

I. Sentencias del Tribunal Constitucional

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Sentencia de 27 de octubre de 1997.—EJECUCION HIPOTECARIA Y ARRENDAMIENTO.—El procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no produce la indefensión del arrendatario a que se refiere el artículo 24 de la Constitución, ya que puede exhibir su título ante el juez para que éste lo valore y decida. Sala 2.^a—Ponente: don Carlos Viver.—Voto particular: Sr. García-Mon.

Antecedentes.—a) Mediante escritura otorgada ante Notario el día 3 de agosto de 1989, la Caja de Ahorros Provincial de Zamora concedió a doña Fidela Arias Gómez y a don Miguel Angel Aguado Sierra un préstamo hipotecario. El segundo párrafo de la cláusula novena de la escritura establecía lo siguiente: «Asimismo (la parte deudora) se obliga a no estipular sobre los inmuebles gravados ningún arrendamiento salvo que, si en el mismo se confiere al arrendatario el derecho a prórroga, se pactase cláusula de estabilización anual de la renta en el mismo porcentaje en que varíe el índice general de precios al consumo, y la renta anual, capitalizada al tanto por ciento resultante de multiplicar por el coeficiente 1,5 el interés legal del dinero vigente en el día de la formalización del arrendamiento, sea superior a la total responsabilidad hipotecaria; y si no se confiere tal derecho a prórroga, se concierte el arrendamiento por plazo no superior a un año».

b) El día 30 de agosto de 1989, la sociedad mercantil «El Rey del Precio D.A., S. L.», representada por don Manuel Pérez Hernández, suscribió como arrendataria un contrato de arrendamiento del local de negocio objeto de la hipoteca reseñada en el apartado anterior, por tiempo indefinido y un precio anual de 540.000 pesetas. En el contrato, en el espacio reservado a la firma del arrendatario, figuraba, junto a otra, la firma de doña Gema María Aguado Arias, hoy recurrente. La arrendadora era doña Fidela Arias Gómez. El contrato se registró en la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Zamora el día 28 de febrero de 1992.

c) El día 15 de noviembre de 1991, «Caja España de Inversiones, C.A. y M.P.», que se había subrogado en todas las relaciones jurídicas de las que era titular la Caja de Ahorros Provincial de Zamora, formuló demanda de procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria respecto de las cuatro fincas urbanas que componían el local ya referido como objeto de hipoteca y arrendamiento. Mediante «propuesta de providencia» de 26 de enero de 1992, el Juzgado de Primera Instancia, número 2, de Zamora, admitió la demanda y mandó sustanciar el procedimiento.

Tras la realización de los trámites preceptivos, entre ellos el requerimiento de pago, el Juzgado señaló fecha para las subastas de los inmuebles mediante «propuesta de providencia» de 25 de junio de 1992. La providencia fue notificada en el local hipotecado mediante entrega de copia del edicto a una empleada, con apercibimiento del deber de entrega a la recurrente.

Como consecuencia de las subastas, el Auto 174/92, de 30 de diciembre, decidió la adjudicación de las cuatro fincas: Dos de ellas a la Caja acreedora y las otras dos a un tercero.

d) Mediante «propuesta de providencia» de 22 de marzo de 1993, se señaló fecha, de 26 de marzo, para dar posesión a los adjudicatarios de los bienes subastados. La resolución fue notificada a los demandados, quienes, a pesar de la correspondiente advertencia, no acudieron a la práctica de la diligencia, que en consecuencia no pudo practicarse, señalándose el día 22 de abril para llevar a efecto la entrega. Este señalamiento se notifica personalmente a los demandados el día 5 de abril de 1993.

e) Mediante escrito registrado el día 17 de abril de 1993, la hoy recurrente interpuso recurso de nulidad contra la anterior diligencia de entrega de posesión, por la vulneración que suponía de los derechos de defensa y a la tutela judicial efectiva. El escrito le fue devuelto al Procurador por providencia de 22 de abril, «toda vez que en este procedimiento carece de legitimación su representada, haciéndole saber que tiene la vía del juicio ordinario declarativo que corresponda para ventilar la cuestión pretendida».

