

defensa, le haya causado un perjuicio real y efectivo en sus derechos e intereses legítimos (por todas, STC 114/2000, de 5 de mayo, FJ 3). Por eso, tal y como se desprende de lo que afirmamos en las SSTC 205/1994, de 11 de julio (FJ 4), y 62/1998, de 17 de marzo (FJ 4), corresponde al recurrente en amparo ofrecer a este Tribunal la argumentación precisa para que éste pueda apreciar que, efectivamente, las circunstancias producidas han tenido auténtica transcendencia sobre sus derechos e intereses legítimos, ocasionándole un perjuicio real y efectivo en los mismos.

Pues bien, si se examinan todos los escritos presentados por el recurrente en el presente proceso constitucional e, incluso, los que formulara en vía judicial, se aprecia indubitadamente que siempre se limitó a poner de manifiesto que si se le privaba de la posibilidad de intervenir en el proceso se le estaría causando indefensión, en razón del interés que decía ostentar en el mismo, de manera que, al no poder ser oído y disponer de todas las posibilidades de defensa, ello podría determinar un perjuicio para sus derechos sobre las fincas objeto del arrendamiento, en cuanto que la Sentencia que se dictare necesariamente habría de afectar a las mismas. Sin embargo, el recurrente nunca ha concretado en qué podrían consistir tales perjuicios, esto es, más allá de señalar que los mismos, eventualmente, podrían producirse, y que la Sentencia afectaría a sus derechos (con independencia de que lo hiciera en sentido favorable o desfavorable para él), de tal manera que no ha puesto de manifiesto cómo y por qué su situación se habría visto efectivamente perjudicada como consecuencia de las denegaciones judiciales de su solicitud de intervención en la condición de lo que denominaba «interesado». De esta manera ha desatendido la carga, que le incumbe, de argumentar que habría existido un concreto perjuicio real y efectivo para sus derechos o intereses legítimos, lo que es preciso para que podamos apreciar la existencia de indefensión constitucionalmente relevante a los efectos del art. 24.1 CE., sin que el examen de las actuaciones permita tampoco a este Tribunal identificar adecuada e incontrovertiblemente el supuesto perjuicio.

Las consideraciones expuestas se ven corroboradas si se tiene en cuenta que, ya en el momento en que el recurrente formuló en el presente proceso constitucional el escrito de alegaciones previsto en el art. 52 LOTC, había recaído Sentencia en el juicio de menor cuantía de referencia, y que había sido incluso declarada firme por providencia de 28 de mayo de 1998. Esa Sentencia y su declaración de firmeza eran ya conocidas por el recurrente en ese momento de presentación del escrito de alegaciones, como consecuencia del examen de las actuaciones judiciales remitidas a este Tribunal por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Baracaldo, tal y como se desprende de lo que se expone en el mismo. Ahora bien, a pesar de que, en tal escrito, el recurrente se refiere a la Sentencia considerada y al hecho de que la misma haya devenido firme, no realiza alusión alguna a su contenido, ni a la relación que el mismo pueda tener con los derechos que dice ostentar sobre las fincas objeto del arrendamiento, todo ello a pesar de que la Sentencia declara extinguido el contrato de arrendamiento de industria existente sobre las mismas, de forma que su derecho (debiendo recordarse que el recurrente dice ser propietario de una de ellas y titular de un derecho de opción de compra sobre las tres restantes) deja de verse afectado por la existencia del arrendamiento, sin que el recurrente argumente, siquiera mínimamente, por qué tal extinción del arrendamiento le causa un perjuicio real y efectivo a sus derechos e intereses. Es más, en el citado escrito de alegaciones el recurrente ni siquiera parece tener en cuenta el contenido de la Sentencia, porque hace referencia a que su relación con el proceso deriva de que puede devenir

arrendador de las fincas y a que el arrendamiento, si bien es anterior a la adquisición de su derechos, no deja de existir sobre las fincas consideradas, afirmaciones todas ellas que, como vemos, carecen de toda razón de ser desde el mismo momento en que la Sentencia ha declarado la extinción del arrendamiento. Y tampoco puede dejarse de hacer constar que, según se desprende de las actuaciones obrantes en este Tribunal, el recurrente, una vez conocida la existencia de la Sentencia, no ha realizado en vía judicial actuación alguna encaminada directamente a su impugnación formal.

Por fin, tal y como se pone de manifiesto en la STC 1/2000, de 17 de enero (FJ 7), si bien no con carácter decisivo por sí solo, sí que es relevante, teniendo en cuenta todas las circunstancias que hemos tenido ocasión de exponer, reforzando las consecuencias que de las mismas hemos extraído, que el recurrente en momento alguno ha especificado qué argumentos o alegaciones, relevantes para la decisión del proceso, hubiera empleada en defensa de sus derechos e intereses.

Todo ello determina, en definitiva, que no pueda considerarse que se ha vulnerado el derecho fundamental del recurrente a no padecer indefensión, dada la no posibilidad de acceso al proceso, reconocido en el art. 24.1 CE.

## FALLO

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

Ha decidido

Denegar el amparo solicitado por don Faustino Zardona Bilbao.

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

Dada en Madrid, a ocho de abril de dos mil dos.—Manuel Jiménez de Parga y Cabrera.—Pablo García Manzanao.—Fernando Garrido Falla.—María Emilia Casas Baamonde.—Javier Delgado Barrio.—Roberto García-Calvo y Montiel.—Firmado y rubricado.

**7887** *Sala Primera. Sentencia 74/2002, de 8 de abril de 2002. Recurso de amparo 5262/97. Promovido por don Anastasio Castizo Machío frente a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, que confirmó su condena a abonar a Urbanizadora Santa Clara, S.A. una cantidad por la transmisión de una vivienda. Vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley: Sentencia de apelación civil con un fallo diferente a otras dictadas en supuestos idénticos sin justificación.*

La Sala Primera del Tribunal Constitucional, compuesta por don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, Presidente, don Pablo García Manzanao, don Fernando Garrido Falla, doña María Emilia Casas Baamonde, don Javier Delgado Barrio y don Roberto García-Calvo y Montiel, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En el recurso de amparo núm. 5262/97, promovido por don Anastasio Castizo Machío, representado por la Procuradora de los Tribunales doña María José Millán

Valero y asistido por el Abogado don José Ignacio Aguilar García, contra Sentencia de 18 de noviembre de 1997 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictada en el rollo de apelación civil 1269/97, que confirmó la que había dictado el 31 de enero de 1997 el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Sevilla en autos de juicio de menor cuantía núm. 688/96. Ha intervenido el Ministerio Fiscal. Ha sido Ponente el Magistrado don Roberto García-Calvo y Montiel, quien expresa el parecer de la Sala.

### I. Antecedentes

1. Por escrito registrado en este Tribunal el 16 de diciembre de 1997 se interpuso el recurso de amparo que se deja mencionado en el encabezamiento, el cual se fundamenta en los hechos que a continuación se exponen, según se relacionan en la demanda de amparo:

a) La entidad mercantil Urbanizadora Santa Clara, S.A. interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra el ahora recurrente en amparo, don Anastasio Castizo Machío, en el mes de julio de 1996. En la demanda sostenía dicha entidad que el intercambio de comunicaciones privadas habida entre las partes en los primeros meses de 1993, relativo a la transmisión de determinada finca destinada a vivienda, integrada en un conjunto objeto de promoción inmobiliaria, no había tenido eficacia transmisiva de la propiedad (transmisión que no se habría producido hasta el mes de julio de 1994, en que se formalizó escritura pública de venta), de suerte que el Sr. Castizo Machío había continuado siendo arrendatario de la finca. Con fundamento en ello solicitaba, con carácter principal —ejercitando una acción de cumplimiento de un contrato de arrendamiento—, la condena al pago de cierta cantidad, devengada en concepto de renta y gastos de comunidad de la vivienda. Con carácter subsidiario, y para el caso de que se declarara que la transmisión de la propiedad se había producido en febrero de 1993, en virtud de dichos tratos y comunicaciones privadas, con la consecuente extinción de contrato de arrendamiento hasta entonces vigente, postulaba la condena del entonces demandado al pago de una indemnización en concepto de enriquecimiento injusto.

