Roj: **STS 4427/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:4427**

Id Cendoj: **28079130032017100481**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**
Sede: **Madrid**
Sección: **3**
Fecha: **22/11/2017**
Nº de Recurso: **191/2017**
Nº de Resolución: **1792/2017**
Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**
Ponente: **MARIA ISABEL PERELLO DOMENECH**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Tercera

Sentencia núm. 1.792/2017

Fecha de sentencia: 22/11/2017

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 191/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/11/2017

Ponente: Excma. Sra. D.ª Maria Isabel Perello Domenech

Procedencia: T.S.J.MADRID CON/AD SEC.8

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

Transcrito por: BPM

Nota:

Candido ,

R. CASACION núm.: 191/2017

Ponente: Excma. Sra. D.ª Maria Isabel Perello Domenech

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Tercera

Sentencia núm. 1792/2017

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Pedro Jose Yague Gil, presidente

D. Eduardo Espin Templado

D. Jose Manuel Bandres Sanchez-Cruzat

D. Eduardo Calvo Rojas

R. CASACION núm.: 1318/2017

Ponente: Excma. Sra. D.ª María Isabel Perelló Doménech

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Martín Contreras

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Tercera
Sentencia núm. 518/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Eduardo Espín Templado, presidente

D. José Manuel Bandrés Sánchez-Cruzat

D. Eduardo Calvo Rojas

Dª. María Isabel Perelló Doménech

D. Ángel Ramón Arozamena Laso

D. Fernando Román García

En Madrid, a 23 de marzo de 2018.

Esta Sala ha visto constituida la sección tercera por los magistrados al margen referenciados, el recurso de casación número 1318/20017, interpuesto por

representados por el Procurador D. Fermín Sánchez Montolio, con la asistencia letrada de D. Felipe Alonso Prieto, contra la sentencia de 21 de diciembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación número 592/2016, interpuesto frente a la sentencia de 18 de mayo de 2016, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 467/2013, por la que se desestimó el recurso el recurso contencioso-

administrativo interpuesto contra las resoluciones de la Dirección General del Instituto de la Vivienda de Madrid, de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013, por las que se acuerda la adjudicación del contrato de enajenación de 32 promociones de la vivienda de titularidad pública (IVIMA).

Han intervenido como parte recurrida el Letrado de la Comunidad de Madrid en la representación que ostenta; y el Procurador D. Federico Carlos Cecilio Ruipérez Palomino en representación de AZORA Gestión Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva SAU.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.ª María Isabel Perelló Doménech.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Madrid, dictó sentencia el 18 de mayo de 2016, desestimando el Procedimiento Ordinario 467/2013, interpuesto por los aquí recurrentes contra la resolución de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) de fecha 29 de agosto de 2013, que adjudica a AZORA GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA SA, el contrato de "Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arriendo con opción a compra, garajes, trasteros y locales)" por el importe de 201.000.000,007 euros, y contra la resolución del mismo órgano administrativo de fecha 11 de octubre de 2013 que la rectifica.

En su parte dispositiva se declaró inadmisible, «por falta de legitimación activa de los recurrentes», el recurso contencioso-administrativo interpuesto por los recurrentes contra las dos resoluciones de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, todo ello sin condena en cosas a ninguna de las partes.

La Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictó sentencia el 21 de diciembre de 2016, que confirmaba la de instancia, con los siguientes pronunciamientos en su parte dispositiva:

> «Que debemos DESESTIMAR el recurso de apelación promovido por el Procurador de los Tribunales Don Fermín Sánchez Montolio, actuando en nombre y representación de
>
> contra la sentencia nº 229/2016 de 18 de mayo de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Madrid, que inadmite el procedimiento ordinario 467/2013, promovido contra la resolución dictada por la Dirección-Gerencia del instituto de la Vivienda de Madrid el 29 de Agosto de 2013, rectificada por otra de fecha 11 de Octubre de 2013, por las que se acuerda adjudicar a Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva SA, el contrato de "Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arriendo con opción a compra, garajes, trasteros y locales)" confirmando la sentencia apelada por ser conforme a Derecho. Se condena en costas a la parte actora.».

SEGUNDO.- Notificada la sentencia, se presentó escrito por la representación procesal de los recurrentes, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, manifestando su intención de interponer recurso de casación, y la Sala, por Auto de 3 de marzo de 2017, tuvo por preparado el recurso, con emplazamiento de las partes ante esta Sala del Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones en este Tribunal, la representación procesal del recurrente se personó ante esta Sala y en su escrito de personación identifica como norma infringida, en esencia, el artículo 24.1 CE, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción, y la aplicación indebida de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA, aduciendo asimismo la vulneración de la doctrina constitucional referida a la legitimación y al interés directo.

En lo concerniente a la justificación del interés objetivo casacional se sostiene por el recurrente la concurrencia de los supuestos de interés casacional previstos en los artículos 88.2 y 3 LJCA.

