

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA
Sala Civil y Penal

R. Casación nº 182/2010

SENTENCIA Nº 18

Presidente:

Ilmo. Sr. D. José Francisco Valls Gombau

Magistrados

Ilmo. Sr. D. Enric Anglada i Fors

Ilma. Sra. D^a. M^a Eugènia Alegret Burgués

Barcelona, 31 de marzo de 2011

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, integrada por los magistrados que se expresan mas arriba, ha visto el recurso de casación núm. 182/2010 contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Barcelona en el rollo de apelación núm. 598/09 como consecuencia de las actuaciones de juicio ordinario núm. 590/08 seguidas ante el Juzgado de 1a Instancia núm. 6 de Barcelona. La entidad PORT FONT SCCL ha interpuesto este recurso representada por el Procurador Sr. Carles Arcas Hernández y defendida por el Letrado Sr. Artur Fornés Salillas.

Es parte recurrida la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE d/ RONDA EUROPA 467 y PASEO COLLIURE nº 1, 3, 5, y 7 de SABADELL, representada por el Procurador Sr. Luis Alfonso Pérez de Olaguer Moreno y defendida por el Letrado Sr. Jordi Sabrià Creixell; y la entidad PLODER UICESA SA no personada en estas actuaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El Procurador de los Tribunales Sr. Luis Alfonso Pérez de Olaguer Moreno, actuó en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Ronda Euros 467 y Paseo Colliure 1-3-5-7 formulando demanda de juicio ordinario núm. 590/08 en el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona. Seguida la tramitación legal, el Juzgado indicado dictó sentencia con fecha 14 de abril de 2009, la parte dispositiva de la cual dice lo siguiente:

“Estimo en parte la demanda formulada por el Procurador D. Luis Alfonso Pérez de Olaguer Moreno, nombre y representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de la finca sita en la calle Ronda Europa nº 467 y Paseo Cotlliure nº 1-3-5-7 de Sabadell, y en consecuencia:

1º.- Condono a PORT FONT SCCL a abonar a la demandante la suma de 3.143,52 Euros, más los intereses legales a computar desde la fecha de presentación de la demanda, incrementados en dos puntos desde la fecha de esta sentencia, hasta su total pago.

2º.- Absuelvo a PLODER-UICESA S.A.U., de todos los pedimentos contra ella instados en la demanda.

3º.- Condono a POR FONT SCCL al pago de las costas, salvo las derivadas de la intervención procesal de PLODER-UICESA SAU, que se imponen a la demandante”.

Segundo.- Contra esta Sentencia, la parte actora y demandada interpusieron recurso de apelación, que se admitió y se sustanció en la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Barcelona la cual dictó Sentencia en fecha 4 de junio de 2010, con la siguiente parte dispositiva:

“Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Por Font, S.C.C.L. y el presentad por la representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ Ronda Europa, 467 y Paseo Cotlliure 1-3-5-7 de Sabadell, contra la sentencia de fecha 14 de abril de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Barcelona, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, imponiendo las costas derivadas de los recursos de apelación, respectivamente a los apelantes”.

Tercero.- Contra esta Sentencia, el Procurador Sr. Carles Arcas Hernández en nombre y representación de la entidad PORT FONT SCCL, interpuso recurso de casación que por auto de esta Sala, de fecha 23 de diciembre de 2010, se admitió a trámite dándose traslado a la parte recurrida y personada para formalizar su oposición por escrito en el plazo de veinte días.

Cuarto.- Por providencia de fecha 3 de febrero de 2011 se tuvo por formulada oposición al recurso de casación y de conformidad con el art. 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se señaló para su votación y fallo que ha tenido lugar el día 10 de marzo de 2011.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. José Francisco Valls Gombau.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento de la litis.

1.- La Comunidad de Propietarios de la C/ Ronda Europa, 467 y Paseo Cotlliure 1-3-5-7, de Sabadell, interpuso demanda contra la Constructora (UCIESA OBRAS Y CONSTRUCCIONES S. A.) y POR FONT S. C. C . L. como promotora del edificio, en reclamación de los daños sufridos por defectos constructivos en los desagües de las fincas que obligó a su limpieza y reparación, por un importe total de 3.143,52 euros.

