

**Sección del Tribunal Constitucional****TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**7567** *Sala Segunda. Sentencia 115/2015, de 8 de junio de 2015. Recurso de amparo 1040-2014. Promovido por Secciones Mobiliarias, S.L., en relación con los Autos de la Audiencia Provincial de Valencia y un Juzgado de Primera Instancia de Alzira que inadmitieron su demanda de reconocimiento de un derecho de retracto arrendaticio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): inadmisión de demanda de retracto sin causa legal, al exigir el cumplimiento de una carga de consignación inexistente (STC 144/2004).*

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional, compuesta por doña Adela Asua Batarrita, Presidenta, don Fernando Valdés Dal-Ré, don Juan José González Rivas, don Pedro José González-Trevijano Sánchez, don Ricardo Enríquez Sancho y don Antonio Narváez Rodríguez, Magistrados, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

**SENTENCIA**

En el recurso de amparo núm. 1040-2014, promovido por la entidad Secciones Mobiliarias, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales don Víctor Enrique Mardomingo Herrero y asistido por el Abogado don Rafael Sánchez García, contra el Auto de 30 de diciembre de 2013, dictado por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima), desestimatorio de la solicitud de nulidad de actuaciones promovida contra el Auto de 26 de julio de 2013, dictado por el mismo órgano judicial en el rollo núm. 707-2012, que, a su vez, ha declarado la desestimación del recurso de apelación interpuesto contra el Auto de 15 de julio de 2011 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira, recaído en el juicio de ordinario núm. 152-2011. Ha comparecido la entidad Inverco 2009, S.L., y ha intervenido el Ministerio Fiscal. Ha sido Ponente el Magistrado don Antonio Narváez Rodríguez, quien expresa el parecer del Tribunal.

**I. Antecedentes**

1. Por escrito registrado en este Tribunal el día 21 de febrero de 2014, el Procurador de los Tribunales don Víctor Enrique Mardomingo Herrero, en nombre y representación de la entidad Secciones Mobiliarias, S.L., interpuso recurso de amparo contra las resoluciones judiciales que se citan en el encabezamiento.

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

a) Mediante escrito registrado el día 2 de febrero de 2011 en el Decanato de los Juzgados de Alzira (Valencia), la recurrente, en su condición de arrendataria de las naves industriales sitas en el núm. 13 de la Avenida de la Montanyeta de la localidad de Alberique (Valencia), presentó demanda de juicio ordinario contra las entidades mercantiles Inverco 2009, S.L., Saysor Promociones y Construcciones, S.L., y Bancaja. En dicha demanda, la actora solicitó, con carácter principal, el reconocimiento de su derecho de retracto arrendaticio sobre la finca, la consiguiente rectificación del Registro de la Propiedad y la declaración de nulidad y cancelación de cargas y gravámenes. Con carácter subsidiario,

interesó que se declarara vigente y exigible el contrato de arrendamiento suscrito con el anterior titular del inmueble.

En lo que a este proceso de amparo concierne, debe destacarse que ya en el apartado VII, letra b) de la demanda, la actora señalaba, con cita expresa de la STC 144/2004, de 13 de septiembre, que no era exigible, a efectos de admisión de la acción de retracto arrendaticio, la previa consignación del precio de venta satisfecho por el comprador del inmueble, pues ese requisito de admisibilidad no estaba expresamente previsto en la legislación procesal en vigor.

b) La demanda fue admitida mediante decreto del Sr. Secretario de 1 de marzo de 2011, dictado en el seno del procedimiento ordinario núm. 152-2011, incoado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira. Esta resolución fue recurrida en reposición por la demandada Inverco 2009, S.L., en el entendimiento de que infringía el art. 266.3 de la Ley de enjuiciamiento civil (en adelante, LEC) en relación con el art. 403.3 del mismo texto legal.