La Sección Primera de esta Sala, considera que, a efectos de la aplicación de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA en relación con el artículo 24.1 CE, presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia la cuestión consistente en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anterior, IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación de los arrendatarios recurrentes. Y acordó, por Auto de 25 de mayo de 2017, lo siguiente:

> «1º) Admitir el recurso de casación nº 1318/2017 interpuesto por la representación procesal de
>
> , contra la sentencia de 21 de diciembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso de apelación nº 592/2016.
>
> 2º) Identificar como normas jurídicas que en principio serán objeto de interpretación, los artículos 19.1 LJCA, puesto en relación con el artículo 24.1 de la Constitución.
>
> 3º) Declarar que la cuestión planteada en el recurso que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anterior, IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente.
>
> 4º) se ordena publicar este auto en la página web del Tribunal Supremo, haciendo referencia al mismo, con sucinta mención de las normas que serán objeto de interpretación.
>
> 5º) Comunicar inmediatamente a la Sala de procedencia la decisión adoptada en este auto.
>
> 5º) Para la sustanciación del recurso, remítanse las actuaciones a la Sección Tercera de esta Sala Tercera, a la que corresponde con arreglo a las normas sobre reparto de asuntos.»

CUARTO.- La indicada recurrente presentó, con fecha 12 de julio de 2017, escrito de interposición del recurso de casación, en el que expuso que las normas infringidas por la sentencia impugnada son el artículo 24.1 CE, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a

la jurisdicción y, correlativamente, el artículo 19.1 Ley 29/1998, de 13 de julio, LJCA.

Tras las anteriores alegaciones, la parte recurrente formula las siguientes pretensiones:

1º Estimar el recurso de casación y anular la sentencia impugnada, con imposición de cosas a la parte recurrida.

2º Como consecuencia de la estimación del recurso de casación, y la anulación de la sentencia impugnada, el Tribunal Supremo se sitúe en la posición procesal propia del Tribunal o juzgado de instancia, y entre el examen del fondo del asunto, procediendo a la resolución del litigio en los términos en que quedó planteado el debate procesal en la instancia.

3º Y en consecuencia estime el recurso contencioso-administrativo interpuesto por esta parte contra la resolución de 29 de agosto de 2013 de la Directora General del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), así como la resolución de 11 de octubre de 2013 que la modifica, en los términos solicitados en el escrito de demanda, estimando el presente recurso contencioso-administrativo, declarando nulas de pleno derecho las mencionadas resoluciones, por los fundamentos jurídico-sustantivos alegados en el cuerpo de la presente demanda contencioso-administrativa, imponiendo las costas del presente procedimiento a la Administración demandada.

QUINTO.- Admitido a trámite el recurso, se dió traslado a la parte recurrida, para que manifestara su oposición, lo que verificó el Letrado de la Comunidad de Madrid, por escrito de 19 de octubre de 2017, suplicó a la Sala la desestimación del recurso de casación con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

Por otra parte, Azora Gestión Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva SAU (AZORA), en su escrito de oposición de 23 de octubre de 2017, solicitó a la Sala dicte sentencia desestimando el recurso de casación interpuesto frente a la sentencia de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y la consecuente confirmación de la legalidad y conformidad a Derecho de la resolución judicial.

SEXTO.- Se señaló para la votación y fallo del procedimiento el día 20 de marzo de 2018, fecha en que ha tenido lugar con observancia de las disposiciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso de casación contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 21 de diciembre de 2016, que desestimó el recurso de apelación 592/2016 deducido frente a la sentencia de 18 de mayo de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 2 de Madrid, en el procedimiento ordinario 467/2013, que inadmitió por falta de legitimación activa el recurso contencioso administrativo interpuesto por los recurrentes contra dos resoluciones de la Dirección de Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013.

Mediante la primera de dichas resoluciones se acuerda adjudicar a la sociedad «AZORA GESTIÓN Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva SA» el contrato de enajenación de 32 promociones de viviendas en arrendamiento y en arrendamiento con opción a compra, garajes, trasteros y locales, pertenecientes al IVIMA. Y la segunda de 11 de octubre de 2013, por la que se corrige la primera fijando el precio en 201.000.000,007 euros.

SEGUNDO.- Como se ha expuesto, la sentencia de instancia inadmitió el recurso contencioso-administrativo de

por considerar la falta de legitimación activa, por las siguientes razones:

«SEGUNDO.- Los recurrentes como titulares de contrato de arrendamiento sobre las respectivas viviendas sita en la calle Alcalde Alfredo de Castro nº 28 de Leganés de Protección Oficial y propiedad del IVIMA, que forman parte de una de las 32 promociones del contrato de enajenación que constituye el objeto de la Resolución recurrida, dictada por el IVIMA por la que se procede a adjudicar a los codemandados Azora Gestión S.G.I.I.C.SAU las referidas promociones y cuyo proceso de adjudicación es cuestionado por los recurrentes.

Frente al recurso interpuesto se alega la existencia de causa de inadmisibilidad del recurso por carecer los recurrentes de legitimación en tanto que su situación jurídica resulta inalterada por dicha adjudicación y sin que exista interés legítimo que ampare el recurso interpuesto.

