|  |  |
| --- | --- |
| Auto | 190/2000 |
| Fecha | de 24 de julio de 2000 |
| Sala | Sala Primera |
| Magistrados | Don Pedro Cruz Villalón, don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, don Pablo García Manzano, don Pablo Cachón Villar, don Fernando Garrido Falla y doña María Emilia Casas Baamonde. |
| Núm. de registro | 2151-1999 |
| Asunto | Recurso de amparo 2.151/1999 |
| Fallo | En atención a lo expuesto, la Sala acuerda: 1° Denegar la suspensión de la ejecución de la Sentencia recurrida en amparo.2° Ordenar la anotación preventiva de la demanda de amparo rectora de este recurso en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Segovia adoptará las medidas pertinentes para que pueda practicarse el asiento enrelación con las fincas litigiosas. |

**AUTO**

 **I. Antecedentes**

1. Por escrito registrado en este Tribunal el 21 de mayo de 1999, la representación procesal de don Antonio Gallego de Chaves Escudero formuló demanda de amparo contra la Sentencia de 27 de abril de 1999 de la Sala Primera del Tribunal Supremo que declara no haber lugar al recurso de casación núm. 2648/94.

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

a) El recurrente, en su condición de propietario-arrendador de diversas fincas rústicas, fue demandado en once juicios de cognición por los respectivos locatarios ejercitando el derecho de acceso a la propiedad que la legislación de arrendamientos rústicos concede al arrendatario.

En todos estos juicios, los Juzgados de Primera Instancia de Segovia que conocieron de cada procedimiento dictaron las correspondientes Sentencias, posteriormente confirmadas por la Audiencia Provincial de Segovia, en las que, en síntesis, se estimaron las demandas interpuestas por los respectivos arrendatarios, declarando su derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas debiéndose fijar el precio de la transmisión con arreglo a lo dispuesto en el art. 2.2 de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, es decir, conforme a la media aritmética entre la valoración catastral de las fincas litigiosas y el valor en venta de fincas análogas.

b) Contra las Sentencias de apelación recaídas en los referidos procesos, don Antonio Gallego de Chaves Escudero interpuso los oportunos recursos de casación con fundamento, entre otros motivos, en la infracción del art. 2.3 CC, argumentando que dado que las demandas rectoras de los diferentes juicios de cognición se habían interpuesto en una fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/1992, de 10 de febrero (que tuvo lugar el día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", efectuada el 11 de febrero de 1992), la aplicación de esta ley para fijar el precio de la transmisión forzosa de las fincas rústicas a favor de los arrendatarios demandantes efectuada por las Sentencias de apelación suponía una aplicación retroactiva de dicha ley contraria al mandato contenido en el art. 2.3 CC.

La Sala Primera resolvió los referidos recursos en las Sentencias de 1 de octubre de 1997 (recurso núm. 2834/93), de 4 de octubre de 1997 (recurso núm. 2838/93), de 4 de noviembre de 1997 (recurso núm. 2835/93), de 24 de octubre de 1997 (recurso núm. 2833/93), de 30 de octubre de 1997 (recurso núm. 2839/93), de 3 de noviembre de 1997 (recurso núm. 2836/93), de 8 de noviembre de 1997 (recurso núm. 2837/93), de 12 de febrero de 1999 (recurso núm. 2649/94), de 7 de octubre de 1999 (recurso núm. 388/95) y 19 de octubre de 1999 (recurso núm. 389/95), estimando el motivo en el que se denunciaba la infracción del art. 2.3 CC, declarando haber lugar a la casación de las Sentencias recurridas al considerar que no cabía la aplicación retroactiva de la Ley 1/1992, de 10 de febrero (art. 2.2), debiéndose estar para la determinación del precio de las fincas litigiosas a la legislación vigente al tiempo de inicio de los procesos (arts. 98 de la Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos y 39 y 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954).

c) Sin embargo, en la Sentencia de 27 de abril de 1999 (recurso núm. 2648/94) que ahora se impugna, pese a que concurrió el mismo supuesto de hecho que el decidido en las Sentencias que se dejan mencionadas, siendo incluso el recurrente la misma persona, desestimó el motivo en el que se denunciaba la infracción del art. 2.3 CC con la siguiente fundamentación jurídica: "[...] No se ha producido retroactividad de ninguna ley, en el presente caso: la Ley de Arrendamientos Rústicos establece un derecho, el de acceso a la propiedad, con unos presupuestos y mediante el pago del justiprecio; la forma de fijar éste, el sistema o el procedimiento, han cambiado tres veces en un corto período de tiempo y en cada momento se debe seguir la forma, el sistema o el procedimiento vigente en el mismo, no uno derogado, lo cual no significa retroactividad y eso es lo que han dispuesto, correctamente, las sentencias de instancia. Por lo que este motivo decae también."

