

LAUDO

1/2006

LAUDO 1-2006

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de Julio de 2006.

LAUDO ARBITRAL

Que dicta D., abogado colegiado nº del Ilustre Colegio de Abogados de, designado como árbitro por el Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo (BITARTU), del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, en el expediente de ARBITRAJE 1/2006, a resolver en Derecho, tramitado a solicitud de D., quien ha intervenido representado y asistido por la letrada Dña., frente a la cooperativa “.....”, la cuál ha intervenido representada y asistida por el letrado D.

I. ANTECEDENTES

- 1.- Mediante escrito presentado en el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi con fecha 30.12.05 el Sr. solicitó el arbitraje de dicha institución para resolver la cuestión litigiosa originada, según el demandante, “*como consecuencia de la resolución unilateral de la compraventa (de una vivienda de protección oficial) efectuada por la citada Cooperativa ante una negligencia en su gestión*”.

Junto con dicho escrito se acompañaron los siguientes documentos:

- una copia del contrato suscrito entre el demandante y la cooperativa, fechado el 1.09.03 y nominado como de “*adhesión de socio cooperativista a la cooperativa de viviendas, S.Coop.*”
 - una copia de los Estatutos de la entidad demandada, conteniendo la cláusula de sometimiento a arbitraje en su artículo 45.
- 2.- Por Resolución de fecha 2.01.06 el Sr. Presidente del Servicio Vasco de Arbitraje Cooperativo acordó aceptar la tramitación del arbitraje presentado por el Sr., registrándolo como Arbitraje nº 1/2006, a resolver en derecho y designando como árbitro al que suscribe el presente Laudo, quien aceptó su designación con fecha 4.01.06.
 - 3.- Por resolución de fecha 27.01.06 el árbitro requirió a la parte demandante para que en el plazo de quince días formulara por escrito su demanda y proposición de prueba, con advertencia de que juntamente con la demanda debería presentar todos los documentos que considerara necesarios para su mejor defensa.
 - 4.- El demandante formuló su DEMANDA mediante escrito presentado ante el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi con fecha 13.02.06, aportando 34 documentos.

En dicha demanda, el Sr. argumenta los siguientes HECHOS:

- Que en virtud de sorteo celebrado por parte de la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de, la cooperativa demandada resultó adjudicataria de una parcela para la construcción de 40 viviendas.
- Que, mediante contrato de adhesión de socio cooperativista de fecha 1 de septiembre de 2003, el demandante es socio de la cooperativa de viviendas “..... S.COOP.”
- Que al demandante se le adjudicó una de dichas 40 viviendas al quedar como cooperativista nº 40, si bien por la baja voluntaria de varios socios fue finalmente el nº 39, según los listados confeccionados por la cooperativa.
- Que, por su condición de socio cooperativista, asistió a las reuniones que celebraba la empresa gestora y recibió la documentación relativa a la vivienda y anejos.
- Que, por esa misma condición, entregó cantidades en concepto de aportación al capital social (1.000.-€) y como aportación para la compra de vivienda, garaje y trastero (25.680.-€), cuya devolución le ha pretendido hacer la cooperativa, si bien hasta la fecha no lo ha llevado a efecto.
- Que según el ya citado contrato de adhesión la cooperativa estaba obligada a llevar a cabo la gestión, edificación y entrega de las viviendas en un plazo máximo de dos años, lo que no se ha cumplido en relación con el demandante.
- Que las viviendas en cuestión son a muy bajo coste y con una total libertad de transmisión a los 20 años desde la firma de las escrituras.
- Que una persona que hablaba en nombre de la cooperativa se puso en contacto con él sobre el mes de junio de 2005 para manifestarle que había habido una negligencia por parte de los gestores de aquella y que como consecuencia de la misma el demandante se quedaba sin la vivienda a él adjudicada, dado que 2 de las 40 viviendas tenían que atribuirse a personas con minusvalía.
- Que a raíz de ello, el demandante ha tenido conocimiento de que el 23.11.03 (dos años antes de la citada comunicación) el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ya había remitido a la sociedad gestora de la Cooperativa un listado de personas con minusvalía y que formaría parte del cupo de discapacitados, el cuál se encuentra expresamente previsto por normativa anterior a que el Sr. fuera socio cooperativista.
- Que la adjudicación de una vivienda al demandante constituyó una negligencia de la cooperativa, al obviar ésta el cupo previsto para personas discapacitadas.
- Que, además de lo anterior, al menos dos viviendas se adjudicaron a personas que no reunían los requisitos para ser beneficiarios de una vivienda de VPO, lo

que ha perjudicado al demandante, a quien finalmente no se le ha atribuido vivienda alguna.

- Que como consecuencia de lo que se viene exponiendo, desde su adhesión a la cooperativa demandada en el año 2003 el Sr. ha perdido la oportunidad de haber participado en otra cooperativa de viviendas y de optar a una de VPO, con su inherente bajo precio de adjudicación, siendo que la situación laboral del demandante, con unos ingresos de 1.270,04.- €, no le permite adquirir una vivienda libre en Vitoria.
- Que aún en el improbable supuesto, por el elevado número de personas que se encuentran en lista de espera, de que al demandante se le llegara adjudicar una vivienda de VPO, como mínimo pasarían más de tres años en entregársela.
- Que en sus declaraciones de IRPF el Sr. ha estado deduciendo cantidades por razón del importe que ha ido abonando a la Cooperativa demandada para la adquisición de la vivienda, de manera que la no entrega de la finca al mismo le obligará a devolver al fisco todas las cantidades deducidas, más los intereses y recargos correspondientes.
- Que la cuantificación de los daños y perjuicios causados al demandante puede cifrarse en 120.000.- €, teniendo en cuenta lo que se viene exponiendo así como la pérdida de oportunidad durante tres años para adquirir otra vivienda de características similares, con unos préstamos más bajos al ser cualificados y subvencionados, y la pérdida de valor adquisitivo por la revalorización del valor de las viviendas.
- Que tanto la Delegación de Vivienda como la Cooperativa han hecho caso omiso a las peticiones de entrega de documentación que les ha dirigido el demandante, lo que le ha llevado a éste a dirigirse al Ararteko.
- Que la Cooperativa ha hecho también caso omiso a las pretensiones del Sr. de que se le atribuya otra vivienda de características similares a través de aquella.

