**STC 106/1994, de 11 de abril de 1994**

La Sala Primera del Tribunal Constitucional, compuesta por los señores don Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer, Presidente, don Fernando García-Mon y González-Regueral, don Carlos de la Vega Benayas, don Vicente Gimeno Sendra, don Rafael de Mendizábal Allende y don Pedro Cruz Villalón, Magistrados, ha pronunciado

**EN NOMBRE DEL REY**

la siguiente

**S E N T E N C I A**

En el recurso de amparo núm. 111/92 promovido por don Rafael Bernaldo de Quirós y Tacón, representado por el Procurador don José Vila Rodríguez y asistido del Letrado don Rafael González Bautista, contra las Sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Madrid, de 21 de junio de 1990, de la Audiencia Provincial de Madrid, de 12 de noviembre de 1991, y Auto aclaratorio de esta última, de 8 de diciembre del mismo año, en proceso sobre resolución del contrato de arrendamiento. Han comparecido doña Concepción García-Miranda Rivas, representada por la Procuradora doña Soledad Urzaiz Moreno y asistida del Letrado don Pablo Barragán Moreno y el Ministerio Fiscal. Ha sido Ponente el Magistrado don Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo-Ferrer, quien expresa el parecer de la Sala.

**I. Antecedentes**

1. Por escrito registrado en este Tribunal con fecha 16 de enero de 1992, el Procurador don José Pedro Vila Rodríguez, en nombre y representación de don Rafael Bernaldo de Quirós y Tacón, interpuso recurso de amparo. La demanda se dirigía contra las Sentencias dictadas, el 21 de junio de 1990, por el Juzgado de Primera Instancia núm. 38 de Madrid, en autos núm. 797/89, por resolución de contrato de arrendamiento, y la de 12 de noviembre de 1991, de la Sección Decimo primera de la Audiencia Provincial de Madrid, que desestimaba el recurso de apelación interpuesto frente a aquélla. También se dirigía contra el Auto de 3 de diciembre del mismo año, de la Audiencia Provincial, dictado en recurso de aclaración.

2. La demanda se fundamentaba en los siguientes hechos:

a) El actor demandó a doña Concepción García-Miranda Rivas en 1989, para resolver el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la calle Velázquez núm. 19, bajo izquierda, de Madrid. La citada señora había ejercitado poco antes su derecho a subrogarse en la vivienda que su madre había habitado hasta su muerte. Fundaba su demanda en que la Sra. García-Miranda Rivas no había cumplido la exigencia legal de convivir con el causante en los dos años anteriores a su muerte, prevista en el art. 59, en conexión con el 58.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Texto refundido aprobado por Decreto 4.101/1964, de 24 de diciembre, en adelante, L.A.U.).

b) El juzgador de instancia dictó Sentencia con fecha de 21 de junio de 1990, desestimando la demanda y rechazando expresamente, en el fallo de su resolución, el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad con relación a los arts. 57, 58 y 59 de la L.A.U.

c) Interpuesto recurso de apelación, la Sección Decimo primera de la Audiencia Provincial de Madrid lo desestimó, por Sentencia de 12 de noviembre de 1991, en la que se confirmaba íntegramente la resolución de instancia. Por Auto dictado en recurso de aclaración, de fecha 3 de diciembre de 1991, la Sala rechazaba la pertinencia de plantear cuestión de constitucionalidad sobre los preceptos antes citados de la L.A.U., "por no encontrar oposición entre la Ley especial arrendaticia y la Constitución, ni albergar dudas al respecto".

El recurrente consideraba que las resoluciones impugnadas vulneraban el art. 14 C.E., en cuanto que no se había acogido su pretensión de que se declarase la nulidad de los preceptos ya mencionados de la LAU. En su opinión, los citados preceptos legales establecían un privilegio en favor del arrendatario, que generaba una pérdida patrimonial en el titular de la vivienda, al verse sometido a una legislación que, sin justificación alguna, le impedía cobrar a precios de mercado el arrendamiento. Argumentaba su posición en la pérdida de vigencia de las circunstancias sociales y económicas que justificaron, en 1946, en 1955 y en 1964, la elaboración de las normas citadas, restrictivas de la extinción del contrato y de la actualización de las rentas. Y, añadía, que, en estos términos, había mostrado su acuerdo el propio legislador que, en el Real Decreto-ley 2/1985, suprimió estas restricciones, aun cuando ya no le resultasen de aplicación estas medidas liberalizadoras, a los arrendadores vinculados por contratos como el que le vinculaba con la demandada en la instancia. Perdida la razón de ser de la norma proteccionista -concluye- ésta introduce una desigualdad carente de justificación, desde la perspectiva de la función social de la propiedad, puesto que esta finalidad también podría cumplirse salvando límites temporales razonables para el contrato y permitiendo una contraprestación adecuada a las condiciones de la vivienda. Esta desigualdad y sus consecuencias, que debieron ser corregidas por los Tribunales de instancia, permanecieron intactas por la inactividad de éstos, de ahí que sólo proceda ahora el recurso de amparo.

