

# Auto del Tribunal Constitucional 249/1995, de 22 de septiembre, sobre inadmisión de recurso de amparo

## I. ANTECEDENTES

1. Por escrito presentado en el Juzgado de Guardia el 16 de diciembre de 1993, la representación procesal de doña Celestina Rivilla Barahona, formuló demanda de amparo contra la Sentencia de 19 de noviembre de 1993, del Pleno de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, recaída en el rollo de apelación 251/93, procedente del juicio de cognición 23/93 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Puertollano.

2. Los hechos de los que trae causa la demanda de amparo relevantes para la resolución del caso son, en síntesis, los siguientes:

a) Doña Celestina Rivilla Barahona, en su condición de arrendataria de una vivienda de renta antigua y sujeta a prórroga legal, por la que pagaba 2.000 pesetas mensuales, formuló demanda de juicio de cognición contra su arrendador solicitando la condena de éste a efectuar una serie de obras de reparación de los desperfectos existentes en la casa, que al fijar la cuantía del pleito valoraba en 300.000 pesetas.

El arrendador demandado se opuso invocando el art. 7 y 1.258 del Código civil.

b) El Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Puertollano (cognición 23/93) dictó Sentencia el 22 de julio de 1993, en la que estimó la demanda.

c) Interpuesto recurso de apelación por el arrendador, el Pleno de la Audiencia Provincial de Ciudad Real dictó, el 19 de noviembre de 1993, Sentencia en la que estimó el recurso y revocando la Sentencia apelada, desestimó la demanda.

En resumen, el razonamiento que lleva a la Audiencia a estimar la apelación parte de la consideración de que la paulatina disminución de la merced arrendaticia a que conduce la depreciación monetaria en los contratos de arrendamiento por virtud de la aplicación de la prórroga forzosa que la legislación especial de arrendamientos urbanos establece, ha determinado la desaparición de la base del negocio y del principio de equivalencia de las prestaciones en los arrendamientos de cierta duración, lo que obliga, a tener presente el principio de la buena fe, y debe conducir a «una interpretación correctora de la norma que impone al arrendador mantener la cosa en buen uso, integrándola en el resto de las obligaciones que competen a una y otra parte, y de la misma manera que el uno no puede acomodar el contravalor al tiempo presente ni tampoco dar por concluso el contrato, por las mismas razones no se le puede exigir que haga una considerable aportación económica de su propio peculio fuera por completo de cualquier expectativa contractual en beneficio exclusivo de quien no le corresponde con una contraprestación ni aproximada». Todo lo cual, conduce a estimar en el caso enjuiciado que la pretensión de la parte arrendataria resulta contraria al art. 9 LAU.

3. La demanda denuncia la vulneración de los arts. 14 y 24.1 CE, por considerar que el criterio interpretativo mantenido por la Sentencia recurrida es arbitrario e «introduce una discriminación contraria a lo prevenido en el art. 14 de la Constitución y a las exigencias del derecho a un proceso justo con todas las garantías, consagrado en el art. 24 del texto constitucional».

4. Por providencia de 9 de mayo de 1994, la Sección acordó, a los efectos del art. 50.3 LOTC, conceder a la parte recurrente y al Ministerio Fiscal un plazo común de diez días para que pudieran formular, las alegaciones que estimasen pertinentes en relación con la carencia manifiesta de contenido constitucional de la demanda —art. 50.1 c) LOTC.

5. Mediante escrito registrado el 20 de mayo de 1994, el Ministerio Fiscal formuló sus alegaciones en las que considera que la Sentencia impugnada estudia el contenido del art. 107 LAU invocado por la actora, y lo interpreta en consonancia con la totalidad de su normativa y con los preceptos que sobre interpretación de la ley contiene el Código civil y la LAU y en base a esta norma resuelve la pretensión.

No es irracional ni arbitraria la interpretación realizada por la Audiencia porque la hace en base al principio de equivalencia de las prestaciones entre las partes, rector de la normativa de los contratos en general. En el arrendamiento la equivalencia se establece entre el precio o merced y el uso arrendaticio. El precio se mantiene por la obligada elevación que el Gobierno, según la ley reguladora, debe realizar periódicamente y por el obligado mantenimiento de la cosa arrendada para su uso. La Audiencia interpreta el contrato en el momento actual y declara que no existe la

equivalencia de prestaciones, atendida la realidad social, sino que hay una desproporción manifiesta entre una y otra prestación teniendo en cuenta la equidad, buena fe y desterrando el abuso del derecho y en consecuencia dicta sentencia que sólo supone la interpretación de la norma de acuerdo a unos principios que la ley no sólo tolera sino que obliga a aplicar a los Tribunales.