Dicha demanda era idéntica, según se indica en el recurso de amparo, a la interpuesta contra otros treinta y siete vecinos que, defendidos por el mismo despacho de Abogados en términos también idénticos, se sustanciaron ante los Juzgados de Primera Instancia de Sevilla y, en segunda instancia, ante la Audiencia Provincial de Sevilla. Se afirma igualmente que en todos estos procedimientos se debatían dos derechos constitucionalizados: el derecho al disfrute de una vivienda digna (art. 47 CE) y el derecho a la protección de los consumidores (art. 51.1 CE).

b) La expresada demanda fue sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Sevilla, en autos de juicio de menor cuantía núm. 688/96. El Juzgado dictó Sentencia el 31 de enero de 1997, que estimó íntegramente la pretensión principal formulada con la demanda. Su parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «Que, estimando la demanda deducida por el Procurador don Andrés Guzmán Sánchez de Alva, en nombre y representación de Urbanizadora Santa Clara, S.A., contra don Anastasio Castizo Machío, sobre reclamación de cantidad, debo condenar y condeno al demandado a abonar a la actora la suma de 1.356.000 ptas. más los intereses pactados, y, desestimando la demanda reconvenional, debo absolver y absuelvo a la actora de todos los pedimentos de la misma. Se condena al demandado al abono de las costas del presente juicio».

c) El ahora recurrente en amparo formuló recurso de apelación contra dicha Sentencia, recurso que fue

desestimado por Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictada en fecha 18 de noviembre de 1997. La parte dispositiva de la Sentencia de apelación dice lo siguiente: «Fallamos que, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Anastasio Castizo Machío contra la resolución de fecha 31 de enero de 1997, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de los de esta capital, debemos confirmar y confirmamos la resolución recurrida, con expresa imposición de costas originadas en esta alzada a la parte apelante».

La demanda de amparo señala que la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla acoge y reitera, en parte expresamente y en parte tácitamente, los fundamentos jurídicos de la de instancia, sin añadir ninguno nuevo. Así, al igual que la Sentencia del Juzgado, declara perfeccionado el debatido contrato de compraventa en febrero de 1993, pero no lo considera consumado hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública correspondiente (julio de 1994), de modo que estima vigente el contrato de arrendamiento sobre la finca vendida —que vinculaba a las partes— hasta el mes de julio de 1994, con la consecuente obligación de pago de las rentas por parte del Sr. Castizo Machío. Ello se consideraba debido a que, aunque el contrato de compraventa se había perfeccionado, sin embargo, al no haber operado la *traditio*, el contrato no se había consumado, de modo que la efectiva transmisión de la propiedad no se produjo entonces (febrero de 1993) sino cuando se otorgó la escritura pública (julio de 1994).

En relación con estas alegaciones de la demanda de amparo, es oportuno transcribir el fundamento jurídico tercero de dicha Sentencia de apelación: «Tal como recoge la Sentencia de esta propia Sección de 13 de Febrero de 1997 (reiterada en la del 22 de Mayo de 1997) el problema transcendental reside en determinar el momento en que el contrato de compraventa quedó, primero, perfeccionado y después consumado, y ello en base a la documentación existente fundamentalmente reducida a las cartas intercambiadas entre las partes. Considerando la oferta como una declaración de voluntad recepticia dirigida a la contraparte y con el firme propósito de obligarse en caso de aceptación, en el supuesto presente debe aceptarse que dicha oferta se hizo de manera indubitada, pues dicha oferta, consistente en la propuesta precisa, completa y definitiva de celebración de un contrato de compraventa, contenía los elementos esenciales del negocio jurídico, cosa (el piso y la plaza de garaje) y precio (10.800.000 ptas.), aunque con posterioridad surgieran discrepancias respecto a determinados elementos accidentales (forma de pago, gravámenes, etc.), que en absoluto desvirtúan la proposición original ni impedían el perfeccionamiento del contrato mediante la aceptación por parte del destinatario de la oferta, aceptación formalizada a través de la carta de 16 de febrero de 1993. Estando, pues, las partes conformes sobre la cosa objeto del contrato y sobre su precio, el negocio jurídico se perfeccionó sirviendo pues de "título para la adquisición del dominio" del piso que hasta entonces disfrutaba en concepto de arriendo. En consecuencia, la Sala hace suya la fundamentación jurídica del Juez *a quo*, entendiendo que "el contrato de compraventa quedó perfeccionado por la concurrencia de consentimiento, de acuerdo con los arts. 1258 y 1262 del Código Civil el día 16 de febrero de 1993", pero no se consumó hasta que las partes, de común acuerdo, procedieron a otorgar la escritura pública de la venta, siendo a partir de dicho momento cuando las partes habrían de proceder a la entrega de la cosa, hasta entonces arrendada, al pago del precio convenido. En consecuencia, de lo expuesto, y porque la resolución recurrida es acorde con el ordenamiento jurídico, no ofreciendo el caso enjuiciado mayores ni más prolijas cues-

tiones jurídicas, procede, con desestimación total del recurso, la plena confirmación de la sentencia apelada, confirmación que acoge el pronunciamiento condenatorio de las costas de la primera instancia».

d) Asimismo, según indica la demanda de amparo, la Sentencia de apelación, al acoger y reiterar los fundamentos de la de instancia sin añadir ningún otro, omitió —al igual que había hecho la de instancia— toda referencia a la excepción de extinción de la obligación por razón de la confusión de derechos, operada al reunirse en la persona del demandado la doble condición de deudor y acreedor de las rentas, excepción expresamente formulada por el demandado.

e) Se indica, por último, en la demanda de amparo que la Sentencia de apelación, ahora recurrida, difiere sustancialmente y sin razonamiento alguno, en perjuicio del ahora recurrente en amparo, de otras dictadas en idénticos asuntos por la Audiencia Provincial de Sevilla, y en concreto por la misma Sección Quinta, parte de las cuales son expresamente citadas por dicha resolución. Mientras que las anteriores Sentencias entendían operada la *traditio*, y adquirido el dominio desde febrero de 1993, sin necesidad de otorgamiento de escritura pública, la presente, ahora impugnada, declara exactamente lo contrario, estimando la pretensión que las anteriores rechazaban.

2. La demanda denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y del derecho a la igualdad ante la ley (art. 14 CE) por la Sentencia recurrida.

a) Se fundamenta la alegada vulneración del art. 24.1 CE en la incongruencia omisiva de la Sentencia, al eludir ésta, según se afirma en la demanda de amparo, toda referencia a una de las excepciones formuladas por el demandado: la de la extinción de la obligación de pago de la renta por razón del instituto jurídico de la confusión de derechos, excepción sobre la que también se había argumentado, con invocación del derecho a la tutela judicial efectiva, en el acto de la vista.

Se afirma en este sentido, con referencia a los términos en que se formuló la mencionada excepción al contestar la demanda del juicio de menor cuantía, que, aun entendiendo que, perfeccionado el contrato de compraventa, no se hubiera transmitido el dominio al no haber *traditio*, «la extinción de la obligación de pago de las rentas se habría producido merced a la institución de la confusión de derechos, al ser aquéllas frutos civiles pertenecientes al comprador desde el día de la perfección del contrato; en virtud todo ello de los arts. 1468, 355 y 1192 del Código Civil», de modo que en tal caso «las rentas, como frutos civiles, eran atribuibles no ya al propietario, sino al comprador, que en este peculiar caso coincide con el arrendatario demandado».