A los anteriores hechos, el actor considera que resultan aplicables los FUNDAMENTOS DE DERECHO que así mismo invoca en su demanda, alegando:

- a) Que a resultas del sorteo organizado por la cooperativa demandada el demandante adquirió la condición de socio cooperativista y se le adjudicó una vivienda de VPO.
- b) Que tanto la no atribución de una vivienda al demandante como algunas de las atribuciones realizadas a favor de ciertos socios constituyen graves irregularidades, en el primer caso por haber mantenido la cooperativa al Sr. durante más de tres años en situación de considerarse como seguro titular de una vivienda de VPO, tras haber realizado una aportación de 26.680.- € para la promoción y

construcción de una vivienda, garaje y trastero; y en el segundo caso ha existido también irregularidad por haberse atribuido algunas viviendas a socios que no reunían los requisitos legalmente exigidos para ser beneficiarios de una vivienda de VPO.

- c) Que el hecho de que la cooperativa no tuviera en cuenta la normativa sobre reserva de determinadas viviendas a favor de discapacitados, así como la circunstancia de que haya dado preferencia a otras personas que no reunían los requisitos legales, ha generado en el demandante unas expectativas y unos derechos que le han sido frustrados.
- d) Que teniendo en cuenta que el demandante continúa siendo socio de la cooperativa ello conllevaría el derecho de que se le atribuya una vivienda, junto con una indemnización de daños y perjuicios. Y, caso de no ser ello posible, se le debería devolver el importe de 26.680.-€ que tiene aportado así como una indemnización de 120.000.-€ por los daños y perjuicios irrogados.
- e) Que por lo que se viene exponiendo puede afirmarse que la cooperativa ha actuado de forma negligente, debiendo ser evaluadas las consecuencias de su actuación con los criterios aplicados por la jurisprudencia en los casos de resolución unilateral de un contrato de compraventa de vivienda por parte de una entidad promotora-vendedora, encontrándonos en este caso además con el agravante de que el inmueble del cuál se está privando al demandante es de VPO, con la consiguiente pérdida que ello conlleva de poder optar a unos préstamos cualificados con condiciones más favorables que las de mercado, así como la pérdida también de la oportunidad de ser beneficiario de otra vivienda de VPO
- f) Que la cuantificación de los daños en este caso no precisa ser acreditada en sí misma al desprenderse la realidad de aquellos del incumplimiento de la demandada, del cuál dimana la obligación de reparación, según se reconoce en copiosa jurisprudencia elaborada en aplicación de los artículos 1.101, 1258 y concordantes del código civil.

Terminando el Sr. su demanda formulando la SOLICITUD de que el laudo que se dicte declare los derechos que le corresponden sobre la adjudicación de la vivienda atribuida por la Cooperativa demandada y condene a ésta a:

- a) Atribuir al demandante una vivienda de VPO y sus respectivos anejos.
- b) Y, subsidiariamente, devolverle el importe de 26.680.-€ aportado más una indemnización por daños y perjuicios de 120.000.-€
- c) Abonar las costas y demás gastos derivados del expediente arbitral.

5.- Mediante comparecencia practicada el día 14.02.06 el demandante confirió poder apud acta a favor de su letrada Dña.

6.- Mediante resolución de fecha 18.02.06 este árbitro dio traslado de la citada demanda y documentos acompañados junto con ella a la cooperativa, presentando ésta la oportuna CONTESTACIÓN con fecha 6.03.06, junto con 29 documentos y el poder conferido a favor del letrado actuante, D.

En su contestación, la demandada opuso al Sr. los siguientes HECHOS:

- Que la relación entre la cooperativa y el demandante no puede ser equiparada a la que suele darse entre una promotora inmobiliaria y un tercero adquirente de vivienda, por cuanto que la finalidad última de, S.COOP. no es la obtención de un lucro o beneficio sino, tal y como se desprende su objeto social, procurar exclusivamente para sus socios y familiares viviendas, servicios y edificaciones complementarias
- Que la cooperativa se constituyó mediante escritura notarial otorgada el 29.11.01.
- Que en su actuación se encuentra sujeta, entre otras prescripciones, a la normativa dictada por el Gobierno Vasco, así como al ejercicio de sus facultades por parte de los órganos de la Administración Autónoma del País Vasco competentes en la materia.
- Que a la totalidad de las personas que se inscriben en se les entrega tanto una copia de los Estatutos Sociales como documentación relativa a las promociones en las que participe la cooperativa, lo que explica que el demandante disponga de la documentación aportada junto con su demanda.
- Que con fecha 20.06.02 suscribió un convenio con la sociedad, por el cuál se le adjudicó a aquella una parcela para la construcción de 40 viviendas para sus socios.
- Que en el citado convenio (estipulación IV, apartado 2) se estableció que la adjudicación de las viviendas a los cooperativistas se llevaría a cabo mediante sorteo, el cuál serviría para establecer un orden de prelación para la adjudicación de viviendas entre aquellos.
- Que en el mismo convenio (estipulación IV, apartado 6) se estableció que al menos dos viviendas se reservaran para minusválidos con movilidad reducida permanente.
- Que la solicitud de calificación provisional como vivienda de VPO se presentó el 30.12.02, otorgándose la misma en fecha 5.09.03.
- Que la cooperativa realizó el sorteo con asistencia notarial, siendo su único objeto establecer un orden de prelación para el acceso a las viviendas promovidas como consecuencia del anteriormente citado convenio.

- Que a todos los asistentes al sorteo se les entregó un folleto explicativo,, estando aquél supervisado en cierto modo por la propia sociedad
- Que el demandante obtuvo el número de orden 52, según resulta de la relación adjunta al acta notarial.
- Que con fecha 1.09.03 la cooperativa suscribió con el demandante el contrato de adhesión de socio cooperativista, cuyo objeto era únicamente incorporar al Sr. como socio de la cooperativa, con los derechos y obligaciones derivadas de tal condición, pero sin que el mismo suponga la adjudicación de una vivienda o el derecho a que dicha vivienda sea definitivamente adjudicada.
- Que en el listado de cooperativistas no existían personas con minusvalía que pudieran resultar preferentes para el acceso a las viviendas, razón por la cuál la gestora de la cooperativa solicitó por escrito a la Delegación de Vivienda una relación de minusválidos inscritos en Etxebide a fin de ofertarles las dos viviendas para ellos reservadas.
- Que dicha relación comprensiva del cupo de discapacitados fue remitida a la cooperativa por la Delegación, con las indicaciones pertinentes sobre el procedimiento a seguir, el cuál se llevó a cabo cumpliendo las instrucciones recibidas.
- Que con carácter previo a la adjudicación definitiva de la vivienda la Delegación de Vivienda supervisa el cumplimiento de los requisitos para resultar merecedor de aquella, lo que se lleva a cabo mediante el depósito de los contratos de adjudicación en el citado organismo a fin de que éste proceda a su visado, de modo que caso de que el visado no se produzca el socio adjudicatario en ningún caso podrá acceder a la propiedad de la vivienda.
- Que no tiene facultad decisoria alguna en relación con las adjudicaciones de vivienda sino que la tiene la Delegación.
- Que a los efectos de acreditar la diferente naturaleza, objeto y finalidad entre el contrato de adhesión como socio cooperativista y el contrato de adjudicación se acompaña uno de éstos, que precisamente no fue objeto de visado por no reunir el solicitante los requisitos exigidos para ser beneficiario de vivienda VPO. En tal situación, dicho cooperativista solicitó causar baja como socio de la cooperativa y ésta procedió a devolverle las cantidades aportadas, de lo que resulta que la aportación de tales cantidades no consolidó derecho alguno a favor del socio.
- Que no ha cometido negligencia alguna, siendo su actuación acorde a la legalidad en todo momento.
- Que, al igual que ha sucedido con el demandante, se da el caso de que otros cooperativistas también formalizaron contrato de adhesión como socio cooperativista, abonaron determinadas cantidades y, sin embargo, no llegaron a acceder finalmente a vivienda, devolviéndoseles las cantidades aportadas.