Pasando a resolver dicha cuestión, por ser de carácter preferente, cabe señalar que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19-1.a de la Ley de Jurisdicción Contencioso-administrativa, están legitimados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en primer lugar, las personas físicas o jurídicas que ostenten un derecho o interés legítimo, explicitándose el concepto de interesado en el artículo 31 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común, que al menos exige la posibilidad de afectación de intereses legítimos, individuales o colectivos.

Tras una evolución jurisdiccional del concepto de legitimación en sede de la jurisdicción contencioso-administrativa, en la que no ha estado exenta la incidencia de la Constitución, se ha ido ampliando aquél hasta el punto de abarcar el interés legítimo, reputando como tal aquel que puede reportar beneficios morales, competitivos, profesionales o de carrera (sentencias de 5 de febrero de 1979 y 27 de febrero de 1991), y, si bien no puede comprenderse el mero interés en la legalidad, ha llegado a incluir la legitimación por interés indirecto (sentencias de 30 de marzo de 1985, 24 de enero de 1990, 6 de marzo y 1 de octubre de 1997), habiendo declarado el Tribunal Constitucional, en su sentencia 93/1990 que, dado el contenido del artículo 24.1 de la Constitución, el interés directo debe ser interpretado en la forma más favorable posible a la efectividad de la tutela judicial efectiva, por lo que tal hermenéutica ha de aplicarse con mayor motivo respecto al interés indirecto.

Sin embargo, al igual que el mero interés por la legalidad, los agravios potenciales o futuros no constituyen por sí mismos argumentos que puedan sustentar la legitimación activa en este proceso, de modo que para que exista interés legítimo es necesario, y a la vez suficiente, que el éxito de la acción signifique para el recurrente un beneficio material o jurídico en el sentido antes indicado o, por el contrario, que el mantenimiento de la situación creada por el acto combatido le origine un perjuicio, incluso aunque tales beneficios o perjuicios se produzcan por la vía indirecta o refleja (sentencia de 7 de marzo de 1983 y 7 de octubre de 1984).

En definitiva, el concepto jurisdiccional de legitimación se ha ampliado en gran medida tras la promulgación de la Constitución, lo cual se ha visto plasmado en el artículo 19.1.a de la Ley jurisdiccional de 1998, en el que sólo se exige, respecto a las personas físicas o jurídicas, la presencia de un interés legítimo, identificándose en su dimensión procesal por el Tribunal Supremo, en lo que se ha denominado el propio circulo vital, como una forma de evitar un potencial perjuicio ilegítimo temido, ya sea de contenido material o moral, siendo necesario que la declaración pretendida del órgano jurisdiccional suponga para el reclamante un beneficio o utilidad, salvo en los casos muy limitados en que se admite la acción popular, ni un interés frente a agravios potenciales o de futuro (sentencias de 28 de junio de 1994, 26 de julio de 1996, 6 de marzo, 15 y 26 de septiembre de 1997).

En base a lo anterior, y partiendo de la perspectiva desde la que se plantea el recurso, su acogimiento no entrañaría ningún tipo de beneficio para los recurrentes dado que la adjudicación efectuada no ha hecho cambiar su situación personal que le unía con el IVIMA; y ello porque, en realidad, el único cambio que a ella le afecta es el que se refiere a la titularidad de la vivienda que tiene arrendada, pasando el nuevo propietario a subrogare en el contrato y en la situación jurídica que ostentaba el anterior, de modo que los recurrentes conservan los mismos derechos y obligaciones que ya tenían con

anterioridad a producirse el proceso de enajenación que aquí se impugna sin que la estimación del recurso venga a alterar dicha situación.

Pero es que esa falta de interés de los recurrentes, que pudiera amparar su legitimación en este proceso, se corrobora por los propios motivos de impugnación que formula y que se puede comprobar tienen carácter formal del propio contrato de adjudicación, o se ampara en fundamentos de carácter programático incapaces de sustentar un verdadero interés directo o, bien indirecto que le pueda reportar un beneficio. Y ello también se corrobora por los propios perjuicios que denuncian como posibles y que no han acreditado ser reales y actuales, pues no tienen dicho carácter los que se puedan referir al cobro de determinados gastos que no tienen dicho carácter los que se puedan referir al cobro de determinados gastos que no hace el IVIMA (lo que no se ha acreditado) o a la afectación de sus derechos de tanteo y retracto o la pérdida del derecho a la prórroga forzosa. Son cuestiones que se plantean como posibles en un futuro pero qué con la naturaleza jurídica del contrato de adjudicación suscrito, en nada pueden verse perjudicados en relación con su posición inicial.

Este criterio ha sido adoptado por diversos Juzgados de esa Sede, Juzgados 20 y 29 y la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia de 20 de julio de 2015 dictada en su recurso de apelación 458/2015 sobre la medida cautelar solicitada en un procedimiento idéntico al presente, sin entrar a resolver en vía cautelar, pero sí pone de manifiesto esta cuestión al señalar textualmente que "...Por otro lado, el acto sustantivo cuya ejecución se pretende suspender es un acto de adjudicación donde el ahora recurrente no ha sido parte, y por ello posiblemente podría ser cuestionada su legitimidad para impugnarlo con el recurso principal. Sin embargo, dado que estamos ante la apelación del Auto de medida cautelar y para favorecer el principio de tutela judicial efectiva no parece oportuno examinar ese requisito procesal en este recurso cuando no ha sido cuestionado por el Juez de instancia..."