Sigue indicando la demanda de amparo que la Sentencia del Juzgado condenó al entonces demandado al abono de las rentas devengadas entre febrero de 1993 y julio de 1994, al entender que el dominio no se había transmitido hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de venta, y que, apelada dicha Sentencia, la dictada por la Audiencia omitió toda referencia a la referida excepción. Y señala que dicha excepción constituía «una componente esencial y diferenciada, aunque alternativa, del conjunto de la oposición, pues bastaba con su apreciación, en el supuesto de declarar el contrato perfeccionado pero no consumado, para desestimar el aspecto cuantitativamente más relevante de la pretensión principal de la actora», de modo que «su falta absoluta de toma en consideración significa dejar sin respuesta una pretensión esencial del demandado».

b) Se fundamenta la alegada lesión del art. 14 CE en que la Sentencia impugnada se aparta, sin razonarlo,

del criterio mantenido por la misma Sección Quinta en otros asuntos idénticos, entre ellos los resueltos por las Sentencias de 13 de febrero y 22 de mayo de 1997, que precisamente se citan en aquélla.

El demandante de amparo, tras recordar que el litigio del que dimana el presente recurso constituye uno de un grupo de treinta y siete pleitos sostenidos entre la Urbanizadora Santa Clara, S.A., y otros tantos particulares, a que ya se hizo referencia en el antecedente 1.º de esta resolución, indica que las sentencias dictadas en dichos litigios por las distintas Secciones de la Audiencia Provincial de Sevilla —salvo la ahora recurrida en amparo— mantienen un criterio uniforme, según el cual se había realizado la efectiva transmisión del dominio a favor de los distintos demandados y arrendatarios en febrero de 1993, mediante los acuerdos privados habidos entre éstos y la entidad mercantil. Relaciona, al efecto, los rollos de apelación en los que había recaído Sentencia, de los que los pertinentes a la Sección Quinta de la Audiencia son los rollos núms. 1224/96 (Sentencia de 13 de febrero de 1997), 3403/96 (Sentencia de 22 de mayo de 1997), 65/97 (Sentencia de 26 de junio de 1997), 922/97 (Sentencia de 30 de septiembre de 1997) y 1175/97 (Sentencia de 10 de octubre de 1997).

c) Por último, solicita la demanda de amparo: 1) que se anule la Sentencia recurrida «en lo que respecta a la condena al pago de las rentas arrendaticias solicitadas por el actor al estimar la excepción de confusión de derechos alegada en su día, eximiendo consecuentemente al demandado del pago de las costas de ambas instancias o, subsidiariamente, inste al Tribunal que la dictó a emitir otra que tome en consideración la citada excepción», y 2) que, subsidiariamente, se anule la Sentencia recurrida «por vulneración del derecho a la igualdad y, en consecuencia, [se] inste al Tribunal que la dictó a emitir otra respetuosa con el mencionado derecho».

3. Por providencia de 23 de marzo de 1998 la Sección Primera acordó, al amparo del art. 50.5 LOTC, conceder al recurrente un plazo de diez días para que aportase testimonio de la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Sevilla en los autos del juicio de menor cuantía 688/96.

4. Aportado el testimonio solicitado, por providencia de 15 de junio de 1998 se acordó admitir a trámite la demanda de amparo, y requerir, a tenor de lo dispuesto en el art. 51 LOTC, a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla y al Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de dicha capital para que remitieran, respectivamente, en el plazo de diez días testimonio del rollo de apelación 1269/96 y del juicio de menor cuantía 688/96 interesando, al propio tiempo, que se emplazase a quienes habían sido parte en el juicio para que, en el plazo de diez días, pudieran comparecer en este proceso constitucional.

5. Por providencia de 5 de octubre de 1998 se tuvieron por recibidos los testimonios solicitados y, a tenor del art. 52 LOTC, se acordó dar vista de las actuaciones, por un plazo común de veinte días, al Ministerio Fiscal y al recurrente para que, dentro de dicho plazo, pudieran presentar las alegaciones que a su derecho conviniesen.

6. Por escrito registrado el 29 de octubre de 1998, el recurrente formula sus alegaciones en las que reitera su solicitud de amparo. Tras ratificarse en las alegaciones hechas en la demanda, en relación con la invocación del derecho a la igualdad, y dado que la estimación de tal motivo exige una comparación entre la Sentencia recurrida y las Sentencias que se citan como término de comparación, sugiere a la Sala que solicite para mejor proveer a los respectivos órganos judiciales el testimonio

de las resoluciones citadas en la demanda de amparo, cuyas respectivas copias se aportaron con ésta.

7. Mediante escrito registrado el 5 de noviembre de 1998, el Ministerio Fiscal presenta sus alegaciones en las que interesa la desestimación del amparo.

Respecto de la invocada vulneración del derecho fundamental a la igualdad, el Ministerio Fiscal, tras exponer los requisitos que la jurisprudencia constitucional exige para apreciar la vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley (art. 14 CE), con cita de algunas de las Sentencias en las que se recoge esta doctrina (SSTC 48/1987, 66/1987, 102/1987, 108/1988, 161/1989, 126/1992, 218/1992 y 235/1992), analiza el caso enjuiciado. Señala, al efecto, que concurre el primero de los requisitos exigidos, relativo a que la Sentencia que se impugna y las sentencias utilizadas como términos de comparación procedan del mismo órgano judicial, en este caso la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla (no siendo relevante el hecho de que los Magistrados que la componen no hayan sido los mismos en todas las resoluciones), pero no concurre el requisito consistente en ser los «supuestos idénticos» en todas ellas. Indica, a tal fin, que la Sentencia que se recurre asume y reitera como fundamentación propia la fundamentación de la Sentencia de instancia y ésta explica, de manera razonada y fundada en derecho, la subsunción de la norma aplicable al supuesto fáctico probado, que lo está mediante la valoración de las pruebas aportadas por las partes, consistentes en «cartas enviadas por el comprador al vendedor y en especial la de fecha 15 de marzo de 1993 en la que manifiesta la voluntad expresa de considerar la puesta a disposición del comprador del piso y la plaza de garaje "mediante el otorgamiento de la escritura pública"». Esta valoración de las pruebas determina que el órgano judicial considere y declare que es la fecha de la escritura de compraventa la que produce el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de la transmisión de la propiedad por lo que se mantiene la vigencia del arrendamiento hasta esa misma fecha. Concluye afirmando que el supuesto no es idéntico a los supuestos resueltos por las Sentencias aportadas como término de comparación ya que en el de autos, al contrario que en los demás, hay una voluntad del vendedor, declarada probada por el Juez, de no transmitir la propiedad hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública, lo que no se declara en los demás supuestos.

Así pues, según sostiene el Ministerio Fiscal, la fundamentación jurídica es coherente con la realidad fáctica declarada por la Sentencia, por lo que la respuesta que da la Audiencia al hacer suya la fundamentación jurídica de la Sentencia de instancia también es razonada y motivada y esta fundamentación interpreta la normativa aplicable respecto a la transmisión de la propiedad. No existe violación del derecho a la igualdad porque el órgano judicial al dictar la Sentencia sabe que ésta difiere porque existe diversidad de supuestos, diversidad que supone una diferencia con los supuestos de las Sentencias aportadas como términos de comparación.

