



Roj: **STSJ M 12409/2016 - ECLI: ES:TSJM:2016:12409**

Id Cendoj: **28079330082016100515**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **8**

Fecha: **07/11/2016**

Nº de Recurso: **470/2016**

Nº de Resolución: **511/2016**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA DE LOS DESAMPARADOS GUILLO SANCHEZ-GALIANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

**Sección Octava C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004**

33010280

**NIG:** 28.079.00.3-2013/0027211

**Recurso de Apelación 470/2016 -P-01**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO

SECCIÓN OCTAVA

**RECURSO APELACION NÚMERO 470/2016 SENTENCIA N° 511/2016**

Ilmos Sres.:

Presidente:

D<sup>a</sup> Amparo Guilló Sánchez Galiano

Magistrados:

D<sup>a</sup>. Emilia Teresa Díaz Fernández

Don Rafael Botella García Lastra

D. Francisco Javier González Gragera

En Madrid, a siete de noviembre de dos mil dieciséis.

VISTO por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid el **Recurso de Apelación que con el número 470/2016** ante la misma pende de resolución, interpuesto por don Jesus Miguel , representado por la Procuradora doña Ana María García Fernández, frente a la Sentencia dictada en fecha 12/02/2016, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario seguido ante el mismo con el número **560/2013** , por la que se inadmitió por falta de legitimación activa el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013, por las que se acuerda adjudicar a AZORA GESTION, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSION COLECTIVA SA, el contrato de enajenación de 32 promociones de vivienda por precio de 211.000.007 euros, así como contra la resolución de 25 de octubre de 2013 por la que se comunica al expresado recurrente que se ha transmitido la propiedad de la vivienda de que es arrendatario sita en la AVENIDA000 n° NUM000 , NUM001 , planta NUM002 de Navalcarnero a ENCASA CIBELES SL.

Ha sido parte apelada la Comunidad de Madrid, representada y asistida por su Letrado. Ha comparecido asimismo como apelado Azora Gestión SL, representada por el Procurador don Federico Ruipérez Palomino.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 12 de febrero de 2016, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid y en el Procedimiento Ordinario seguido ante el mismo con el número 560/2013, se dictó Sentencia cuya parte dispositiva, literalmente transcrita, dice así:

*"Que debo declarar y declaro inadmisibile por falta de legitimación activa, el recurso contencioso administrativo interpuesto por don Jesus Miguel contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid que se describen en el primer antecedente de hecho, imponiendo el recurrente las costas del juicio con el alcance expresado en el Fundamento Jurídico V".*

**SEGUNDO.-** Notificada la anterior resolución a las partes, se interpuso en tiempo y forma, recurso de Apelación que, tras ser admitido a trámite se sustanció por sus prescripciones legales ante el Juzgado de que se viene haciendo mención y elevándose las actuaciones a esta Sala siendo registrada la apelación en fecha 17 de mayo de 2016.

**TERCERO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, procedentes de la Sección Tercera, se acordó mediante diligencia de ordenación de fecha 15 de junio de 2016 formar el presente rollo de apelación y dar a los autos el trámite previsto en los artículos 81 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Se señaló para la votación y fallo del presente Recurso de Apelación la audiencia del día 9/9/2016, fecha en la que ha tenido lugar. Ha comparecido como apelado Azora Gestión SL, representada por el Procurador don Federico Ruipérez Palomino.