Es por ello que procede estimar la causa de inadmisibilidad alegada.»

En lo que aquí importa, en el recurso de apelación núm.592/2016, la Sala de lo contencioso administrativo del TSJ de Madrid (Sección 8ª) en su sentencia de 21 de diciembre de 2016 confirmó la declaración de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo por las siguientes razones:

<<*SEGUNDO.*- Conviene recordar que la Sentencia de instancia inadmitió el recurso contencioso interpuesto por la recurrente contra los actos reseñados en el encabezamiento, razonando que es un hecho admitido que les fueron adjudicadas determinadas viviendas por el IVIMA en régimen de alquiler, que ahora se integran en las promociones del contrato de enajenación que se adjudica a AZORA GESTIÓN, pero manteniéndose inalterado el contrato de arrendamiento pues no se produce más novación que la subjetiva del arrendador, en virtud de tales datos fundamenta el Juzgado a quo su resolución inadmisoria 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 la adjudicación del contrato de enajenación de las promociones de viviendas haya afectado a ningún derecho o interés legítimo del demandante, según requiere el art. 19.1.a) de la LJCA para gozar de legitimación activa para impugnarlo.

Frente a dicha resolución interpone el presente recurso el demandante alegando esencialmente la vulneración de derechos fundamentales, concretamente el consagrado en el art. 24.1 CE, en su vertiente de derecho de acceso a la jurisdicción, y también

denuncia 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. Por otra parte pide la práctica de determinadas pruebas que le fueron denegadas en el litigio de instancia.

Tanto la Comunidad de Madrid como el coapelado, AZORA GESTIÓN SL, han solicitado en sus escritos de oposición, la desestimación del mismo y la confirmación de la sentencia de instancia. La CAM invoca también 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.

TERCERO.- En primer lugar debemos referirnos a la prueba que solicita en este procedimiento el apelante, que le fue denegada por el juzgado en el procedimiento de instancia.

Se entiende que la denegación el la instancia fue acertada porque las pruebas solicitadas no son útiles ni pertinentes dado que, cualquiera que fuese el resultado de su práctica, no podrían afectar al contenido de la resolución que habría de dictar el Juzgado de instancia, lo que se confirmó por el contenido de la sentencia dictada, en la medida en que fue inadmisoria siguiendo una línea de decisión que suelen mantener dichos Juzgados y que ha sido confirmada por la Sala de lo Contencioso-administrativo al resolver apelaciones sobre las mismas. Por ello debe reiterarse ahora la denegación de las pruebas solicitada, pues son completamente ajenas al pronunciamiento de inadmisión que dictó el Juzgado en la sentencia combatida.

Pasando ahora a valorar la causa de inadmisibilidad del recurso de apelación alegada por la administración demandada, entendemos que el recurso de apelación debe ser desestimado y la Sentencia de instancia confirmada en su integridad, siguiendo en esta sentencia los criterios ya recogidos en la de esta Sal y Sección nº 511/2016 de fecha 7 de noviembre de 2016, que resolvía el recurso de apelación nº 470/2016. Dicha sentencia expone lo que sigue en sus Fundamentos Jurídicos Segundo y Tercero.

"SEGUNDO. (...)

Ahora bien, estimamos, sin embargo que el recurso de apelación debe ser desestimado y la Sentencia de instancia debe ser confirmado 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, más concretamente, porque la resolución judicial considera que el mismo carece de legitimación activa sin razonar sobre el interés que, en su opinión, si 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 eta se encuentra ampliamente motivada, dando puntual respuesta a dicha 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 límite 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."

Las mismas razones que entonces sostuvimos para confirmar la resolución inadmisoria efectuada por el Juzgado, sirven también para alcanzar la misma conclusión en el presente caso.

Por todo cuanto antecede, procede confirmar la Sentencia recurrida y desestimar íntegramente el recurso de apelación.>>

TERCERO.- El recurso de casación formulado por el

, se articula en un único motivo, por infracción del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción reconocido en el artículo 24.1 CE y por la aplicación indebida de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA, aduciendo la vulneración de la doctrina constitucional y de este Tribunal Supremo referida a la legitimación y al interés directo, al

haberse negado indebidamente a la parte recurrente la legitimación que ostenta.

Por Auto de fecha 25 de marzo de 2017, dictado por la Sección Primera de esta Sala, se admitió el presente recurso de casación por considerar que presentaba interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia la cuestión consistente en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente.