POR FONT alegó en la contestación que la obra se realiza al amparo del régimen cooperativo y de autopromoción a coste de las viviendas, de los socios de la fase cooperativa, patrimonialmente independiente del resto de las fases cooperativas de lo que se infiere, a su entender, que (a) De la confusión de derechos entre socio anterior y adjudicatario posterior así como falta de beneficio para la persona jurídica Cooperativa, según justifica con los informes de auditoría, se desprende la falta de ánimo de lucro y la imposibilidad de su condena como promotora, y (b) De condenarse a POR FONT se vulneraría la independencia patrimonial sancionada legal y convencionalmente, pues actúa al amparo del régimen legal establecido para las Cooperativas de Viviendas en los artos. 106 ss. de la Ley de Cooperativas catalanas (en adelante LCCat) y más concretamente el art. 110 LCCat que sanciona la existencia de fases, con autonomía de gestión y patrimonios separados, para las cooperativas de viviendas. En dicho sentido, los socios integrados en cada una de las fases no se verán responsabilizados por la gestión económica de las demás, para lo cual es necesario llevar contabilidad independiente, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa, y en cualquier caso, con anterioridad, debe hacerse

constar expresamente frente a las terceras personas con quienes haya de contratar.

2.- La sentencia de 1ª Instancia rechaza la demanda contra la constructora UCIESA al estimarse frente a ella, exclusivamente, la prescripción de la acción y condena a POR FONT S. C. C. L. por considerarla promotora de la obra, resolución confirmada por la Audiencia Provincial.

3.- Admitido a trámite el recurso por interés casacional se fija dicho interés por inexistencia de jurisprudencia en los términos siguientes:

“Infracción de los artos. 110.1 y 106.1 de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de la Ley de Cooperativas de Cataluña en el sentido de establecer la responsabilidad económica cooperativa por fases constructivas, en relación al fallo de la sentencia recurrida que declara responsable a toda la Cooperativa apelante de la responsabilidad dimanante, a título de promotor, de la Ley de Ordenación de la Edificación, referida a la fase patrimonialmente independiente –de conformidad a los Estatutos- correspondiente a la finca que hoy constituye la Comunidad de Propietarios actora”.

SEGUNDO.- Hechos probados.

Los hechos probados que se desprenden de la resolución recurrida que, a su vez, acepta los de primera instancia y sobre los que ha de partir para resolver el recurso de casación por no haberse interpuesto recurso extraordinario de infracción procesal, siendo intangibles en este recurso de casación, son:

a) POR FONT S. C. C. L. no es propiamente una cooperativa porque su estructura es la de una sociedad limitada, con forma de cooperativa, que no fue creada “ad hoc” para la

construcción de las viviendas de autos, sino que se constituyó en 1989 –la realización de la obra de autos se inició en 2002- por tiempo indefinido.

b) POR FONT S. C. C. L. se dedica con habitualidad a la promoción inmobiliaria y obtiene beneficios, al menos con la libre disposición de los locales que construye y no cede a los socios cooperativistas, y

c) En la obra de autos, POR FONT actuó como coordinadora y llevo a cabo la promoción de la obra como propietaria, según se desprende del contrato de ejecución de obra suscrito con la constructora, y organizó como empresario la construcción eligiendo a los técnicos y dirigiendo el proceso edificativo.

Asimismo, para decidir la cuestión reseñada anteriormente en el núcleo jurídico que conforma el interés casacional referido que no fue expresamente resuelto en ninguna de las sentencias dictadas en las instancias precedentes pues solamente se decidió su condena como promotora, sin cuestionarse la aplicación del art. 110.1 LCCat, debe acudirse a la integración del *factum* por la Sala de casación, lo cual resulta posible cuando la sentencia recurrida realiza una explicación insuficiente o la que expone no es la adecuada y se trata de hechos de influencia notoria en la decisión (SSTS S1ª17 de abril de 2002, 11 y 28 mayo 2004) pues si bien la esencia del recurso de casación es la intangibilidad de los hechos probados en la sentencia combatida, lo que acota el campo de desarrollo y argumentación eficaz de la impugnación en línea con la finalidad nomofiláctica que conforma el recurso de casación, no es menos cierto que en supuestos de falta de claridad o motivación insuficiente de la sentencia como declaramos en las SSTSJc 17/2000, de 5 de octubre, 11/2007, de 25 de abril y 24/2009, de 25 de junio, entre otras, resulta posible dicha integración -con respeto al relato fáctico

