

llegar a la Sentencia final, la decisión adoptada por el órgano judicial fue de inadmisión al confirmar íntegramente la precedente resolución administrativa que había rechazado por extemporáneo el previo recurso ordinario, sin haber tenido en cuenta las alegaciones del recurrente relativas a su temporaneidad, al haber sido presentado dentro de plazo en una oficina de Correos.

6. El recurrente en amparo se remite, para demostrar la existencia de error, a la copia de la impugnación que interpuso contra el acta de liquidación de cuotas de la Seguridad Social por importe de 451.444 pesetas y cuya notificación se produjo el día 2 de mayo de 1995. Según se indica en la demanda de amparo, y se constata en las actuaciones, el recurso fue sellado en la oficina de Correos de Paterna del Campo, el día 1 de junio de 1995, lo cual vendría claramente a demostrar que se interpuso dentro del plazo de un mes establecido en el art. 114.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; cuyo art. 38.4, apartado c), permite presentar las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas en las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca. Al inadmitir, sin embargo, la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Huelva dicho recurso por extemporáneo, y confirmar la Sentencia impugnada la conformidad a Derecho de dicha resolución, ha impedido al recurrente obtener una resolución sobre la cuestión de fondo planteada en la vía contencioso-administrativa, que era cabalmente la improcedencia de la liquidación de cuotas girada.

Del mismo parecer que el recurrente en amparo es el Ministerio Fiscal, quien considera que la documentación obrante en autos, y en concreto la copia sellada del escrito del recurso administrativo presentando en la oficina de Correos el 1 de junio de 1995 y el resguardo del certificado, acreditan su interposición en plazo, incurriendo la Sentencia impugnada en error patente al tomar como fecha de interposición del recurso ordinario la recepción del mismo en el órgano administrativo que había de resolverlo. Por el contrario, para la representación legal de la Tesorería General de la Seguridad Social dicho error no existe, sino que lo que hace la Sentencia es constatar la falta de acreditación por el recurrente de los requisitos que permiten presentar válidamente recursos administrativos en las oficinas de Correos.

7. Sin necesidad de dilucidar si hubo o no error, debe recordarse la consolidada doctrina de este Tribunal en relación con el principio *pro actione*, señalando que el derecho a la tutela judicial efectiva se satisface también con una respuesta de inadmisión, si bien ésta ha de estar fundada en una causa legal apreciada razonablemente por el órgano judicial. El control constitucional de las decisiones de inadmisión se realiza de forma especialmente intensa cuando aquéllas determinan la imposibilidad de obtener una primera respuesta judicial (SSTC 118/1987, 216/1989, 154/1992, 55/1995, 104/1997, 112/1997, 38/1998 y 35/1999, entre otras), como acontece en el presente caso y se matiza en fase de recurso (STC 37/1995), pero sin perder sus perfiles esenciales, de tal manera que el principio *pro actione* impone la interdicción de aquellas decisiones de inadmisión que por su rigorismo, por su formalismo excesivo o por cualquier otra razón revelen una clara desproporción entre los fines que aquellas causas preservan y los intereses que sacrifican (SSTC 150/1997, 184/1997, 38/1998 y 35/1999, entre otras muchas).

8. Pues bien, en el presente caso figura un escrito presentado en la oficina de Correos con fecha 1 de junio,

es decir, en lugar procedente y dentro de plazo, luego el principio *pro actione* exige que la Sala de lo Contencioso-Administrativo entrase a examinar las cuestiones de fondo planteadas por el ahora recurrente en amparo, corrigiendo la extemporaneidad apreciada por la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social. Por consiguiente, al desestimar la pretensión del recurrente vulneró el derecho a la tutela judicial efectiva que garantiza el art. 24.1 C.E.

## FALLO

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

Ha decidido

Otorgar el amparo solicitado por don Francisco Rodríguez Cabello y, en su virtud:

1.º Declarar que la Sentencia impugnada ha vulnerado el derecho del recurrente a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

2.º Restablecerle en la integridad de su derecho y, a este fin, declarar la nulidad de la Sentencia de 26 de mayo de 1997 de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (con sede en Sevilla), en el recurso núm. 1.524/95.

3.º Retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior a dictar Sentencia, para que sea dictada otra en la que se resuelvan fundadamente las pretensiones oportunamente llevadas al proceso.

Publíquese esta Sentencia en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid, a ocho de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.—Pedro Cruz Villalón.—Manuel Jiménez de Parga y Cabrera.—Pablo García Manzano.—Pablo Cachón Villar.—Fernando Garrido Falla.—María Emilia Casas Baamonde.—Firmado y rubricado.