Por todo lo anterior, solicitaba de este Tribunal que dictara Sentencia estimatoria, anulando las resoluciones impugnadas y ordenando que se dictase nueva resolución ajustada al contenido esencial del derecho que se estimaba vulnerado.

3. Por providencia de 18 de febrero de 1992, la Sección Primera de este Tribunal admitió a trámite la demanda, requiriéndose a los órganos judiciales de instancia para que remitiesen las actuaciones y emplazasen a quienes hubieran sido parte en el proceso, a fin de que compareciesen en el plazo de diez días.

4. Por escrito presentado en este Tribunal el 9 de abril de 1992, compareció en el proceso doña Concepción García-Miranda Rivas, representada por Procurador y asistida por Letrado, teniéndosela por personada en el recurso de amparo por providencia de la Sección Primera, de 27 de abril de 1992. En la citada providencia, asimismo, se concedía plazo común de veinte días a las partes y al Ministerio Fiscal, a fin de que realizasen las alegaciones que considerasen oportunas.

5. Por escrito registrado en este Tribunal el 13 de mayo de 1992, la representación del demandante efectuó sus alegaciones, en las que, en lo sustancial, reproducía las hechas en la demanda.

6. La representación de la Sra. García-Miranda Rivas efectuó las suyas por escrito registrado el 22 de mayo de 1992. Entendía la parte que la demanda carecía de fundamento, puesto que no se había aportado término de comparación que acreditase que al actor se le había tratado de forma diferente a la seguida en casos sustancialmente iguales. Aparte lo anterior, consideraba que, de entenderse que se había producido un uso abusivo del derecho de subrogación, tal cosa permanecía en el plano de la legalidad ordinaria, sin que afectase para nada a los derechos fundamentales del actor.

7. El Ministerio Fiscal efectuó sus alegaciones por escrito registrado en este Tribunal con fecha 16 de mayo de 1992. En el referido escrito, el Ministerio Público recordaba que pendían ante este Tribunal las cuestiones de inconstitucionalidad núms. 2.010/89 y 969/91, ambas referidas al art. 57 L.A.U., y la 1.797/90, en la que el precepto cuestionado era el art. 58 de la L.A.U., expresando su parecer favorable a la acumulación de este recurso y aquellas cuestiones o suspender su tramitación hasta que se resolviesen las cuestiones de inconstitucionalidad citadas, para garantizar la homogeneidad en la doctrina.

Al márgen de estas consideraciones iniciales, estimaba el Ministerio Fiscal que los arts. 57 a 59 L.A.U. no eran contrarios a la Constitución y, en particular, al art. 14 de nuestra Norma fundamental. La L.A.U. contiene un derecho especial con un significativo contenido social, de ahí las importantes limitaciones que establece a la autonomía de la voluntad, para garantizar la estabilidad en la vida de la persona y su familia, sobre la cual la vivienda tiene una importante incidencia.

Las limitaciones a la autonomía de la voluntad, por otra parte, se encuentran en la regulación de numerosas relaciones obligatorias, que tratan de garantizar el bien común. En este marco, no puede considerarse irrazonable o injustificada la normativa citada de la L.A.U. No es posible, además, separar el análisis de concretos preceptos del conjunto de normas reguladoras de una materia; es preciso, por el contrario, valorar el complejo de obligaciones y derechos que lo configuran, y, así, pueden citarse las numerosas excepciones a las prórrogas o los preceptos que autorizan la actualización de la renta (arts. 99 y ss. L.A.U.). Teniendo en cuenta la libertad de opción del Legislador, no es posible deducir de este conjunto normativo la desigualdad denunciada, a pesar de que pueda estarse de acuerdo con el recurrente, en cuanto a la manifiesta superación de las condiciones en que aquellas normas se dictaron por la realidad social y económica. En atención a todo lo anterior, el Ministerio Fiscal expresaba su parecer contrario a la estimación de la demanda.

8. Por providencia de 7 de abril de 1994, se señaló para deliberación y votación de la presente Sentencia el día 11 del mismo mes y año.

##### II. Fundamentos jurídicos

1. Antes de analizar la cuestión de fondo, es necesario precisar cuál es el objeto y alcance de la pretensión ejercitada en el presente recurso de amparo. Sostiene el recurrente que su demanda se dirige contra una pluralidad de resoluciones judiciales (Sentencias del Juzgado de Primera Instancia y de la Audiencia Provincial de Madrid, y Auto aclaratorio de esta última Sala), pero, en realidad, el recurso se dirige contra los preceptos legales que los órganos jurisdiccionales de instancia se han limitado a aplicar, por entender que no conculcaban precepto alguno de la Constitución. Es, pues, la Ley, en los preceptos invocados, la que resulta directamente afectada por los argumentos de la demanda. Como puede deducirse de los arts. 41.2 y 42 LOTC, el recurso de amparo no procede contra normas con rango de ley, si bien es posible impugnar a través de él actos de los poderes públicos que vulneren la Constitución limitándose a aplicar una ley contraria a los derechos fundamentales o a las libertades públicas, sin perjuicio de que, de estimarse que ha sucedido esto último, se utilice el excepcional mecanismo previsto en el art. 55.2 de la Ley reguladora de este Tribunal. Esta posibilidad descrita es la que justifica el análisis de la cuestión de fondo.