f) Mediante entrada forzosa y posterior cambio de cerraduras, el día 22 de abril se efectuó la diligencia de entrega de posesión de los inmuebles.

g) La representación de la hoy recurrente interpuso recurso de reposición contra la providencia de 22 de abril (30 de abril). Mediante providencia de 6 de mayo, el Juzgado ordenó su devolución y que se estuviera a lo acordado por la resolución recurrida.

h) En el escrito de demanda se alega que se ha producido una «vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de Jueces y Tribunales sin indefensión que garantiza el artículo 24.1 de la Constitución Española, ya que la recurrente se ha visto obligada, en virtud del procedimiento sumario en el que no pudo ser parte, y sin previa posibilidad de defensa y contradicción en juicio, al desalojo y desposesión de los locales de negocio que ocupa en la actualidad en su calidad de arrendataria, negándosele el derecho a permanecer en la posesión civil arrendaticia que ostenta en su calidad de tercer poseedor por título arrendaticio según contrato de arrendamiento no resuelto y que fue concertado al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, produciéndosele, en consecuencia, un efectivo y real menoscabo del derecho de defensa». Amén de en la STC 6/1992 y en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo «que se inclina por realizar la fuerza del vínculo arrendaticio ante la realización de la ejecución hipotecaria recayente, y ello, independientemente de la fecha de formalización del contrato de arrendamiento», la pretensión deducida se apoya en su falta de incidencia en el derecho de propiedad de los adjudicatarios en el procedimiento hipotecario.

Como consecuencia de la argumentación anterior se suplica el reconocimiento de los derechos citados, la nulidad de la diligencia de lanzamiento y la reposición de las cerraduras originarias del local arrendado.

Fallo.—El Tribunal Constitucional ha denegado el amparo solicitado por la sociedad arrendataria por los siguientes

Fundamentos jurídicos.—1. Aunque la demanda impetra el amparo frente a la fallida diligencia de 26 de marzo de 1993, de dación de posesión a los adjudicatarios de las fincas subastadas como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, no es ésta, ni la de 22 de abril, las que podrían vulnerar los derechos invocados, sino la resolución judicial de las que ésta son mera ejecución (providencia de 22 de marzo), así como las que no acceden a su revocación (providencias de 22 de abril y de 6 de mayo). La cuestión constitucional que dichas providencias suscitan es la de si la entrega a los adjudicatarios de la posesión de cuatro inmuebles arrendados como consecuencia de un procedimiento judicial sumario de ejecución regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria en el que la arrendataria —hoy recurrente— no tuvo ocasión de ser parte, vulnera o no su derecho a la tutela judicial efectiva y le genera una situación de indefensión constitucionalmente proscribida.

2. Antes de abordar la cuestión de fondo planteada debemos resolver las objeciones de procedibilidad alegadas. En efecto, la representación de «Caja España de Inversiones, C.A. y M.P.» denuncia la concurrencia en la demanda de amparo de dos defectos formales de procedibilidad: La extemporaneidad y, un tanto contradictoriamente, la falta de agotamiento de la vía judicial previa. Esta última alegación es también sostenida por el Ministerio Fiscal.

El primero de estos alegatos, como podremos comprobar de inmediato, se confunde en este caso con la cuestión de fondo que debemos resolver. Resulta por ello aconsejable el enjuiciamiento simultáneo de ambos extremos.

La objeción de la falta de agotamiento se sustenta en dos argumentos: La vía judicial se habría quebrado por la interposición extemporánea del primer recurso y, aunque ello no fuera así, no se habría cumplido todo el itinerario procesal, pues no se combatió la decisión en apelación ante la Audiencia.