En relación con la invocada vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, consagrada en el art. 24.1 CE, por supuesta incongruencia omisiva de la Sentencia de la Audiencia Provincial, dice el Ministerio Fiscal que dicha Sentencia no contesta explícitamente a la excepción planteada pero sí la contesta implícita y terminantemente. La Sentencia declara, aceptando la fundamentación de la Sentencia de instancia, que hasta la fecha del otorgamiento de la escritura no se transmitió la propiedad «estando vigente hasta dicha fecha el contrato de arrendamiento» lo que significa que no ha existido la confusión alegada al no ser propietario hasta esa fecha, continuando siendo arrendatario, condición que

impide la confusión pretendida y la consiguiente adquisición de los frutos civiles.

Sigue diciendo el Ministerio Fiscal que el actor podrá disentir de la interpretación que el órgano judicial realiza respecto a la concurrencia de los requisitos del título y el modo y de las consecuencias, efectos jurídicos y momento en que estos se producen, pero esta divergencia pertenece al campo de la legalidad ordinaria, sin dimensión constitucional. Por ello, la declaración de la persistencia de la condición de arrendatario por no haberse transmitido la propiedad supone, como es lógico, la existencia de un contrato, pero en virtud del principio de libertad de pacto (art. 1255 CC) las partes establecen, como declara la sentencia, que los efectos de la compraventa se inicien en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, y no antes, y la validez de esta declaración constituye la interpretación que el órgano judicial realiza de la normativa aplicable a este contrato en especial. Esta declaración es la respuesta implícita del órgano judicial a la excepción alegada por el actor, respuesta que permite afirmar la inexistencia de la incongruencia omisiva denunciada. Se podrá estar de acuerdo o no con la interpretación judicial pero esta actividad pertenece en exclusiva al contenido de la función del juzgador que no puede ser revisada en el recurso de amparo al no ser arbitraria ni irracional.

8. Por diligencia de ordenación de 2 de octubre de 2001, se acordó, al amparo de lo previsto en el art. 88 LOTC requerir a los Juzgados de Primera Instancia números 1, 2 y 19 de Sevilla, a fin de que remitieran en plazo de diez días copia de las Sentencias de 26 de noviembre de 1996, 26 de octubre de 1996, 29 de enero de 1996 y 20 de enero de 1997 y, una vez recibidas, por providencia de 26 de noviembre de 2001 la Sala Primera acordó dar traslado por diez días al Ministerio Fiscal y al demandante de amparo, a fin de que ampliaran las alegaciones efectuadas en su día.

9. El 11 de diciembre de 2001 se registró en el Tribunal el escrito de alegaciones del Ministerio Fiscal. El Fiscal, a la vista de la prueba ordenada practicar por la Sala, estima necesario ampliar el escrito de alegaciones presentado en este recurso de amparo.

Para el Fiscal, del examen de las actuaciones judiciales que han sido remitidas resulta, en primer lugar, que los hechos en todos los procesos son sustancialmente idénticos, puesto que se trata de la misma promotora inmobiliaria que ofreció por escrito la venta de las viviendas que ocupaban en un mismo edificio sus diferentes inquilinos, de modo que éstos dejaron de pagar las rentas que venían abonando desde el momento en que aceptaron por escrito las ofertas, lo que dio lugar a que la promotora ejercitara la acción de desahucio, por las rentas impagadas desde la aceptación de la oferta hasta la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, que fue rechazada por estimarse que la complejidad de la situación no permitía ser resuelta en dicho proceso. En su consecuencia, la promotora ejercitó otra acción por la que pretendía se declarara su condición de propietaria de las viviendas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública y, en consecuencia, se condenara a los inquilinos al pago de las rentas correspondientes. Por su parte, los inquilinos se opusieron a dicha pretensión alegando ser ellos los propietarios de las viviendas desde que contestaron por escrito aceptando la oferta de venta, por lo que operada la confusión entre su condición de arrendatarios y de propietarios, no venían obligados al pago de renta alguna.

En todos los casos, continúa el Fiscal, fue estimada la pretensión de la promotora, así como la reconvencción formulada por los inquilinos alegando compensación parcial de la deuda, todo ello por considerar que el contrato de compraventa no se consumó hasta la fecha del otor-

gamiento de la escritura pública de compraventa, siendo por ello a partir de esa fecha cuando los inquilinos adquirieron la condición de propietarios.

Planteados los recursos de apelación por los inquilinos, algunos de ellos fueron repartidos a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, la cual, actuando con diferente composición de Magistrados, dictó Sentencias el 13 de febrero, 22 de mayo, 30 de septiembre y 10 de octubre de 1997, por las que revocó las de instancia al considerar que el contrato había quedado perfeccionado desde que los inquilinos contestaron a la oferta, aunque en la misma no se incluyera mención alguna sobre la persona obligada al pago de los gastos de transmisión por entender que tal extremo no constituye uno de los elementos esenciales del contrato, por lo que, en definitiva, debía operar la *facta traditio*. Por estas razones los recursos fueron parcialmente estimados en las Sentencias mencionadas y los inquilinos fueron condenados no al pago de las rentas, sino al del precio convenido para la compraventa con los intereses correspondientes, de cuya cantidad había que deducir, en virtud de compensación, las cantidades que aquéllos hubieran abonado por cualquier concepto a la promotora.

El 18 de noviembre de 1997, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, actuando con composición diferente a todas las ocasiones antes mencionadas, dicta una nueva Sentencia sobre un proceso semejante a los que habían sido resueltos con anterioridad, modifica su criterio y después de aludir a algunas de las Sentencias invocadas en la demanda de amparo como término de comparación (concretamente las de 13 de febrero y 22 de mayo de 1997), al referirse al momento de la consumación del contrato de compraventa añade literalmente lo que sigue: «Estando pues las partes conformes sobre la cosa objeto del contrato y sobre su precio, el negocio jurídico se perfeccionó sirviendo pues de "título para la adquisición del dominio" del piso que hasta entonces disfrutaba en concepto de arriendo». En consecuencia, la Sala hace suya la fundamentación jurídica del Juez *a quo* entendiendo que «el contrato de compraventa quedó perfeccionado por la concurrencia del consentimiento de acuerdo con los arts. 1258 y 1262 del Código Civil el día 16 de febrero de 1993», pero no se consumó hasta que las partes, de común acuerdo, procedieron a otorgar la escritura pública de compraventa, siendo a partir de dicho momento cuando las partes habrían de proceder a la entrega de la cosa, hasta entonces arrendada, y al pago del precio convenido.

Sentados los anteriores antecedentes, y con cita de nuestra doctrina, concluye el Fiscal que se ha producido un cambio de criterio en la aplicación de la Ley por parte del Tribunal, concretamente de las normas que regulan en nuestro ordenamiento la perfección y consumación del contrato, cuestión sobre la que, para que pueda prosperar la demanda de amparo, se requiere que las resoluciones que se contrastan hayan sido dictadas por el mismo órgano judicial, que exista un término de comparación válido por haber resuelto dichas resoluciones supuestos sustancialmente similares, y la ausencia de toda motivación que justifique en términos generalizables tal cambio de criterio, a fin de excluir la arbitrariedad, la inadvertencia, o la toma en consideración de circunstancias personales o sociales de las partes que no debieron serlo.