En el escrito del recurso, registrado ante el Juzgado el día 10 de mayo de 2011, Inverco 2009 sostenía que la actora había realizado una interpretación «interesada, parcial y sesgada» de la STC 144/2004, resolución de la que no se desprendía, en opinión de la entidad mercantil de referencia, la inexigibilidad de la consignación. Reproducía, para avalar esta afirmación, varios extractos literales de la citada Sentencia, resaltando tipográficamente, dentro del texto entrecomillado, las concretas frases que, a su modo de ver, sustentaban su tesis. Añadía, asimismo, aquélla que la exigencia de consignación era, en cualquier caso, pacífica en la doctrina del Tribunal Supremo y que se trataba de un requisito de admisibilidad «de orden público» y, por tanto, de cumplimiento imprescindible.

Cerraba Inverco 2009 la argumentación de su recurso señalando que no se oponía a la admisión de la pretensión formulada subsidiariamente por la demandante, relativa a la declaración de vigencia y a la exigibilidad del contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario. Se reservaba, no obstante, las razones de oposición de fondo al trámite oportuno de contestación de la demanda.

c) Por diligencia de ordenación de 7 de junio de 2011 se tuvo por admitido el recurso de reposición interpuesto, abriéndose un plazo común de cinco días para la impugnación del mismo, trámite que fue exclusivamente cumplimentado por la demandante de amparo, que registró su escrito en el Juzgado el día 20 de junio de 2011.

En su escrito de impugnación del recurso, la ahora demandante de amparo advertía que los textos de la STC 144/2004, de 13 de septiembre, extractados por la entidad demandada, se referían al art. 1618.2 de la Ley de enjuiciamiento civil de 1881 (en lo sucesivo, LEC-1881), norma derogada en la que la consignación del precio del retracto sí se concebía como un requisito de admisibilidad de la demanda. Destacaba, asimismo, la actora que esa misma resolución del Tribunal Constitucional había descartado que el art. 1.518 del Código civil (en lo sucesivo, CC) tuviera tal eficacia impeditiva de la admisión de la demanda, ya que se trataba de un puro reembolso, imprescindible a la hora de hacer efectivo un derecho de retracto ya reconocido pero irrelevante a efectos de obtener judicialmente dicho reconocimiento. Era el art. 1518 CC, según recordaba la demandante, el que, por expresa remisión del art. 25.3 de la Ley de arrendamientos urbanos resultaba aplicable al retracto arrendaticio. Por ello, de acuerdo con el art. 266.3 LEC, debía concluirse que, ni la ley aplicable (art. 1.518 CC), ni tampoco el contrato celebrado (que nada decía al respecto) exigían la consignación del precio de venta como requisito de admisibilidad de la demanda.

Finalmente, en el apartado «segundo» del escrito de impugnación del recurso, la actora volvía a poner de manifiesto al órgano judicial que una decisión de inadmisión de la demanda supondría la vulneración del art. 24.1 CE, en su vertiente de derecho de acceso a la jurisdicción, afirmación que volvía a justificar con una amplia cita de la STC 144/2004.

d) Mediante Auto de 15 de julio de 2011, el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira estimó «íntegramente el recurso de reposición» interpuesto por Inverco 2009, S.L., y acordó «inadmitir la acción de retracto planteada, prosiguiendo el procedimiento en cuanto a la acción acumulada de declaración de existencia y vigencia de contrato de

arrendamiento». En la fundamentación jurídica de la resolución, el órgano judicial consideraba que, de acuerdo con varios pronunciamientos de la Audiencia Provincial de Alicante, la consignación del precio era un requisito imprescindible para la admisión de la demanda de retracto arrendaticio. Acto seguido, afirmaba que «una correcta y no tergiversada lectura» de la STC 144/2004, de 13 de septiembre, permitía deducir que la exigencia de consignación era «plenamente conforme a derecho», sin que conculcara ningún derecho fundamental, ya que aquella resolución distinguía «entre la consignación del precio, perfectamente exigible con la finalidad señalada, y el reembolso efectivo de ese precio más los gastos en que se hubiera podido incurrir».