- Que el demandante solicitó a la Delegación de Vivienda la revisión de uno de los expedientes, el de Dña., sin que conste que aquél haya impugnado mediante reclamación administrativa o en vía judicial el visado del contrato objeto de dicho expediente, resultando improcedente hacerlo en el actual procedimiento arbitral.
- Que la cooperativa ha intentado en varias ocasiones (Burofaxes de fecha 4.05.05 y 17.06.05) devolver al demandante las cantidades por él aportadas, oponiéndose éste a ello.
- Que es incierto que el demandante no haya podido acceder a otra vivienda como consecuencia de su participación en la promoción desarrollada por, ya que además de encontrarse incorporado a Etxebide ha participado en al menos otras dos cooperativas, a las cuales presentó su solicitud de admisión como socio en las fechas que se indican a continuación:
 - “....., S.Coop.”, el 22.04.04; siendo que ésta resultó agraciada con una parcela y el demandante participó en el sorteo celebrado entre las personas apuntadas, correspondiéndole el número 106.
 - “....., S.Coop.”, el 1.09.04; la cuál no resultó agraciada con parcela alguna.

En cuanto a los FUNDAMENTOS DE DERECHO, sostiene la demandada que:

a) No existe contrato de compraventa perfeccionado:

La inscripción en la cooperativa implica el sometimiento a la normativa y régimen de funcionamiento de la misma así como a las normas que conforman el régimen de viviendas de protección oficial.

El demandante, pese a haber suscrito el contrato de adhesión como socio cooperativista y haber aportado determinadas cantidades, en ningún momento resultó comprador o adjudicatario de una vivienda con derechos consolidados que le pudieran hacer acreedor del derecho a solicitar la entrega de la misma, lo cuál no se produce hasta que una vez cumplidos los requisitos exigidos por la normativa de VPO se otorga el correspondiente título.

El sorteo sirvió únicamente para establecer un orden de preferencia en la adjudicación de vivienda, pero sin crear ni consolidar derechos a favor de los cooperativistas de la lista.

Mediante el contrato de adhesión, el demandante quedó incorporado a la cooperativa como socio, sin que en virtud del mismo se efectuase la adjudicación de vivienda alguna.

En dicho contrato se hace referencia al convenio suscrito con la sociedad, en el que constaba expresamente la obligación del cumplimiento de la normativa relativa a discapacitados.

Ni siquiera el contrato de adjudicación de vivienda consolida el derecho definitivo de acceso a la propiedad, el cuál está condicionado por el cumplimiento de requisitos de orden legal cuya verificación no decide la cooperativa sino la administración pública.

el presente caso, no se ha llegado a perfeccionar ningún negocio jurídico que permita al demandante exigir la entrega de una vivienda.

b) Normativa aplicable:

No resulta aplicable el Decreto 315/2002, de 30 de Diciembre, al haberse presentado la solicitud de calificación provisional el 30.12.02.

Ello significa que las únicas previsiones aplicables al proceso de adjudicación de las viviendas de son las del convenio suscrito con, que exclusivamente preveía la obligación de realizar un sorteo cuyo efecto sería establecer un orden de prelación.

Dicho sorteo se llevó a cabo para la determinación del orden de prelación para la adjudicación de las cuarenta viviendas, dado que en el listado de cooperativistas no existían personas con minusvalía susceptibles de resultar adjudicatarias de las viviendas que la normativa obligaba a reservar a su favor.

La Ley 20/1997 del Parlamento Vasco, de 4 de diciembre, de promoción de la accesibilidad de minusválidos, previó en su artículo 9 la reserva a efectuar en los edificios destinados a viviendas. En consecuencia, estaba obligada a cumplir esa previsión, cuya observancia está sujeta al control de la administración, como requisito para el otorgamiento de las licencias necesarias en cada caso.

Por todo ello, no cabe apreciar negligencia en la actuación de la cooperativa, la cuál se ha limitado a cumplir con sus obligaciones legales.

La aceptación por parte de alguno de los discapacitados incluidos en el listado proporcionado por la administración ha provocado la reducción del número de viviendas disponibles para los cooperativistas, con el consecuente efecto para el demandante, sin que ello suponga negligencia o incumplimiento contractual o estatutario por parte de la cooperativa.

c) Falta de responsabilidad en la determinación del cumplimiento de los requisitos de acceso a la Vivienda de Protección Oficial. Imposibilidad de impugnar en esta instancia las adjudicaciones efectuadas al resto de los cooperativistas. Exceso respecto del objeto del procedimiento arbitral:

Según resulta de los Decretos 306/2000, de 26 de diciembre, y 315/2002, de 30 de diciembre, para la adquisición de vivienda de manera definitiva es necesario el visado de la autoridad administrativa así como el otorgamiento de escritura

pública, constituyendo dicho visado un acto administrativo sujeto a control administrativo superior y judicial.

En consecuencia, no es posible someter a revisión en este procedimiento arbitral las adjudicaciones efectuadas al resto de cooperativistas, por exceder del ámbito del mismo, habiendo debido utilizarse para ello los correspondientes trámites administrativos y judiciales.

d) Falta de acreditación de los perjuicios irrogados. La devolución de las cantidades entregadas:

En lo que respecta a la devolución de las cantidades entregadas por el demandante, debe rechazarse que la cooperativa haya incurrido en morosidad dado que habiendo intentado efectuar dicha devolución en diversas ocasiones, mediante ofrecimientos de pago desde mayo de 2005, es el Sr. quien se ha negado a ello, incurriendo él en mora, por lo que en ningún caso podría apreciarse responsabilidad a cargo de la cooperativa derivada de hechos o actos posteriores a dicha fecha, resultando además inverosímil que se pretenda en este procedimiento la condena de la demandada al pago de tales cantidades.