El Fiscal, modificando el criterio de su primer escrito de alegaciones a la vista del contenido de las Sentencias aportadas, considera que en todos los casos los Jueces estimaron la pretensión de la promotora por considerar que era la propietaria de la vivienda hasta el momento de otorgar la escritura pública, bien porque el contrato no se perfeccionó o bien porque no se consumó hasta

el otorgamiento de la escritura. En consecuencia, no hay base después de la prueba practicada por decisión del Tribunal, para afirmar, como se hacía en el primer escrito de alegaciones, que no concurre la identidad de supuesto entre el contemplado en la Sentencia recurrida y en las que se ofrecen como término de comparación, puesto que las Sentencias recaídas en la instancia con anterioridad a la que ahora se refiere el recurso de amparo fueron revocadas por considerar que el contrato se perfeccionó en el momento de aceptarse la oferta y se consumó también en ese momento, mientras que la que es objeto del presente recurso establece que, como se hacía en la Sentencia de instancia, aun cuando quepa entender perfeccionado el contrato en el momento de aceptarse la oferta, su consumación no se produjo hasta el momento del otorgamiento de la escritura, lo que evidencia que se ha producido un cambio de criterio. Por ello, lo que procede analizar es si dicho cambio de criterio reúne los requisitos exigidos por la doctrina constitucional.

Con cita de la STC 176/2000, el Fiscal considera que la aplicación de dicha doctrina ha de conducir a la estimación del amparo, pues aun cuando sea compatible con el art. 14 CE que se produzcan cambios de criterio en la interpretación de la Ley, el derecho a la igualdad en su aplicación no tolera que dichos cambios sean gratuitos o desprovistos de fundamentación, como sucede en el presente caso, puesto que en con anterioridad mantuvo un criterio sobre la perfección y consumación del contrato incluso citando dos sentencias del mismo Ponente que el que dicta la resolución ahora combatida, mientras que en ésta la Sala considera que dicho momento es distinto y posterior, lo que determina que mientras que en el primer caso no existiera obligación de pagar las rentas, en el que se recurre sí. Tal cambio de criterio carece de fundamentación, y no permite interpretar que se trate de un legítimo cambio para el futuro, pues en la Sentencia recurrida no se atisba mención alguna que pueda hacer pensar que se trata de un cambio de tal índole.

Por lo que, finalmente, respecta al alcance del amparo, el Fiscal considera que procede anular la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla y retrotraer las actuaciones al momento de dictarse la misma para que se pronuncie en su lugar otra en la que se respete el derecho fundamental vulnerado motivando suficientemente el criterio que se adopte con relación a la cuestión controvertida.

10. El mismo día se registró en el Tribunal el escrito de alegaciones del recurrente en amparo. Considera el demandante que las Sentencias unidas a las actuaciones confirman que en fechas muy próximas entre sí, y a la recaída en el recurso que es causa del presente recurso de amparo, se produjeron una pluralidad de litigios de igual contenido entre la mercantil Urbanizadora Santa Clara, S.A., y un numeroso grupo de particulares que habitaban las distintas viviendas de un inmueble ocupado por éstos y promovido por aquélla. También ponen de relieve que siendo distintas las soluciones adoptadas por los Juzgados, finalmente todos ellos consideraban que la compraventa no se había perfeccionado o no se había consumado, por lo que el contrato de arrendamiento vinculaba a las partes hasta la fecha de formalización de la escritura de compraventa, por lo que hasta entonces estaba vigente la obligación de pagar la renta.

Es precisamente esa conclusión final la que de manera uniforme y sistemática revocan todas las Secciones de la Audiencia Provincial de Sevilla, incluida la Sección Quinta. Todas ellas, a excepción de la ahora combatida, disponen que el contrato de compraventa se perfeccionó y consumó a consecuencia del intercambio epistolar

acaecido en 1993, dieciséis meses antes de la escritura y que, por lo tanto, en dicha fecha se extinguió el contrato de arrendamiento previo.

Es decir que, para el demandante de amparo, todas las Secciones de la Audiencia Provincial de Sevilla tuvieron ocasión de conocer y revisar la tesis de la ausencia de perfección o consumación del contrato de compraventa y conociéndola la refutaron en treinta y seis de los treinta y siete procedimientos entablados, declarando que la adquisición original del dominio se produjo en febrero de 1993.

Sin embargo, la Sentencia que ahora se combate altera el que venía siendo su uniforme criterio y acepta que el momento de la consumación del contrato fue el del otorgamiento de la escritura pública, asumiendo el razonamiento del Juez de instancia, apartándose de la tesis anteriormente mantenida de manera inmotivada, con lo que dicha Sentencia incurre en el vicio que define la reciente Sentencia de 10 de octubre de 2001, de la Sala Segunda de este Tribunal, como exponente del trato desigual en la aplicación de la Ley una vez constatado que son pertinentes los términos de comparación.

11. Por providencia de 7 de marzo de 2002 se fijó para la deliberación y fallo del presente recurso de amparo el día 11 del mismo mes y año, día en que comenzó habiendo terminado en el día de hoy.

## II. Fundamentos jurídicos

1. El presente recurso de amparo tiene por objeto determinar si la Sentencia de 18 de noviembre de 1997 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, que desestimó el recurso de apelación interpuesto por el hoy demandante del amparo contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de Sevilla, en autos de juicio de menor cuantía núm. 688/96, ha vulnerado los derechos fundamentales a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) y a la igualdad en la aplicación de la ley (art. 14 CE).

La alegada lesión del art. 24.1 CE se funda en la incongruencia omisiva en que, según entiende el demandante de amparo (demandado y apelante en los mencionados autos de menor cuantía), incurrió la Sentencia de apelación, al eludir toda referencia a una de las excepciones formuladas por dicha parte: la de la extinción de la obligación del pago de las rentas reclamadas (como devengadas entre los meses de febrero de 1993 y julio de 1994) por razón del instituto jurídico de la confusión de derechos. Tal instituto de la confusión de derechos, según aduce dicha parte, habría debido operar —y en tal sentido se había alegado en juicio— aun en el supuesto de que se entendiese (como efectivamente lo entendieron las Sentencias de instancia y de apelación) que el contrato de compraventa de la finca litigiosa se había perfeccionado en febrero de 1993 sin que se hubiera consumado la transmisión del dominio, a favor del entonces demandado y ahora demandante de amparo, hasta julio de 1994.

La invocación del art. 14 CE como vulnerado se basa, a su vez, en que la Sentencia recurrida se aparta del criterio mantenido por la propia Sección Quinta de la misma Audiencia Provincial de Sevilla en otros supuestos sustancialmente idénticos (entre los que cabe citar los resueltos por las Sentencias de 13 de febrero y 22 de mayo de 1997, expresamente mencionadas en aquélla), sin que se haga razonamiento o explicación alguna sobre tal cambio de criterio.

2. En cuanto a la supuesta vulneración del art. 24.1 CE, en relación con la incongruencia omisiva, procede en primer lugar analizar si concurre la falta de agotamiento de los recursos procedentes en la vía judicial, por no haberse empleado por el recurrente el incidente de nulidad del art. 240.3 LOPJ, extremo que, de

confirmarse, determinaría la inadmisión del recurso en este momento procesal, de acuerdo con lo establecido en los arts. 44.1 a) y 50.1 a) LOTC, pues los defectos insubsanables de que pudiera estar afectado el recurso de amparo no resultan subsanados porque el recurso haya sido inicialmente admitido a trámite (SSTC 50/1991, de 11 de marzo, FJ 3; 129/2000, de 16 de mayo, FJ 2; 185/2000, de 10 de julio, FJ 3; 105/2001, de 23 de abril, FJ 2; 228/2001, de 26 de noviembre, FJ 2 y 18/2002, de 28 de enero, FJ 3).