2. El recurrente basa su demanda, en la pretendida vulneración, por los arts. 57, 58 y 59 L.A.U., del principio de igualdad consagrado en el art. 14 C.E. Centrada así la pretensión, resulta obvio que las alegaciones de la parte carecen de fundamento. Como es doctrina reiterada de este Tribunal, el principio de igualdad, en la ley o en la aplicación de la ley, es vulnerado cuando se produce un trato desigual, carente de justificación objetiva y razonable por parte del poder público al que aquélla se imputa. La sóla enunciación del contenido de este principio pone de manifiesto la necesidad de que, quien alegue la infracción del art. 14 C.E., en cuanto consagra el derecho a la igualdad, aporte para fundar su alegación un término de comparación válido, del que se desprenda con claridad la desigualdad denunciada, porque la infracción del derecho a la igualdad no puede valorarse aisladamente. Como derecho relacional, su infracción requiere inexcusablemente como presupuesto la existencia de una diferencia de trato entre situaciones sustancialmente iguales, cuya razonabilidad o no deberá valorarse con posterioridad. Y esta diferencia de trato es, por lo tanto, un extremo que debe ser adecuadamente puesto de manifiesto por el interesado.

Y justamente, en este caso, falta un término válido de comparación sobre el que fundar el juicio de igualdad.

En efecto, no es posible utilizar como término de comparación la posición jurídica del arrendatario, y deducir de ella conclusión válida alguna sobre la razonabilidad del régimen en que se encuentra sometido el arrendador. La posición de ambas partes en el seno del contrato es el resultado de un complejo entramado de derechos y obligaciones mutuos sin que pueda afirmarse que el art. 14 C.E. impone como exigencia el equilibrio real y efectivo del sinalagma contractual.

Y, como ya se ha afirmado en la STC 89/1994, tampoco es término válido de comparación, en este caso, el tratamiento recibido en la ley por otros posibles arrendadores no afectados por la subrogación forzosa prevista en los arts. 58 y 59 L.A.U.. En efecto, tal tratamiento diferenciado no es el resultado de una opción arbitraria del legislador, sino que deriva directamente de la "sujeción de los referidos contratos a distintas regulaciones legislativas (que) obedece .... al cambio normativo producido en materia arrendaticia" (fundamento jurídico 9º). Es claro que las divergencias así sufridas, inevitables en la evolución natural del ordenamiento, tampoco resultan lesivas del derecho a la igualdad, siendo competencia del legislador determinar y ordenar "las características de la sucesión normativa" (fundamento jurídico 10), en los términos y con las matizaciones que se desarrollan en los fundamentos jurídicos 10 y 11 de la referida Sentencia, a cuya doctrina es posible remitir en este punto.

Descartada la existencia de una vulneración del derecho a la igualdad consagrado en el art. 14 C.E., procede desestimar este motivo del recurso.

3. Por lo demás, los restantes argumentos de la parte, que ésta pretende vincular con el pretendido ámbito del art. 14 C.E., apuntan en su integridad a la tutela de su derecho de propiedad sobre la finca arrendada. No es otro el significado de las afirmaciones sobre la pérdida progresiva de la utilidad patrimonial del bien arrendado, cuando la relación se prolonga por un período excesivo de tiempo sin que pueda actualizarse la renta conforme a la evolución de los precios del mercado, por impedirlo la imprevisión o la desidia del legislador, a quien corresponde, en última instancia, corregir estos efectos desviados. Pero de estas afirmaciones se deduce con toda claridad que los argumentos de la parte, por razonables que sean desde una perspectiva material, incumben a un derecho constitucional -el de propiedad- no susceptible de ser tutelado a través de la vía del recurso de amparo (arts. 53.2 C.E. y 41.1 LOTC). Por ello debe rechazarse también esta vertiente del recurso, por incurrir en la causa de inadmisión, y en este trámite de desestimación, prevista en el art. 50.1 b) LOTC. Y, como consecuencia, procede desestimar el recurso de amparo.

### F A L L O

En atención a todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional, POR LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCION DE LA NACION ESPAÑOLA,

Ha decidido

Desestimar el presente recurso de amparo.

Publíquese esta Sentencia en el Boletín Oficial del Estado.

Dada en Madrid, a once de abril de mil novecientos noventa y cuatro.