de la sentencia recurrida- si bien con aquellas precisiones que se consideren necesarias para su adecuada comprensión y que se desprendan sin mas, del análisis de los materiales contemplados por el Tribunal de apelación sin que, en ningún caso, se pueda amparar un torcimiento radical de pronunciamientos expresos motivados o revocatorios sino complementarios y de apoyo, como señalamos en las SSTSJ 21/2006, de 21 de junio y 24/2009, de 25 de junio, conforme lo declarado por reiterada jurisprudencia del TS (SS TS 1ª 891/2006 de 22 sep., 952/2006 de 6 oct. y 1271/2006 de 15 dic.).

Por tanto, en el caso examinado, dado que ninguna de las sentencias se ha pronunciado expresamente sobre la cuestión suscitada en el recurso a pesar de que fue planteada por la recurrente en las dos instancias anteriores, hemos de añadir a los anteriores hechos declarados probados y que se desprende de la documental, interrogatorio de la codemandada y actora así como de la testifical practicada que:

a) POR FONT S. C. C. L. frente a terceros (*vid . epígrafe VII del contrato de ejecución de obra*) hizo constar que desarrolla la obra con autonomía de gestión y régimen económico independiente, de acuerdo con lo establecido en los Estatutos Sociales de la Cooperativa (f. 68 ss.). Vid también epígrafe III de los contratos de inscripción de los socios cooperativistas (f. 154 ss.) en que se dispone que la mencionada promoción se desarrolla con autonomía de gestión y régimen económico independiente del resto de las promociones de esta cooperativa.

b) POR FONT S. C. C. L. con fecha de 29 de Marzo de 2001, formalizó contrato de compraventa con l'Institut Català del Sol de una parcela sita en el Polígono 1º Plan Parcial de Can LLong (Sabadell) y con fecha de 4 de febrero de 2002 suscribió el contrato de ejecución de obras con aportación de materiales con la sociedad

UCIESA; actuando POR FONT como propietario en pleno dominio y sin limitación alguna de la parcela sobre la que se iba a levantar la edificación de 146 viviendas, locales, trasteros más aparcamientos, encargándose la dirección facultativa al Arquitecto Sr. Caballer (f. 68 ss.).

c) La Cooperativa fue gestionada por SOGEUR S. A. quien percibe por la ejecución de sus servicios un porcentaje del total de costes y gastos de la promoción. El derecho a la percepción de los servicios de gestión se produce a partir del momento en que la sociedad tenga suficientes derechos sobre la propiedad o superficie edificable de las fincas, inicie las obras de urbanización o construcción o considere previsible la viabilidad económica de la promoción (f. 389).

d) La consideración fiscal de la cooperativa quedaba sujeta a los beneficios tributarios establecidos en el art. 33 de la Ley 20 /1990, sobre régimen fiscal de las Cooperativas y el gasto por el Impuesto sobre Sociedades (f. 391, 401 vto y 411 vto), según consta en las auditorías contables de 2002, 2003 y 2004 (momento de finalización de la obra) se debía calcular en función del resultado económico antes de impuestos obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con la base imponible del impuesto.

El resultado final de la auditoría de 2004 arroja un excedente del ejercicio precedente de 54,95 euros con un gasto por impuesto de sociedades de 29, 59 euros lo que resulta una base imponible de 84,54 euros que aplicando el tipo de gravamen del 35 % da como resultado una cuota tributaria final de 29,59 euros. Todo ello con unos volúmenes de operaciones cooperativos de 15.562.722, 34 euros y extracooperativos de 654.927, 48 euros; siendo los

beneficios totales de la explotación, a su conclusión, en 2004, de 84,54 euros (f. 417 vto.).