La devolución de la aportación efectuada en su día a capital social sólo es reintegrable al socio como consecuencia de su baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, en el momento en que se proceda a su sustitución por otro socio, y sin interés.

En cuanto a las aportaciones efectuadas para financiar la adquisición de vivienda, no integran el capital social y su reintegro se encuentra sometido asimismo al condicionante de su sustitución por otro socio.

En lo referente a la indemnización pretendida por el demandante, no existe incumplimiento o negligencia por parte de, lo que excluye cualquier concepto indemnizatorio.

No procede en este caso la aplicación del régimen de protección de consumidores y usuarios dado que por medio de la fórmula cooperativa los cooperativistas se convierten en promotores de la edificación, para su adjudicación entre ellos sin obtención de lucro.

Es incierto que el demandante se haya visto privado de la posibilidad de acceso a la vivienda, dado que ha estado inscrito en otras cooperativas y organismos públicos.

Resulta improcedente justificar la indemnización que se reclama de adverso en el incremento de precios de la vivienda libre y en la pérdida de capacidad económica del demandante, toda vez que él mismo reconoce que sus circunstancias no le permiten acceder a una vivienda de régimen libre, ni cuando solicitó su inclusión en ni en la actualidad.

El Sr. no hace esfuerzo alguno en acreditar la cuantificación de los daños que reclama.

e) Gastos del arbitraje:

Interesa la demandada se imputen al demandante, como consecuencia de la desestimación de sus pretensiones.

Terminando la cooperativa su contestación a la demanda con la SOLICITUD de que se desestimen íntegramente las pretensiones del actor.

7.- En sus respectivos escritos de demanda y de contestación, las partes formularon su proposición de PRUEBA, siendo ésta la siguiente:

a) Por el ACTOR:

- Interrogatorio de la parte demandada.
- Documental consistente en los 34 documentos adjuntados con la demanda y solicitud de práctica de diversos requerimientos a la cooperativa demandada, Hacienda Foral de Alava y Delegación de Alava del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, para la aportación de determinada documentación.
- Testifical de Dña., D. y Dña.

b) Por la DEMANDADA:

- Interrogatorio del demandante.
- Documental consistente en los 29 documentos acompañados junto con el escrito de contestación a la demanda y solicitud de práctica de dos requerimientos, a la cooperativa “....., S.Coop.” y a Etxebide, para la aportación de determinada documentación.
- Testifical de Dña.

8.- Por resolución de fecha 27.03.06 este árbitro acordó:

1º) dar traslado al demandante del escrito de contestación a la demanda, proposición de pruebas y documentos presentados por la parte demandada.

2º) dar inicio al período para la realización de las pruebas, acordando la práctica del interrogatorio de ambas partes, documental y testifical que figuran en la citada resolución.

Entre la documental, este árbitro acordó de oficio la aportación de los siguientes dos documentos:

- la hoja explicativa repartida a los asistentes del sorteo celebrado el 10.07.02.

- un informe, a elaborar por la empresa gestora de la cooperativa (.....), sobre una serie de aspectos del proceso seguido por la cooperativa para la adjudicación de las viviendas.
- 9.- La anterior resolución fue notificada a ambas partes, citándose a éstas para su interrogatorio, así como a los testigos cuya declaración fue acordada y librándose las comunicaciones oportunas a los efectos de que se aportara la documentación interesada por el árbitro.
- 10.- El día 24 de abril de 2006, en la sede del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, sita en Vitoria-Gasteiz, c/Reyes de Navarra nº 51, se llevaron a cabo los interrogatorios de las partes y las testificales, tal y como consta en el Acta obrante en el expediente y recogiendo la prueba en formato informático, haciéndose entrega de ello a ambas partes.
- En el mismo acto fueron también presentados los dos documentos interesados de oficio por el árbitro.
- 11.- Por resolución de fecha 29.04.06 el árbitro solicitó a las partes que presentaran sus CONCLUSIONES, lo que éstas llevaron a efecto con fecha 17.05.06 (la demandante) y 16.05.06 (la demandada) en el Registro del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, manifestando en esencia:

A) La parte DEMANDANTE:

- A.1.- Que debe entenderse que el contrato de adhesión suscrito por D. con la cooperativa el 1.09.03, tras el desembolso por parte de aquél de 26.680€ (1.000€ como aportación al capital social y 25.680€ como aportación para la futura vivienda), implicaba una adjudicación de vivienda a favor del demandante.
- A.2.- Que el Sr. se ha quedado sin vivienda como consecuencia de irregularidades y negligencia cometidas por la cooperativa respecto de la adjudicación, consistentes en haber omitido reservar en su momento dos plazas para minusválidos y haber gestionado el expediente de algún otro cooperativista para que resultara finalmente adjudicatario de una vivienda aún cuando no reunía los requisitos legalmente exigidos para serlo.
- A.3.- Que la no adjudicación de una vivienda al demandante le ha ocasionado a éste daños de diversa naturaleza: los intereses que ha dejado de percibir por la cantidad aportada de 26.680€, un daño fiscal, daños morales y la pérdida de una vivienda de VPO que en 20 años se convertirá en libre.
- A.4.- Que tales daños habrían de cifrarse en 120.000€.

Terminando esta parte sus conclusiones solicitando se dicte por el árbitro laudo por el que se acuerde:

- a) La devolución del importe de 1.000.-€, en concepto de aportación al capital social.
- b) La devolución de 25.680.-€, en concepto del precio parcial para la compra de la vivienda, garaje y trastero.
- c) Otra cantidad de 120.000.-€, en concepto de daños y perjuicios irrogados.

Mediante otrosí, el demandante solicitó la práctica de diversas pruebas, con el carácter de diligencia final, si bien este árbitro ha considerado que las practicadas dentro del período probatorio ordinario son suficientes en orden a dictar el laudo.