3. La demanda denuncia la vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley (art. 14 CE), porque la Sentencia recurrida ha resuelto el asunto debatido en el proceso de manera distinta a como lo ha hecho la misma Sala en otros ocho procedimientos anteriores en los que se discutió un asunto idéntico.

4. Aunque en la demanda no se pidió la suspensión, por escrito registrado el 13 de enero de 2000, el recurrente interesa la suspensión de la ejecución de la Sentencia recurrida, alegando que el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Segovia por providencia de 7 de enero de 2000 tiene por instada la ejecución de la Sentencia recaída en el procedimiento, por lo que si se llevara a efecto lo ordenado el arrendatario accedería a la propiedad de las fincas fijándose el precio de adquisición conforme a la Ley 1/1992, mediante un precio completamente distinto y considerablemente inferior al que resultaría de la aplicación del art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa y ello una vez que comunicada la ejecución y, en definitiva, la adquisición de la propiedad de las fincas en ese precio inferior al que realmente corresponde, ocasionaría un claro perjuicio al recurrente que haría perder al amparo su finalidad en caso de que este fuera otorgado porque la "vuelta atrás" podría chocar con obstáculos insalvables. Por el contrario, la suspensión de la ejecución de la Sentencia dictada por la Sala del Tribunal Supremo que es objeto del recurso, implicaría que la Sentencia originaria del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Segovia (que es la que se ha comenzado a ejecutar) no sería firme y no podría tampoco ejecutarse con lo que quedarían mejor salvaguardados los intereses en juego debidamente ponderados.

5. Por providencia de 20 de junio de 2000 la Sala Segunda acuerda admitir a trámite el presente recurso de amparo, y por providencia del mismo día, la Sala, de conformidad con lo acordado por el Excmo. Sr. Presidente de la Sala Segunda y el Excmo. Sr. Presidente de la Sala Primera, se hace entrega del presente recurso para que prosiga el trámite en la Sala Primera, por similitud de la materia con antecedentes obrantes en esa Sala, y por otra providencia de la misma fecha, se acuerda formar la oportuna pieza separada para la tramitación del incidente de suspensión, concediendo a la recurrente y al Ministerio Fiscal un plazo común de tres días para que aleguen lo que estimen pertinente en relación con la petición de suspensión.

6. Mediante escrito registrado el 29 de junio de 2000 el recurrente reitera su solicitud de suspensión. Alega que la ejecución de la Sentencia significaría que el arrendatario incorporaría a su patrimonio la propiedad de las fincas por un precio notablemente inferior al que le correspondería si, finalmente, como consecuencia del amparo, prevaleciera la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias recaídas en los otros procedimientos que se citan como término de comparación.

De prosperar el amparo sería necesario alterar la ejecución realizada de la Sentencia para que el propietario recibiera como precio el valor real de las fincas. La ejecución sin esperar a la resolución del amparo puede dar lugar a situaciones no deseables como es la falta de concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad, pues en el Registro constaría que el arrendatario adquirente habría pagado el precio, situación contraria a la realidad en caso de tener que abonar otra cantidad superior. Tampoco puede descartarse la insolvencia del arrendatario. En suma, la suspensión de la ejecución no presenta inconvenientes para el arrendatario porque tiene plenamente garantizada la transmisión de la propiedad y tiene además la exclusiva posesión de las fincas, mientras que la ejecución sin esperar a la resolución del recurso puede resultar extraordinariamente perjudicial y plantear numerosos problemas que quedan obviados con la suspensión.

