Anexo del acta de la Asamblea celebrada el 29.06.2022 (doc. 7 de la demanda), elaborado por, se explica y detalla el cálculo de los coeficientes para el reparto de los costes de la promoción entre los cooperativistas.

De este último documento y del propio RRI resulta que la determinación del coeficiente o cuota de participación de cada elemento se debe basar en los siguientes dos factores:

- 1) como punto de partida y factor principal: la superficie construida de los inmuebles y
- 2) unos coeficientes correctores, en función de la altura, orientación, superficie terraza y tipología vivienda.

Hacemos especial hincapié en la expresión SE DEBE BASAR, que hemos utilizado, porque el RRI es una norma, fruto de un acuerdo asambleario y que, como tal, debe cumplirse *ex art. 22.h) de la LCE*, según el cual: *“Las personas socias estarán obligadas a (...) h) Cumplir los demás deberes que resulten de las normas legales y estatutarias, así como los que deriven de acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa.”*

De las alegaciones de la parte demandada y documentos aportados por la misma (hecho 2º y docs. 3, 4 y 5 de la contestación), junto con la testifical-pericial del Sr., ha quedado acreditado que las superficies construidas conocidas en el momento de aprobarse el RRI, es decir, cuando se fijaron los coeficientes de participación cuya modificación pretenden los demandantes, y a las cuales se refieren los contratos de preadjudicación, no eran unas superficies construidas en sentido arquitectónico sino las computables a efectos de la edificabilidad consumida en el proyecto, es decir, a efectos del Ayuntamiento, teniendo dicho concepto un carácter urbanístico. A mayor abundamiento, en el cuadro de superficies aportado por la demandada, a petición del árbitro, junto con el certificado de fecha 20.11.2024 se indica como comentario, entre otros, el siguiente:

SUPERFICIE FEBRERO 2020: ES LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOLO DE VIVIENDAS A EFECTOS DE CÁLCULO DE SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE DEL EDIFICIO PARA CONTROL DEL AYUNTAMIENTO. NO ES SUPERFICIE CONSTRUIDA REAL...

Manifiesta la demandada en sus conclusiones (pág. 2) que:

*Por esta razón, los coeficientes **no se obtiene** (sic) **aplicando a una superficie construida computable para el Ayuntamiento unos coeficientes**, de tal forma que si disminuye la superficie construida disminuye el coeficiente de participación.*

*Aclaremos que, sin perjuicio de que el documento del Reglamento de Régimen Interno habla de superficie construida, lo cierto es que en ese momento la superficie construida real **no estaba determinada porque no se había redactado el proyecto de ejecución**, como confirmó el representante de y el arquitecto, y el producto valorado fue conforme a la superficie real que se conocía y consta en las fichas, es decir la útil.*

Pues bien, teniendo en cuenta todo lo anterior, este Tribunal va a considerar que **la materialización del principio cooperativo de igualdad y equidistribución de las cargas de la promoción**, que ambas partes postulan debe hacerse efectivo, pasaría por **ajustar el reparto de los costes de la promoción y las consiguientes valoraciones de los elementos de la misma a los siguientes parámetros:**

- lo establecido en el RRI, que vincula las cuotas de participación con la “superficie construida”, no con la superficie “útil” ni con superficies de carácter “urbanístico”; ello sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes correctores en función de la altura, orientación, superficie terraza y tipología de la vivienda.
- la realidad arquitectónica, entendida como las superficies construidas finales o definitivas, según se recogen en la documentación del fin de obra (doc. 9 de la demanda) y en las escrituras de adjudicación de los inmuebles (doc. 15, A-B-C, de la demanda).

En consonancia con todo lo anteriormente expuesto este Tribunal va a considerar que la cuota o coeficiente de participación asignado a cada uno de los elementos de la promoción en el RRI y aplicado por la cooperativa no se acomoda al principio de igualdad y equidistribución de los gastos de la promoción, al no basarse en las superficies construidas, en sentido arquitectónico, reales y definitivas.

En cuanto al planteamiento que se hace por la demandada, basado en que:

- a) Por un lado, los coeficientes de participación se calcularon en función del precio de venta de mercado de las viviendas y garajes a promover.
- b) Y por otro, considerar que lo relevante serían las superficies “útiles”, que estas no han sufrido variación significativa durante todo el proceso de la promoción y que, en definitiva, el “producto final” coincidiría con el que los demandantes contrataron.

este Tribunal no va a estimarlo, y ello por las siguientes razones:

- 1ª) Porque lo que se trata de repartir no son “valores de mercado” sino “costes generales de la promoción” siendo ajeno a la actividad cooperativizada un concepto, como el “valor de mercado” que depende de lo que un tercero estaría dispuesto a pagar por el inmueble, factor subjetivo y externo al ámbito cooperativo y del cual no se puede hacer depender la cuantificación de la actividad cooperativizada.