**23948** *Sala Primera. STC 206/1999, de 8 de noviembre de 1999. Recurso de amparo 2.194/1998. Promovido por doña Carmen de la Puerta Salamanca frente a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que resolvió su recurso de apelación en un litigio sobre arrendamiento de un local de negocio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión: Sentencia que estima el recurso de apelación, y desestima la demanda, sin pronunciarse sobre las restantes causas de resolución del contrato alegadas.*

La Sala Primera del Tribunal Constitucional, compuesta por don Pedro Cruz Villalón, Presidente; 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, Magistrados, ha pronunciado.

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

## SENTENCIA

En el recurso de amparo núm. 2.194/98, interpuesto por doña Carmen de la Puerta Salamanca, representada por el Procurador don José Granados Weil y bajo la

dirección del Letrado don José María Cid Fontán, contra Sentencia de 4 de abril de 1998 de la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, dictada en el rollo de apelación civil 57/97. Ha intervenido el Ministerio Fiscal y ha sido parte doña Dolores Cebolla Adán, representada por el Procurador don Julián Caballero Aguado y bajo la dirección del Letrado don Rafael Pardo Correcher. Ha sido ponente el Magistrado don Pablo García Manzano, quien expresa el parecer de la Sala.

### I. Antecedentes

1. Por escrito registrado en este Tribunal el 18 de mayo de 1998, se interpuso el recurso de amparo que se deja mencionado en el encabezamiento y que se fundamenta en los siguientes hechos:

a) Doña Ana de la Puerta Salamanca, en su condición de arrendadora, promovió un juicio de cognición contra doña Dolores Cebolla Adán, en su calidad de arrendataria, en solicitud de que se declarase la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio existente entre las partes, por concurrir las siguientes causas de resolución:

1.<sup>a</sup> La prevista en el art. 114.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido de 24 de diciembre de 1964 (en adelante, L.A.U.), por haberse transformado exclusivamente en vivienda el local arrendado para vaquería y vivienda del arrendatario.

2.<sup>a</sup> La regulada en el art. 114.10 L.A.U., por haberse declarado en estado de ruina la finca arrendada.

3.<sup>a</sup> La del art. 118 L.A.U., por haberse producido la destrucción de casi la totalidad del objeto arrendado.

La demandada se opuso a la demanda y tras la oportuna tramitación, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Coslada (cognición 112/96) dictó Sentencia el 2 de septiembre de 1996 en la que, después de rechazar la excepción de prescripción alegada por la demandada, entendió que concurría la causa de resolución 6.<sup>a</sup> del art. 114 L.A.U., por haberse producido la transformación del uso del local arrendado que, cedido para la actividad de vaquería, se destinó posteriormente exclusivamente a vivienda, por lo que estimó la demanda y declaró resuelto el contrato existente entre las partes, condenando a la demandada al oportuno desalojo.

En la motivación de la Sentencia, después de rechazar la excepción de prescripción invocada por la demandada y apreciar la existencia de la citada causa de resolución 6.<sup>a</sup> del art. 114 L.A.U., en el fundamento jurídico 3.<sup>o</sup> se afirma lo siguiente:

«... entiende este Juzgador innecesario examinar si concurren los requisitos que exige el número 10 del art. 114, a tenor de los datos obrantes en autos y prueba practicada, si partimos de la estimación de la causa de resolución al amparo del número seis del citado precepto, ya que lo contrario sería entender consentida la transformación del local de negocio en vivienda y ver si respecto a ésta concurre o no existencia de ruina como causa de resolución lo cual es un contrasentido respecto a lo argumentado en los fundamentos jurídicos anteriores; idénticos razonamientos y argumentos se reproducen aquí para la causa de resolución invocada en tercer lugar y amparada en el art. 118 de la L.A.U., es decir la pérdida o destrucción del local.

Es doctrina jurisprudencial reiterada que no supone complejidad la acumulación en una sola demanda de varias causas de resolución al amparo del art. 153 de la L.E.C. pero en el caso de que una de las causas fuere estimada carece de sentido la discusión si además podrá serlo con base en

las restantes que también fueron aducidas (Sentencia 7 de junio de 1968) (Sentencia 210 de diciembre de 1973).»

b) Interpuesto recurso de apelación por la arrendataria, la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid (rollo 57/97) dictó Sentencia el 4 de abril de 1998 en la que estimó el recurso y revocó la Sentencia apelada, cuya parte dispositiva pasó a ser la siguiente: «Que, desestimando la excepción de prescripción de la acción, y desestimando asimismo la demanda de resolución de contrato formulada por doña Ana de la Puerta Salamanca contra doña Dolores Cebolla Adán, debemos declarar y declaramos no haber lugar a la resolución del contrato existente entre las partes...; sin declaración especial en cuanto a las costas de la primera instancia».