7. Por escrito registrado el 10 de julio de 2000 el Fiscal se opone a la suspensión. No se discute el acceso a la propiedad, que es una decisión firme, con independencia de la suerte del recurso de amparo, sino las condiciones económicas de tal acceso, pues al parecer, la cifra a pagar por el nuevo propietario sería inferior a la pretendida por el arrendador. La no suspensión de la ejecución comportaría, tan sólo, un detrimento económico para el antiguo propietario, que ni siquiera aparece como cuantificado de modo aproximado. De otro lado, en el escrito solicitando la suspensión se justifica ésta en que "la vuelta atrás" de la situación, si el amparo se otorgase, "podría chocar con obstáculos insalvables". Así planteada la cuestión y con tal apoyo argumental, la petición no puede prosperar. En materia de suspensiones, la regla general debe ser la no suspensión si no se causa un perjuicio irreparable, toda vez que existe un interés general en el cumplimiento de las resoluciones judiciales que claman por su ejecución. Es necesario, cuando se alega un perjuicio irreparable, no sólo que se alegue, sino que se especifique y se pruebe. Las Sentencias o resoluciones judiciales, cuyo cumplimiento, suponen un perjuicio económico no son objeto de suspensión por ser eventualmente recuperable el dinero. En este caso, si el recurrente obtuviera el amparo en la forma en que él pretende podría lograr que el arrendatario completara el pago hasta la cantidad que se determinara en una eventual nueva liquidación.

##### II. Fundamentos jurídicos

1. El art. 56.1 LOTC dispone que la Sala que conozca de un recurso de amparo acordará la suspensión de la ejecución del acto de los poderes públicos por razón del cual se reclame el amparo constitucional, "cuando la ejecución hubiere de ocasionar un perjuicio que haría perder al amparo su finalidad", si bien no procederá la suspensión cuando de ella "pueda seguirse perturbación grave de los intereses generales, o de los derechos fundamentales o libertades públicas de un tercero".

En la interpretación de la referida norma, este Tribunal viene manteniendo que cuando se trata de resoluciones judiciales, la suspensión de su ejecución entraña, en sí misma, una perturbación del interés general, pues, la función jurisdiccional comprende la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (art. 117.3 CE), a la vez que puede afectar al derecho a la tutela judicial efectiva de las demás partes procesales, que se ven privadas de la efectividad del pronunciamiento favorable a sus pretensiones, por lo que la regla general debe ser la improcedencia de la suspensión y la excepción la suspensión que se configura, así como una medida provisional de carácter excepcional y de aplicación restrictiva (AATC 284/1995, 50/1996, 219/1996, 52/1997 y 419/1997, entre otros muchos).

2. Conforme al citado criterio interpretativo, este Tribunal ha entendido que es preciso realizar siempre una ponderación de los intereses en conflicto en cada caso y confrontarlos con el contenido y naturaleza de la resolución judicial de que se trate, para determinar si su ejecución puede originar al recurrente un perjuicio irreparable o de difícil reparación que haría perder al amparo su finalidad, distinguiendo, a tal fin, entre aquellas decisiones judiciales cuya efectividad no impide devolver las cosas al ser y estado en que se hallaban antes de la ejecución y que admiten, por tanto, una posterior restitutio in integrum, lo que sucede, por ejemplo, con las resoluciones cuya efectividad impone meras prestaciones pecuniarias, en las que no procede la suspensión, salvo que por su importancia o cuantía o por las circunstancias excepcionales que concurran su cumplimiento pueda causar daños irreparables que, en todo caso, deberán ser acreditados (AATC 253/1995, 118/1996 y 71/1997), y aquellas otras decisiones judiciales en las que la suspensión está justificada por afectar a bienes o derechos de imposible restitución a su estado anterior.

3. En el presente caso, la Sentencia objeto del amparo establece como criterio para fijar el precio de la transmisión de las fincas litigiosas, el que había fijado la Audiencia que, en síntesis, consistía en remitirse a lo dispuesto en el art. 2.2 de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, es decir, conforme a la media aritmética entre la valoración catastral de las fincas y el valor en venta de fincas análogas.

Frente a este sistema de determinación del precio, las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo que se citan como término de comparación consideran que debe estarse a la legislación vigente al tiempo de inicio del procedimiento (arts. 98 de la Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos, y 39 y 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954).

Con fundamento en esta discrepancia sobre los criterios de fijación del precio de la transmisión, el recurrente alega que la ejecución de la Sentencia recurrida determinaría que el arrendatario acceda a la propiedad de las fincas arrendadas por un precio inferior al que resultaría si se aplicase el criterio de fijación del precio que se establecería si prosperase el recurso de amparo, lo que ocasionaría graves inconvenientes que harían perder al amparo su finalidad, citándose, al efecto, la discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad, al figurar en la inscripción registral que el adquirente ha abonado el precio de la adquisición, cuando no es así y la eventual insolvencia del arrendatario.

