**STC 130/1994, de 9 de mayo de 1994**

La Sala Primera del Tribunal Constitucional, compuesta por 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, y don Pedro Cruz Villalón, ha pronunciado

**EN NOMBRE DEL REY**

la siguiente

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

En el recurso de amparo núm. 2.063/90 interpuesto por doña Adelina Martínez Álvarez, representada por el Procurador don José-Ignacio Noriega Arquer y bajo la dirección del Letrado don Alberto Fernández Graíño, contra la Sentencia de 7 de julio de 1990, de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo, recaída en el rollo de apelación 169/90, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio. Ha intervenido el Ministerio Fiscal. Ha sido Ponente el Magistrado don Vicente Gimeno Sendra, quien expresa el parecer de la Sala.

**I. Antecedentes**

1. Por escrito registrado en este Tribunal el 8 de agosto de 1990, la representación procesal de doña Adelina Martínez Álvarez, formuló demanda de amparo contra la Sentencia de 7 de julio de 1990, de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo, recaída en el rollo de apelación 169/90, procedente del juicio sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio 216/89, del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Gijón.

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 Adelina Martínez Álvarez, en su condición de arrendadora de un local de negocio, promovió contra su arrendataria demanda para la resolución del contrato de arrendamiento, celebrado en 1963 y que unía a las partes. Alegaba básicamente la expiración del plazo del arrendamiento y la inconstitucionalidad del art. 57 L.A.U., interesando del Juzgado el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad respecto de este precepto.

b) El Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Gijón (autos 216/89), por Auto de 27 de diciembre de 1989 declaró no haber lugar a plantear la cuestión de inconstitucionalidad suscitada por la actora, y con la misma fecha dictó Sentencia por la que desestimó la demanda, con imposición de costas a la demandante.

c) Interpuesto recurso de apelación por la demandante, volvió a reiterar sus pretensiones, y la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo (rollo de apelación 169/90), por Auto de 7 de julio de 1990, declaró igualmente no haber lugar al planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad respecto del art. 57 L.A.U., y el mismo día dictó Sentencia desestimando el recurso y confirmando la Sentencia apelada, imponiendo las costas a la apelante. Ambas resoluciones fueron notificadas a la representación de la recurrente el 18 de julio de 1990.

3. La demanda imputa a las resoluciones de la Audiencia Provincial de Oviedo la infracción de los arts. 14, 24, 33 y 38 C.E.

Respecto del art. 14 C.E. se considera que el art. 57 L.A.U. establece una desigualdad jurídica entre arrendador y arrendatario al otorgarle al último la facultad de prorrogar el contrato de arrendamiento, con un mandato u obligación al arrendador de continuarlo aun en contra de su voluntad y con una duración tan extensa en lo temporal que se produce una lesión al derecho de propiedad contraria al art. 33.1 C.E. Asimismo, el art. 57 L.A.U. en relación con el art. 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, da origen a una desigualdad jurídica entre arrendadores que reciben un trato discriminatorio para el mismo negocio jurídico que las partes contrataron en su día, cuando además la relación jurídica entre las partes deriva de un contrato de tracto sucesivo y sinalagmático.

La vulneración del art. 24 C.E. se produce porque los órganos judiciales se han negado a plantear la cuestión de inconstitucionalidad que se solicitó en el proceso, pese a que con anterioridad a ello fue admitida a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 2.010/89 planteada sobre el art. 57 L.A.U. por otro órgano judicial. Si bien el planteamiento de la duda de constitucionalidad es una potestad en sí misma no impugnable, en el presente caso, se invocó la inconstitucionalidad de la norma del art. 57 L.A.U. como fondo del asunto, y esta cuestión de fondo obligaba a plantear la cuestión dado que sobre el mismo precepto ya estaba admitida una cuestión que planteaba la duda sobre su constitucionalidad.