e) El día 1 de agosto de 2011, la actora preparó ante el propio Juzgado de Primera Instancia el correspondiente recurso de apelación, interponiéndolo después en fecha 19 de octubre siguiente. En dicho recurso, volvía a poner de manifiesto que, en el asunto planteado, no existía ninguna norma legal que exigiera la consignación del precio y que el Tribunal Constitucional, en la repetidamente citada STC 144/2004, había señalado que no podía derivarse tal obligación de consignar del art. 1518 CC –que aludía a un mero reembolso para el ejercicio de un derecho de retracto ya reconocido–. Insistía, por ello, en que la inadmisión de la demanda basada en dicho precepto debía considerarse contraria al derecho de acceso a la jurisdicción previsto en el art. 24.1 CE.

Una vez más, la actora dedicaba un apartado específico (ordinal tercero) del escrito de recurso a denunciar la violación del art. 24.1 CE, que podía llegar a consumarse en caso de que prosperase finalmente la interpretación realizada en la instancia.

f) En Auto de 26 de julio de 2013, la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima) desestimó íntegramente el recurso de apelación interpuesto, citando como fundamento de su decisión una Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 4 de noviembre de 2008. A juicio de la Audiencia y, de acuerdo con la referida resolución del alto tribunal, la exigencia de consignación no era un «simple formalismo», pues trataba de evitar que llegara a consumarse una «transmisión inviable al actor, privando, a su vez, al vendedor de su libre disposición».

g) En fecha 27 de septiembre de 2013 la demandante promovió incidente extraordinario de nulidad de actuaciones ante la precitada Audiencia Provincial de Valencia, denunciando la vulneración de su derecho de acceso a la jurisdicción (art. 24.1 CE). En el escrito presentado, la actora solicitó, asimismo, la suspensión de la ejecución del Auto de 15 de julio de 2011, a efectos de evitar que la petición de nulidad formulada perdiera su finalidad.

h) Mediante diligencia de ordenación de 3 de octubre de 2013 fue admitido el incidente de nulidad de actuaciones promovido por la actora; del escrito de promoción le fue dado traslado por cinco días a las partes personadas, trámite que fue cumplimentado por las tres entidades demandadas, que se opusieron a la estimación del mismo.

i) Por medio de Auto de 4 de noviembre de 2013, la Audiencia Provincial de Valencia denegó la petición de suspensión formulada por la actora, al entender que una eventual estimación del incidente podría dar lugar a la retroacción de las actuaciones, lo que era suficiente para restituir a la recurrente en su posición previa. Posteriormente, en fecha 30 de diciembre de 2013, la Audiencia dictó Auto por el que desestimó la nulidad de actuaciones interesada por la demandante, precisando que había basado su interpretación de la legalidad aplicable en una Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de noviembre de 2008, «posterior a las del TC». Dicha resolución, según explicaba, «se decanta por la aplicabilidad de las exigencias contempladas en el art. 266 LEC en el supuesto de retracto arrendaticio manteniendo la doctrina que había seguido hasta el momento al señalar que el art. 266.3 LEC coincide prácticamente con el derogado art. 1618 LEC de 1881».

j) Firme la inadmisión parcial de la demanda, el pleito siguió su curso en lo relativo a la pretensión subsidiaria de declaración de vigencia y exigibilidad del contrato de arrendamiento. No obstante, el Juzgado acordó, a instancia de la propia actora y mediante Auto de 10 de enero de 2014, la suspensión del proceso por prejudicialidad penal.

3. En su escrito de demanda, la recurrente denuncia la vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) en su vertiente del derecho de acceso a la jurisdicción. En su opinión, los órganos del Poder Judicial han eludido pronunciarse sobre

el fondo del asunto aplicando, para ello, un requisito de admisibilidad que no está previsto en la normativa procesal en vigor.