2ª) Porque el RRI, norma emanada de un acuerdo social, no contempla las superficies “útiles” como elemento de referencia para determinar las cuotas de participación sino superficies “construidas”, y que como ya hemos señalado, por este Tribunal se va a considerar por tales las “arquitectónicas” no las “urbanísticas”.

Consecuentemente y en base a todo ello, **se estima la pretensión primera de la demanda**, considerándose que el acuerdo impugnado es contrario al RRI así como al artículo 23.1.c de la LCE.

Así mismo, viendo los resultados del recálculo de coeficientes al que nos referiremos a continuación, el cual pone de manifiesto que solo en el caso de los demandantes dichos coeficientes serán inferiores a los iniciales, se considera también que el mantenimiento de los primeramente asignados produciría un enriquecimiento injusto para el resto de los socios a costa de los demandantes, en tanto en cuanto el inicial ha dado lugar a que los demás socios hayan contribuido con una menor participación que la que en realidad les corresponde asumir en los costes generales de la promoción y pone así mismo de manifiesto – la aplicación de dicho coeficiente inicial – que se han adjudicado unos inmuebles por un precio inferior que el que debían haber abonado.

III.2.- En relación al ajuste de los coeficientes de participación.-

Este Tribunal va a considerar que las cuotas que se ajustarían al principio de igualdad y equidistribución son las que figuran con la denominación “coeficiente ajustado” en la última columna del cuadro incluido en el Anexo III, página 3, del doc. 8-A de la demanda, y ello por cuanto que dicho cuadro fue elaborado por después de tenerse conocimiento de cuales eran las superficies construidas finales, siendo proporcionado a todos los cooperativistas para su examen en la Asamblea celebrada 12.07.2023, como alternativo al cuadro de coeficientes del RRI, *“por la solicitud de varios socios de la cooperativa de proponer la modificación de los coeficientes de participación en base a los metros cuadrados construidos finales de la promoción”*, tal y como se recoge textualmente en el acta de dicha Asamblea, dentro del punto del orden del día (nº 2 letra c) en el que se adoptó el acuerdo que aquí se impugna.

Los coeficientes indicados en dicho doc. 8-A, Anexo III, página 3, última columna (“coeficiente ajustado”), son los siguientes:

VIVIENDA	GARAJE	GARAJE TRASTERO	COEFICIENTE GENERAL INICIAL	COEFICIENTE AJUSTADO
VI-006-001-A	GA-051	TR-022-PB	5,88913%	5,94797%
VI-006-001-B	GA-011	TR-028-BJ	5,81713%	5,89210%
VI-006-001-C	GA-003	TR-026-BJ	5,64435%	5,71415%
VI-006-002-A	GA-048	TR-023-BJ	5,93233%	5,79393%
VI-006-002-B	GA-012	TR-027-BJ	6,01872%	6,09368%
VI-006-002-C	GA-010	TR-025-BJ	5,98992%	6,05972%

VI-006-003-A	GA-047		TR-029-BJ	6,36429%	6,22590%
VI-006-003-B	GA-050		TR-020-BJ	6,45068%	6,52565%
VI-006-003-C	GA-049		TR-024-BJ	6,42189%	6,49168%
VI-006-005-G	GA-009	GA-008	TR-034-SOT	10,48236%	10,56911%
VI-006-005-H	GA-001	GA-002	TR-021-BJ	11,00072%	11,06105%
VI-006-005-I	GA-007	GA-006	TR-018-BJ	11,05832%	10,60531%
VI-006-005-J	GA-005	GA-004	TR-019-BJ	11,20230%	11,29188%
		GA-052		0,86393%	0,86393%
		GA-013		0,86393%	0,86393%

Los cálculos que arroja dicho cuadro no han sido, por otra parte, cuestionados por la demandada, aunque rechace los coeficientes resultantes del mismo por mantener una línea de planteamiento diferente a la de la demandante sobre la cuestión controvertida. Al referirse a dicho Anexo III, en el hecho quinto de la contestación, sostiene que modificar el reparto de costes como pretendieron los actores en la Asamblea del 12.07.2023 “de seguir la línea de los demandantes, generaría los resultados del primer cuadro que se incorporaba en el Anexo III”. Por lo cual, vamos a considerar que estimándose como se estima en este laudo la línea de los demandantes, el recálculo de los coeficientes elaborado por, con base en las superficies construidas acreditadas por el fin de obra, sería el correcto.