Por todo ello, se termina suplicando la acumulación del recurso a la cuestión de inconstitucionalidad 2.010/89, y la revocación de las Sentencias de la Audiencia y del Juzgado, declarando que las mismas se han basado en la aplicación de una norma afectada de inconstitucionalidad, el art. 57 L.A.U., otorgando el amparo solicitado de resolver el contrato de arrendamiento retrotrayendo los autos a la fecha o plazo para dictar Sentencia. Solicitándose también por "otrosí", la suspensión de la ejecución de las resoluciones judiciales impugnadas en evitación del perjuicio por condena en costas.

4. Por providencia de 14 de enero de 1991, la Sección Segunda acordó admitir a trámite el presente recurso y tener por parte al Procurador comparecido en nombre de la recurrente y, de conformidad con el art. 51 LOTC, requirió al Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Gijón y a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo para que remitiesen testimonio de los autos del juicio de resolución de arrendamiento urbano 216/89 y del rollo de apelación 169/90; interesando al propio tiempo el emplazamiento de cuantos fueron parte en el proceso judicial antecedente, con excepción del recurrente, para que pudieran comparecer en este proceso constitucional en el plazo de diez días.

5. Por providencia de 18 de febrero de 1991, se acordó tener por recibidas las actuaciones solicitadas, y dar vista de las mismas al recurrente y al Ministerio Fiscal para que en el plazo común de veinte días pudieran presentar las alegaciones que estimaran procedentes.

6. La recurrente, por escrito registrado el 13 de marzo de 1991, formula sus alegaciones en las que, en síntesis, reitera la inconstitucionalidad del art. 57 L.A.U., por contrario al art. 14 C.E. Considera que la prórroga forzosa es inconstitucional en sí misma por la facultad que atribuye al arrendatario frente al arrendador, que conlleva un perjuicio que afecta al art. 33.1, en relación con el art. 31 y 38, todos de la C.E. La discriminación que establece entre arrendador y arrendatario el art. 57 L.A.U. carece de causa legitimadora. Aparentemente la justificación de la prórroga forzosa se hallaba en la escasez de viviendas, pero este elemento objetivo ha desaparecido en la actualidad y sin embargo la ley permanece. La norma presume que el arrendatario es la parte más débil o desigual en la relación arrendaticia, mientras que el arrendador es la parte predominante, y así nos encontramos que beneficiario de la protección otorgada por el art. 57 L.A.U. puede ser, desde una entidad bancaria a un modesto comerciante. Por ello, la protección que dispensa el art. 57 L.A.U. al arrendatario no sólo es desproporcionada, sino que no mantiene ninguna proporcionalidad. Además el art. 57 L.A.U. ha incurrido en una desigualdad sobrevenida en relación con el art. 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, pues discrimina entre arrendadores y arrendatarios anteriores a la vigencia de esta norma y arrendadores y arrendatarios posteriores a ella. Asimismo, el escrito contiene unas amplias consideraciones sobre la inconstitucionalidad del art. 57 L.A.U. en relación con los arts. 31, 33.1 y 38 C.E.

7. El Fiscal, mediante escrito registrado el 13 de marzo de 1991, después de señalar que las vulneraciones de los arts. 31, 33 y 38 C.E., que se denuncian en la demanda no pueden tomarse en consideración al no ser susceptibles de amparo constitucional, entiende que la resolución judicial que niega el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad del art. 57 de la L.E.C., no vulnera el art. 24 de la C.E. porque es doctrina reiterada del Tribunal Constitucional (SSTC 23/1988, 148/1986 y AATC 10/1983 y 767/1986) que el planteamiento de una cuestión es una decisión que corresponde en exclusiva al órgano judicial el cual por el mero hecho de no plantearla, no lesiona el derecho fundamental consignado en el citado artículo. La resolución judicial plenamente razonada y motivada afirma que el juzgador no tiene "duda" alguna respecto a la constitucionalidad cuestionada del precepto y nadie puede sustituir por otra de signo contrario la voluntad negativa del juez respecto a la invalidez de la norma.