La actora vuelve a apoyarse en la STC 144/2004, de 13 de septiembre, cuya cita complementa ahora con una referencia a la STC 127/2008, de 27 de octubre. A su juicio, de las resoluciones aludidas se desprende meridianamente que la inadmisión de la demanda de retracto arrendaticio por falta de consignación del precio de venta viola el citado derecho fundamental, pues carece de cobertura legal en los arts. 266.3 LEC y 1.518 CC. A diferencia del anterior art. 1618.2 LEC-1881, el vigente art. 266.3 LEC no exige directamente tal consignación, remitiéndose a lo previsto en ley material o en el contrato. Debe, pues, concluirse, a juicio de la actora, que los órganos del Poder Judicial han inadmitido la pretensión principal formulada en la demanda aplicando un requisito procesal inexistente, pues, ni el contrato exigía la consignación del precio, ni tampoco lo hace el art. 1518 CC, que se refiere a un reembolso previo al ejercicio del derecho de retracto ya reconocido.

4. Por providencia de 18 de diciembre de 2014, la Sala Segunda acordó admitir a trámite la demanda, y, en aplicación de lo dispuesto en el art. 51 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional (LOTIC), dirigir atenta comunicación a la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia y al Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira, a fin de que, en plazo que no excediera de diez días, remitieran, respectivamente, certificación o fotocopia adverada de las actuaciones correspondientes al rollo de apelación núm. 707-2012 y al procedimiento ordinario núm. 152-2011, interesándose al propio tiempo del Juzgado que emplazara a quienes hubieran sido parte en el procedimiento, excepto a la parte recurrente en amparo, para que pudieran comparecer en el plazo de diez días.

Asimismo, se acordó la formación de pieza separada de suspensión. Por Auto 16 de febrero de 2015, la Sala Segunda denegó la suspensión de las resoluciones judiciales impugnadas que había solicitado la recurrente, acordando, en su lugar, la anotación preventiva de la demanda de amparo en el Registro de la Propiedad.

5. Por diligencia de ordenación de 25 de marzo de 2015 se tuvo por personada ante este Tribunal a la mercantil Inverco 2009, S.L., que así lo había solicitado en escrito registrado el día 4 de marzo anterior. En la misma resolución, se ordenó dar vista de las actuaciones recibidas a las partes personadas y al Ministerio Fiscal para que pudieran formular alegaciones en plazo común de veinte días.

6. El día 28 de abril de 2015 la entidad Inverco 2009, S.L., ha presentado sus alegaciones, en las que solicita la desestimación del recurso de amparo. Entiende la aludida sociedad que, a efectos de aplicar el art. 266.3 LEC, ha de realizarse una ponderación adecuada entre el derecho del recurrente a acceder al proceso y el derecho de la demandada a obtener garantías de que, en caso de estimación del retracto, pueda cobrar el importe pagado por la finca. En su opinión «de igual calado constitucional es el derecho de Inverco a tener garantizado que la oferta del retrayente es seria y que va a poder pagar el precio» que el derecho de la demandante de amparo de acceder a los tribunales para que sea reconocido su derecho de retracto.

Entiende, asimismo, Inverco 2009, S.L., que el actual art. 266.3 LEC «coincide prácticamente» en su redacción con el derogado art. 1618.2 LEC-1881, razón por la cual el propio Tribunal Supremo, en la Sentencia de 4 de noviembre de 2008, ha considerado que la normativa actualmente vigente sigue exigiendo la consignación del precio como requisito de admisibilidad de la acción de retracto arrendaticio. De dicha Sentencia del Alto Tribunal se deduciría, así, que «la falta de consignación no es sólo un mero defecto procesal... sino un presupuesto básico para el ejercicio... de la acción de retracto, pues el hipotético reconocimiento del derecho a retraer debe llevar implícito el derecho a que la parte demandada reciba el precio con carácter simultáneo».

Concluye sus alegaciones la entidad mercantil señalando que fue el recurrente el que se apartó deliberadamente de esa interpretación del Tribunal Supremo, por lo que la inadmisión padecida no fue más que el fruto de su impericia y pasividad.