En efecto, aun cuando el incidente de nulidad de actuaciones frente a resoluciones judiciales firmes constituía un recurso manifiestamente improcedente antes de la reforma del art. 240 LOPJ operada por la Ley Orgánica 5/1997, de 4 de diciembre (por todas, SSTC 185/1990, de 15 de noviembre, FJ 4; 245/2000, de 16 de octubre, FJ 2; 12/2001, de 29 de enero, FJ 2; y 15/2001, de 29 de enero, FJ 3), tras la citada reforma legal constituye un recurso de ineludible interposición para cumplir el requisito previsto en el art. 44.1 a) LOTC, relativo al agotamiento de todos los recursos utilizables dentro de la vía judicial y respetar así el carácter subsidiario del recurso de amparo, ya que la tutela general de los derechos y libertades corresponde (conforme al art. 53.2 CE) primeramente, a los órganos del Poder Judicial, y, por tanto, cuando existe un recurso susceptible de ser utilizado, y adecuado por su carácter y naturaleza para tutelar la libertad o derecho que se entiende vulnerado, tal recurso ha de agotarse antes de acudir a este Tribunal (SSTC 108/1999, de 14 de junio, FJ 2; 169/1999, de 27 de septiembre, FJ 3; 211/1999, de 29 de noviembre, FJ 2; 82/2000, de 27 de marzo, FJ 2; 178/2000, de 26 de junio, FJ 3; y 284/2000, de 27 de noviembre, FJ 3).

En el caso enjuiciado, la Sentencia que se combate fue dictada el 18 de noviembre de 1997, fecha en la que aún no había sido publicada la reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial operada por Ley Orgánica 5/1997, de 4 de diciembre, que vino a dar una nueva redacción a su art. 240.3, ya que dicha Ley Orgánica se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» del día 5 de diciembre siguiente, entrando en vigor (conforme a su Disposición final única) al día siguiente de su publicación y, por lo tanto, el día 6 de diciembre. Sin embargo, su Disposición transitoria primera disponía la aplicación de esa nueva redacción del art. 240 LOPJ y, con ello, del incidente de nulidad de actuaciones, también a los procesos que hubiesen finalizado por resolución o Sentencia irrecurrible dentro del mes anterior a su promulgación. Constatado lo anterior, es obvio que al haberse dictado la Sentencia en la fecha indicada le era de aplicación dicha Disposición transitoria primera y, por lo tanto, el recurrente pudo y debió instar el incidente de nulidad de actuaciones en el plazo de los veinte días siguientes a la fecha de publicación de la Ley. Al no hacerlo así, y por lo que se refiere a esta vulneración, el presente recurso de amparo deviene inadmisibile por falta de agotamiento de la vía judicial previa, causa de inadmisión que en el momento de dictar esta Sentencia se convierte en causa de desestimación (por todas, STC 105/2001, de 23 de abril, FJ 4).

3. Respecto de la queja en la que se alega la lesión del art. 14 CE, hemos de recordar que los principios de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, que garantiza el art. 9.3 CE, imponen a los órganos judiciales que en sus resoluciones no se aparten arbitrariamente de los precedentes propios. En definitiva, nuestra doctrina ha afirmado de modo continuado en el tiempo que el artículo 14 CE excluye que una decisión judicial dictada en un proceso aparezca como fruto de un mero voluntarismo selectivo frente a las decisiones adoptadas en otros casos anteriores

resueltos de modo diverso (SSTC 55/1988, de 24 de marzo, FJ 1, y 193/2001, de 1 de octubre, FJ 2).

En consecuencia, un mismo órgano judicial no puede cambiar arbitrariamente el sentido de sus decisiones adoptadas con anterioridad en supuestos esencialmente iguales sin una argumentación razonada de dicho cambio que permita deducir que existe un apartamiento del precedente que responda a una interpretación abstracta y general de la norma aplicable y no a una respuesta *ad personam*. Ello no impide que los órganos judiciales puedan cambiar su criterio y apartarse conscientemente de sus resoluciones precedentes, pero este apartamiento del precedente ha de ser consciente y razonablemente fundamentado o, en ausencia de una motivación expresa, ha de resultar patente que existe un efectivo cambio de criterio, bien por inferirse con certeza del contenido de la propia resolución, bien por existir otros elementos de juicio externo que así lo indiquen, lo cual suele ocurrir cuando existen otros pronunciamientos posteriores coincidentes con la línea abierta por la resolución impugnada. Por ello, resultará vulnerado el derecho a la igualdad en esta vertiente cuando se acredita que la resolución que es objeto del recurso de amparo significa una ruptura ocasional de la línea que el propio órgano judicial viene manteniendo con uniformidad en supuestos esencialmente iguales (por todas, SSTC 200/1990, de 10 de diciembre, FFJJ 2 y 3; 25/1999, de 8 de marzo, FJ 5; 176/2000, de 26 de junio, FJ 3; 57/2001, de 26 de febrero, FJ 2; 122/2001, de 4 de junio, FJ 2; 111/2001, de 7 de mayo, FJ 2 y 193/2001, de 1 de octubre, FJ 3), siempre y cuando concurren los requisitos de alteridad y existencia de precedente judicial en el que se aprecien las notas de generalidad y continuidad pues, de no concurrir cualquiera de ellos, conforme a nuestra doctrina, se produciría la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva proclamado en el art. 24.1 CE por el resultado arbitrario que supone que un mismo asunto litigioso obtenga respuestas judiciales distintas (SSTC 150/2001, de 2 de julio, FFJJ 3 y 4; 162/2001, de 5 de julio, FFJJ, 2 y 4; y 229/2001, de 26 de noviembre, FFJJ 2 y 4).

Teniendo en cuenta lo anterior, para apreciar la vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley, hemos venido exigiendo la concurrencia de varios requisitos. En primer lugar, ha de acreditarse por el recurrente en amparo la existencia de un término de comparación, dado que el juicio de igualdad sólo puede realizarse comparando la resolución judicial que se impugna y el precedente del mismo órgano judicial en casos sustancialmente iguales (SSTC 81/1997, de 22 de abril, FJ 2; 89/1998, de 21 de abril, FJ 7; 62/1999, de 26 de abril, FJ 4; 186/2000, de 10 de julio, FJ 11; 37/2001, de 12 de febrero, FJ 3 y 111/2001, de 7 de mayo, FJ 2). Seguidamente se requiere que los supuestos que constituyen el término de comparación sean esencialmente iguales, pues sólo si los casos son iguales entre sí se puede efectivamente pretender que la solución dada para uno sea igual a la del otro (SSTC 78/1984, de 9 de julio, FJ 3; 55/1988, de 24 de marzo, FJ 2; 34/1995, de 6 de febrero, FJ 1 y 102/1999, de 31 de mayo, FJ 3). En tercer y último lugar se requiere que las resoluciones objeto de comparación procedan del mismo órgano judicial, entendiéndose por tal la identidad no sólo de Sala, sino también de Sección, ya que hemos considerado a éstas como órganos judiciales con entidad diferenciada (SSTC 134/1991, de 17 de junio, FJ 3; 42/1993, de 8 de febrero, FJ 3; 218/1994, de 18 de julio, FJ 6; 245/1994, de 15 de septiembre, FJ 3; 266/1994, de 3 de octubre, FJ 3; 240/1998, de 15 de diciembre, FJ 6; y 122/2001, de 4 de junio, FJ 5).

4. El examen de las Sentencias aportadas como término de comparación con la demanda de amparo per-

miten constatar que la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, además de la Sentencia ahora recurrida en amparo, dictó también las Sentencias de 13 de febrero de 1997 (rollo 1224/96), 22 de mayo de 1997 (rollo 3403/96), 26 de junio de 1997 (rollo 65/97), 30 de septiembre de 1997 (rollo 922/97) y de 10 de octubre de 1997 (rollo 1175/97) en supuestos sustancialmente iguales al que motiva el presente recurso de amparo. Dichas Sentencias fueron consecuencia de los recursos de apelación interpuestos por los demandados contra las dictadas por los Juzgados de Primera Instancia números 1, 2 y 19 de Sevilla, que han sido aportadas a instancia del Tribunal (art. 88 LOTC). Del examen de dichas Sentencias —recaídas en instancia y en apelación— queda acreditado que en todos los supuestos se trata de juicios promovidos por Urbanizadora Santa Clara, S.A., contra los respectivos inquilinos de las viviendas que ocupaban —integradas en un mismo conjunto residencial—, con los que había concertado los correspondientes contratos de compraventa de las respectivas viviendas.