En la fundamentación de esta Sentencia (fundamento jurídico 3.<sup>o</sup>, *in fine*), tras rechazar la existencia de la causa de resolución prevista en el art. 114.6 L.A.U. apreciada por el Juzgado, se manifiesta lo siguiente:

«Por lo que, con estimación de este motivo del recurso, procede revocar la Sentencia de instancia y no dar lugar a la resolución del contrato solicitada en la demanda. Y sin que proceda entrar en el tema de la también alegada ruina del local puesto que, habiendo sido desestimada por la Sentencia recurrida, no ha sido objeto de impugnación por parte de la demandante.»

2. Doña Carmen de la Puerta Salamanca interpone el presente recurso de amparo en su condición de heredera universal de su difunta hermana, doña Ana de la Puerta Salamanca, fallecida el 3 de marzo de 1998, lo que acredita con la correspondiente documental. En síntesis, la demanda denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 C.E. que se fundamenta en tres motivos:

1.<sup>o</sup> Violación del derecho a obtener una resolución fundada en Derecho que, a juicio de la recurrente, se ha producido porque la Sentencia de apelación utiliza las presunciones para deducir el consentimiento de la arrendadora a la transformación del arrendamiento exclusivamente en un arrendamiento de vivienda, de forma arbitraria y sin base racional alguna.

2.<sup>o</sup> Violación del derecho a la tutela judicial efectiva por haber incurrido la Sentencia de apelación en un error patente, consistente en interpretar la Sentencia de primera instancia en el sentido de que en ella se desestimó la causa de resolución fundada en la ruina de la finca arrendada (art. 114.10 L.A.U.), cuando, en realidad, en esta Sentencia no se entró en el fondo de esta causa de resolución, al considerarse innecesario por haberse estimado la fundada en el art. 114.6 L.A.U. Este error vulnera el art. 24.1 C.E., al conducir a la Audiencia a no examinar la causa de resolución fundada en la ruina de la finca.

3.<sup>o</sup> Violación del derecho a la tutela judicial efectiva por la existencia de una incongruencia omisiva, ya que la Sentencia de apelación no da respuesta a todas las pretensiones ejercitadas en el pleito, ya que deja de pronunciarse sobre la causa de resolución alegada en la demanda, fundada en el art. 118 L.A.U. por destrucción o pérdida del local arrendado.

3. Por providencia de 28 de septiembre de 1998 la Sección Segunda acordó, de conformidad con el art. 88 LOTC, requerir a la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid para que, en el plazo de diez días remitiese testimonio del rollo 57/97, y recibidas las actuaciones solicitadas, por providencia de 26 de abril de 1999, se acordó admitir a trámite la demanda,

interesando al propio tiempo el emplazamiento de cuantos fueron parte en el mencionado procedimiento, con excepción de la recurrente, para que en el plazo de diez días pudieran comparecer en este proceso constitucional.

4. Por providencia de 16 de junio de 1999 se acordó tener por recibido el testimonio solicitado y por parte al Procurador don Julián Caballero Aguado, en nombre de doña Dolores Cebolla Adán, y dar vista de todas las actuaciones al Ministerio Fiscal y a las partes personadas para que, de conformidad con el art. 52 LOTC, pudieran presentar las alegaciones que se estimasen procedentes.

5. Mediante escrito registrado el 12 de julio de 1999, el Fiscal presenta sus alegaciones en las que, respecto de la queja en la que se alega la vulneración del art. 24.1 C.E. porque la Sentencia no está fundada en Derecho y adolece de arbitrariedad e irrazonabilidad, se estima que la respuesta que da la Audiencia, admitiendo la realidad del consentimiento de la arrendadora respecto a la transformación de la naturaleza del arrendamiento sobre el inmueble, está razonada y fundada sin que se aprecie la irracionalidad o arbitrariedad que denuncia el recurso, dado que no existe contradicción, como se pretende, entre la desestimación de la prescripción y la existencia del consentimiento. Sobre la continuación del arrendamiento la Audiencia, respecto de la prescripción establece, valorando la actividad probatoria desarrollada, dos fechas, una como inicio y otra como fin del tiempo transcurrido y éste no supone el exigido para la prescripción, mientras que respecto a la realidad del consentimiento, cuya existencia declara el órgano judicial, la fundamenta en el conocimiento en un momento determinado por la actora del hecho de la desaparición de la industria de vaquería, objeto del arrendamiento, y la aceptación de la situación resultante por esa desaparición, consistente en el cambio del objeto del arrendamiento de local de negocio a vivienda. La actora no denunció el cambio en el momento en que lo conoció y, dejó pasar el tiempo en el que pudo manifestar su oposición, lo que ha producido la consolidación de la relación arrendaticia con objeto distinto.

