|  |  |
| --- | --- |
| Auto | 299/1997 |
| Fecha | de 15 de septiembre de 1997 |
| Sala | Sección Tercera |
| Magistrados | Don José Gabaldón López, don Fernando García-Mon y González-Regueral y don Julio D. González Campos. |
| Núm. de registro | 4116-1996 |
| Asunto | Recurso de amparo 4.116/1996 |
| Fallo | En virtud de lo anteriormente expuesto, la Sección acuerda la inadmisión del presente recurso de amparo y el archivo de las actuaciones. |

**AUTO**

**I. Antecedentes**

1. Mediante escrito registrado en este Tribunal el 13 de noviembre de 1996, la Procuradora de los Tribunales doña Mónica Fente Delgado, en nombre y representación de doña Rosario Calvín Ruiz, y bajo la dirección letrada de don Mauricio E. González Morales, interpuso recurso de amparo contra la Sentencia núm. 588, de fecha 8 de octubre de 1996, de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada recaída en apelación, rollo 200/96, contra la dictada enjuicio de cognición por desahucio núm. 577/95 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Granada.

2. Los hechos más relevantes que se desprenden de la demanda y de las actuaciones remitidas son, en síntesis, los siguientes:

a) Don Luis Alejandro Pineda Olmedo, propietario del piso arrendado a la recurrente -sito en calle Cuchilleros, núm. 9, segundo, derecha-, presentó demanda de desahucio contra ésta. Alegaba necesidad para sí la vivienda sobre la base de dos razonamientos. Por una parte, que el piso ocupado por la recurrente, en el único que le pertenece en pleno dominio; si bien es dueño de la tercera parte proindivisa de otro piso sito en el mismo inmueble, las desavenencias con sus dos hermanos que lo habitan, le han determinado a vivir en calidad de arrendatario en otra vivienda, por lo que necesita para sí el piso ocupado por la ahora recurrente. Y por otra parte, que ésta, junto con su esposo, es propietaria de una vivienda unifamiliar sita en la localidad de Albolote.

b) En la contestación a la demanda, la recurrente adujo que el arrendador, don Luis Alejandro Pineda Olmedo, además de ser propietario de la vivienda arrendada, era copropietario junto con sus hermanos del resto del inmueble, que comprende un total de seis viviendas y un local destinado a almacén. Se rechazaba asimismo que el arrendador tuviera problemas de convivencia con sus hermanos y se estimaba que el requerimiento de denegación de la prórroga era nulo por no especificar las causas de la necesidad ni las causas de posposición respecto a las restantes viviendas. En cuanto al hecho de que la arrendataria fuera propietaria de otra vivienda, se expresaba en el escrito de contestación lo siguiente:

«En lo referente al hecho planteado de que mi representada es propietaria, junto con su esposo, de una vivienda unifamiliar sita en Albolote, tengo que decir que es rotundamente falso, y el demandante lo dice a sabiendas que es falso, aportando una Nota Simple de la finca de hace varios años, cuando ésta estaba todavía en construcción, y no se habían ejecutado los embargos que pesaban sobre ella.

Actualmente esta finca ya no pertenece a mi representada, ya que fue subastada y adjudicada a un tercero.»

Entre otros documentos se acompaña Nota Simple del Registro de la Propiedad, donde consta que la citada vivienda unifamiliar de Albolote fue subastada y adjudicada a un tercero:

«En el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Granada, se ha seguido a instancia de «Banco Hispanoamericano, S.A.», procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bajo el núm. 923/91, en reclamación de impago del crédito hipotecario de la inscripción cuarta, en cuyo procedimiento, cumplidos los trámites legales, el Magistrado Juez de dicho Juzgado, con fecha 15 de marzo de 1995, dictó Auto por el que se adjudicó esta finca en pública subasta, a don José Miguel Morales Ibáñez, en precio de 14.151.000 ptas ... »

c) La Sentencia de instancia desestimó íntegramente la demanda. Se declara en esta resolución que no se cumplía el requisito de necesidad real -que no debe confundirse con mera comodidad o conveniencia- a que se refiere el art. 114, causa 11 en relación con el art. 62.1.º de la L.A.U. conforme al texto del Decreto 4.104/1964, puesto que el Sr. Pineda Olmedo es propietario de otras cinco viviendas en el mismo inmueble donde se ubica el piso alquilado. Y se añade que «si bien el actor acredita actualmente residir en un piso alquilado en la calle Ave María no es menos cierto que confesó que es copropietario de otras cinco viviendas en el mismo inmueble donde se ubica el piso alquilado, extremo corroborado asimismo por el documento núm. 1 de los acompañados con la contestación a la demanda. De hay [sic, debe decir ahí] que no concurra la causa de necesidad invocada al poder ocupar algunas de las otras viviendas sitas en aquel inmueble, amén de disponer de la vivienda de su madre residente actualmente en una residencia para personas de tercera edad.»