7. La representación de la recurrente de amparo presentó sus alegaciones en escrito registrado el día 28 de abril de 2015, en el que se limitó a ratificar las ya efectuadas en la demanda.

8. El Ministerio Fiscal presentó sus alegaciones mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2015, en el que interesa que se otorgue el amparo solicitado por la recurrente por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), en su modalidad de acceso a la jurisdicción.

Considera, en efecto, el Ministerio Fiscal que el recurso de amparo plantea un supuesto de posible violación del derecho a la tutela judicial efectiva en su dimensión de acceso a la jurisdicción. A su parecer, esta circunstancia obliga a someter a las resoluciones impugnadas a un canon de constitucionalidad distinto y más exigente que el que, derivando del mismo precepto constitucional, veda toda interpretación que pueda ser tildada de arbitraria, irrazonable o incurso en error patente. Estando en juego el acceso mismo a los tribunales, debe examinarse si el pronunciamiento judicial que impide obtener una resolución sobre el fondo del asunto es desproporcionado, por su rigorismo o formalismo excesivos. Se exige, en definitiva, un juicio de proporcionalidad que pondere, de una parte, la finalidad perseguida por la decisión del órgano judicial y, de otra, los intereses que resultan sacrificados con la misma.

Descendiendo al problema concretamente planteado, el Fiscal señala que el Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la exigencia de la consignación del precio como requisito de admisibilidad de la demanda de retracto. En particular, según glosa el representante del Ministerio Fiscal, este Tribunal ha considerado, en la STC 12/1992, de 27 de enero, FJ 4, que la norma contenida en el art. 1618. 2 LEC-1881, que condicionaba la admisión a trámite de la demanda a «la consignación del precio de la transmisión de la que nace el derecho de retracto» es, en sí misma, compatible con la Constitución, ya que supone una limitación constitucional legítima del derecho a la tutela judicial efectiva.

Recuerda, no obstante, el Fiscal que el propio Tribunal aclaró después en su STC 144/2004, FJ 3, que no podía confundirse la consignación o fianzamiento del precio, exigido en la citada norma procesal (ya derogada), con el reembolso que regula, en el ámbito del Derecho sustantivo, el art. 1518 CC. A diferencia del art. 1618.2 LEC-1881, que contemplaba un requisito estrictamente procesal, el precepto citado del Código civil contiene un presupuesto material o sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, necesario para que se consume la adquisición del retrayente, pero irrelevante a efectos procesales.

Señala, asimismo, el Ministerio Fiscal que la STC 127/2008 ya aclaró que el tenor del actual art. 266.3 LEC no era en absoluto coincidente con el del art. 1618.2 LEC-1881, ya que el precepto ahora vigente supedita la posibilidad de que la consignación se convierta en requisito de admisión de la demanda a que así esté expresamente previsto en la ley aplicable o en el contrato celebrado por las partes.

Concluye el Fiscal su exposición señalando que la aplicación de esta doctrina al caso planteado debe llevar a entender que el Auto de 15 de julio de 2011 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira vulneró el derecho de acceso a la jurisdicción de la recurrente, ya que «ninguno de los preceptos legales invocados como fundamento de la decisión judicial del juez *a quo* configura la consignación del precio de la venta como un requisito procesal esencial para la admisión y tramitación de las demandas de retracto arrendaticio». El mismo defecto observa el Fiscal en el Auto de apelación de 26 de julio de 2013, pues éste confirmó la decisión de inadmisión sobre la base de una supuesta identidad de redacción entre el art. 266.3 LEC y el art. 1618.2 LEC-1881, ignorando, por tanto, las diferencias sustanciales existentes entre ambos preceptos, que ya fueron puestas de manifiesto por el Tribunal Constitucional en la aludida STC 127/2008. La «censura constitucional» debe igualmente extenderse, a juicio del Fiscal, al Auto de 30 de diciembre de 2013, pues la Audiencia, al desestimar la petición de nulidad de actuaciones, «no reparó la lesión constitucional del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), en su vertiente de acceso al proceso».