Ha sido Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Amparo Guilló Sánchez Galiano, quien expresa el parecer de la Sección.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Conviene recordar ante todo que la Sentencia de instancia inadmitió el recurso contencioso interpuesto por la recurrente contra los actos que se han reseñado en el encabezamiento de la presente resolución, razonando que es un hecho admitido por las partes que la vivienda sita en la AVENIDA000 nº NUM000, NUM001 planta NUM002 de Navalcarnero, de Protección Oficial y Propiedad del IVIMA, se adjudicó al recurrente en régimen de alquiler el 27 de noviembre de 2007 y siendo así que dicha vivienda se integra en una de las 32 promociones del contrato de enajenación que se adjudica a AZORA GESTION por la primera de las resoluciones impugnadas, pero manteniéndose inalterado el contrato de arrendamiento y el derecho de reducción de renta reconocido al arrendatario recurrente hasta diciembre de 2014, no se produce mas novación que la subjetiva del arrendador, que ahora es ENCASA CIBELES SL, como se le comunica mediante el segundo de los actos impugnados; y en virtud de tales datos fundamenta el Juzgador a quo su resolución de inadmisión en la aplicación de la causa prevista en el art 69 b) de la LJCA porque ninguna de las resoluciones del expediente de contratación afecta a ninguno de sus derechos e intereses legítimos. No se ha acreditado que el contrato de arrendamiento haya experimentado más alteración que la subjetiva del arrendador ni que por la enajenación de las viviendas perdiera el demandante su derecho a la reducción de renta que ha tenido reconocido hasta diciembre de 2014. Por todo ello, en suma no acredita el demandante que la adjudicación del contrato de enajenación de las 32 promociones de viviendas haya afectado a ningún derecho o interés legítimo del demandante como se requiere por el art. 19 1 a) de la LJCA para gozar de legitimación activa para impugnarlo. También se razona en la resolución impugnada que dicha inadmisibilidad se extiende respecto de lo que se califica por el recurrente como segunda de las resoluciones impugnadas y que en realidad no es sino una mera comunicación o puesta en conocimiento del demandante de que la propiedad de la vivienda que ocupa en régimen de alquiler ha sido transmitida y la consecuente subrogación de ENCASA CIBELES SL en la posición de arrendadora pero permaneciendo inalterado su contrato de arrendamiento en todo lo demás.

Frente a la anterior resolución interpone el presente recurso el demandante alegando esencialmente la vulneración de derechos fundamentales, concretamente del consagrado en el art. 24.1 CE, en su vertiente de derecho de acceso a la jurisdicción y de incongruencia por defecto de motivación en la sentencia de instancia al no haber fundamentado suficientemente la resolución razonando sobre el interés del demandante en el litigio.

Tanto la Comunidad de Madrid como el coapelado, AZORA GESTION SL, han solicitado en sus escritos de oposición al recurso planteado de contrario, la desestimación del mismo y la confirmación de la sentencia de instancia. La CAM hace alusión asimismo a la causa de inadmisión consistente en la insuficiente cuantía de la pretensión para tener acceso al recurso de apelación pues en definitiva la misma se contrae únicamente al contrato de arrendamiento del recurrente por lo que la cuantía de dicha pretensión vendrá determinada por la anualidad de renta y esta no alcanza la suma determinada para el acceso a esta segunda instancia.



**SEGUNDO.-** Pues bien, respecto de la causa de inadmisibilidad del recurso de apelación alegada por la Administración demandada, la Sala considera que la pretensión del recurrente no se encontraba vinculada únicamente con su contrato de arrendamiento, sino mas bien con la repercusión que la venta de la vivienda que ocupa a un tercero por la Administración pudiese acarrear en relación con dicho contrato; cuestión, que por tanto es de naturaleza diferente y que no se identifica con la cuantía de la renta anual del contrato de arrendamiento, por lo que estimamos que debe entrarse a examinar el recurso y que este no debe ser inadmitido a tramite.

Ahora bien, estimamos, sin embargo, que el recurso de apelación debe ser desestimado y la Sentencia de instancia debe ser confirmada en su integridad.

El apelante reprocha a la Sentencia dictada en la instancia la vulneración del derecho que consagra el art. 24.1 CE a obtener tutela judicial efectiva, por falta de motivación e incongruencia, al no haberse pronunciado sobre las pretensiones oportunamente deducidas por el recurrente en su recurso contencioso administrativo; y, mas concretamente, porque la resolución judicial considera que el mismo carece de legitimación activa sin razonar sobre el interés que, en su opinión, sí ostentaba el mismo al reportarle un evidente perjuicio la venta del piso que ocupaba como arrendatario por no poder obtener los beneficios correspondientes a una vivienda de protección oficial a causa de la novación subjetiva operada en el contrato al cambiar la persona del arrendador como consecuencia de dicha venta.

Pero la lectura de la sentencia que se impugna evidencia que esta se encuentra ampliamente motivada, dando puntual respuesta a dichas pretensiones del recurrente. Su examen demuestra que se razona acerca de la falta de interés del recurrente que se hace derivar del hecho de que la venta no produce al mismo o al menos este no lo ha acreditado, ningún perjuicio o consecuencia en su relación arrendaticia; de forma que el contrato de arrendamiento permanece inalterado tras la enajenación a un tercero de la vivienda que se subroga en los mismos derechos y obligaciones del anterior arrendador.