e) En las escrituras de adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas (vid. 181 ss. y 338 ss.) se realizó, concretamente, a los Sres. P. C. y B. M. por importe de 96. 217 euros, que en cuanto a la cantidad de 24.055 euros se declaraba recibida con anterioridad a este acto, a su completa satisfacción, firmando carta de pago y el resto de 72.162 euros mediante amortización del préstamo hipotecario que grava el departamento y anexos adjudicado. Téngase presente que en la citada escritura POR FONT S. C. C. L. intervenía como propietaria del pleno dominio de la finca compuesta por tres bloques y dos plantas sótanos con un total de 187 plazas de aparcamiento y 146 de trasteros, de los cuales 48 plazas fueron desvinculadas. El bloque primero se compone de dos escaleras (A y B) con cinco plantas y tres locales comerciales, el primero, y el bloque segundo, de cinco plantas y tres locales comerciales. El bloque segundo, con dos escaleras (C y D), de cuatro plantas cada una. Y el bloque tercero, también con dos escaleras (E y F), siendo la planta baja común a las denominadas E y F, con ocho plantas. Tanto los locales como las plazas desvinculadas podían ser vendidos a terceros, aunque no fueran socios no cooperativistas, extremo legalmente previsto en el art. 107. 4 LCCat.

f) Las aportaciones de los socios cooperativistas se realizó en el siguiente modo, p. ej. en el caso concreto de los Sres. Perez y Barranco (f. 156). En primer lugar, su captación por POR FONT mediante una aportación al capital social de 60 euros (en 15 de abril de 2002). Téngase presente que con anterioridad POR FONT había adquirido la finca, obtenido la financiación y elegido a los técnicos. Posteriormente, desde dicha fecha hasta su adjudicación mediante el pago de importes periódicos mensuales o anuales que al final resultó

la cantidad de 24.055 euros, consignada en la escritura de adjudicación. No era dicho sistema, sin embargo, la única forma de captación de socios sino que también, en ocasiones, se trataba de ingreso de socios cooperativistas procedentes de otras cooperativas como p. ej. la Sra. Margarita Martinez (DVD juicio oral m. 1:01:37) que se les “paso” a POR FONT al no haber podido realizar la cooperativa en que se encontraba inscrita una determinada obra precedentemente prevista, y

g) El Legal Representante de POR FONT S. C. C. L. manifestó en el interrogatorio (DVD juicio oral 8:22) que reconocía el control y gestión de la obra con SOGEUR, sin perjuicio de la intervención de los socios cooperativistas en las Asambleas que se realizaron, y que no solo lo hacía en esta obra sino en todas las demás obras en que edificaba, afirmando seguidamente que nunca obtuvo ningún beneficio (DVD juicio oral 19:44). Por otra parte, la Representante de los actores, manifestó que los adquirentes de las viviendas eran socios y se les convocaba anualmente a las Asambleas pero que las decisiones las adoptaba el Consejo Rector, que la adjudicación fue a coste pero con alguna cantidad más sin precisar, debido a un coste extraordinario, añadiéndose por la terstigo Da Margarita Martínez que desconocían quien dirigía y controlaba las obras pues ni siquiera podían visitarlas, y que cuando votaban en las Asambleas era para aprobar los asuntos o efectuar alguna elección de material no incluido que alguno de los socios podía colocar en las viviendas, como la calidad de las puertas, pagando un sobreprecio.

TERCERO.- La existencia de fases en las cooperativas de viviendas .

1.- La cuestión jurídica que hemos de resolver no es si POR FONT S. C. C. L. tiene o no la condición de promotora, pues

resulta ser un extremo que no ha sido impugnado al no estimarse infringido el art. 17.3 LOE en que basa la Sentencia recurrida su condena y constituye su *ratio decidendi*, sin perjuicio de la aplicación del beneficio de patrimonio separado establecido en el art. 110 LCCat al que nos ceñiremos en el caso examinado por ser la cuestión planteada en el recurso.