La actora denuncia que las Sentencias impugnadas vulneran los arts. 14 y 24 de la C.E. La violación del art. 24 carece de fundamento porque se basa en que el órgano judicial al negarse a plantear la cuestión de inconstitucionalidad impide el acceso de la recurrente a la justicia constitucional lo que no responde a la realidad. El planteamiento o no de una cuestión es decisión que compete al órgano judicial y si no la plantea no vulnera este derecho fundamental. Por otro lado no impide el acceso a la justicia constitucional al no impedir el acceso al recurso de amparo. Al invocar la presunta vulneración del art. 24 de la C.E. por las Sentencias impugnadas, la actora pretende en definitiva anudar consecuencias constitucionales a la negativa de plantear la cuestión, mediante el expediente de imputarle a las Sentencias, lo que no puede imputar al Auto. Y de otra parte los órganos judiciales al no tener duda alguna sobre la validez del precepto arrendaticio, le aplican de forma obligada, lo que no constituye, como pretende la actora, vulneración del art. 24 de la C.E. Ambas Sentencias constituyen una respuesta fundada y razonada a la pretensión deducida por la actora en el proceso al no declarar procedente la resolución del contrato de arrendamiento en base a la aplicación al supuesto fáctico del precepto regulador de esa situación que para el juez está vigente y es constitucional.

Respecto de la violación del art. 14 de la Constitución, se fundamenta en la discriminación que establece el precepto legal entre arrendador y arrendatario. El art. 57 de la L.A.U. no se puede examinar aisladamente, como hace la demanda de amparo para concluir que su aplicación vulnera el art. 14 de la C.E. sino como elemento normativo integrante de un contrato, inseparable de la totalidad. Un estudio aislado distorsiona su realidad legal y lo aleja de la finalidad y de la ratio del legislador. La legislación específica sobre arrendamientos urbanos regula con carácter imperativo, una serie de derechos y obligaciones de los contratantes que por sus especiales características estima necesario excluir de la plena autonomía de la voluntad. La exclusión se produce por la naturaleza del objeto del contrato que el legislador considera que constituye un bien esencial para la persona y la familia bienes que son necesarios proteger de acuerdo, hoy día, con los principios constitucionales (art. 39 y 47 de la C.E.). La naturaleza de la vivienda y su incidencia en la vida de la persona y familia exige que la relación arrendaticia tenga un cierto grado de permanencia y estabilidad, y para ello el legislador arbitra medidas legales tendentes a evitar cambios o modificaciones en esa estabilidad y permanencia. Esta finalidad obliga a que el contrato de arrendamiento tenga una duración y continuidad no exigida en otros contratos. Esta realidad, nacida del carácter social y familiar de la vivienda, constituye fundamento bastante y suficiente para establecer limitaciones a la libre autonomía de las partes respecto a su contenido en el momento de la celebración del contrato. Otro fundamento de las limitaciones impuesta por el legislador a la libre autonomía de la voluntad, es su escasez cuyas causas han sufrido una transformación y que constituye una realidad que sufren todos aquellos que comienzan sus vidas independientes y no tienen medios económicos para adquirir una vivienda.

El contrato de arrendamiento es una unidad y su examen exige la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones de los contratantes. La ley concede al arrendatario, el derecho de prórroga (art. 57), para mantener la cohesión familiar por medio de la permanencia en el contrato. Este derecho tiene sus límites de tiempo y condiciones de las personas que pueden ejercerlo. Frente a este derecho del arrendatario la ley establece, a favor del arrendador, la adecuación de la merced arrendaticia durante el tiempo de duración del arrendamiento mediante una revalorización de la renta, realizada por el Gobierno cada dos años atendido el coste de la vida y sueldos (art. 100.1 y 4 L.A.U.) o por pacto de los contratantes (art. 98 L.A.U.) Esta revalorización supone el establecimiento por voluntad de las partes o por ley de una cláusula de estabilización con la finalidad de mantener la equiparación de las prestaciones nacidas del contrato. La Ley establece el derecho de prórroga forzosa pero admite excepciones como son los supuestos de (art. 62 L.A.U.): necesidad, derribo, falta de ocupación, doble ocupación y disponibilidad.