4. Ninguno de los razonamientos del recurrente pueden ser tenidos en cuenta. Al no discutirse el pronunciamiento en el que se reconoce el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad de las fincas litigiosas, el único extremo que podría sufrir variación si se otorgase el amparo es el relativo al precio que debe pagar el actor para acceder a la propiedad. Por consiguiente, nos hallamos ante una resolución judicial cuya ejecución sólo afecta a la mayor o menor cantidad de dinero (precio) que debe satisfacerse para que se consume la transmisión del dominio de las fincas arrendadas objeto del pleito. Por ello, en el caso de que la estimación del amparo llevase consigo -según sostiene el recurrente- la necesidad de abonar un precio superior al que resultaría si se ejecuta en este momento la Sentencia recurrida, el derecho del recurrente quedaría plenamente restablecido con la simple exigencia al actor de la diferencia entre lo pagado y lo que debería satisfacer como precio definitivo de la transmisión, por lo que la ejecución de la Sentencia recurrida no causa al recurrente ningún perjuicio que resulte irreparable o de difícil reparación en un momento posterior. Alega el recurrente en apoyo de su solicitud de suspensión, el peligro de que en el futuro el actor pueda ser insolvente, no pudiendo hacer frente al pago del precio que, en definitiva, resulte de aplicación. Este riesgo, además de que podría evitarse exigiendo al arrendatario la prestación de una fianza, que no ha sido solicitada por el demandante del amparo, de materializarse determinaría que el arrendatario no consumase la adquisición de la propiedad de las fincas litigiosas pues, el derecho de acceso a la propiedad que se reconoce al actor del pleito, sólo puede ejercitarse mediante el abono del precio correspondiente, de forma que la adquisición del dominio sólo se consumará cuando el arrendatario satisfaga el precio que, en definitiva, resulte aplicable.

Alega, asimismo, el recurrente que de no accederse a la suspensión, la ejecución de la Sentencia originará una discrepancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad, pues en el Registro figurará que el adquirente ha pagado la totalidad del precio de la adquisición y, sin embargo, este extremo no se corresponderá con la realidad extrarregistral. En este punto, lleva razón el recurrente ya que, no sólo por lo que alega el demandante del amparo, sino por la circunstancia de que el adquirente puede llegar a transmitir a terceros de buena fe sus derechos sobre las fincas litigiosas con lo que, en caso de que, en su día, el adquirente no hiciera efectivo la totalidad del precio que resulta aplicable, y no se consumase la adquisición del dominio por el arrendatario, el ahora recurrente podría verse imposibilitado para recuperar la finca de su propiedad.

No obstante, la protección de los derechos del recurrente puede lograrse sin necesidad de acordar la suspensión de la ejecución de la Sentencia recurrida mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda de amparo que anunciaría a los posteriores adquirentes que traigan causa del arrendatario, que su derecho se adquiere con una eficacia claudicante si, con posterioridad, se estimase el amparo y ello trajera consigo que el precio a satisfacer por el arrendatario fuera distinto del que resulta de la Sentencia recurrida, y éste no lo abonase.

En este sentido, este Tribunal, de conformidad con el art. 56.1 LOTC puede de oficio o a instancia de parte, acordar la suspensión de la resolución recurrida y, por ende, aquellas otras medidas cautelares que resulten más idóneas para garantizar los derechos del recurrente, siendo una de ellas la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad, con fundamento en el art. 42.1 LH (AATC 81/1995, 114/1996 y 164/1996, entre otros muchos).

En el caso que nos ocupa, el recurrente no ha solicitado dicha anotación. Sin embargo, dado que la solicitud de suspensión que se interesa se apoya en los perjuicios que para sus derechos se podrían derivar de la eventual insolvencia del arrendatario y en la discordancia que podría producirse entre el Registro de la Propiedad y la realidad, la Sala entiende procedente, como medida cautelar idónea para preservar los derechos del demandante sin necesidad de acordar la suspensión de la ejecución de la Sentencia recurrida, ordenar la anotación preventiva de la demanda de amparo, a cuyo efecto el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Segovia que conoció del juicio de cognición núm. 563/91, adoptará las medidas pertinentes para que pueda practicarse la misma en relación con las fincas litigiosas.

ACUERDA

En atención a lo expuesto, la Sala acuerda: 1° Denegar la suspensión de la ejecución de la Sentencia recurrida en amparo.

2° Ordenar la anotación preventiva de la demanda de amparo rectora de este recurso en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Segovia adoptará las medidas pertinentes para que pueda practicarse el asiento en

relación con las fincas litigiosas.

Madrid, a veinticuatro de julio de dos mil.