B) Conclusiones de la parte DEMANDADA:

- B.1) Que el demandante nunca llegó a suscribir un contrato privado de compraventa, por lo que nunca tuvo derecho a una vivienda de VPO.
- B.2) Que el contrato de adhesión, suscrito por el demandante, sólo supone la incorporación como socio de la cooperativa, lo que conlleva la necesidad de atender al pago de unas cantidades en concepto de aportación.
- B.3) Que el sorteo tenía como única y exclusiva finalidad la obtención de un orden de prelación de los cooperativistas para el acceso a la vivienda pero en ningún caso generaba un derecho jurídicamente exigible para la atribución de una vivienda de VPO; el cuál sólo existe en el momento en que la Delegación de Vivienda otorga el visado.
- B.4) Que no cabe apreciar negligencia alguna por parte de la cooperativa dado que se ha limitado a cumplir con una obligación legal, que impone la reserva de dos viviendas para minusválidos, en unos términos que no pueden ser censurados toda vez que no existe procedimiento o reglamento alguno que determine el modo y tiempo en que por las cooperativas se haya de dar cumplimiento a la citada obligación legal.
- B.5) Que no procede la revisión de las adjudicaciones efectuadas al resto de cooperativistas puesto que la decisión relativa a la atribución de viviendas de VPO es competencia de la Delegación de Vivienda y no de la cooperativa.
- B.6) Que el demandante no ha acreditado los daños cuya indemnización pretende, así como tampoco su cuantía.
- B.7) Que el demandante lleva inscrito en Etxebide desde el año 2001 y en virtud de tal inscripción ha participado, al menos, en seis sorteos de viviendas. Además, se inscribió también en las cooperativas de viviendas, el 22.04.04, y, el 1.09.04. En consecuencia, no se ha visto privado de la posibilidad de acceder a sorteos de viviendas de VPO, ni antes ni después de firmar el contrato de adhesión con

B.8) La falta de cobro por el demandante de las cantidades que aportó como consecuencia de la suscripción del contrato de adhesión sólo puede ser imputable al mismo, por su rechazo a los ofrecimientos de devolución de aquellas que la cooperativa le ha hecho así como por su negativa a formalizar su baja como miembro de la cooperativa.

Terminando la demandada sus conclusiones reiterándose en las peticiones formuladas en su contestación a la demanda.

II. FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN DE LAS CUESTIONES SOMETIDAS A ARBITRAJE

A) HECHOS PROBADOS:

1º), S.Coop. es una cooperativa de viviendas cuyo objeto social es procurar, exclusivamente para sus socios y familiares, viviendas, servicios y edificaciones complementarias, pudiendo organizar el uso y disfrute de los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora de los mismos.

Así resulta de los artículos 1º y 3º de sus Estatutos, acompañados como documento nº 1 de la demanda.

2º) Dicha cooperativa resultó adjudicataria de una parcela sita en, para la construcción de 40 viviendas de VPO, sus correspondientes anejos (trasteros y garajes) y locales comerciales. La adjudicación fue realizada por la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento, a través de un convenio suscrito con en fecha 20.06.02, en virtud del cuál la citada sociedad vendió a la cooperativa el solar.

Así resulta del documento nº 2 de la contestación a la demanda.

3º) En el referido convenio, estipulación IV, quedaron establecidos el procedimiento y condiciones para la adjudicación de las viviendas a los cooperativistas, encontrándose entre dichas condiciones las siguientes:

“2. Las viviendas deberán adjudicarse a los socios de la Cooperativa, por sorteo público entre ellos, celebrado ante Notario en presencia de un representante de la Sociedad. Dicho sorteo servirá para establecer un orden de prelación para la adjudicación de viviendas entre la totalidad de los cooperativistas que figuren en la relación facilitada por la Cooperativa y que no hayan sido eliminados del proceso.”

“6. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.1.a) de la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, del Parlamento Vasco, para la promoción de la accesibilidad, al menos dos viviendas ser reservarán para minusválidos con movilidad reducida permanente, conforme a los criterios del artículo 3.6. de la Orden de 26 de diciembre de 2000, del

Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, diseñándose estas viviendas de acuerdo a la minusvalía concreta que afecte a su adjudicatario.”

- 4º) El día 10.07.02 se llevó a efecto, ante Notario, el sorteo previsto en el precitado convenio, quedando D. en el puesto nº 52.

Así resulta del acta notarial acompañada como documento nº 4 de la contestación a la demanda y del informe presentado el día 24.04.06 por la representante de la empresa gestora de la cooperativa (“.....”), Dña., en el acto de prestar su declaración como testigo.

- 5º) Antes de comenzar dicho sorteo se repartió a todos los interesados una hoja explicativa de las condiciones de la promoción de las viviendas en régimen de cooperativa y responsabilidades que entrañaba.

En dicha hoja se hacía referencia, entre otras cuestiones, a las circunstancias relativas a la adjudicación de la parcela a, su condición de promotora de la edificación, la conformación de la cooperativa con los 40 cooperativistas adjudicatarios, el compromiso asumido por la misma de procurar para sus socios viviendas de VPO con sus correspondientes anejos, el plan de pagos para los cooperativistas, tanto de sus aportaciones al capital social como de sus aportaciones a vivienda, la suscripción de contratos de adhesión una vez realizada la aportación a capital social y el primer ingreso a cuenta de la futura vivienda, la posible financiación de dichos pagos mediante préstamos puente y el modo de proceder en el sorteo.

Así resulta del documento nº 4 de la contestación a la demanda y de la Nota Informativa aportada al expediente el 24.04.06.

- 6º) Como consecuencia de renunciaciones y bajas habidas entre las personas que le precedían tras la celebración del sorteo, el Sr. pasó a ocupar el puesto nº 40 de la lista, siéndole comunicada tal circunstancia por la cooperativa en el verano del año 2003, al objeto de que desembolsara las cantidades correspondientes a su aportación al capital social, 1.000.-€, y al ingreso a cuenta de la futura vivienda por el importe abonado hasta entonces por el resto de los socios, 25.680.-€ (24.692,31 + 4% de IVA), lo que llevó a cabo el 27.08.03, adquiriendo por ello la condición de socio de pleno derecho de y suscribiendo el 1.09.03 el contrato de adhesión como socio cooperativista.

Así resulta del documento nº 5 de la contestación a la demanda, del número 16 de la demanda, del ya citado informe presentado por Dña. y de las declaraciones de ésta y del representante legal de, D.

- 7º) En el proceso a seguir hasta la entrega de las viviendas a los cooperativistas adjudicatarios de las mismas pueden distinguirse los siguientes momentos, en orden cronológico:

- a) desembolso de la aportación a capital social y abono del primer ingreso como aportación a cuenta de la futura vivienda.
- b) dentro de los quince días siguientes a la realización de los anteriores pagos, suscripción del contrato de adhesión a la cooperativa (documentos 5, 14, 17 y 19 de la contestación a la demanda)
- c) suscripción del contrato de adjudicación de vivienda (documentos 8, 22 y 23 de la contestación a la demanda).
- d) visado del contrato de adjudicación por la Delegación de Vivienda, caso de cumplimiento por parte del cooperativista de los requisitos legalmente exigidos para ser adjudicatario de vivienda de VPO (Anexos de los documentos 22 y 23 de la contestación a la demanda), o denegación de dicho visado en caso contrario (documentos nº 8, 9, 10 y 11 de la contestación a la demanda).
- e) elevación del contrato de adjudicación a escritura pública.