Con la salvedad (a la que luego se hará referencia) del asunto resuelto por la Sentencia de 22 de mayo de 1997, en los demás solicitaba la sociedad Urbanizadora Santa Clara, S.A., con carácter principal, la condena de los respectivos demandados al pago de las rentas devengadas entre los meses de marzo de 1993 (subsiguiente a las comunicaciones privadas habidas entre las partes, sobre oferta y aceptación de las condiciones del contrato correspondiente) y julio de 1994 (en que se otorgaron las escrituras públicas de compraventa), así como, en su caso, los gastos de comunidad. Subsidiariamente —para el caso de que se entendiera transmitida la propiedad en febrero de 1993— pedía dicha entidad una indemnización por enriquecimiento injusto de los demandados durante el período cuestionado, al no haber pagado el precio ni demás gastos legítimos. En el caso resuelto por la Sentencia de 22 de mayo de 1997, según ésta explica en su fundamento jurídico primero, había ejercitado la entidad mercantil «las acciones acumuladas de resolución del primitivo contrato de arrendamiento, por falta de pago de rentas y la de enriquecimiento injusto que se postula por el hecho de seguir la demandada con el uso de su vivienda sin pagar cantidad alguna en concepto de precio e incluso sin pagar las rentas». En todo caso, en todos estos litigios, y así consta en las respectivas Sentencias, se constituyó como cuestión central la determinación de los momentos de perfección de los contratos de compraventa, por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y el precio, y de su consumación, por la efectiva transmisión de la propiedad de la finca.

En las citadas Sentencias aportadas como término de comparación, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla resuelve las apelaciones de que conoció dando a todos los casos una misma solución, revocando todas ellas, en lo pertinente al tema que ahora nos ocupa, las correspondientes Sentencias de instancia. Se afirma, en síntesis, en dichas Sentencias que el contrato de compraventa —respecto de la vivienda de la que cada demandado venía siendo inquilino— se perfeccionó en el momento en que cada uno de los demandados aceptó la correspondiente oferta de la actora (concurso de oferta y aceptación que se habría producido en todos los casos en el mes de febrero de 1993), y que en ese mismo momento se produjo también la transmisión de la propiedad ya que, al venir poseyendo la cosa el adquirente en concepto de arrendatario, se habría producido una *traditio* espiritualizada (*constitutum posesorium*), suficiente para estimar producido dicho efecto transmisivo.

Con este planteamiento, las Sentencias desestimaron, en los respectivos procesos, la pretensión principal de la actora, formulada esencialmente en los términos ya

indicados. considerando que desde el momento en que se había producido la perfección y consumación del contrato de compraventa no existía obligación de pagar rentas, al haber dejado el comprador de ser arrendatario para convertirse en propietario. En atención a ello, fueron estimadas las pretensiones subsidiarias de las correspondientes demandas, sobre enriquecimiento injusto.

5. El planteamiento que se ha dejado expuesto en su esquema básico y el criterio de aplicación normativa mantenido en las Sentencias de referencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla (de las que dos son expresamente citadas por la ahora recurrida, las Sentencias de 13 de febrero y de 22 de mayo de 1997) se abandonan notoriamente en la Sentencia que es objeto del amparo, dictada por la misma Sección Quinta. En efecto, esta última Sentencia remite la consumación del contrato de compraventa, con el correspondiente efecto transmisivo del dominio, no al momento de la perfección del contrato (fecha de aceptación de la oferta de venta, febrero de 1993) sino al momento de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa (julio de 1994).

Así pues, es obligado concluir que nos encontramos ante una Sentencia en la que el órgano judicial se aparta del criterio reiteradamente mantenido por él mismo en Sentencias anteriores. Es además relevante, a los fines del presente recurso de amparo, el hecho de que en dicha Sentencia ni hay argumentos o razones que, de modo explícito, expliquen tal cambio de criterio o doctrina ni hay datos bastantes de los que pueda inferirse, a modo de argumentación implícita, las razones de dicho cambio. Debe destacarse, por otra parte, que tal explicación es con mayor razón exigible cuando, como aquí sucede, se citan en la propia Sentencia otras dos anteriores en las que se mantiene un criterio o doctrina anti-téticos, ahora abandonados.

6. No es óbice a la conclusión que acaba de exponerse la circunstancia de que la Sentencia recurrida se remita a la de instancia, en la construcción de sus razonamientos, al afirmar (fundamento jurídico tercero) que «la Sala hace suya la fundamentación jurídica del Juez *a quo*, entendiéndolo que el contrato de compraventa quedó perfeccionado por la concurrencia de consentimiento... pero no se consumó hasta que las partes, de común acuerdo, procedieron a otorgar la escritura pública de la venta». Es inoperante esta remisión, a los efectos ahora contemplados, según se razona a continuación.

La Sentencia de instancia fundamenta la estimación de que la consumación del contrato no se produjo hasta el otorgamiento de la escritura pública en el hecho de no haber quedado acreditada una efectiva entrega de la cosa —como *traditio* en la compraventa— cuando se perfeccionó aquél. Y así, dice que «no se ha probado que el vendedor ponga de un modo real y actual la cosa a la plena, absoluta y única disposición del comprador, con evidente intención de ambas partes de hacerlo así», añadiendo que el vendedor, «mediante carta de fecha 15-III-93, manifiesta su voluntad expresa de considerar puesta a disposición del comprador la casa y plaza de garaje mediante el otorgamiento de la escritura pública».

Esta argumentación no constituye, sin embargo, un *novum* —respecto de las Sentencias aportadas como término de comparación—, que pudiera servir para motivar el cambio de criterio, ya que se contiene también en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Sevilla, dictada el 10 de octubre de 1996, que fue parcialmente revocada por la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, de fecha 26 de junio de 1997, recaída en el rollo de apelación núm. 65/97, Sentencias ambas cuyos respectivos testimonios se han aportado a las actuaciones. En dicha

Sentencia de instancia también se hace referencia al documento de 15 de marzo de 1993 (que es el mismo en ambos litigios), se niega que fuera voluntad de la entidad mercantil, en ocasión del intercambio de las comunicaciones privadas, entregar al comprador la cosa vendida (ni siquiera a través del mecanismo de la «intervención»), y se establece que para que exista la *traditio* «no se puede prescindir de la voluntad del vendedor». Pues bien, la expresada Sentencia de la Audiencia Provincial de 26 de junio de 1997, aun conociendo esta argumentación de la de instancia, concluyó, en sentido contrario, que el contrato de compraventa se había perfeccionado y consumado, con la consiguiente transmisión del dominio, en el mismo momento (16 de febrero de 1993), ya que «al acuerdo se le añadió la tradición espiritualizada a modo de *constitutum posesorium*, lo cual tiene lugar cuando el comprador se encuentra ya en la posesión de la cosa».

Así pues, también en este punto concreto de la fundamentación jurídica —atinente a la cuestión central que nos ocupa— la Sentencia ahora recurrida en amparo se aparta del precedente mantenido en sentencia anterior, sin dar razón de ello, para llegar, por lo tanto, a la ya comentada conclusión contraria respecto de dicha cuestión central.