El legislador puede regular el contrato de arrendamiento con el contenido de derechos y obligaciones que estime adecuados para la consecución de la finalidad pretendida atendida la naturaleza del objeto del contrato. El legislador considera con fundamento objetivo y racional que tanto el derecho de prórroga forzosa como la revalorización de la renta deben ser contenido de este contrato. Los contratantes lo conocen y son libres de celebrarlo y si lo hacen, lo aceptan y esta aceptación supone que no consideran que exista discriminación alguna. El estudio conjunto del contrato de arrendamiento permite afirmar que no existe una situación de privilegio del arrendatario que suponga vulneración del art. 14 de la Constitución. La posición de arrendatario y arrendador son diferentes por ser partes contrapuestas en el contrato y no admiten una comparación que permita establecer la discriminación. El arrendador, no está discriminado con respecto a los demás arrendadores que contrataron en el mismo momento y que tiene los mismos derechos y obligaciones ni tampoco respecto al arrendatario porque tienen posiciones jurídicas distintas. Frente al derecho a la prórroga forzosa, se establece el derecho a la revalorización legal de la renta. La regulación específica del arrendamiento nace del carácter social y de primera necesidad de la vivienda, asiento de la familia, así como la necesidad de evitar la especulación producida por su escasez. Estas razones justifican y fundamentan suficientemente el establecimiento del derecho a la prórroga forzosa, que constituye no un privilegio sino una especialidad. El contrato de arrendamiento en su conjunto y en especial el derecho de prórroga forzosa tiene un fundamento objetivo, razonable y suficiente que impide aceptar la violación del derecho de igualdad.

El contenido del Real Decreto-ley 2/1985 no desvirtúa las consideraciones anteriores porque el tiempo es un dato objetivo que no genera desigualdad de trato. El legislador puede regular la efectividad temporal de las normas por relación a situaciones preexistentes y según criterios de oportunidad que cuando no son irracionales no pueden resultar contrarios al principio de igualdad. (ATC 579/1986) y tiene libertad para dictar normas atemperadas al devenir social sin que tenga la obligación de extender su aplicación a supuestos anteriores que se rigen por normas dictadas en un momento determinado y para una situación específica. No existe violación alguna del derecho fundamental de igualdad.

8. Por providencia de 5 de mayo de 1994 se fijó para la deliberación y fallo de la presente Sentencia el siguiente día 9 del mismo mes y año.

##### II. Fundamentos jurídicos

1. Aunque la demanda imputa a la Sentencia recurrida la violación de los arts. 14, 24, 31, 33.1 y 38 C.E., sólo la eventual infracción de los dos primeros preceptos pueden ser objeto de examen en este proceso, al ser los únicos susceptibles del recurso de amparo constitucional (art. 41 LOTC).

Circunscrita la queja de amparo a los arts. 14 y 24 C.E., y comenzando por este último, sostiene la recurrente que la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva se ha producido al no haber planteado el Juzgado ni la Audiencia la cuestión de inconstitucionalidad sobre el art. 57 L.A.U., a pesar de haber sido solicitado su planteamiento en un proceso judicial en el que la pretensión de resolución arrendaticia, que se ejercitaba en la litis, se fundaba precisamente en la inconstitucionalidad de dicha norma locativa, y haber sido admitida a trámite con anterioridad y hallarse pendiente de decisión la cuestión de inconstitucionalidad 2.010/89 sobre el mismo precepto.