CUARTO.- En nuestro examen es conveniente hacer una consideración preliminar en relación con lo acaecido en la vía administrativa y en sede jurisdiccional, por ser los precedentes relevantes de los que parten las sentencias de instancia.

a) Por resolución de la Dirección de Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 29 de agosto de 2013 -rectificada por otra de 11 de octubre de 2013- se adjudicó a la mercantil AZORA GESTIÓN, el contrato de «Enajenación de 32 promociones (Viviendas en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, garajes, trasteros y locales) pertenecientes al Instituto de la Vivienda de Madrid (Comunidad de Madrid)» por el precio de 201.000.00,007 Euros.

b) Pero manteniéndose inalterado el contrato de arrendamiento pues no se produce más novación que la subjetiva del arrendador.

c) Contra estas resoluciones

, formularon recurso contencioso-administrativo, que fue inadmitido por falta de legitimación por el Juzgado núm. 2 de Madrid, mediante

sentencia de 18 de mayo de 2016, que es confirmada en apelación por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 21 de diciembre de 2016, aquí impugnada, con los razonamientos que antes hemos transcrito.

QUINTO.- Esta Sala ya ha resuelto mediante sentencia de 22 de noviembre de 2017 (R. Casación 191/2017), el interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia sobre la cuestión consistente en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente.

Nos remitiremos a los razonamientos de dicha sentencia:

<<En reiteradas ocasiones hemos afirmado (entre otras, las SSTS de fecha 3 de enero de 2013 -recurso 23/2012-,1 de marzo de 2014 –recurso 401/2012- y 10 de noviembre de 2015 - RC 165/2014) que el interés legítimo necesario para tener por existente el presupuesto procesal en que consiste la denominada legitimación activa, requiere la titularidad potencial de una ventaja o utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, en quien ejercita la pretensión, que se materializaría de prosperar ésta. O lo que es igual, que aquélla presupone una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados), en la que se integra, formando parte de ella, de su contenido, un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real (no potencial o hipotético), de suerte que debe reconocerse si la anulación de ese acto o disposición produce automáticamente en aquel sujeto un efecto positivo (beneficio) actual o futuro pero cierto (SSTC 1/2000, de 17 de Enero, entre otras). Y hemos señalado que para que exista interés legítimo en la jurisdicción contencioso-administrativa, la resolución impugnada (o la inactividad denunciada) debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso y este criterio lo reitera la jurisprudencia constitucional (SSTC núms. 197/88, 99/89, 91/95, 129/95, 123/96 y 129/2001, entre otras).

También hemos indicado que la respuesta al problema de la legitimación debe ser casuística, de modo que no es aconsejable ni una afirmación ni una negación indiferenciadas para todos los casos. La existencia de la legitimación viene ligada a la de un interés legítimo de la parte, a cuya satisfacción sirva el proceso, lo que de partida sitúa el análisis en la búsqueda de ese interés, cuya alegación y prueba, cuando es cuestionado, es carga que incumbe a la parte que se lo arroga.

[...] Sucede en el presente caso que el Tribunal de instancia y el de apelación argumentan de forma coincidente que no está legitimado para impugnar la resolución del IVIMA por cuanto tal actuación administrativa que acuerda la enajenación de las viviendas en nada afecta ni incide en sus intereses en la medida que las condiciones y los términos del contrato de arrendamiento de su vivienda suscrito en el año 2007 permanecen inalteradas, y no existe ni se aprecia ninguna consecuencia económica para el recurrente, que sólo puede litigar defendiendo intereses propios y no futuros o hipotéticos perjuicios.

El recurrente entiende, sin embargo, que la sentencia impugnada realiza una interpretación restrictiva del interés legítimo ya que la resolución decide la transmisión de la vivienda por él arrendada que pasa al sector privado y sostiene que ostenta interés legítimo para impugnar la actuación administrativa que le atañe, en la medida que afecta a su esfera jurídica de intereses de un modo efectivo y acreditado, no meramente hipotético, potencial y futuro, como sostiene la sentencia.

Pues bien, cabe acoger la tesis defendida por el recurrente, por ser suficiente la invocación de su interés en la impugnación de la resolución administrativa que decide la transmisión de las viviendas, pues ello implica que la por él ocupada pasa del sector público a una empresa privada, con las diferencias en cuanto al grado de protección social de la vivienda y de sus arrendatarios que ello implica. Es claro que afecta a la situación de un arrendatario acogido a un régimen público de viviendas de protección oficial, su transmisión al ámbito privado, de modo que esta alteración de la condición y cualidad del arrendador no puede considerarse indiferente para el arrendatario, como es el Sr. Rachid Bouikou.

Así, no es jurídicamente irrelevante para el arrendatario que el titular de la vivienda sea una Administración Pública sometida al mandato de los artículos 9.2 CE, que obliga a «promover las condiciones para la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas» y 47 CE que dispone «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*»que el titular de la misma sea una entidad privada que tiene como finalidad la obtención de beneficios en una sociedad de mercado. El cambio de régimen jurídico que le ocasiona al recurrente no es meramente abstracto, antes bien tiene consecuencias directas y concretas, dada la diferencia entre los fines sociales que si tiene una Administración Pública que no concurren en una empresa privada respecto a la vivienda y a la situación del arrendador. La subrogación en la titularidad de la vivienda determina una alteración subjetiva de la relación arrendaticia ya despojada de todo criterio o interés social, y si bien en el momento actual -y durante un determinado tiempo- no se origina ninguna variación en el arrendamiento por dicha novación subjetiva del contrato, es claro que en un futuro las condiciones pueden variar en función de los nuevos criterios propios del sector privado, que van a presidir en lo sucesivo la gestión de la vivienda.