Por otra parte, debemos tener presente que el art. 17. 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (LOE, en adelante) extiende la responsabilidad del promotor a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, puesto como se prevé en la Exposición de Motivos de la LOE “ *A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación...*”. Por tanto, conforme el art. 9 LOE se ha ampliado el concepto de promotor con respecto al definido por la jurisprudencia en el art. 1591 Código Civil (en adelante CC), abandonándose la intencionalidad lucrativa como característica del promotor a efectos de su responsabilidad como agente de la construcción (STS S. 1ª 1297/2007, de 13 diciembre), tesis, por otra parte, que el TS ya había recogido si bien matizadamente en la STS 639/2001, de 22 de junio, condenándose a una Comunidad Autónoma (Castilla y León), como agente de la construcción y en su condición de Ente público para la promoción pública de viviendas, declarando que “ .. *el beneficio no tiene que ser imperativamente económico- sin dejar de lado que la recurrente fue la vendedora de las viviendas- y en su concepto cabe incluir actuaciones de política social y económica protectora y tuteladora de las clases más necesitadas...*”. A pesar de

ello, con anterioridad a la promulgación de la LOE, este debate se resumía en la doctrina jurisprudencial recogida por la STS. 1297/2007, de 13 de diciembre, con cita de las SSTS 6 de marzo 1990 y 25 febrero 2004, entre otras, declarando que la adjudicación a coste era diferente de la idea de venta a persona ajena con ánimo de lucro, sin poderse considerar promotor a quien alegaba tal ausencia de lucro por no actuar por interés propio sino como simple gestor por cuenta de otros (cooperativistas o comunidades de propietarios), extremo que, en la actualidad, ha sido superado según lo reseñado para los gestores de cooperativas, comunidades de propietarios u otras figuras análogas.

2.- La responsabilidad de cooperativas por fases ha sido resuelta en la legislación de cooperativas en forma distinta, dada la promulgación de diversas leyes por las Comunidades Autónomas. Al respecto, podemos encontrar como sistemas para su regulación:

a) La figura del patrimonio separado que es la más seguida, por lo general en las Leyes de Cooperativas, que se establece en los artos. 110. 1 LCCat y 90 de la Ley 27/1999 de 16 de julio, de Cooperativas. También se desarrolla en igual forma en los artos. 139. 3 Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Castilla-La Mancha, art. 156.3 Ley 4/2010, de 21 de junio, de Asturias (como excepción a la regla de la responsabilidad unitaria y general de las cooperativas prevista en el art. 6 cuando se constituyan secciones sin personalidad jurídica independiente) o el art. 113. 5 de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre de Murcia, entre las recientes.

b) La de ordenación o prelación de responsabilidades tal como se dispone en el art. 8. 7 de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana que dispone “... *En el caso de que la cooperativa tenga que hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una*

sección, podrá repetir contra los socios integrados en la sección, exigiendo el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías prestadas”, y

c) La responsabilidad general de la cooperativa. El art. 115. 3 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, establece *“De las deudas de una promoción o fase responderá el patrimonio de las mismas, los socios de la fase o promoción y, en último extremo, el conjunto de la cooperativa”*, de tal modo que como señala un sector doctrinal en este punto y comentando dicho precepto en el tema de deudas se incluye, en éste último extremo, la responsabilidad del conjunto de la cooperativa lo que resulta coherente con el hecho de que sea la cooperativa la única que posee personalidad jurídica, y no las fases.

No obstante, no es esta última regulación la aplicable en Cataluña que más próxima a la resolución práctica de la cuestión ha optado por la instauración de los patrimonios separados, ya que en la realidad social la respuesta, como se ha demostrado, puede tener mayor eficacia respecto de aquellos socios de otras fases que no pueden ser considerados como deudores de otras promociones distintas y a las que no alcanzan sus facultades decisorias, siempre, naturalmente, que se hayan cumplido los requisitos formalmente establecidos para establecer las fases. Estos patrimonios separados que tienen su expresión en otras instituciones jurídicas como pueden ser la herencia a beneficio de inventario (artos 461.14 en relación con los artos. 460.20 y 460.23 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del Libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones) o la hipoteca de responsabilidad limitada (art. 140 Ley Hipotecaria), presentan para las cooperativas de viviendas otras dificultades frente a la regla general de responsabilidad universal del art. 1911 CC en relación a otras cuestiones muy complejas que no nos corresponde

abordar como podría ser el tema de existencia de acreedores generales de la cooperativa, si existieran.