La Audiencia en el ejercicio constitucional de aplicar la ley interpreta la norma razonadamente contemplando la totalidad del contrato y los principios que lo rigen de acuerdo con la realidad social, la buena fe, la equidad y evitando lo que pudiera ser abuso del derecho. Esta interpretación podrá ser objeto de discusión o disconformidad pero está fundamentada en derecho y constituye una respuesta válida que satisface el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Esta interpretación no vulnera el art. 24.1 de la Constitución.

Igual suerte tiene que correr la denunciada vulneración del art. 14 de la Constitución porque al ser una discriminación que produce la aplicación de la norma, no se ha aportado con la demanda de amparo el término de comparación que permita la confrontación con la sentencia impugnada para deducir la presunta desigualdad. La Sentencia de la Audiencia manifiesta que cambia la doctrina que había utilizado con anterioridad y justifica suficientemente el cambio que también se ha realizado en resoluciones de varias Audiencias. La interpretación de la normativa arrendaticia realizada en la sentencia no crea discriminación a la arrendataria porque no trata favorablemente a una parte en detrimento de la otra, sino que trata de equiparar las obligaciones de ambos contratantes nacidas del contrato, sin que suponga impedimento para la reparación de los defectos de la vivienda que pueda realizar por el acuerdo de las partes o por decisión judicial, soportando ambos dicha carga en la proporción que mantenga la equivalencia de prestaciones, esencia del contrato.

Por todo ello, el Fiscal interesa se dicte Auto inadmitiendo el recurso de amparo por concurrir la causa de inadmisión del art. 50.1 c) de la LOTC.

6. Por escrito presentado en el Juzgado de Guardia, el 20 de mayo de 1994, la recurrente reitera su solicitud de amparo y alega al respecto que se viola el art. 24.1 CE porque la Sentencia recurrida ha interpretado la legalidad vigente de manera improcedente, y contraria con la ley y la jurisprudencia existente. Sin que pueda hablarse de que se trata de una resolución jurídicamente fundada pues se carece de fundamentación cuando, como en este caso, se incurre en arbitrariedad, irracionalidad o error. Igualmente, se vulnera el principio de igualdad consagrado en el art. 14 CE, puesto que tanto en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo como en la casi totalidad de las Audiencias Provinciales dan al art. 107 LAU una aplicación contraria a la dispensada por la Audiencia

Provincial de Ciudad Real, lo que supone un trato desigual de los ciudadanos que residen en esta provincia en relación con los demás del Estado. Existe también trato desigual en cuanto a que en función de la renta abonada el arrendador estará obligado o no a reparar la vivienda, cosa que la Ley de Arrendamientos Urbanos no menciona para nada.

## II. FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. A la luz de las alegaciones formuladas por la parte recurrente y por el Ministerio Fiscal hemos de confirmar nuestra inicial apreciación de que la demanda carece de contenido constitucional que justifique una decisión sobre el fondo en forma de sentencia por parte de este Tribunal, por lo que concurre la causa de inadmisión prevista en el art. 50.1 c) LOTC.

2. Por lo que se refiere a la queja de amparo en la que se denuncia la vulneración del art. 14 CE, el Pleno de la Audiencia Provincial de Ciudad Real se ha limitado a establecer, en el ejercicio de la función jurisdiccional que le viene atribuida constitucionalmente (art. 117.3 CE), un nuevo criterio interpretativo en la aplicación de la Ley (art. 107 LAU), que en nada lesiona el principio de igualdad.