La concurrencia del interés invocado deriva de la incidencia que el traspaso de la vivienda tiene en la esfera jurídica del recurrente en su condición de arrendatario, que puede perder y verse privado de beneficios sociales y de una política orientada al cumplimiento de fines sociales que hasta el momento venia disfrutando, de modo que la alteración de ese *status* ampara su interés legítimo de permanecer en dicha situación y que no se modifique en su perjuicio, y le permite impugnar la decisión de la cesión de las viviendas que conlleva la desaparición sobrevenida de los fines que inicialmente determinaron la adjudicación de su vivienda en arrendamiento.

No cabe, en fin, argumentar que resulta indiferente al arrendatario el cambio del titular por la afirmación de que no se altera su actual situación arrendaticia, dadas las futuras, pero ciertas, consecuencias negativas derivadas de la desaparición de los beneficios y fines sociales inherentes a la actuación que corresponde al IVIMA. Nos encontramos ante un interés legítimo amparado por el ordenamiento jurídico, que consiste en la defensa del mantenimiento de las condiciones sociales del arrendamiento, con el disfrute de los beneficios propios de la actuación del IVIMA- cuya esencia radica en la vinculación de su actividad al cumplimiento de los fines para los que fue creada- como son la bonificación temporal de la renta, prórrogas y otros beneficios e incentivos sociales en relación a la vivienda arrendada que es claro que no subsistirán a partir del momento en el que pierdan vigencia las condiciones del arrendamiento. Así pues, la anulación de los acuerdos impugnados reportaría un beneficio al recurrente, que podría seguir disfrutando del régimen público de la vivienda arrendada, esto es, conllevaría una ventaja o beneficio para su esfera de intereses.

[...] Al tratarse del derecho de acceso a la jurisdicción y operar en toda su intensidad el principio *pro actione,* cabe concluir que la sentencia del juzgado que declaró la inadmisión del recurso y las del Tribunal Superior de Justicia que confirmó la inadmisión realizan una interpretación excesivamente rigorista del presupuesto de la legitimación En este sentido, cabe

recordar la constante jurisprudencia constitucional que declara que aunque la verificación de la concurrencia de los presupuestos y requisitos materiales y procesales a que el acceso a la jurisdicción está sujeto constituye en principio una cuestión de mera legalidad ordinaria, las decisiones de inadmisión han de interpretarse con arreglo al principio *pro actione,* principio de obligada observancia por los Jueces y Tribunales, que impide que interpretaciones y aplicaciones de los requisitos establecidos legalmente para acceder al proceso obstaculicen injustificadamente el derecho a que un órgano judicial conozca o resuelva en Derecho sobre la pretensión a él sometida.

La doctrina constitucional, por todas, STC 12/2017 de 30 de Enero, indica «el mayor alcance que el Tribunal otorga al principio *pro actione* en los supuestos de acceso a la jurisdicción, que obliga a los órganos judiciales a aplicar las normas que regulan los requisitos y presupuestos procesales teniendo siempre presente el fin perseguido por el legislador al establecerlos, evitando cualquier exceso formalista que los convierta en obstáculos procesales impeditivos del acceso a la jurisdicción que garantiza el art. 24 CE, aunque ello no implica necesariamente la selección forzosa de la solución más favorable a la admisión de la demanda de entre todas las posibles, ni puede conducir a que se prescinda de los requisitos establecidos por las leyes que ordena el proceso en garantía de los derechos de todas las partes.»

Es por ello que procede estimar este recurso de casación deducido por
y revocar las sentencias de instancia que acordaron la inadmisibilidad de su recurso por falta de legitimación activa del recurrente.>>

De las consideraciones anteriormente expuestas, que son trasladables al presente recurso de casación, concluimos como entonces que procede estimar el recurso de casación deducido por

, y revocar las sentencias de instancia que acordaron la inadmisibilidad de su recurso por falta de legitimación activa de los recurrentes.

SEXTO.- La estimación del recurso de casación en los términos en los que fue admitido, determina la retroacción de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior en que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Madrid dictó la sentencia de 18 de mayo de 2016 en el procedimiento ordinario núm. 467/2013; y una vez evacuado el trámite en debida forma, con observancia de lo declarado por este Tribunal Supremo, dicte una sentencia respetuosa con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción (art. 24.1 CE) con estricto cumplimiento y observancia del Ordenamiento Jurídico.

Todo ello sin que proceda hacer condena al pago de las costas procesales causadas conforme a lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley

Jurisdiccional, y al no apreciarse temeridad ni mala fe, sin que deba hacerse expresa condena respecto de las causadas en la instancia, según lo establecido concordadamente en los artículos 95.3 y 139.1 de la misma Ley.

Vistos los preceptos citados, así como los artículos 86 a 95 de la Ley de esta Jurisdicción,

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

PRIMERO.- HA LUGAR al recurso de casación número 1318/2017, interpuesto por

contra la sentencia de fecha 21 de diciembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación 592/2016, que se interpuso contra la sentencia de 18 de mayo de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 467/2013, sentencias que casamos.