Ninguno de los dos alegatos es asumible por este Tribunal. El primero, porque no le compete su asunción: Que el denominado por su agente «recurso de nulidad» se presentara o no fuera de plazo —y con ello cuál fuera éste y cuándo comenzara su cómputo— es una cuestión de legalidad ordinaria que resolvió implícitamente el Juzgado competente con su expreso rechazo del recurso por otros motivos. La segunda razón, que es también esgrimida por el Ministerio Fiscal, tampoco es compartible, porque carga sobre el recurrente con el defecto formal que se imputa a la resolución: Debiera o no haber sido un Auto, lo cierto es que fue una providencia, y que contra ella no cabía más que el recurso de reposición intentado (art. 376 LEC).

3. Analizadas las objeciones de procedibilidad podemos entrar ya a enjuiciar si la imposibilidad de ser parte en el procedimiento de ejecución regulado en el artículo 131 de la LH ha producido la lesión del derecho que alega la recurrente.

Esta cuestión ha sido resuelta en la reciente STC 158/1997. En ella se declara que no resulta constitucionalmente exigido *ex* artículo 24.1 CE la personación de terceros poseedores en los procesos ejecutivos del artículo 131 LH, ya que desde la perspectiva constitucional lo único que se requiere es que esos terceros puedan, antes del desalojo y lanzamiento, exhibir su título ante el Juez, el cual, a la vista de ello tomará la decisión que estime conveniente en orden a proseguir o no el lanzamiento. Se dice concretamente que «hemos de afirmar una vez más que la remisión efectuada por el artículo 132 de la LH al proceso declarativo correspondiente para ventilar «todas las demás reclamaciones que puedan formular así el deudor como los terceros poseedores y demás interesados» proporciona, desde el punto de vista constitucional,

un instrumento de defensa general a las partes y a «todos los interesados» sin exclusión alguna, cualquiera que sea su posición y los títulos de su situación posesoria, con el que debe entenderse en general suficientemente garantizado el derecho de defensa de todos ellos (...) (ya que) el proceso de la Ley Hipotecaria no impide que los poseedores, en el momento de ser requeridos para el desalojo y ulterior lanzamiento, puedan exhibir un título cuya eficacia sólo a efectos de la ejecución habrá de valorar el Juez, pero sí se opone, por su propia naturaleza, a que en el mismo proceso se agregue como apéndice final otro procedimiento contradictorio no previsto en la Ley. En consecuencia para la vulneración del artículo 24.1 no podría bastar con la consideración formulada acerca de la eventual posición más o menos desventajosa del poseedor en un ulterior proceso sino que para ello habría de quedar en una situación de material indefensión (STC 8/1997, con cita de la STC 48/1984) que no se produce si, al tener conocimiento de la ejecución mediante los obligados requerimientos, tiene la posibilidad de aducir la existencia de un derecho que en apariencia pueda subsistir».

La *ratio decidendi* de esta sentencia concluía diciendo que «Debemos por todo ello declarar que el procedimiento de ejecución (llamado sumario) del artículo 131-132 de la Ley Hipotecaria no se opone al artículo 24.1 CE porque, como siempre hemos venido diciendo, en términos generales «queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos» (STC 217/1993) y singularmente por cuanto las diligencias de requerimiento de desalojo y de lanzamiento otorgan a los poseedores la posibilidad de alegar un derecho que en su caso pueda tener fuerza para enervarlas y que, en cuanto determine una decisión fundada del órgano jurisdiccional adoptada en el ámbito de la legalidad ordinaria, no es susceptible de revisión por este Tribunal».

4. La aplicación al caso de la *ratio decidendi* que acabamos de resumir lleva directamente a desestimar el amparo que se nos solicita.

En efecto, como se desprende de los datos reseñados en los Antecedentes, la recurrente, arrendataria del local hipotecado, conoció la providencia que señaló el día 22 de abril para llevar a efecto la entrega a los adjudicatarios de los bienes subastados, con varios días de antelación a esta fecha. Así lo demuestra el hecho de que el día 17 de abril de 1993 interpusiera recurso de nulidad contra la diligencia de entrega de posesión de 22 de marzo de 1993.