Por lo que atañe a la queja en la que se alega la incongruencia omisiva, señala el Ministerio Fiscal que, dada la naturaleza de la quebra constitucional denunciada —incongruencia— es obligatorio para acceder a la vía constitucional, de acuerdo con el art. 44.1 a) LOTC, agotar la vía judicial pertinente, que en este supuesto la constituye el incidente de nulidad regulado en el art. 240.3 L.O.P.J., al ser la Sentencia de 4 de abril de 1998 posterior a la fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica de 5 de diciembre de 1997. La ausencia de este incidente, para remediar la posible vulneración del derecho fundamental por incongruencia, supone que la demanda de amparo respecto a esta violación adolece de la falta de un presupuesto procesal, no subsanable, para tener acceso a la vía constitucional, lo que debe producir en este momento procesal la desestimación del recurso de amparo. No obstante, en el caso de que no se apreciase la citada causa de inadmisión, prosigue el Fiscal, debe señalarse que el examen de las actuaciones judiciales lleva a la afirmación de la realidad de las violaciones denunciadas. La actora en el escrito impugnando el recurso de apelación, mantenía dos pretensiones de resolución del contrato de arrendamiento, que ya había deducido junto con otra causa de resolución en la demanda. Estas dos causas de resolución del arrendamiento no habían sido objeto de estudio y resolución en la sentencia de instancia, por haber admitido ésta una de las tres deducidas, y por ello fueron de nuevo

deducidas en la impugnación del recurso de apelación sin que la sentencia que resolvió este recurso, diera una contestación razonada y motivada, y sí respecto a la primera de ellas, por un error claro y terminante al entender la Sala que había sido desestimada por la Sentencia de instancia cuando no había sido así, bastando la lectura para llegar a esa conclusión, y la segunda pretensión, porque la Sentencia ni la menciona. De aquí se infiere la quebra del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, por incongruencia omisiva, al no responder el órgano judicial a las pretensiones debidamente deducidas sin que la respuesta a la primera de las tres pretensiones suponga la contestación a las otras dos, porque al no estimar la primera causa de resolución del contrato, era exigencia procesal entrar a considerar las otras dos causas de resolución, cuando habían entrado en el debate en el recurso de apelación. Concluye el Fiscal interesando una Sentencia que desestime el recurso de amparo por falta de agotamiento de la vía judicial [art. 44.1 a) LOTC], y si no se apreciare así, se dicte Sentencia estimando el recurso por vulnerar la recurrida el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva por incongruencia.

6. Por escrito registrado el 14 de julio de 1999, la recurrente formula sus alegaciones en las que reitera su petición de amparo. En cuanto a la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, al desconocer la Sentencia recurrida el derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, se insiste en que la Sentencia de apelación sienta como base fáctica el que no se han ofrecido por la demandada datos precisos o fechas exactas del momento en que la explotación de vaquería cesó y del momento en que tal evento fue conocido por la arrendadora, y se afirma que hay datos en las actuaciones de los que se desprende que todavía en el año 1977 había animales en la vaquería aunque ya estuviese vigente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas de 1961. Considera la recurrente que las conclusiones a las que llega la Audiencia, en lo que respecta a la apreciación del consentimiento prestado por la arrendadora al cambio de destino de la cosa arrendada, resultan arbitrarias e irrazonables.

Por lo que se refiere a la existencia del error patente, basta leer la Sentencia de apelación para ver cómo la Audiencia no juzga la causa de resolución del art. 114.10 L.A.U., al partir del presupuesto equivocado de que el Juzgado había desestimado esta causa resolutoria, cuando en realidad no había entrado en su examen al haber apreciado la prevista en el art. 114.6 de dicha Ley arrendaticia.

Finalmente, la incongruencia omisiva se da porque la Audiencia no hace la más mínima alusión a la causa de resolución prevista en el art. 118 L.A.U.

7. Mediante escrito registrado el 17 de julio de 1999, la representación de doña Dolores Cebolla Adán presenta sus alegaciones en las que impugna el recurso. En cuanto al primer motivo del amparo, la Sentencia recurrida analiza la prueba practicada y los escritos de las partes y llega a unos razonamientos absolutamente congruentes. Considera acreditado que la arrendadora ocupaba algunos locales de la vaquería con su propio ganado. A partir de esta realidad probatoria, la Audiencia llega a unas conclusiones perfectamente válidas, consistentes en estimar que la arrendadora conoció la transformación del primitivo objeto contractual (locales destinados a vaquerías y vivienda del vaquero), por únicamente el de vivienda, lo que se traduce en un consentimiento tácito a la transformación.

Por lo que se refiere a los motivos segundo y tercero del recurso, se niega que la Audiencia haya incurrido en un error patente y en incongruencia omisiva. Si se analiza el texto de la Sentencia de primera instancia, de ella se desprende que el cierre de la vaquería y la declaración de ruina de ciertas dependencias significaban de hecho la transformación del objeto del arrendamiento. En definitiva, el fondo del litigio no es determinar si ha existido o no una declaración administrativa de ruina parcial del objeto arrendado cuando éste ya se había transformado o reducido muchos años antes, o si se ha procedido a la demolición posterior de parte de las dependencias originariamente arrendadas, sino determinar si la transformación del objeto del arrendamiento fue consentido o no por la arrendadora, y en este sentido, la Audiencia es clara y terminante.