Refiriéndonos concretamente a las viviendas de los demandantes, los “coeficientes ajustados” de sus viviendas, resultantes de sus superficies construidas según fin de obra y con arreglo al citado cuadro, serían los siguientes:

- Vivienda 2º A	5,79393 %
- Vivienda 3º A	6,22590 %
- Vivienda 5º I	10,60531 %

Siendo estos coeficientes los que la parte demandante solicita les sean reconocidos por el laudo, se estima la pretensión segunda de la demanda.

III.3.- En cuanto a la reclamación de los “excesos” abonados por los demandantes en relación a los gastos generales de la promoción, objeto de la pretensión tercera de la demanda.-

Esta pretensión (y la siguiente) se vincula con lo expuesto en el hecho quinto de la demanda, donde se afirma que:

Debido al mantenimiento indebido de los coeficientes erróneos, los demandantes habían pagado de más, en fechas previas a la escrituración de sus viviendas y anejos, las siguientes cantidades que se reclaman en virtud de la presente demanda:

Exceso a cuenta del precio Exceso gastos grales. promoción

- Vivienda 2-A..... 4.805,62 € 390,54 €
- Vivienda 3-A..... 4.805,62 € 390,32 €

- Vivienda 5-I..... 15.730,47 €1.277,92 €

*Se incorpora el detalle de los cálculos de las anteriores cuantías mediante **ANEXO VIII.B***

Como se puede apreciar, la manera que tiene la demandante de fijar esas cuantías en la demanda es por remisión a un documento, el 8-B, el cual no es anexo del acta de la Asamblea de 12.07.2023 y en cuya elaboración no consta que haya intervenido nadie más que ella. Teniendo ello en cuenta y que tampoco se ha practicado ninguna prueba adicional para explicar los cálculos que en él se hacen y corroborar la corrección del resultado que se reclama como excesos, este Tribunal va a considerar dicho documento insuficiente por sí solo para acreditar las cantidades reclamadas.

Además, vamos a considerar también que, como consecuencia de los nuevos coeficientes, se producirán diferencias para todos los socios, en el sentido de corresponderles a unos (los demandantes) percibir cantidades de la cooperativa y a otros (los demás y que no han sido demandados) abonárselas a la misma, teniendo esta cuestión una complejidad y alcance que nos va a llevar a **desestimarla sin perjuicio del deber de la cooperativa de ajustar las contribuciones de los socios con arreglo a los nuevos coeficientes.**

III.4.- En relación al ajuste de los precios finales de las viviendas en virtud de los nuevos coeficientes.-

La demandante pretende la reducción de los precios asignados a las viviendas de los actores y que figuran en el cuadro anexo del acta de la Asamblea de 29.06.2022, elaborado por (doc. 7 de la demanda) minorándolos en los importes que figuran en el Anexo III-pag. 1, última columna, del acta de la asamblea de 12.07.2023 (doc. 8-A), de manera que los precios resultantes sean los siguientes:

- Vivienda 2-A..... 201.194,38
- Vivienda 3-A..... 216.194,35
- Vivienda 5-I..... 368.269,53

El ajuste de precios que se pretende no es sobre los precios de adjudicación finales, según escrituras, en los que sin duda también influirá dicho ajuste, sino sobre los valores asignados a cada elemento en los cuadros elaborados durante la promoción.

En el doc. 8-B, elaborado por la parte demandante, figuran cálculos en los cuales aparecen diferencias en los precios de las viviendas de los actores, si bien como ya hemos señalado, este documento habría requerido de una mayor actividad probatoria para su entendimiento y corroboración de los datos que en él figuran.

Sucede así mismo, como en el caso de los excesos relativos a los gastos generales de la promoción, que las diferencias de precios que como consecuencia de los nuevos coeficientes se apliquen – a la baja – a los demandantes repercutirán también – en este caso al alza – en el resto de socios, que no han sido demandados, siendo esta cuestión

también de una complejidad y alcance que, en definitiva, llevará a este Tribunal a **desestimar la pretensión** deducida por la demandante, **sin perjuicio del deber de la cooperativa de ajustar los precios a los nuevos porcentajes.**

III.5.- En relación a la pretensión de condena al resto de los socios a asumir el coste de las nuevas escrituras de adjudicación.-

La misma se desestima toda vez que quien ha sido demandada es la cooperativa y no habiéndolo sido los socios como tales no puede imponerse una condena a quien no ha sido demandado y no ha tenido, por lo tanto, la oportunidad de defenderse.