Así resulta de los documentos reseñados, como del informe y de la nota informativa a que venimos haciendo mención.

8º) Mediante escrito de fecha 20.11.03, la empresa gestora de la cooperativa solicitó a la Delegación de Vivienda de Álava una relación de personas con minusvalía inscritas en Etxebide como demandantes de vivienda a fin de ofertarles las dos que estaba obligada a reservar para aquellas en cumplimiento de las previsiones contenidas en la ya citada (en el convenio suscrito entre y la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de) Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, del Parlamento Vasco.

Dicha relación, así como la información sobre el procedimiento a seguir por parte de la cooperativa con las personas incluidas en aquella, fue facilitada por la Delegación de Vivienda a través de un escrito de fecha 25.11.03.

Así resulta de los documentos 6 y 7 de la contestación a la demanda.

9º) Las viviendas objeto de reserva para minusválidos fueron aceptadas por dos de las personas incluidas en el listado facilitado por la Delegación de Vivienda, quienes suscribieron los correspondientes contratos de adhesión y de adjudicación hacia el mes de abril de 2004, siendo estos últimos visados el 22.07.04 por el citado organismo y escriturándose las viviendas el 14.03.06.

Así resulta del informe presentado por Dña. y de la declaración de ésta.

10º) Como consecuencia de la referida atribución de dos viviendas a personas con minusvalía, D. quedó relegado y fuera del grupo de los cuarenta cooperativistas aspirantes a las viviendas promovidas por, cuyos contratos de adjudicación han sido ya elevados a escritura pública en su totalidad.

Así resulta del informe presentado por Dña.

11º) La cooperativa ha intentado en varias ocasiones, mediante Buofaxes de fecha 4.05.05 y 17.06.05, devolver al demandante las cantidades por él aportadas, negándose éste a ello y permaneciendo todavía al día de hoy dichas cantidades en poder de la cooperativa.

Así resulta de los documentos 25, 26 y 27 de la contestación a la demanda.

12º) El demandante ha recibido documentación relativa a las características de las viviendas, condiciones económicas de las mismas, adjudicación de las obras y estado de cuentas de la cooperativa. Así mismo, el Sr. ha participado en las Asambleas sociales, a las cuales era convocado.

Así resulta de los documentos 4 a 16 de la demanda.

13º) Tras su incorporación como socio de, el demandante solicitó su admisión como socio en las cooperativas de viviendas “....., S.Coop.”, el 22.04.04, y “....., S.Coop.”, el 1.09.04.

Así resulta de los documentos 28 y 29 de la contestación a la demanda y del interrogatorio del demandante.

14º) En el mes de diciembre de 2004, el demandante solicitó a la Delegación de Vivienda de Alava la revisión del expediente relativo a otro de los cooperativistas por entender que no cumplía los requisitos para la adjudicación de vivienda, Dña., quien finalmente la ha escriturado el 13.03.06.

Así resulta de los documentos 29 y 30 de la demanda, y del informe presentado por Dña.

15º) El demandante se ha desgravado en sus declaraciones de IRPF de los ejercicios 2003 y 2004, como deducción en la cuota íntegra por el concepto de inversión en vivienda habitual, las cantidades de 1.152 y 1.290€, respectivamente.

Así resulta de los documentos nº 27 y 28 de la demanda.

B) FUNDAMENTOS DE DERECHO:

B.1) El régimen de las cooperativas de viviendas, en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, se rige por las disposiciones de la Ley del Parlamento Vasco 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, cuyo artículo 98 establece en su apartado 3 lo siguiente:

“3.- Cada cooperativa, además de ajustarse a los principios configuradores de esta sociedad en el marco de la presente ley, se registrará por las disposiciones

especiales aplicables a la clase respectiva, y en lo no previsto en la sección correspondiente, por las normas de carácter general.”

siendo la sección dedicada a las cooperativas de viviendas la séptima, dentro del Capítulo I (“*Clases de cooperativas*”) del Título II (“*Disposiciones Especiales*”) de la citada ley.

B.2) El objeto de las cooperativas de viviendas se define en el artículo 114.1, de la misma ley, en los siguientes términos: “*procurar a su socios viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias (...)*”, los cuales se recogen en el artículo 3 de los Estatutos Sociales de

B.3) Los Estatutos de, en su Capítulo Tercero, dedicado al régimen económico, distingue entre dos tipos básicos de aportaciones por parte de los socios:

aportaciones al Capital Social, que a su vez pueden ser obligatorias o voluntarias (artículos 17 a 21).

las cuotas aportadas en concepto de PAGO DE LAS VIVIENDAS, que no integrarán el Capital Social (artículo 22).

B.4) Mediante el contrato de adhesión que el demandante suscribió con la cooperativa el día 1.09.03, aquél quedó incorporado como socio de la misma, estando vinculada su participación en ella, según resulta de los términos de dicho contrato, a una promoción de 40 viviendas a desarrollar en un solar adjudicado a la cooperativa por la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de “..... S.A.”.

B.5) El contrato de adhesión como socio de la cooperativa no comportaba el derecho a la entrega de una de las viviendas, el cuál resultaría del denominado contrato de adjudicación de vivienda una vez estuviera éste visado, en su caso, por la Delegación.

B.6) Por el contrato de adhesión la cooperativa quedaba obligada, según resulta de sus Estatutos y de los términos del propio contrato, a procurar para el demandante una de las viviendas de la referida promoción, lo que en este caso implicaba para la cooperativa adjudicársela en los términos establecidos en los contratos de adjudicación que, relativos a otros socios, han sido aportados por la demandada junto con la contestación a la demanda (documentos 8, 22 y 23); y ello sin perjuicio de las competencias de la Delegación de Vivienda en orden al visado del contrato de adjudicación o denegación del mismo, en función del cumplimiento o no de las disposiciones vigentes de la normativa de viviendas de Protección Oficial.

Tal obligación se recoge expresamente en el propio contrato al establecer lo siguiente:

“OCTAVO.- OBLIGACIONES DE LA COOPERATIVA.-

Son obligaciones de la cooperativa según se establece en el Convenio suscrito entre la misma y la Sociedad en fecha 20 de junio de 2002 entre otras las siguientes:

(...)

4) La adjudicación de las viviendas a los socios, vinculadas indisolublemente al garaje y trastero que corresponda a cada socio (...)