El Fiscal interesa, por todo ello, que se estime la demanda de amparo, se acuerde la nulidad de las resoluciones impugnadas y se retrotraigan las actuaciones al momento

inmediatamente anterior al dictado del Auto de 15 de julio de 2011, para que el Juzgado de Primera Instancia dicte una nueva resolución respetuosa con el derecho fundamental vulnerado.

9. Por providencia de 3 de junio de 2015, se señaló para deliberación y votación de la presente Sentencia el día 8 del mismo mes y año.

## II. Fundamentos jurídicos

1. Como ha quedado expuesto en los antecedentes, la recurrente de amparo impugna el Auto de 15 de julio de 2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira, por el que se acordó la inadmisión de la demanda presentada en el procedimiento ordinario núm. 152-2011 en lo relativo a la pretensión principal de que le sea reconocido un derecho de retracto arrendaticio, la rectificación del Registro de la Propiedad y la declaración de nulidad y cancelación de cargas y gravámenes. También, impugna el Auto de 26 de julio de 2013, dictado por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima) en el rollo de apelación 707-2012, resolución que confirmó la decisión de inadmisión liminar, así como el Auto de la misma Audiencia de fecha 30 de diciembre de 2013 por el que se desestimó el incidente de nulidad de actuaciones.

La demandante de amparo denuncia la vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) en su vertiente del derecho de acceso a la jurisdicción. A su juicio, las resoluciones impugnadas aplicaron un requisito de admisibilidad ajeno a la normativa procesal en vigor, privándole de un pronunciamiento sobre el fondo del asunto. Por su parte, Inverco 2009, S.L., entidad demandada en el proceso *a quo*, solicita la desestimación del recurso de amparo considerando que las resoluciones impugnadas ponderaron correctamente el interés de todas las partes y valoraron adecuadamente la necesidad de no dejar sin efecto la transmisión del bien en virtud de un derecho de retracto económicamente inviable. El Ministerio Fiscal interesa, por su parte, la estimación del amparo aduciendo las razones que han sido expuestas en los antecedentes de esta resolución.

2. Aunque las partes comparecidas no han puesto en duda que concorra el requisito de admisión previsto en los arts. 49.1 y 50.1 b) de nuestra Ley Orgánica reguladora, exigencias de certeza y buena administración de justicia (STEDH de 20 de enero de 2015, asunto *Arribas Antón contra España*, apartado 46) obligan a explicitar el cumplimiento del mismo, a efectos de que los supuestos de especial trascendencia constitucional establecidos con carácter general por este Tribunal en su STC 155/2009, de 25 de junio (FJ 2), pasen a ser plenamente reconocibles para todos los ciudadanos que pretendan acceder al recurso de amparo.

En el presente caso, la actuación de la de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima) es subsumible en el supuesto de «negativa manifiesta del deber de acatamiento de la doctrina del Tribunal Constitucional», causa de especial trascendencia, comprendida en la letra f) del fundamento jurídico 2 de la citada STC 155/2009, que ya hemos señalado que no puede identificarse con una aplicación meramente errónea de la doctrina constitucional pues requiere, según afirmamos en el ATC 26/2012, de 31 de enero (FJ 3), «una decisión consciente de soslayarla... elemento intencional o volitivo que caracteriza el concreto supuesto de especial trascendencia constitucional».

La lectura de los hechos consignados en el antecedente segundo de esta resolución permite constatar que, en el caso que nos ocupa, concurre dicho elemento intencional. El Auto de 26 de julio de 2013 de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima) confirmó la inadmisión parcial de la demanda y se apartó de la doctrina constitucional invocada por la recurrente omitiendo toda referencia a la Sentencia del Tribunal Constitucional que hasta ese momento había centrado el debate procesal. Posteriormente, en el Auto de 30 de diciembre de 2013, resolutorio del incidente de nulidad de actuaciones, la Audiencia hizo explícito el carácter deliberado de su incumplimiento, pues manifestó abiertamente en dicha resolución su reticencia a aplicar la doctrina de este Tribunal comparándose en otra posterior del Tribunal Supremo.