2. Con independencia del juicio de constitucionalidad que merezca la prórroga legal o forzosa que establece el art. 57 L.A.U., y al que luego nos referiremos, no se ha producido la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva que se denuncia. Como hemos señalado en reiteradas ocasiones, el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad es prerrogativa exclusiva e irrevisable de los órganos judiciales, los cuales por el mero hecho de no suscitarla y aplicar la ley que, pese a la opinión contraria del justiciable, no consideran inconstitucional, no lesionan el derecho a la tutela judicial efectiva de éste (SSTC 148/1986, 23/1988, 67/1988, 119/1991). "No resulta posible plantear a este Tribunal, mediante la alegación del art. 24 de la Constitución, el control sobre la decisión que los Jueces adopten al respecto, o el no uso por éstos de la facultad que les atribuye el art. 163 de la Constitución" (STC 67/1988). Y ello, porque el art. 35 LOTC no obliga al órgano judicial a plantear la cuestión cuando lo pida una parte, sino que el planteamiento sólo ha de producirse cuando el Juez o Tribunal considere que la norma de cuya validez depende el fallo a adoptar pueda ser contraria a la Constitución. El citado art. 35 de la LOTC no concede un derecho a las partes al planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad que establece el art. 163 C.E., sino únicamente la facultad de instarlo de los órganos judiciales, a cuyo único criterio, sin embargo, la Constitución ha confiado el efectivo planteamiento de aquélla cuando, de oficio o a instancia de parte, aprecien dudas sobre la constitucionalidad de la norma aplicable al caso que deben resolver (SSTC 133/1987, 119/1991, 151/1991). Ello es así también en aquellos supuestos en los que otros Jueces o Tribunales hayan podido proceder al planteamiento, ante este Tribunal Constitucional, de la misma cuestión de inconstitucionalidad que, en este caso, la recurrente ha interesado.

3. En el presente caso, tanto el Juzgado como la Audiencia, ante la petición de la actora, abrieron el trámite de alegaciones previsto en el art. 35.2 LOTC, y tras oír a las partes y al Ministerio Fiscal, acordaron por Auto, en el que razonaron de forma expresa y amplia la conformidad constitucional del art. 57 L.A.U., denegar la solicitud de planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad. Por tanto, no ofreciendo a los órganos judiciales la duda de constitucionalidad que el art. 163 C.E. exige para el planteamiento de la cuestión, no estaban obligados a plantearla ni se vulnera con ello ningún derecho fundamental de la recurrente.

4. Considera, asimismo, la recurrente que el art. 57 L.A.U., al establecer la prórroga legal del contrato de arrendamiento urbano, obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, en virtud de la cual este último puede prolongar indefinidamente la duración del contrato, determina una desigualdad jurídica entre arrendador y arrendatario contraria al art. 14 C.E. Igualmente estima la solicitante de amparo que con la vigencia del art. 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, que suprime la prórroga forzosa para los arrendamientos urbanos que se celebren tras su entrada en vigor, se produce una desigualdad jurídica sobrevenida entre los arrendadores sujetos a la prórroga legal que establece el art. 57 L.A.U., y los arrendadores posteriores al citado Real Decreto-ley 2/1985, que no están vinculados por la prórroga legal que impone dicho precepto.

Para la resolución de estas quejas de amparo es obligado que nos remitamos a la doctrina de la STC 89/1994, en la que el Pleno de este Tribunal declaró la conformidad constitucional de la prórroga legal establecida en el art. 57 L.A.U. con los postulados del derecho a la igualdad jurídica que se se derivan del art. 14 C.E.; en consecuencia, basta que demos por reproducidos los razonamientos que entonces expresamos para fundar la desestimación del presente recurso de amparo.

### F A L L O

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

Ha decidido

Desestimar el amparo solicitado.

Publíquese esta Sentencia en el "Boletín Oficial del Estado".

Dada en Madrid, a nueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.