- B.7) El demandante, pese a haber suscrito el contrato de adhesión como socio cooperativista se ha visto sin embargo privado de la adjudicación de una de las viviendas, y ello como consecuencia de la existencia de una obligación legal, impuesta por la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre, del Parlamento Vasco, en virtud de la cuál debía reservar dos de las cuarentas viviendas a personas con minusvalía; obligación que ya constaba en el convenio por el cuál la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de vendió a la parcela en la que se ha desarrollado la promoción.
- B.8) La existencia de la citada obligación legal no obsta a la validez del contrato, extremo por otra parte que no se discute por la partes, sino que despliega sus efectos en el ámbito de su ejecución, donde se constata producido un incumplimiento que, como tal, conduce a la determinación de si resulta o no generador de responsabilidad y, en caso afirmativo, a residenciarla en una u otra de las partes del contrato y a determinar sus consecuencias.
- B.9) En este caso, además, las consecuencias del incumplimiento generarían un derecho de indemnización a favor de la parte no incumplidora, toda vez que el cumplimiento del contrato, consistente en la adjudicación al demandante de una de las viviendas, ya no es posible al haber sido elevadas a escritura pública las adjudicaciones de todas ellas.
- B.10) El artículo 1.101 del Código Civil establece que “*Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas.*”. En relación con ello, la jurisprudencia señala que “*los requisitos necesarios para la aplicación del artículo 1101 del CC son la preexistencia de una obligación, su incumplimiento debido a culpa o negligencia o falta de diligencia del demandado y no a caso fortuito o fuerza mayor, la realidad de los perjuicios y el nexo causal eficiente entre aquella conducta y los daños producidos* (Sentencia del TS de 3.07.01).
- B.11) En este caso, la demandada tenía la obligación, en virtud del contrato de adhesión suscrito con el demandante, de adjudicar a éste una de las cuarenta viviendas de la promoción desarrollada por ella, lo que finalmente no ha tenido lugar

pese a haber cumplido el Sr. con las obligaciones a su cargo, abonando las cantidades a las que venía obligado como aportación al capital social y como pago a cuenta de la futura vivienda y sin que el mismo hubiera incurrido en acto alguno contrario a los Estatutos de la cooperativa. En consecuencia, el incumplimiento contractual no puede ser imputado en modo alguno al demandante.

Por su parte, la demandada tenía conocimiento con anterioridad a suscribir con el demandante el contrato de adhesión de fecha 1.09.03, porque así se encontraba recogido en el convenio de adjudicación de la parcela suscrito con la Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de en fecha 20.06.02, de que dos de las viviendas de la promoción debían ser reservadas a minusválidos. Y sin embargo, se comprometió contractualmente con el demandante a adjudicarle una de las viviendas, sin hacer salvedad alguna en relación con aquella reserva, cuando por la posición ocupada por aquél en el orden de prelación conformado a resultas del sorteo celebrado el 10.07.02, y tras las bajas y renunciaciones de varios de los cooperativistas que le precedían, la cooperativa no estaba en condiciones de asegurarle la adjudicación de una de las viviendas al estar pendiente de hacerse efectiva (en el momento de suscribirse el contrato de adhesión del demandante) la reserva de las dos para minusválidos, cuya aceptación motivaría, como de hecho motivó, la exclusión del Sr. del grupo de cuarenta cooperativistas adjudicatarios.

Por todo ello, y en la medida también de que la obligada a hacer efectiva la reserva en cuestión era, al margen de cuál fuera el procedimiento que legal o reglamentariamente hubiera de seguir para ello, el incumplimiento del contrato sólo puede ser imputable a la demandada.

- B.12) Volviendo al artículo 1.101 del código civil y poniéndolo en relación con lo que hasta ahora se lleva dicho, puede afirmarse sin lugar a dudas que contravino la obligación que asumió frente al demandante, consistente en adjudicarle una de las cuarenta viviendas de Protección Oficial de las que ha sido promotora. Y esa contravención se ha producido sin culpa alguna del demandante y sin concurrir caso fortuito o fuerza mayor. Pues bien, ya sólo por ello procede proclamar la responsabilidad de la cooperativa por la falta de cumplimiento del contrato que le ligaba con el Sr.

Pero es que además, es claro también que la conducta de merece ser calificada de negligente, y ello por cuanto que denota una falta de previsión al suscribir con el demandante el contrato de adhesión como socio cooperativista y obligarse a adjudicar al mismo una vivienda, estando todavía en ese momento pendiente de hacer efectiva dentro de la misma promoción la reserva de las dos viviendas para minusválidos.

- B.13) A partir de aquí, se trata de determinar las consecuencias que conlleva el incumplimiento contractual y, en su caso, la cuantificación de los daños ocasionados al perjudicado.
- B.14) Para ello, debe tenerse en cuenta que *“el fin de la indemnización es tanto como reparación o compensación y trata de conseguir que el patrimonio del lesionado quede, por efecto de la indemnización y a costa del responsable del daño, en situación igual o, al menos, equivalente al que tenía antes de haber sufrido el daño.”* (Sentencia del TS de 1.07.1993).
- B.15) Sobre la acreditación de los daños, el Tribunal Supremo tiene declarado repetidamente que si bien es cierto que el simple incumplimiento contractual de suyo no genera la obligación de indemnizar *“por regla general el incumplimiento, cuando así se declara, es generante per se de un daño, un perjuicio, una frustración en la economía de la parte, en su interés material o moral, pues lo contrario equivaldría a sostener que el contrato opera en el vacío y que las contravenciones de los contratantes no tienen ninguna repercusión”* (Sentencias del TS de 5.06.85 y 31.12.98).
- B.16) Para determinar la existencia de daños indemnizables en el caso que nos ocupa debe partirse de cuál es la situación en la que colocó al demandante el contrato de adhesión como socio cooperativista.

Ya ha quedado dicho que en virtud de dicho contrato la cooperativa se obligó a adjudicar al Sr. una de las cuarenta viviendas promovidas por aquella y que esa falta de adjudicación sólo puede ser imputada a la demandada. Pero sucede también que el derecho del demandante a tal adjudicación pendía realmente de lo que finalmente sucediera con la obligada reserva de dos viviendas para minusválidos, estando así mismo supeditado su derecho a la entrega de la vivienda a la firma del contrato de adjudicación y al visado de dicho contrato por la Delegación de Vivienda.

Por lo tanto, el demandante no llegó a adquirir un derecho pleno e incondicionado a que le fuera adjudicada y entregada una de las viviendas promovidas por Lo que sucede es que encontrándonos ante un contrato válido y perfeccionado por el consentimiento de ambas partes éstas quedaron obligadas por el mismo *“al cumplimiento de lo expresamente pactado”* (en los términos del artículo 1.258 del código civil), por lo que la falta de cumplimiento de su obligación por parte de la cooperativa determina su responsabilidad en relación con las consecuencias del incumplimiento.