El derecho a la igualdad que el art. 14 CE consagra, en su faceta de igualdad en la aplicación de la ley, exige que los órganos judiciales, cuando decidan supuestos sustancialmente idénticos, adopten la misma solución jurídica. Y, en tal sentido, la doctrina de este Tribunal ha declarado reiteradamente que para que la desigualdad en la aplicación de la ley tenga relevancia constitucional y permita el otorgamiento del amparo es preciso la concurrencia de tres presupuestos: a) la identidad del órgano judicial, ya que las resoluciones que se invoquen como término de comparación deben proceder del mismo órgano judicial (SSTC 105/1987, 134/1991, 183/1991, 86/1992, 177/1993 y 269/1993); b) la igualdad sustancial de los supuestos enjuiciados, configurada por la semejanza de los hechos básicos y de la normativa aplicable (SSTC 120/1987, 140/1992, 269/1993); y c) que la nueva decisión abandone el criterio mantenido en las resoluciones precedentes sin justificación razonable, revelando una separación o apartamiento aislado de la doctrina jurisprudencial seguida con anterioridad por el órgano judicial, fruto del capricho, el favoritismo o la mera arbitrariedad judicial, que discrimina a los justiciables e impide que se les trate igual ante supuestos sustancialmente iguales. Razón por la cual no se vulnera el art. 14 CE cuando el cambio de criterio pueda reconocerse como solución genérica y aplicable a casos futuros, conscientemente diferenciada de los que anteriormente se venía manteniendo para supuestos iguales, bien porque se razone o motive el cambio en la propia resolución judicial, o se infiera de otros elementos de juicio externos a la

resolución que así lo indiquen, como podrían ser los posteriores pronunciamientos coincidentes con la línea abierta por la resolución innovadora (SSTC 120/1987, 108/1988, 115/1989, 200/1990, 42/1993 y 269/1993).

En el presente caso, frente al nuevo criterio interpretativo que establece la Sentencia que se impugna, se alega como término de comparación una jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, que además de invocarse genéricamente sin cita concreta de resoluciones, procede de órganos judiciales distintos de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, que, por otra parte, constituida por la totalidad de los Magistrados que lo componen, con arreglo al art. 197 LOPJ, razona ampliamente el cambio del criterio interpretativo seguido hasta entonces en orden a la obligación del arrendador de hacer las reparaciones de la cosa arrendada, cuando la renta satisfecha por el arrendatario resulta ínfima a consecuencia de la prórroga legal y de la depreciación monetaria que se deriva del sistema de limitación de rentas que establece la legislación especial de arrendamientos urbanos. Todo ello, determina la plena conformidad de la sentencia que se recurre con el principio de igualdad en la aplicación de la ley de acuerdo con la doctrina constitucional que dejamos expuesta.

3. Tampoco existe violación del derecho a un «proceso justo con todas las garantías», ya que no se alega ninguna irregularidad procesal ni limitación en los medios de defensa y de ataque que afecte al contenido esencial del derecho a un proceso con todas las garantías por resultar afectados los principios de contradicción, audiencia, bilateralidad o de «igualdad de armas procesales». Por ello, el problema planteado se vincularía con el derecho a la tutela judicial efectiva, que se menciona en el encabezamiento de la demanda. Sin embargo, no se ha infringido este derecho fundamental. La Sentencia, con una fundamentación razonada y fundada en Derecho, desestima la pretensión ejercitada en la demanda por la ahora recurrente, dirigida a obligar al arrendador a efectuar obras de reparación o conservación del edificio arrendado, con apoyo en lo dispuesto en los arts. 1.554.2 del Código civil y 107 LAU, haciendo aplicación del principio general de la «buena fe» previsto en los arts. 7.º Código civil y 9 LAU.

Resumiendo el razonamiento de la Audiencia éste es el siguiente: desaparecida la *equivalencia de las prestaciones* propias de todo contrato oneroso del tipo conmutativo y que constituye la *causa* del contrato de arrendamiento (cambio de precio cierto por uso determinado y temporal de una cosa: arts. 1.543 y 1.274 del Código civil), a consecuencia de la vigencia de la prórroga legal o forzosa (art. 57 LAU) y del sistema de congelación o de limitación de rentas que se deriva de la legislación de arrendamientos urbanos y de la desidia del legislador, el principio de *buena fe* determina que la exigencia por el arrendatario de la obligación legal (arts.

1.554.2 Cc y 107 LAU) que pesa sobre el arrendador de realizar las obras necesarias para mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el uso pactado, deba considerarse una pretensión *inciviliter* cuando requiera unos gastos cuantiosos o considerables, por lo que los Tribunales no pueden acceder a ella.