8. Por providencia de fecha 22 de octubre de 1999, se fijó para la deliberación y fallo del presente recurso el día 25 de octubre del mismo mes y año, día en que se inició el trámite que ha finalizado hoy.

## II. Fundamentos jurídicos

1. El presente recurso de amparo tiene por objeto determinar si, como alega la demandante —doña Carmen de la Puerta Salamanca— en su calidad de subrogada en la relación arrendaticia de la que era inicial titular, como arrendadora, su fallecida hermana, la Sentencia dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima) ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión del art. 24.1 C.E., al rechazar, en los términos procesales en que se ha producido el debate, la pretendida resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio destinado a vaquería, sito en Mejorada del Campo (Madrid), del que era arrendataria la comparecida en este proceso, doña Dolores Cebolla Adán; resolución contractual que fue dilucidada en el juicio de cognición al que puso fin la Sentencia de que trae causa este amparo.

La demanda se articula sobre tres supuestas vulneraciones del mencionado derecho fundamental. La primera de ellas se refiere a la no obtención de una resolución fundada en Derecho, por cuanto aduce que la Sentencia de apelación, revocatoria de la dictada el 2 de septiembre de 1996 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Coslada, desestimó la causa de resolución del contrato arrendaticio, consistente en la transformación del local de negocio arrendado (para instalaciones de vaquería) en vivienda, causa resolutoria 6.ª del art. 114 de la aplicable Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido de 24 de diciembre de 1964, apoyando la Sala la improcedencia de dicha causa resolutoria en unas presunciones de las que infiere el consentimiento tácito de la arrendadora para dicha transformación del objeto arrendado, presunciones que, en tesis de la demandante, resultan arbitrarias e irrazonables.

En segundo lugar alega la demandante incongruencia omisiva imputable a la Sentencia recaída en apelación, alegato que tiene como base sustentadora el error patente cometido por dicha resolución judicial, consistente en entender que la Sentencia de instancia entró en el examen, para desestimarlas, de las otras dos causas de resolución contractual alegadas por la arrendadora demandante, a saber: La declaración administrativa de ruina del inmueble arrendado (causa 10.ª del mencionado art. 114 L.A.U.), y la causa extintiva del arrendamiento contenida en el art. 118 de la expresada Ley sobre arrendamientos, con base en la pérdida o destrucción del local arrendado y, partiendo de dicho erró-

neo entendimiento, la Sala de apelación dejó también imprejuzgadas, al igual que lo hiciera el Juzgador de instancia, tales causas de resolución del contrato de arrendamiento que habían sido expresamente invocadas, como fundamento de la instada resolución, tanto en la demanda rectora del proceso de cognición al efecto sustanciado como en el escrito de impugnación de la apelación. Este error del Tribunal *ad quem*, sobre el que descansa la tercera de las quejas, dado que la Sentencia apelada no examinó ni, por tanto, decidió la procedencia o improcedencia de tales causas de resolución, al haber acogido exclusivamente la primera de las alegadas (causa 6.ª del art. 114, por indebida transformación del local de negocio en vivienda), ha determinado la vulneración del derecho a una tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 C.E.).

2. Con carácter previo al examen sobre el fondo de las quejas planteadas, se hace preciso determinar si, como aduce el Ministerio Fiscal, concurre la causa de inadmisión prevista en el art. 50.1 a) LOTC, en relación con el art. 44.1 a) LOTC, por no haber utilizado la recurrente, como vía judicial previa al amparo constitucional, el remedio procesal del incidente de nulidad de actuaciones regulado en el art. 240.3 L.O.P.J., en cuanto a la alegada incongruencia omisiva.

No puede aceptarse en el presente caso la inexistencia del mencionado presupuesto procesal. En efecto, con independencia de que la incongruencia no es el único defecto formal, causante de indefensión, imputado a la Sentencia dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Madrid, ya que a él se añade, como queja con propia sustantividad, la también alegada irrazonabilidad de la motivación en que descansa dicha resolución judicial, en cuanto a la prueba de presunciones en que basa el tácito consentimiento de la arrendadora para la transformación del local de negocio en vivienda, con independencia de ello, decimos, las circunstancias singulares del caso enjuiciado permiten concluir que no nos hallamos ante un supuesto de alegación de incongruencia omisiva o *ex silentio* en sus propios términos, consistente en la ausencia de respuesta por el órgano judicial a las concretas pretensiones y alegaciones formuladas por una de las partes, supuesto que como «incongruencia del fallo» podría encontrar reparación por la vía del incidente de nulidad de actuaciones del art. 240.3 L.O.P.J., manteniendo así la subsidiariedad que caracteriza al recurso de amparo constitucional, sino que la Audiencia Provincial de Madrid, al conocer del recurso de apelación de la arrendataria, efectuó un pronunciamiento expreso de improcedencia de examen sobre el fondo de determinadas pretensiones (las causas de resolución del contrato arrendaticio basadas en la ruina del inmueble y la pérdida o destrucción de éste, causas del art. 114 L.A.U.). Tal declaración de improcedencia de análisis o consideración de las demás causas resolutorias tuvo apoyo en el criterio erróneo de la parte apelante, que en la alegación 3.ª del escrito de recurso entendió que: «Con relación a la posible resolución del contrato de arrendamiento por posible ruina de la finca queremos significar lo siguiente: a) En primer lugar consideramos no procede entrar en su conocimiento dado que la sentencia objeto del presente la desestima al estimar previamente la primera causa de resolución en la demanda y en consecuencia resultaría incongruente rebatir los argumentos de la sentencia que no se pronuncie sobre este extremo».