De esta forma no se advierte falta de motivación o incongruencia alguna en la resolución y la cuestión se traslada a la valoración del recurrente respecto de dicha motivación, pareciendo a este que dicha fundamentación de la resolución judicial no es suficiente ni correcta. Pero constituye doctrina constitucional tan conocida que excusa de su cita concreta, aquella que viene manteniendo que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales que, en efecto, integra el contenido propio del derecho a obtener tutela judicial efectiva ex art 24.1 CE , no se identifica con el derecho a obtener una respuesta acorde con las pretensiones de las partes en el proceso ni tampoco comprende la corrección o acierto de las decisiones judiciales según el parecer de los recurrentes.

Por todo ello, el derecho fundamental a obtener tutela judicial efectiva en su concreto aspecto de motivación y congruencia de la resolución judicial ha de entenderse respetado en este caso.

**TERCERO.** - El segundo de los derechos fundamentales cuya lesión fundamenta el presente recurso de apelación es el mismo derecho de tutela judicial efectiva ex art. 24.1 CE , pero en su vertiente de acceso a la jurisdicción, que se afirma vulnerado en este supuesto por la resolución judicial al haber decidido la inadmisibilidad del recurso interpuesto por el apelante en virtud de su falta de legitimación cuando en opinión del mismo si concurría tal legitimación e interés directo en la cuestión planteada.

Pues bien, esta Sala tampoco advierte tal vulneración del derecho fundamental que se plantea por el actor. Coincide la Sala plenamente con los acertados razonamientos del juzgador a quo en cuanto a que el actor no acredita un interés directo en la cuestión planteada, al no haber acreditado que la venta de los pisos entre los que se encuentra el que concretamente ocupa en régimen de arrendamiento, haya supuesto para el mismo una modificación en las condiciones y términos de su contrato de arrendamiento que precisamente se le comunica en el segundo acto impugnado que se mantiene inalterado, excepción hecha, claro está, de la subrogación de otra persona en la posición de arrendador del mismo. Los hipotéticos y futuros perjuicios que el actor afirma se producirán como consecuencia de dicha novación subjetiva, no se acreditan, siendo así que los beneficios fiscales de que disfruta el recurrente aparecen vinculados, como afirma la Administración, a un limite temporal y no a la posición o naturaleza de la persona del arrendador del contrato.

Por tanto, al carecer el actor de interés alguno en la venta producida, por no acarrear consecuencias para su contrato de alquiler que permanece inalterado, es manifiesta la falta de legitimación activa aplicada en la resolución judicial, por lo que el derecho de acceso a la jurisdicción no se ha conculcado, pues este no se identifica con un derecho ilimitado de acceso, sino que es perfectamente compatible con toda resolución de inadmisión que se fundamente en una causa legalmente prevista y oportunamente razonada, como aquí acontece y se viene señalando en doctrina reiterada y constante de nuestro Tribunal Constitucional.



**CUARTO.-** Por todo cuanto antecede, procede confirmar la Sentencia recurrida y desestimar íntegramente el recurso de apelación interpuesto.

Las costas se imponen a la parte apelante de conformidad con lo prevenido en el *artículo 139 de la LJCA* .

Vistos los precedentes artículos y demás de general aplicación, en atención a lo expuesto,

## FALLAMOS

Que debemos desestimar y desestimamos, el **Recurso de Apelación número 470/2016** interpuesto por don Jesus Miguel , representado por la Procuradora doña Ana María García Fernández, frente a la Sentencia dictada en fecha 12/02/2016, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario seguido ante el mismo con el número **560/2013** , por la que se inadmitió por falta de legitimación activa el recurso Contencioso- Administrativo interpuesto contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013, por las que se acuerda adjudicar a AZORA GESTION, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSION COLECTIVA SA, el contrato de enajenación de 32 promociones de vivienda por precio de 211.000.007 euros, así como contra la resolución de 25 de octubre de 2013 por la que se comunica al expresado recurrente que se ha transmitido la propiedad de la vivienda de que es arrendatario sita en la AVENIDA000 n° NUM000 , NUM001 , planta NUM002 de Navalcarnero a ENCASA CIBELES SL; Sentencia que confirmamos, debiendo estar y pasar por la presente resolución. Procede la imposición de las costas ocasionadas en esta instancia a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, frente a la que cabe interponer en su caso recurso de casación para ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo en el termino de 30 días y a preparar ante esta Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION: En el mismo día de la fecha fue leída y publicada la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente, hallándose en audiencia pública, de lo que yo, el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.