3. Entrando ya en el fondo del asunto, es doctrina consolidada de este Tribunal que la exigencia de consignación del precio de venta como requisito de admisibilidad del ejercicio de la acción de retracto arrendaticio es una opción legítima de política legislativa que, considerada en sí misma, no conculca el orden constitucional. Como señalamos en la STC 12/1992, de 27 de enero, la finalidad de una norma procesal de este tipo –como era el caso del art. 1.618.2 de la Ley de enjuiciamiento civil de 1881 (LEC-1881), precepto que condicionaba el curso de las demandas de retracto al cumplimiento del requisito de consignación o afianzamiento del precio– es la de «garantizar la seriedad de la demanda y asegurar al demandado que, si recae Sentencia estimatoria, será reembolsado, en el momento del otorgamiento de la escritura correspondiente, de las cantidades que señala el art. 1.518 del Código Civil». Según dijimos entonces, resulta «manifiesto que esta finalidad justifica la exigencia de la norma procesal y debe, en consecuencia, considerarse una limitación constitucional legítima del derecho a la tutela judicial» (FJ4).

Con esta premisa, bajo la vigencia del referido art. 1618.2 LEC-1881, este Tribunal se limitó a revisar el juicio de proporcionalidad efectuado por los órganos del Poder Judicial en aplicación de dicho requisito procesal, otorgando su amparo a quienes habían sido víctimas de una interpretación «excesivamente onerosa o desproporcionada respecto de la finalidad de garantía» inspiradora del mismo. En el ejercicio de esa labor, consideramos contrarias al art. 24.1 CE, por excesivamente formalistas, varias decisiones de inadmisión que habían rechazado la consignación realizada a través de cheque conformado (STC 12/1992, de 27 de enero), mediante fianza o aval bancario (SSTC 145/1998, de 30 de junio y 189/2000, de 10 de julio) o fuera del estricto plazo de caducidad previsto en la referida norma cuando la extemporaneidad era exclusivamente achacable a una mala praxis del propio órgano judicial (STC 327/2005, de 12 de diciembre).

No obstante, una vez derogado el art. 1618.2 LEC-1881, este Tribunal se vio en la necesidad de examinar decisiones de inadmisión de demandas de retracto arrendaticio adoptadas con arreglo a la nueva norma procesal aplicable, el art. 266.3 LEC, innovación legislativa que nos obligó a ampliar nuestra perspectiva de análisis, pues la carga de consignar sólo podía servir de restricción legítima al acceso a los tribunales si seguía estando prevista en la legislación procesal en vigor. De no ser así, una decisión de inadmisión por falta de consignación, adoptada sin cobertura legal expresa por un órgano del Poder Judicial, por muy legítimos o ponderados que fueran los fines perseguidos por el mismo, debía reputarse lesiva del derecho de acceso al proceso reconocido en el art. 24.1 CE, pues, como ha señalado insistentemente este Tribunal, una decisión de inadmisión sólo es compatible con dicho derecho fundamental si «es consecuencia de la aplicación razonada y proporcionada de una causa legal en la que se prevea tal consecuencia (STC 158/2000, de 12 de junio, FJ 5. En igual sentido, SSTC 115/1999, de 14 de junio, FJ 2; 157/1999, de 14 de septiembre, FJ 2; 33/2002, de 11 de febrero de 2002, FJ 5, y 111/2009, de 11 de mayo, FJ 2)» (STC 39/2015, de 2 de marzo, FJ 4).