Se trata, pues, de una apreciación errónea, dado que, como más adelante se razonará, las otras dos pretensiones resolutorias en que se fundaba la extinción del

arrendamiento no fueron desestimadas por la Sentencia de instancia, sino que no fueron examinadas por esta resolución judicial, quedando así imprejuizadas, de donde se deriva que no tuvieron acceso a su examen ni en la instancia ni en la apelación, lo que caracteriza el caso como falta de acceso de las pretensiones al examen de fondo, con apoyo en una errónea apreciación de los datos procesales por el Tribunal de apelación.

Procede, en consecuencia, rechazar la causa de inadmisión alegada por el Ministerio Fiscal y examinar el fondo de las quejas en que se sustenta la pretensión de amparo.

3. Se alega por la demandante, en primer término, la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 C.E., en la sustancial vertiente de la obtención de una resolución judicial fundada en Derecho sobre las pretensiones ejercitadas, por cuanto que, en la tesis de la recurrente, la Sentencia de apelación desestimó la resolución del arrendamiento de local de negocio al entender inexistente la causa del art. 114.6 L.A.U. (transformación del local de negocio destinado a vaquería en vivienda del arrendatario), que el Juzgado de Primera Instancia había acogido, solución desestimatoria que fundó el Tribunal *ad quem* en estimar acreditado el consentimiento tácito de la propietaria-arrendadora Sra. de la Puerta en dicha transformación, a través de una prueba de presunciones que el órgano judicial estableció conforme a un razonamiento que resulta arbitrario e irrazonable.

Pues bien, la queja así articulada debe rechazarse. En efecto, la lectura de la Sentencia dictada en apelación revela que la Audiencia Provincial, tras examinar el material probatorio obrante en los autos y las alegaciones de las partes, entendió que no procedía la causa de resolución prevista en el art. 114.6 L.A.U. (transformación del objeto arrendado, que cedido para la actividad de vaquería con vivienda para el vaquero, pasó a destinarse exclusivamente a vivienda del arrendatario), por considerar que había existido un consentimiento tácito de la arrendadora a esta transformación, que dedujo de las circunstancias fácticas que se describen en la fundamentación de la resolución. Este pronunciamiento se fundamenta en una aplicación de la legalidad y en una apreciación de los hechos enjuiciados que corresponde exclusivamente a los Jueces y Tribunales integrantes del Poder Judicial (art. 117.3 C.E.), por lo que no puede ser revisada por este Tribunal, máxime —como ahora ocurre— cuando se trata de una resolución no ilógica ni arbitraria y que aparece suficientemente motivada, satisfaciendo plenamente el contenido del derecho a la tutela judicial efectiva (STC 148/1994, por todas).

4. La segunda de las vulneraciones de derechos aducidas en la demanda tiene como base la explícita declaración contenida en la Sentencia impugnada, al resolver en apelación con revocación de la apelada, de no examinar las otras dos causas de resolución contractual a que venimos haciendo alusión, y ejercitadas también en la demanda civil, es decir, la ruina del inmueble declarada en vía administrativa por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo (art. 114, causa 10.<sup>a</sup>, L.A.U.), y la pérdida o destrucción del local arrendado (extinción del arrendamiento regulada en el art. 118 de la tan repetida L.A.U.). En efecto, la Sala de apelación funda esa declaración en el fundamento jurídico tercero *in fine* de su Sentencia, del modo que sigue: «Y sin que proceda entrar en el tema de la también alegada ruina del local puesto que, habiendo sido desestimada por la sentencia recurrida, no ha sido objeto de impugnación por parte de la demandante». Se aduce por la demandante que tal argumentación es materialmente errónea, ya que la Sentencia de instancia no desestimó tales causas resolutorias, sino que las dejó imprejuizadas al acoger la

primera de las invocadas —esto es, la transformación del local de negocio en vivienda—, por lo que se incurre en un error palmario causante de indefensión.