III.6.- En cuanto a los gastos del arbitraje y honorarios de los representantes de las partes.-

Los **gastos del arbitraje** se van a declarar **de oficio.**

En cuanto a los honorarios de los representantes de las partes, dispone el art. 59.Dos del Reglamento rector de este arbitraje que *“Así mismo, el laudo se podrá pronunciar sobre los honorarios de los representantes de las partes si los hubiere”*. Pues bien, este Tribunal considera procedente **imponer a la demandada la obligación de abonar los honorarios del representante de los demandantes, letrado**, y ello por las siguientes razones:

1ª) La estimación de la demanda es sustancial, incluso se podría decir que total con respecto a la cooperativa que es la única demandada.

2ª) La no estimación de las pretensiones tercera (excesos abonados en relación a los gastos generales) y cuarta (ajuste de los precios finales de las viviendas) se debe en parte a que no han sido acreditadas suficientemente las cuantías y cálculos efectuados por la demandante, pero sí se admite que lo considerado por la cooperativa en cuanto a ambos conceptos es incorrecto, y aun manteniendo como cierta la afirmación de acreditación insuficiente ello debe entenderse conjuntamente con otros argumentos:

- Que tampoco han sido argumentados y justificados por la cooperativa sus cálculos.
- Que para valorar la exigencia debida a la demandante en cuanto a la prueba de exactitud en sus cálculos tanto desde un punto de vista técnico, como económico y jurídico, es incuestionable la diferencia en cuanto a los medios materiales y humanos con los que ha contado cada parte y así, frente a la demandante, constituida por tres personas físicas, la demandada disponía de todos los medios materiales, técnicos y humanos para serle exigida una diligencia máxima en las cuestiones y actuaciones que podían ser evitables, contando además con la colaboración de otras dos sociedades especializadas, una para la comercialización y otra para la gestión y asesoramiento a lo largo de todo el proceso.

3ª) La temeridad de la parte demandada, deducida por este Tribunal del hecho de que los demandantes plantearan sus desavenencias en diversas ocasiones e instancias

(además de ante la Asamblea General, en dos actos de conciliación, el primero en 2022 y el segundo planteado en julio de 2023 y celebrado en septiembre, así como mediante burofax) y ello con claridad y con anterioridad a que la situación fuese ya irreversible para alcanzar una solución sencilla y sin costes importantes que se producen cuando, tras desestimar extrajudicialmente las pretensiones de los demandantes, se procede a la escrituración notarial de las diferentes fincas de la promoción a los socios, pago de impuestos y su inscripción en el Registro de la Propiedad; resultando que ante dicha actuación de los demandantes la demandada siguió adelante con los trámites de adjudicación de las viviendas, desatendiendo las citadas reclamaciones reiteradas de los actores y primando los intereses particulares de un grupo de socios por encima de las normas y principios cooperativos, lo que no resulta de recibo por mucho que dicho grupo integrara a la mayoría de los socios.

Con base en los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, este Tribunal dicta la siguiente:

RESOLUCIÓN ARBITRAL

ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA interpuesta por D., Dña. y D. contra, S.COOP:

Primero.- Declaramos la nulidad del acuerdo de no modificación de los coeficientes de participación en la cooperativa, adoptado por la Asamblea General Ordinaria del día 12.07.2023, dentro del punto 2, letra c) de su orden del día, y ello por las razones expuestas en el apartado III.1 de este laudo.

Segundo.- Declaramos que los coeficientes de participación de los elementos de la promoción desarrollada por, S.COOP., a los que deben ajustarse tanto la participación de los cooperativistas en los gastos generales de la misma como los precios de dichos elementos, son los que figuran en la columna “coeficiente ajustado”, de la hoja 3, del anexo III, del documento 8-A de la demanda, coeficientes que aparecen expuestos dentro del apartado III.2 de este laudo, y que por consiguiente los que corresponden a las viviendas de los demandantes son los que se indican a continuación:

- Vivienda 2º A 5,79393 %
- Vivienda 3º A 6,22590 %
- Vivienda 5º I 10,60531 %

Tercero.- Desestimamos las pretensiones tercera y cuarta de la demanda, sin perjuicio del deber de la cooperativa de ajustar las contribuciones de los socios y los precios finales de las viviendas a los nuevos coeficientes, que en el anterior punto segundo se han declarado aplicables, exonerándose a los demandantes de los gastos que se

produzcan por los trámites y gestiones que sea necesario realizar para adaptar las adjudicaciones de los inmuebles de la promoción a dichos nuevos coeficientes.

Cuarto.- Desestimamos la pretensión de condena al resto de los socios a asumir el coste íntegro del otorgamiento de nuevas escrituras de adjudicación.

Todo ello imponiendo a la demandada la obligación de abonar los honorarios del representante de los demandantes, letrado, y declarando de oficio los gastos del arbitraje.

Este es el laudo que dictamos y pronunciamos en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.