3.- Examinado el régimen legal, la aplicación que pretende el recurrente del art. 110.1 LCCat, en el supuesto concreto examinado, ha de rechazarse con base en las siguientes consideraciones:

a) Su condena como promotor y la no impugnación, por la vía del recurso extraordinario de infracción procesal, del dato que se dedica habitualmente a la promoción inmobiliaria desde 1989, actuando como coordinadora y propietaria del suelo así como organizando como empresario la construcción, eligiendo a los técnicos y dirigiendo el proceso edificativo, lo cual impide la aplicación del art. 110. 1 LCCat en tanto que no se trata de una cooperativa de viviendas sino de sociedad de responsabilidad limitada que al amparo de la forma cooperativa actúa en el tráfico empresarial. Al respecto, la STS. 15 Marzo 2001 en un supuesto de condena de un gestor constructivo, declaró que procedía su condena " .. *(al darse) como probado la intervención gestora directa del causante de los que recurren, habiéndose declarado las SSTS 3 octubre 1996 y 15 octubre 1996, que las actividades de gestión, administración y dirección del proceso edificativo son propias de los promotores y los que las llevan a cabo no quedan excluidos de la responsabilidad decenal*", y

b) De conformidad con lo dispuesto en los arts. 1 y 106 LCCat las cooperativas de viviendas son sociedades con rasgos fundados en la libre adhesión y baja voluntaria de los socios, con funcionamiento y gestión democrática, y que tienen por objeto procurar a precio de costes viviendas, servicios o edificaciones complementarias actuando siempre por cuenta de los socios cooperativistas. En el caso examinado, resulta que de la integración del "*factum*" realizada precedentemente POR FONT S. C. C. L.

intervino directamente en el proceso constructivo, desde sus inicios, como propietaria de la finca que adquirió con anterioridad a la captación de socios, obtuvo la financiación, eligió a todos los intervinientes en el proceso constructivo y posteriormente fue integrando bajo su veste a los socios cooperativistas bien directamente o a través de otras cooperativas, encargándose de su gestión directamente con la sociedad gestora que también contrató y que obtuvo la oportuna remuneración mediante un porcentaje del total de costes y gastos de la promoción, sin perjuicio de la venta de los locales y departamentos desvinculados. Asimismo, la adjudicación a coste de la vivienda no es razón suficiente para aplicar el beneficio de patrimonio separado cuando no se trata, como hemos dicho, de una cooperativa de viviendas haciendo supuesto de la cuestión al estimar que su condición de promotor –no impugnada la aplicación del art. 17.3 LOE- solamente puede hacerse valer frente al patrimonio de la sección –que serían los propios actores- cuando en la realidad probada ni intervinieron en la gestión (aunque formalmente aprobaron las cuentas en las Asambleas anuales) ni fueron los propietarios del terreno y el precio de las adjudicaciones no solo se constituyó mediante aportaciones sino con un fuerte gravamen hipotecario (la mayor parte del precio, en un casi 75%) que era la cantidad pendiente de amortización del préstamo hipotecario que gravaba el departamento y anexos adjudicados. Nótese que el denominado socio cooperativista se incorpora a la S. C. C. L. cuando la obra se había iniciado, adquirido el solar, formalizado el contrato de ejecución de obra, obtenido la financiación y mediante una aportación simbólica, obteniendo la gestora SOGEUR que gestionaba la Cooperativa un porcentaje del total de los gastos y costes de promoción, siendo contratada por la Cooperativa desde un momento previo al de la incorporación de los socios.

Por todo lo expuesto, procede desestimar el recurso de casación.

CUARTO.- Costas.

De conformidad con el artículo 398 LEC, en relación con el artículo 394 LEC , procede imponer las costas al recurrente al haberse desestimado el recurso.

F A L L A M O S

LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA DECIDE:

1º./ NO HA LUGAR al recurso de casación presentado por la representación procesal de los recurrentes POR FONT S.C.C.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 11ª) de fecha 4 de junio de 2010 dictada en el Rollo de apelación 598/2010, con confirmación de la sentencia dictada en todos sus extremos.

2º./ Han de imponerse las costas del recurso a la parte recurrente, con pérdida del depósito constituido.

Remítanse las actuaciones, junto con testimonio de esta resolución al órgano de su procedencia.

Así lo acuerdan, manda y firman los Magistrados indicados al margen, doy fe.

PUBLICACIÓN. La sentencia se ha firmado por todos los Magistrados que la han dictado y publicada de conformidad con la Constitución y las Leyes. Doy fe.