d) El arrendador, Sr. Pineda Olmedo, recurrió en apelación Id Sentencia de instancia. Alegaba que tan sólo es dueño, en régimen de plena propiedad, del piso ocupado por la arrendataria; que los demás -respecto de los que es copropietario de una tercera parte proindivisa- se encuentran arrendados, salvo el que habitan sus hermanos; que con uno de éstos tuvo problemas de convivencia, por lo que reside actualmente, en calidad de arrendatario, en otro piso sito en la calle Ave María; que el proceder correcto es dirigirse contra el arrendatario de la única vivienda de la que es pleno propietario; que no puede disponer de la vivienda propiedad de su madre, lo que queda acreditado porque vive en un piso de alquiler. A juicio del arrendador todo ello determina que se trata de una verdadera causa de necesidad, ya que es estudiante sin trabajo y sólo obtiene ingresos de las rentas de las viviendas arrendadas, y tiene que desembolsar cada mes la renta de 35.000 pesetas por el piso en el que actualmente vive.

e) La arrendataria -y actual demandante de amparo- se opuso al recurso de apelación. No discute que el arrendatario sea propietario del piso en cuestión, pero puntualiza que la propiedad la ha adquirido sólo un año antes de plantear la demanda de desahucio y además mediante segregación parcial del edificio y no mediante la división en partes iguales, lo que sugiere que su intención fue la de desahuciar a la arrendataria. Menciona la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo en el sentido de que el hecho de tener un piso a disposición del arrendador, aunque sea como copropietario, impide la acción resolutoria contra el inquilino. El requerimiento no expresó además las causas de posposición respecto a otros arrendatarios (art. 64 L.A.U.).

Se rechaza también que exista causa de necesidad, pues la Policía Local ha expedido certificado de residencia del arrendador en el piso que da lugar al litigio, lo que significa que no vive en el piso de la calle Ave María. Los hermanos son copropietarios de cinco viviendas y, por lo tanto, no tienen necesidad de vivir todos en la misma, además de que uno de ellos vive en Madrid. Nada se ha probado en el procedimiento referente a las supuestas desavenencias entre los hermanos. Tampoco se ha demostrado que no pueda disponer de la vivienda de la madre. Todo ello pone de relieve que el motivo de haber alquilado la vivienda es el desahucio de la arrendataria.

1) La Sentencia de la Audiencia Provincial revocó la de instancia y declaró resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes. La Sentencia de apelación fundamentó su fallo en los siguientes motivos:

«Es cierto que el apelante ha acreditado en autos que:

A) Es propietario en pleno dominio de la vivienda cuyo desahucio solicita y que tiene la propiedad de otras viviendas, en régimen de condominio con otros hermanos.

B) Que es arrendatario de una vivienda en la ciudad de Granada, calle Ave María, sin número, tercer piso, por cuyo alquiler abona la cantidad de 35.000 ptas. mensuales.

C) Que la demandada y su esposo, son arrendatarios del piso propiedad del actor desde el año 1962, y que abona actualmente en concepto de alquiler la cantidad mensual de 5.896 ptas. mensuales (incluida la parte proporcional del I.B.I.).

D) Que la arrendataria y su esposo, son propietarios en régimen económico-matrimonial de gananciales, de una vivienda en el término municipal de Albolote.

Se dan, como se acaba de exponer, todos los requisitos legales para que el arrendador consiga la resolución del contrato de arrendamiento.

Las demás consideraciones, como la supuesta no exactitud o veracidad de la imposible convivencia del demandante con sus hermanos, y otras de igual tipo que se formulan por el apelado, se fundamentan en simples suposiciones, pero sin acreditación procesal alguna. En su consecuencia es procedente estimar el recurso.»

3. La demanda de amparo solicita la declaración de nulidad de la Sentencia de apelación con el argumento de que ha vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 C.E.), por cuanto tal resolución ha incurrido en un error material al desconocer que la vivienda de Albolote se subastó y fue adjudicada a un tercero por Auto de 15 de marzo de 1995, según consta en una nota simple del Registro de la Propiedad de Granada, que también se adjunta al recurso de amparo. La recurrente subraya que esta fecha de adjudicación tras pública subasta, 15 de marzo de 1995, es anterior a la Sentencia de apelación, que está fechada el 8 de octubre de 1996, extremo éste que se alegó en la contestación a la demanda mediante la aportación de la nota simple del Registro de la Propiedad. El recurso de amparo solicita asimismo la suspensión de la Sentencia dictada en apelación.

4. Mediante providencia de 2 de junio de 1997 la Sección Tercera de este Tribunal acordó, de conformidad con el art. 50.3 de la LOTC, conceder al demandante de amparo y al Ministerio Fiscal el plazo común de diez días para que formularan, con las aportaciones documentales que procediesen, las alegaciones que estimaran pertinentes en relación con la carencia manifiesta de contenido constitucional de la demanda, en virtud del art. 50.1 c) de la misma Ley, dándoles vista de las actuaciones recibidas.