Este Tribunal ha declarado reiteradamente que el derecho a la tutela judicial efectiva, garantizado en el art. 24.1 C.E., comprende el derecho de los litigantes a obtener de los Jueces y Tribunales una resolución motivada y fundada en Derecho sobre el fondo de las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en el proceso que, no obstante, puede ser también de inadmisión si concurre causa legal para ello y así se aprecia razonadamente por el órgano judicial (SSTC 69/1984, 6/1986, 100/1986, 55/1987, 57/1988, 124/1988, 42/1992, 37/1995 y 115/1999, entre otras muchas).

Corolario de lo anterior es que cuando la resolución judicial sea el producto de un razonamiento equivocado que no se corresponde con la realidad, por haber incurrido el órgano judicial en un «error patente» en la determinación y selección del material de hecho o del presupuesto sobre el que se asienta su decisión, produciendo efectos negativos en la esfera jurídica del ciudadano, se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva y procede otorgar el amparo (SSTC 55/1993, 124/1993, 107/1994, 203/1994, 5/1995, 162/1995, 40/1996, 61/1996, 160/1996, 175/1996, 58/1997, 124/1997, 63/1998, 112/1998 y 180/1998), siempre que se trate de un error que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales, y sea determinante de la decisión adoptada, constituyendo el soporte único o básico (*ratio decidendi*) de la resolución, de forma que no pueda saberse cuál hubiera sido el criterio del órgano judicial de no haber incurrido en dicho error (SSTC 63/1998, 112/1998 y 180/1998, entre otras).

5. En el presente caso, la arrendadora demandante, haciendo uso de la facultad prevista en la Ley Procesal Civil, acumuló en su demanda, instando la resolución del contrato de arrendamiento sobre el local de negocio (vaquería) sito en Mejorada del Campo, tres causas de resolución del vínculo arrendaticio. El Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Coslada examinó en primer término la causa amparada en el núm. 6.º del mencionado art. 114 L.A.U., estimándola procedente por entender, una vez rechazada la prescripción de la acción resolutoria, que la arrendataria había realizado, sin consentimiento de la actora, una transformación del destino de los locales e instalaciones, destinándolos al uso exclusivo de vivienda de aquélla, por lo que declaró resuelto el contrato arrendaticio con el consiguiente desalojo de la arrendataria demandada. En el fundamento jurídico tercero de su Sentencia, el Juzgado entendió que era innecesario «examinar si concurren los requisitos que exige el número 10 del art. 114, a tenor de los datos obrantes en autos y prueba practicada, si partimos de la estimación de la causa de resolución al amparo del número seis del citado precepto», añadiendo más adelante que «idénticos razonamientos y argumentos se reproducen aquí para la causa de resolución invocada en tercer lugar y amparada en el art. 118 de la L.A.U., es decir, la pérdida o destrucción del local», razonamientos ambos que, no obstante cierta imprecisión en cuanto fueron precedidos de un somero análisis de la jurisprudencia recaía en materia de ruina, muestran bien a las claras el propósito del juzgador de dejar imprejuizadas tales causas de resolución, al prosperar la primera de las esgrimidas por el arrendador-demandante, relativa a la transformación del destino de la finca arrendada.

Llegados a este punto es preciso recordar, como ya lo hiciera la STC 101/1998 con cita de la STC 21/1993, que el recurso de apelación constituye un *novum iudicium*, que traslada al órgano jurisdiccional superior la plenitud de cognición sobre el asunto litigioso, de manera

que requiere del Tribunal *ad quem* una respuesta sobre el total ámbito que el debate ha suscitado, sin consentir restricciones o limitaciones del mismo. Pues bien, en el caso enjuiciado la Audiencia Provincial de Madrid al conocer de la apelación, y tras rechazar como improcedente la causa resolutoria 6.<sup>a</sup> del art. 114 L.A.U., revocando el criterio de instancia, venía obligada a examinar la procedencia o improcedencia de las restantes causas que fundamentaban la pretensión de resolución del contrato de arrendamiento, ya que sobre éstas no recayó, en puridad, pronunciamiento desestimatorio del Juzgado que quedase excluido del ámbito del debate, no existiendo, por lo tanto, un pronunciamiento susceptible de ser impugnado en apelación por el arrendador que había obtenido Sentencia favorable a su pretensión resolutoria. El Tribunal de apelación confundió lo que era un simple pronunciamiento de innecesariedad de examen con un juicio desestimatorio, y ello determinó que no se diese, como era obligado, respuesta explícita a la procedencia o improcedencia de las otras dos pretensiones contenidas en la demanda, que quedaron así imprejuzgadas.