Fue precisamente en la STC 144/2004, de 13 de septiembre, reiteradamente invocada por la recurrente de amparo ante el Juzgado de Primera Instancia y ante la Audiencia Provincial, cuando tuvimos ocasión de examinar la nueva regla procesal aplicable, llegando entonces a la conclusión inequívoca de que el tenor literal del nuevo art. 266.3 de la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) presentaba una diferencia sustancial frente a la norma precedente, pues pasaba a condicionar «la consignación o la constitución de caución como requisito para la admisión a trámite de la demanda de retracto [...] a que se exija por ley o contrato» (FJ 4). De acuerdo con esta nueva redacción, concluimos en la citada STC 144/2004 que se había conculcado el derecho de acceso a la jurisdicción, pues ni el contrato contemplaba carga alguna de consignar ni del art. 1.518 del Código civil (CC) podía deducirse requisito procesal de ningún tipo. Según el propio Tribunal había señalado previamente (STC 145/1998, de 30 de junio, FJ 4), dicha norma del Código civil contempla un simple reembolso del precio de transmisión como «presupuesto material o sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, sin el cual no puede consumarse la adquisición del derecho objeto del retracto por parte del retrayente».

En este mismo sentido nos pronunciamos después en la STC 127/2008, de 27 de octubre, en la que, recalcando la importancia de la modificación legislativa producida, señalamos que «bajo el régimen de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 la exigencia de consignar venía impuesta directamente por su art. 1618.2 ... Por el contrario, el actual art. 266.3 LEC supedita la carga de consignar a que así se exija por ley o por contrato» (FJ 3). Reiteramos, asimismo, en esa resolución que la carga procesal de consignar no puede deducirse del art. 1.518 CC pues «el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el art. 1.518 CC» no es «un requisito para la admisión a trámite de la demanda» sino un «requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, esto es, una vez obtenida sentencia estimatoria del mismo». Concluimos, por ello, como habíamos hecho en la anterior STC 144/2004, que «no es posible sustentar la inadmisión de la demanda en el art. 266.3 LEC pues, como resulta del tenor literal del precepto, se condiciona la consignación a que se exija por ley o contrato, supuestos que no se dan en este caso» (FJ 3).

4. La doctrina fijada en las aludidas SSTC 144/2004 y 127/2008 es plenamente trasladable al caso que ahora se nos plantea, en el que puede comprobarse, sin necesidad de mayor análisis, que, tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial, inadmitieron a trámite la demanda –en lo relativo a la acción de retracto ejercitada principalmente por la recurrente– al margen de lo previsto en la legislación procesal en vigor (art. 266.3 LEC), pues, ni la carga de consignar estaba prevista en el contrato, ni tal carga puede inferirse del art. 1518 CC, como repetidamente ha señalado este Tribunal desde la ya citada STC 145/1998.

Al proceder de este modo, ambos órganos jurisdiccionales impidieron a la demandante de amparo obtener una resolución sobre el fondo del litigio sin que concurriera una causa legal que amparara esa decisión, por lo que debemos considerar vulnerado el derecho de la actora a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) en su dimensión de acceso a la jurisdicción.

5. Lo expuesto determina la estimación del recurso de amparo.

#### 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 a Secciones Mobiliarias, S. L., y, en su virtud:

1.º Declarar que ha sido vulnerado su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

2.º Restablecerla en su derecho y, a tal fin, declarar la nulidad de los Autos de 30 de diciembre y 26 de julio de 2013, dictados por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima) en el rollo de apelación núm. 707-2012, así como del Auto de 15 de julio de 2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira en el procedimiento ordinario núm. 152-2011.

3.º Retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al de dictarse el Auto de 15 de julio de 2011, para que el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Alzira dicte una nueva resolución respetuosa con el derecho fundamental vulnerado.

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

Dada en Madrid, a ocho de junio de dos mil quince.–Adela Asua Batarrita.–Fernando Valdés Dal-Ré.–Juan José González Rivas.–Pedro José González-Trevijano Sánchez.–Ricardo Enríquez Sancho.–Antonio Narváez Rodríguez.–Firmado y rubricado.