5. La representación del recurrente cumplió el trámite mediante la presentación de su escrito de alegaciones registrado el 18 de junio de 1997. Además de insistir en los razonamientos ya apuntados en la demanda se acompañan informes médicos que acreditan que su marido se encuentra imposibilitado.

Por su parte, el Ministerio Fiscal ante el Tribunal Constitucional presentó sus alegaciones con fecha 23 de junio de 1997, interesando la inadmisión del recurso. Tras recordar la doctrina de este Tribunal acerca del error patente (SSTC 107/1994, 5/19,95, 99/1995, 117/1996 y 160/1996), entiende que si bien es cierto que la Sentencia impugnada incurre en el error patente y manifiesto de declarar que la demandada es propietaria de una vivienda unifamiliar en un pueblo de la provincia, tal error no hace perder sentido a los fundamentos jurídicos de la Sentencia, y el contenido y alcance de ésta hubiera sido el mismo, porque siendo el objeto de la demanda la resolución del contrato de arrendamiento por causa de necesidad, el Tribunal llega a esta solución mediante la argumentación contenida en el fundamento jurídico 1º, apartados A), 13) y C) de la Sentencia, en los que existiendo los presupuestos fácticos de ser el demandante propietario del piso y arrendatario de otro, y la demandada arrendataria del piso propiedad del primero, define como necesidad la diferencia de precio entre el importe que paga el demandante por el piso que tiene arrendado y el importe que recibe como merced arrendaticia como propietario del piso arrendado objeto del proceso. La entidad de esta diferencia de precio en contra del demandante justifica, según el Tribunal, que la Sentencia de apelación estime la pretensión de resolver el contrato de arrendamiento por causa de necesidad. El Fiscal concluye que esta interpretación judicial del contenido del concepto legal de necesidad, aunque escueta, es lógica y consecuente, y claramente determina los requisitos de la necesidad; y al no ser esta interpretación irracional ni arbitraria y estar fundamentada en Derecho, satisface el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.

##### II. Fundamentos jurídicos

1. Habiendo sido alegado por la recurrente la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva por haber incurrido la resolución judicial impugnada en error patente, conviene anticipar la doctrina de este Tribunal en tomo a dicho vicio. Es cierto que el recurso de amparo es una vía adecuada para examinar los motivos y argumentos en que se funda la decisión judicial, pudiéndose corregir en dicha vía cualquier interpretación que parte de un error patente (SSTC 55/1993, 107/1994, 5/1995, 99/1995, 117/1996, 160/1996, 175/1996 y 54/1997). Ahora bien, para que tal error tenga relevancia constitucional se precisan los siguientes requisitos: En primer lugar, el error ha de ser patente o, lo que es lo mismo, inmediatamente verificable de forma, incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales (SSTC 219/1993 y 162/1995); en segundo término, que el error produzca efectos negativos en la esfera del ciudadano, a menos que sean imputables a negligencia del mismo (SSTC 172/1985, 190/1990, 101/1992, 124/1993, 219/1993, 107/1994, 5/1995, 99/1995, 162/1995, 117/1996, 160/1996 y 54/1997). Y por último, se requiere que el yerro sea determinante de la decisión adoptada, esto es, que constituya el soporte único o básico de la resolución (ratio decidendi), de modo que, constatada su existencia, la fundamentación jurídica pierda el sentido y alcance que la justificaba y no pueda conocerse cuál hubiese sido el sentido de la resolución de no haberse incurrido en el mismo (SSTC 55/1993, 124/1993, 107/1994, 203/1994, 5/1995, 13/1995, 117/1996, 160/1996, 175/1996 y 58/1997).

2. Pues bien, aunque en el presente caso el error denunciado es cierto pues la resolución impugnada afirma que la recurrente y su esposo son propietarios de una vivienda en el término municipal de Albolote, extremo que resulta contrario a lo que consta en las actuaciones según notas aportadas del Registro de la Propiedad, este error no constituye la ratio decidendi de la Sentencia impugnada que, resolviendo un problema de legalidad ordinaria, entiende que se da la causa de necesidad alegada por el demandante por entender que ésta deriva de la diferencia entre lo que percibe como renta de la vivienda arrendada a la recurrente de amparo y lo que él satisface por el arrendamiento de la vivienda que ocupa. Entiende por ello la Sentencia que se da la causa de necesidad invocada para la resolución del contrato y, por tanto, no es el error denunciado en este recurso el causante del fallo que impugna. En estas circunstancias no puede este Tribunal revisar lo resuelto por los órganos judiciales a quienes corresponde, en virtud del art. 117.3 C.E., con carácter exclusivo y excluyente la competencia para resolver este tipo de controversias.

ACUERDA

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Sección acuerda la inadmisión del presente recurso de amparo y el archivo de las actuaciones.

Madrid, a quince de septiembre de mil novecientos noventa y siete.