6. El razonamiento que se deja expuesto revela que el Tribunal *ad quem* dejó de pronunciarse sobre el fondo de las pretensiones de resolución arrendaticia alegadas por la actora, fundadas en los arts. 114.10 y 118 L.A.U., como consecuencia de un manifiesto error de apreciación que, al ser determinante de la decisión judicial y producir un evidente perjuicio a los intereses de la recurrente, le ocasionó una indefensión material lesiva de su derecho a la tutela judicial efectiva, pues, al haber sido estimada la demanda en la instancia y declarado resuelto el contrato de arrendamiento no estaba procesalmente obligada a recurrir una Sentencia que le era favorable. El error patente cometido por la Sala motivó que no asumiese su cometido como Sala dotada de plena jurisdicción, de suerte que, en último término, y como consecuencia de todo lo acaecido, los órganos judiciales no sometieron a enjuiciamiento las restantes pretensiones aducidas por la actora las cuales, por razones ajenas a su voluntad, quedaron absolutamente imprejuzgadas, causándosele una indefensión proscrita por el derecho fundamental que reconoce el art. 24.1 C.E.

## FALLO

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

Ha decidido

Otorgar el amparo solicitado por doña Carmen de la Puerta Salamanca y, en su virtud:

1.º Reconocer a la recurrente el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 C.E.).

2.º Declarar la nulidad de la Sentencia de 4 de abril de 1998, dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación civil 57/97.

3.º Retrotraer las actuaciones al momento procesal inmediato anterior a aquél en que se dictó dicha Sentencia, a fin de que la Sala se pronuncie sobre las restantes causas de resolución del contrato de arrendamiento alegadas por la arrendadora en su demanda.

Publíquese esta Sentencia en el «Boletín Oficial del Estado».

Dada en Madrid, a ocho de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.—Pedro Cruz Villalón.—Manuel Jiménez de Parga y Cabrera.—Pablo García Manzano.—Pablo Cachón Villar.—Fernando Garrido Falla.—María Emilia Casas Baamonde.—Firmado y rubricado.

**23949** Pleno. STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999. Recurso de inconstitucionalidad 1.840/1989. Promovido por el Presidente del Gobierno respecto a los artículos de la Ley Foral de Navarra 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención sobre Suelo y Vivienda, que establecieron infracciones y sanciones de Notarios y de Registradores de la Propiedad. Competencias sobre urbanismo, sobre los registros e instrumentos públicos y sobre el régimen estatutario de los funcionarios públicos.

El Pleno del Tribunal Constitucional, compuesto por don Pedro Cruz Villalón, Presidente; don Carles Viver Pi-Sunyer, don Julio Diego González Campos, don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, don Tomás S. Vives Antón, don Pablo García Manzano, don Pablo Cachón Villar, don Fernando Garrido Falla, don Vicente Conde Martín de Hijas, don Guillermo Jiménez Sánchez y doña María Emilia Casas Baamonde, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

## SENTENCIA

En el recurso de inconstitucionalidad núm. 1.840/89, interpuesto por el Presidente del Gobierno, representado por el Abogado del Estado, contra los artículos 47.3 y 48 de la Ley Foral de Navarra 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención sobre Suelo y Vivienda. Ha comparecido el Letrado de la Comunidad Foral de Navarra, en representación del Gobierno de Navarra, y el Letrado del Parlamento de Navarra en la representación que ostenta. Ha sido Ponente el Magistrado don Pablo García Manzano, quien expresa el parecer del Tribunal.

### I. Antecedentes

1. El Abogado del Estado, en representación del Presidente del Gobierno, mediante escrito recibido en este Tribunal el 15 de septiembre de 1989, planteó recurso de inconstitucionalidad contra los artículos 47.3 y 48 de la Ley Foral de Navarra 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención sobre el Suelo y Vivienda.

2. Comienza sus alegaciones el Abogado del Estado exponiendo que los referidos preceptos establecen un régimen sancionador y disciplinario que, aunque corolario de la materia urbanística, afecta a funcionarios ajenos a la Administración autonómica, cuales son los Notarios y los Registradores de la Propiedad. A juicio de la representación estatal, la cuestión que aquí se suscita consiste en determinar si la Comunidad Foral puede incluir dentro del Derecho sancionador de una materia sobre la que le corresponde la competencia exclusiva (urbanismo) normas que prevén infracciones y sanciones y que por tanto inciden sobre el régimen general de funcionarios pertenecientes a cuerpos estatales. Fundamenta el recurso con el argumento de que ello supone disciplinar el régimen de derechos y deberes de estos funcionarios con unas normas amparadas en un título competencial no aplicable. En efecto, la competencia autonómica sobre el urbanismo, ordenación del territorio y vivienda (art. 148.1.3.<sup>a</sup> C.E.) no puede convertirse en un instrumento que atraiga hacia sí una materia desde la que, a través de la tipificación de infracciones y sanciones, articular una relación de supremacía especial con Notarios y Registradores. De este modo, a juicio del Abogado del Estado, al reglamentar las funciones exclusi-