Ya queda indicado, por otra parte, que las Sentencias aportadas como término de comparación (contradiendo explícitamente el criterio mantenido por las correspondientes Sentencias de instancia, cuyos pronunciamientos, en lo pertinente a este particular, quedaron sin efecto) afirman que en los tratos privados habidos entre las partes, como cartas y comunicaciones de los primeros meses de 1993, hubo seria y formal intención de obligarse por cada parte, lo que fundamenta la estimación de que el contrato se perfeccionó entonces. A ello sigue la conclusión de que el contrato se consumó al tiempo de perfeccionamiento, produciéndose el efecto de adquisición de la propiedad, ya que, como dice la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, de 10 de octubre de 1997, y en igual sentido las restantes, «las traslación posesoria se operó en forma anticipada, al pasar el comprador a ocupar la vivienda y la plaza de garaje a título arrendaticio», de modo que, se concluye «no resulta preciso en el caso de autos otro tipo de tradición, cual sería el otorgamiento de escritura pública».

7. En definitiva, de la lectura de la Sentencia recurrida en amparo y de las aportadas como término de comparación sólo se deduce, en cuanto al tema que nos ocupa, la diferente solución que le dan aquélla y éstas. Mas no puede saberse —dada la omisión de toda justificación del cambio por parte de la Sentencia ahora impugnada— si ello se debe bien a un diferente criterio de interpretación de las normas de aplicación (de modo que pudiera considerarse como la manifestación de una nueva doctrina general aplicable a los casos futuros) bien a una obligada toma en consideración de algún supuesto fáctico o elemento de prueba, presente en este caso, que conduzca necesariamente o pueda razonablemente conducir a tal conclusión diferente (supuesto fáctico o elemento de prueba del que tampoco nada se dice en la Sentencia recurrida), lo que conduce inexorablemente a entender que se trata de un cambio de criterio que no aparece basado en una modificación de la línea doctrinal a futuro, sino que por el contrario se trata de una modificación *ad casum*.

La resolución de casos idénticos de modo diferente, sin que se fundamente el cambio de criterio habido para adoptar la resolución judicial, concurriendo los requisitos de alteridad y existencia de precedente, en los términos ya expresados, supone una vulneración del derecho fundamental del recurrente a la igualdad en la aplicación

de la ley (art. 14 CE), conforme a la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta, por lo que procede estimar el amparo solicitado por este motivo y, en consecuencia, declarar la nulidad de la resolución judicial combatida, retrotrayendo las actuaciones al momento anterior a dictar Sentencia para que se dicte otra que respete el derecho fundamental vulnerado.

### FALLO

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

Ha decidido

Estimar en parte la demanda de amparo, formulada por don Anastasio Castizo Machío, y en consecuencia:

1.º Reconocer el derecho del recurrente a la igualdad en la aplicación de la ley.

2.º Anular la Sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, de fecha 18 de noviembre de 1997, dictada en el rollo de apelación civil 1269/97.

3.º Retrotraer las actuaciones de dicho recurso al momento inmediatamente anterior al pronunciamiento de la Sentencia, para que se dicte nueva Sentencia, en la que se resuelva el recurso de apelación respetando el expresado derecho fundamental.

4.º Desestimar el recurso de amparo en los demás extremos.

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

Dada en Madrid, a ocho de abril de dos mil dos.—Manuel Jiménez de Parga y Cabrera.—Pablo García Manzano.—Fernando Garrido Falla.—María Emilia Casas Baamonde.—Javier Delgado Barrio.—Roberto García-Calvo y Montiel.—Firmado y rubricado.

**7888** *Sala Primera. Sentencia 75/2002, de 8 de abril de 2002. Recurso de amparo 2956/98. Promovido por don Aldo Bordessa respecto a la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que desestimó su demanda contra el Ministerio de Economía y Hacienda sobre una multa por exportación de moneda no declarada.*

*Supuesta vulneración del derecho a la legalidad penal: la supresión del delito monetario por vigencia del Derecho comunitario no impide sanciones administrativas.*

La Sala Primera del Tribunal Constitucional, compuesta por don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, Presidente, don Pablo García Manzano, don Fernando Garrido Falla, doña María Emilia Casas Baamonde, don Javier Delgado Barrio y don Roberto García-Calvo y Montiel, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA

En el recurso de amparo núm. 2956/98, promovido por don Aldo Bordessa, representado por el Procurador de los Tribunales don Francisco Velasco Muñoz-Cuellar

y asistido por el Abogado don José Colls Alsius, contra la Sentencia de 14 de abril de 1998 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que confirma la resolución sancionadora de la Dirección General de Economía Internacional y Transacciones Exteriores del Ministerio de Economía y Hacienda de 2 de noviembre de 1995. Ha sido parte el Abogado del Estado y ha intervenido el Ministerio Fiscal. Ha sido Ponente el Presidente don Manuel Jiménez de Parga y Cabrera, quien expresa el parecer de la Sala.

### I. Antecedentes

1. Mediante escrito, registrado el 30 de junio de 1998, el Procurador de los Tribunales don Francisco Velasco Muñoz-Cuellar, en nombre y representación de don Aldo Bordessa, formuló recurso de amparo contra la Sentencia que se ha mencionado arriba.

2. Los hechos que fundamentan la demanda de amparo son, en síntesis, los siguientes:

a) El día 10 de noviembre de 1992 don Aldo Bordessa fue detenido en la Aduana de la Junquera (Girona) cuando se disponía a abandonar el territorio español con destino inmediato a Francia, llevando oculta en el interior del automóvil que conducía la cantidad total de 49.870.000 pesetas, sin contar para ello con la correspondiente autorización administrativa.

b) Se instruyeron diligencias previas en el Juzgado Central de Instrucción núm. 3, por posible delito monetario en grado de frustración, siendo objeto de enjuiciamiento por el Juzgado Central de lo Penal de la Audiencia Nacional. En el juicio oral celebrado el 17 de junio de 1993, el Ministerio Fiscal calificó los hechos como constitutivos de un delito monetario en grado de frustración de los arts. 6.A.1 y 7.1.2 de la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, modificada por Ley Orgánica 10/1983, de 16 de agosto, en relación con los arts. 3.2 y 51 del Código Penal, del que estimó penalmente responsable a don Aldo Bordessa, solicitando se le impusieran las penas de seis meses de arresto mayor, con sus accesorias legales, multa en cuantía de 20 millones de pesetas, con arresto sustitutorio en caso de impago, y comiso de la cantidad de dinero aprehendida, así como el abono de las costas procesales. La defensa de don Aldo Bordessa solicitó la libre absolución, invocando la vigencia de la Directiva comunitaria 88/361, de 24 de junio de 1988, en virtud de la cual no se podía exigir autorización administrativa previa para la exportación a un país miembro de la Comunidad Europea de moneda, billetes de banco o cheques al portador. Dicha Directiva debía haber sido incorporada al Derecho español el 1 de enero de 1993. Por ello la conducta del Sr. Bordessa quedaba despenalizada. Ante dicha alegación el Magistrado-Jefe Central de lo Penal dictó Auto el 19 de junio de 1993 en el que planteaba, al Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, cuestión prejudicial interpretativa del Tratado Constitutivo de la CEE y sobre la citada Directiva 88/361.

c) El Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas dictó Sentencia el 23 de febrero de 1995 declarando: 1) que una normativa que supedita la exportación de monedas, billetes de banco o cheques al portador a una autorización administrativa o a una declaración previa y que apareja sanciones penales a dicha exigencia no está comprendida en el ámbito de aplicación de los arts. 30 y 59 del Tratado; 2) que los arts. 1 y 4 de la Directiva 88/361 del Consejo, de 24 de junio de 1988, se oponen a que la exportación de monedas, billetes de banco o cheques al portador se supedite a una autorización previa, pero, por el contrario, no se oponen a que dicha operación se supedite a una declaración pre-