SEGUNDO.- ANULAR las sentencias de 21 de diciembre de 2016, de la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada en el recurso de apelación 592/2016; y de 18 de mayo de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 467/2013; por no ser ajustadas a Derecho.

TERCERO.- Acordar la RETROACCIÓN de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior al que el Juzgado de lo Contencioso-

Administrativo nº 2 de Madrid dictó la sentencia de 18 de mayo de 2016 en el procedimiento ordinario núm. 467/2013, en los términos del fundamento jurídico sexto de la sentencia.

CUARTO.- No se hace imposición de las costas del recurso contencioso-administrativo ni de las del de casación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

.-D. Eduardo Espín Templado.- D. José Manuel Bandrés Sánchez-Cruzat.- D. Eduardo Calvo Rojas.- Dª. María Isabel Perelló Doménech.- D. Ángel Ramón Arozamena Laso.- D. Fernando Román García.- Firmado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Magistrada Ponente Excma. Sra. Dª. Mª ISABEL PERELLÓ DOMÉNECH, estando constituida la Sala en audiencia pública de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.-Firmado.

Dª. Maria Isabel Perello Domenech

D. Jose Maria del Riego Valledor

D. Angel Ramon Arozamena Laso

En Madrid, a 22 de noviembre de 2017.

Esta Sala ha visto constituida la sección tercera por los magistrados al margen referenciados, el recurso de casación número 191/20017, interpuesto por D. Candido , representada por la Procuradora de los Tribunales Dª Ana Maria García Fernández, con la asistencia letrada de D. Cesar Manuel Pinto Cañón, contra la sentencia de 7 noviembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación número 470/2016 , interpuesto frente a la sentencia de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 560/2013, por la que se inadmitió por falta de legitimación activa el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto contra las dos resoluciones de la Dirección General del Instituto de la Vivienda de Madrid, de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013, por las que se acuerda la adjudicación del contrato de enajenación de 32 promociones de la vivienda de titularidad pública (IVIMA).

Han intervenido como parte recurrida la el Letrado de la COMUNIDAD DE MADRID en la representación que ostenta; y el Procurador D. Federico Carlos Cecilio Ruipérez Palomino en representación de AZORA GESTIÓN SAU.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.ª Maria Isabel Perello Domenech.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, dictó sentencia el 12 de febrero de 2016 , en el Procedimiento Ordinario 560/2013, interpuesto por D. Candido contra la resolución de la Dirección Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) de fecha 29 de agosto de 2013, que adjudica a AZORA GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA SA, el contrato de "Enajenación de 32 promociones (viviendas en arrendamiento y en arriendo con opción a compra, garajes, trasteros y locales)" por precio de 201.000.007 Euros, y contra la resolución del mismo órgano administrativo de fecha 25 de octubre de 2013, por la que se comunica a DON Candido que se ha transmitido la propiedad de la vivienda de la que es arrendatario, sita en Navalcarnero, a ENCASA CIBELES SL.

En su parte dispositiva se declaró «inadmisible, por falta de legitimación activa, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por DON Candido 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 al recurrente las costas del juicio con el alcance expresado en el Fundamento Jurídico V».

La Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictó sentencia el 7 de noviembre de 2016 , que confirmaba la de instancia, con los siguientes pronunciamientos en su parte dispositiva:

«Que debemos desestimar y desestimamos, el Recurso de Apelación número 470/2016 interpuesto por don Candido , representado por la Procuradora doña Ana Maria 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 GESTIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA SA; el contrato de enajenación de 32 promociones de vivienda por precio de 201.000.007,00 euros (sic), 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 nº 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.».

SEGUNDO.- Notificada la sentencia, se presentó escrito por la representación procesal de D. Candido , ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, manifestando su intención de interponer recurso de casación, y la Sala, por Auto de enero de 2017, tuvo por preparado el recurso, con emplazamiento de las partes ante esta Sala del Tribunal Supremo.

TERCERO.- Recibidas las actuaciones en este Tribunal, la representación procesal del recurrente se personó mediante escrito de 20 de enero de 2017.

Identifica como norma infringida, en esencia, el artículo 24.1 CE , por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción, y la aplicación indebida de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA , aduciendo asimismo la vulneración de la doctrina constitucional referida a la legitimación y al interés directo.

En lo concerniente a la justificación del interés objetivo casacional se sostiene por el recurrente la concurrencia de los supuestos de interés casacional previstos en los artículos 88.2.d), 88.2.e), y 88.3.e) LJCA .

La Sección Primera de esta Sala, considera que, a efectos de la aplicación de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA en relación con el artículo 24.1 CE , presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia la cuestión consistente en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente. Y acordó, por Auto de 23 de marzo de 2017 , lo siguiente:

«1º) Admitir el recurso de casación nº 191/2017 interpuesto por la representación procesal de D. César Manuel Pinto Cañón contra la sentencia número 511/2016, de 7 de noviembre, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el recurso de apelación nº 470/2016 .

2º) Identificar como normas jurídicas que en principio serán objeto de interpretación, los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA , puestos en relación con el artículo 24.1 de la Constitución .