- B.17) Y en este caso las consecuencias del incumplimiento se concretan en una serie de daños producidos al demandante y que deben ser reparados mediante una indemnización pecuniaria, comprendiendo los siguientes extremos:

- la indemnización no puede tener como finalidad colocar al demandante en una posición más ventajosa que la que tenía en el momento de suscribir el contrato de adhesión en relación con el mercado de la vivienda libre, pero siendo un miembro más de una sociedad de mercado como es la nuestra tampoco tiene aquél por qué aceptar gratuitamente la pérdida de su poder adquisitivo sufrida tras la formalización de aquel contrato en relación con el mercado de la vivienda en general, incluidas por lo tanto la VPO y la libre, so pena de crear un gueto entre quienes por su situación económica no pueden aspirar a adquirir una vivienda a precio de mercado, por lo que tal menoscabo sí que debe considerarse como un daño a indemnizar, cuantificándose el mismo por este árbitro, en función del tiempo transcurrido desde la fecha del contrato de adhesión (1.09.03), en un 35% sobre el precio de adjudicación de las viviendas, incluidos anejos vinculados (garaje y trastero), que figura en los contratos acompañados como documentos número 8 y 22 de la contestación a la demanda, es decir, 101.356,95.-€, de lo que resulta un importe indemnizatorio de 35.474,93.-€.
- en segundo lugar, el contrato de adhesión como socio cooperativista junto con el resto de circunstancias que lo rodean (especialmente la entrega de cantidades como aportación al capital social y como pago a cuenta la futura vivienda y la participación en las asambleas sociales relativas al desarrollo de la promoción) generaron en el demandante el convencimiento de ser un seguro adjudicatario de una de las cuarenta viviendas promovidas por, convencimiento que ha quedado frustrado. Por otro lado, desde que se produjo la aceptación de los dos cooperativistas minusválidos se ha mantenido al demandante en un estado de incertidumbre acerca del desenlace que tendría su situación y abocándole a dotarse por sí mismo de los medios precisos para poner término a dicho estado (por ejemplo, contratación de un abogado, averiguación de las circunstancias relacionadas con la adjudicación de las viviendas, realización de trámites ante órganos de la Administración e interposición del procedimiento arbitral). Así mismo, ese estado de incertidumbre condicionaba cualquier decisión del demandante en relación con la adquisición de vivienda. Y, finalmente, la falta de adjudicación de una de las viviendas le ha generado un problema de índole fiscal, en relación con las cantidades que ha venido desgravándose en concepto de inversión en vivienda habitual por razón de sus aportaciones a, problema que igualmente va a tener que resolver en términos que tendrá que tratar con la Administración Tributaria.

Pues bien, todo ello resulta constitutivo de un daño moral, que debe ser también indemnizado y que se cuantifica en6.000.-€

- en tercer lugar, debe así mismo estimarse que desde la entrega de la cantidad aportada por el demandante a la cooperativa, 26.680€ el 27.08.03, ésta ha

podido disponer de la misma en detrimento del demandante que al fin y a la postre no la ha visto materializada en lo que constituyó la causa de su desembolso, esto es, la adjudicación de una vivienda; lo cuál representa igualmente un daño que deberá ser indemnizado mediante el pago al demandante del interés legal generado por la citada cantidad a partir del mismo 27.08.03.

Y ello aún cuando la demandada haya intentado devolver dicha suma con anterioridad al inicio del procedimiento arbitral, toda vez que ello lo hizo mediante simples ofrecimientos articulados a través de actos estrictamente privados *inter partes* (burofaxes y órdenes de transferencias rechazadas por el acreedor), obviando el medio legalmente previsto para la liberación de su obligación en casos como éste en el que el acreedor se ha negado a recibir la prestación ofrecida de contrario, cual es la consignación judicial, regulada en los artículos 1.176 a 1.181 del código civil.

No admitiéndose, fuera de los daños anteriormente señalados, el resto de los alegados por el demandante, tales como: la pérdida de una vivienda de VPO, toda vez que ya se ha expuesto por este árbitro que el demandante no llegó a adquirir un derecho pleno e incondicionado a la adjudicación y entrega de una de aquellas; así como tampoco la pérdida de oportunidad de haber participado en otra cooperativa de viviendas y de optar a una de VPO, por cuanto que ha quedado acreditada la participación del demandante en otras cooperativas y el mantenimiento de su inscripción en Etxebide; no admitiéndose igualmente el daño fiscal en los términos en que ha sido planteado, por no estar determinado en cuanto a sus eventuales consecuencias, si bien ha sido tenida en consideración a la hora de evaluar el daño moral - junto con otras circunstancias - la problemática situación que tendrá que afrontar el demandante ante la Hacienda Foral de Alava.

- B.18) Además de la señalada indemnización, la restitución del patrimonio del demandante implica la devolución al mismo de la suma de 26.680.-€, desembolsada por éste el 27.08.03 en concepto de aportación al capital social de la cooperativa (1.000 €) y aportación para la futura vivienda (25.680 €, IVA incluido), devolución que sólo cabe instrumentar en este laudo en términos de condena al haber sido el Sr. el único que ha ejercitado pretensiones objeto de demanda

III. PARTE DISPOSITIVA

En virtud de los antecedentes, hechos y fundamentos de derecho que han quedado expuestos, este árbitro hace el siguiente PRONUNCIAMIENTO:

ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA INTERPUESTA POR D. FRENTE A “....., S.COOP.” CONDENO A LA COOPERATIVA DEMANDADA A ABONAR AL DEMANDANTE LAS SIGUIENTES CANTIDADES:

- 1º.- MIL EUROS (1.000.- €), en concepto de devolución de la cantidad desembolsada por el Sr. en concepto de aportación al capital social de la cooperativa.
- 2º.- VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS (25.680.- €), en concepto de devolución de la cantidad desembolsada por el Sr. en concepto de aportación a cuenta de la futura vivienda (IVA del 4% incluido).
- 3º.- UNA INDEMNIZACIÓN, por el incumplimiento del contrato de adhesión de socio cooperativista de fecha 1.09.03, COMPRENSIVA DE:
 - CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS (41.474,93.- €).
 - MÁS LOS INTERESES LEGALES QUE DEVENGUE LA SUMA DE 26.680.- €, DESDE EL DÍA 27.08.03 HASTA EL COMPLETO PAGO DE LA MISMA.

Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas del procedimiento arbitral a ninguna de las partes.

Este es el laudo que emito en Vitoria-Gasteiz, a 14 de Julio de 2006.

Fdo.:

- EL ARBITRO -