Así planteado el problema, no se trata tanto de que la Audiencia haya «derogado» o no aplicado la ley —los arts. 1.554.2 Cc y 107 LAU— al caso concreto enjuiciado, en una suerte de «insumisión judicial», que estaría prohibida por el art. 117.1 CE que somete a los Jueces y Magistrados al imperio de la ley, ni de que haya dejado de aplicar la ley ordinaria por ser contraria a algún principio constitucional sin haber planteado previamente la cuestión de inconstitucionalidad (art. 163 CE). Simplemente ha acudido a un concepto «válvula», o concepto jurídico indeterminado, como es el principio general de la *buena fe*, expresamente contemplado en el art. 7.1 del Código civil y, específicamente en el art. 9 LAU (recuérdese, en este sentido que la «buena fe» se introduce en el plano legislativo en nuestro Derecho positivo por primera vez en el ámbito de los arrendamientos urbanos), para considerar que en el caso concreto enjuiciado la pretensión de la inquilina no podía ser estimada por ser *inciviliter* o contraria a las exigencias de la buena fe. O, en otras palabras, porque atendidos los valores éticos imperantes en la conciencia jurídica actual, no resulta admisible que un arrendador que prácticamente no recibe ninguna utilidad del contrato de arrendamiento que le vincula forzosamente al inquilino, tenga que sufragar los gastos cuantiosos de unas reparaciones que le exige el inquilino que satisface una renta ínfima en el momento actual.

El criterio seguido por la Audiencia —como expresamente se razona en la sentencia recurrida— se adecúa además al elemento «sociológico» que ha de tenerse en cuenta en la interpretación de las normas jurídicas, cuando el art. 3.1 del Código civil establece que las normas se interpretarán atendiendo a «la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas», y trata, mediante una interpretación correctora de los arts. 1.554.2 y 107 LAU, de mantener en lo posible la equivalencia de las prestaciones o el mayor equilibrio o «reciprocidad de intereses» (art. 1.289 Cc) entre las partes contratantes, propio del esquema o tipo contractual (causa del contrato) del arrendamiento que, recuérdese, es un contrato oneroso conmutativo.

Enjuiciado el problema en los términos que acabamos de exponer, la decisión a la que ha llegado la Audiencia no es más que un criterio judicial de solución de un conflicto intersubjetivo de intereses surgido entre un inquilino y su arrendador, y por tanto un supuesto de enjuiciamiento y aplicación judicial del Derecho que, como cuestión de mera legalidad ordinaria, es potestad exclusiva de los órganos judiciales (art. 117.3 CE), y no puede ser revisada por el Tribunal Constitucional [art. 44.1 b) LOTC].

No se ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE porque, como ha declarado reiteradamente el Tribunal Constitucional, este derecho se satisface cuando se obtiene de los órganos judiciales una resolución o respuesta judicial, razonada y fundada en Derecho, y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en el proceso, que no tiene que ser ni favorable a la propia pretensión, ni acertada jurídicamente.

En tal sentido, se ha dicho que la selección e interpretación de la norma aplicable al caso concreto es una cuestión de legalidad ordinaria que corresponde, por tanto, en exclusiva, y de acuerdo con el art. 117.3 CE a los órganos judiciales, por lo que no puede ser revisada por el Tribunal Constitucional (SSTC 23/1987, 178/1988, 211/1988, 90/1990, 88/1991, 95/1993 y 46/1994), salvo que lesione algún derecho fundamental susceptible de amparo (SSTC 23/1987 y 50/1984), como ocurre cuando se vulnera el derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, por ser la decisión judicial arbitraria o manifiestamente irrazonable (SSTC 23/1987, 90/1990, 88/1991 y 95/1993), fruto de un error patente (SSTC 90/1990, 95/1993), o haberse dictado omitiendo todo razonamiento respecto de alguna de las pretensiones esenciales (STC 211/1988) en cuyo caso se ve afectado el derecho a la tutela judicial efectiva garantizado en el art. 24 CE. Pero sin olvidar que el derecho a la tutela judicial efectiva no incluye el hipotético derecho al acierto judicial, como hemos declarado en numerosas ocasiones (SSTC 50/1988 y 55/1993, por todas), y hemos reiterado recientemente en nuestra Sentencia de Pleno de 12 de mayo de 1994 (STC 148/1994); no quedando, por tanto, comprendidas en aquél la reparación o rectificación de errores, equivocaciones, incorrecciones jurídicas o, en definitiva, injusticias producidas por la interpretación o aplicación judicial de las normas. En caso contrario, el recurso de amparo quedaría transformado en una nueva instancia revisora con merma de las competencias que constitucionalmente corresponden a la jurisdicción ordinaria (STC 210/1991).