Pudo, pues, exhibir ante el Juez su título de tercero poseedor. Sin embargo, lo hizo mediante un recurso manifiestamente improcedente como es el de nulidad y no volvió a intentarlo de nuevo al no estar presente en el momento de la entrega de la posesión de los bienes inmuebles a los adjudicatarios.

En suma, la alegada indefensión, de haberse producido, sólo cabría imputarla al proceder de la propia recurrente. Por ello no procede estimar el amparo que aquí se nos demanda.

Voto particular que formula el Magistrado don Fernando García-Mon y González-Regueral a la sentencia dictada en el recurso de amparo número 1.809/93

La sentencia aprobada por la mayoría de la Sala se funda en la STC 158/1997, que desestimó el recurso de amparo número 1.939/92. Frente a esta sentencia formulé el voto particular que figura a continuación de la misma,

por entender que el lanzamiento acordado del arrendatario de la finca hipotecada —que en el caso presente se ha ejecutado—, sin que hubiera sido parte, ni poder serlo, en el procedimiento hipotecario del artículo 131 LH, suponía la infracción del derecho de defensa que garantiza a todos el artículo 24.1 de la Constitución.

Por las mismas razones que allí expuse extensamente y a las que me remito, disiento también de la desestimación de este recurso de amparo que, en mi criterio, ha debido ser acogido para que la efectividad del derecho de defensa que no puede excluirse «en ningún caso», alcance también al caso de la posesión que ostentan los arrendatarios de la finca hipotecada, del que no pueden ser privados, como lo ha sido la recurrente, sin audiencia contradictoria. Necesidad de audiencia que en el supuesto ahora resuelto era más acusada aún, por cuanto —como se recoge en los antecedentes— en la escritura de hipoteca se pactó la posibilidad del arrendamiento de la finca hipotecada en determinadas condiciones. El enjuiciamiento de ese pacto y de la concurrencia o no de las condiciones convenidas, no podía decidirse sin oír a uno de los directamente afectados por el mismo.

Madrid, veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y siete.—Fernando García-Mon y González-Reguerual.—Firmado y rubricado.

Sentencia de 13 de octubre de 1997.—ARRENDAMIENTOS URBANOS.—Denegación de la prórroga del contrato. Preferencia que otorga a los funcionarios en activo el artículo 64 de la Ley. Sala 2.^a—Ponente: Sr. García-Mon.

Antecedentes.—a) Mediante requerimiento notarial, de fecha 27 de mayo de 1992, se dio conocimiento a los ahora demandantes de amparo de la denegación de la prórroga del contrato de arrendamiento de la vivienda que ocupan en Valladolid, alegándose por el requirente la necesidad de ocupar la mencionada vivienda como consecuencia de tener intención de contraer matrimonio, así como la circunstancia de ser los requeridos quienes, de acuerdo con el orden de prelación establecido por el artículo 64.1 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), debían abandonar la vivienda, por ser el resto de los arrendatarios funcionarios públicos o pensionistas.

b) Ante la oposición al requerimiento notarial, el propietario presentó demanda de juicio de cognición, que fue estimada mediante Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 5, de Valladolid, de 22 de febrero de 1994. En ella se rechazó la excepción de falta de litisconsorcio activo necesario, así como la afirmación de que existía otra vivienda ocupada por inquilinos con peor derecho a permanecer en ella. Asimismo, se rechazaba la pretendida lesión del derecho a la igualdad y se ponía de relieve que los recurrentes, al oponerse al requerimiento con la simple manifestación de que «los hechos en ella consignados no responden a la realidad como en su día me propongo demostrar», no habían cumplido con las exigencias del último párrafo del artículo 64 LAU, decayendo por ello en su derecho de plantear posteriormente la pretendida infracción del artículo 14 CE.

c) Interpuesto por los demandados recurso de apelación, fue desestimado por Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 6 de julio de 1994, en la que se reitera, entre otros extremos, que la pretendida existencia de discriminación en el artículo 64 LAU debió alegarse en los treinta días siguientes al requerimiento.