3º) Declarar que la cuestión planteada en el recurso que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente.

4º) se ordena publicar este Auto en la página web del Tribunal Supremo, haciendo referencia al mismo, con sucinta mención de las normas que será objeto de interpretación.

5º) Comunicar inmediatamente a la Sala de procedencia la decisión adoptada en este auto.

5º) Para la sustanciación del recurso, remítanse las actuaciones a la Sección Tercera de esta Sala Tercera a la que corresponde con arreglo a las normas sobre reparto de asuntos.»

CUARTO.- La indicada recurrente presentó, con fecha 24 de mayo de 2017, escrito de interposición del recurso de casación, en el que expuso que las normas infringidas por la sentencia impugnada son el artículo 24.1 CE , por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción y, correlativamente, los artículos 19.1.a) y 69.a) Ley 29/1998, de 13 de julio , LJCA.

Tras las anteriores alegaciones, la parte recurrente formula las siguientes pretensiones:

1º Estimar el recurso de casación.

2º) Declara que la sentencia dictada por el Juzgado contencioso-administrativo nº 29 de Madrid, en el procedimiento ordinario número 560/2013, y la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación número 470/2016 han vulnerado el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción (art. 24.1 CE).

3º Declarar la nulidad de pleno derecho por no ser conformes a derechos de ambas resoluciones judiciales.

4º Como consecuencia de los anteriores pronunciamientos, acuerde y ordene la retracción de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior en que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, en el procedimiento ordinario núm. 560/2013, dictó la sentencia de 12 de febrero de 2016 ; y una vez evacuado el trámite en debida forma, con observancia de lo declarado por el Tribunal Supremo, dicte una sentencia respetuosa con el derecho fundamental el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción (art. 24.1 CE) con estricto cumplimiento y observancia del Ordenamiento Jurídico.

QUINTO.- Admitido a trámite el recurso, se dió traslado a la parte recurrida, para que manifestara su oposición, lo que verificó la representación procesal de AZORA GESTIÓN SOCIEDAD GESTORA DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA SA UNIPERSONAL (AZORA), por escrito de 12 de julio de 2017, suplicó a la Sala la

desestimación del recurso de casación y la consecuente confirmación de la legalidad y conformidad a Derecho de la resolución judicial.

Por otra parte, el letrado de la COMUNIDAD DE MADRID, en su escrito de oposición, también de 12 de julio de 2017, solicitó a la Sala dicte sentencia desestimando el recurso de casación con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

SEXTO.- Se señaló para la celebración de la vista el día 7 de noviembre de 2017, fecha en que ha tenido lugar con observancia de las disposiciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por Don Candido se interpone el presente recurso de casación contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 7 de noviembre de 2016, que desestimó el recurso de apelación 470/2016 deducido frente a la sentencia de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 29 de Madrid , en el procedimiento ordinario 560/2013, que inadmitió el recurso contencioso administrativo interpuesto por el Sr. Candido contra dos resoluciones de la Dirección de Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 29 de agosto y 11 de octubre de 2013.

Mediante la primera de dichas resoluciones se acuerda adjudicar a la sociedad «AZORA GESTIÓN Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva SA» el contrato de enajenación de 32 promociones de vivienda por precio de 201.000.007,00 Euros. Y la segunda de 25 de octubre de 2013 que comunica al expresado recurrente que se ha transmitido la propiedad de la vivienda de que es arrendatario, sita en Navalcarnero, a la sociedad mercantil ENCASA CIBELES SL

SEGUNDO.- Como decimos, la sentencia de instancia inadmitió el recurso contencioso-administrativo del Sr. Candido , por considerar la falta de legitimación activa, por las siguientes razones:

«En tal circunstancia cabe apreciar la falta de legitimación activa del recurrente que alegan las partes demandadas, al amparo del art. 69.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , pues ninguna de las resoluciones del expediente de contratación afecta a ninguno de sus derechos e intereses legítimos. Ni participó en el expediente de contratación, aspirando a la adjudicación del contrato de enajenación que acuerda la primera de las resoluciones impugnadas, ni en nada afecta dicha resolución al contenido de derechos y obligaciones dimanantes del contrato de arrendamiento de la vivienda que ocupa, cuyo régimen de protección oficial se mantiene; como tampoco a la reducción de renta que por su situación de precariedad tiene reconocida. Ningún documento ha aportado el demandante; ni ninguna prueba propuso en su día, que venga a poner de manifiesto que dicho contrato haya experimentado más alteración que la subjetiva de la posición del arrendador, ni que por causa del contrato de enajenación de la vivienda perdiera el demandante su derecho, a la reducción de renta que ha tenido reconocido hasta Diciembre de 2014. Ni siquiera, y eso ya sería ajeno a este proceso, se le haya denegado posteriormente dicho derecho de reducción de renta.

En suma, no acredita el demandante que la adjudicación del contrato de enajenación de las 32 promociones de vivienda haya afectado a ningún derecho o interés legítimo del demandante, como se requiere por el art. 19.1.a) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo (en adelante LJCA) para gozar de legitimación activa para impugnarlo y procede en consecuencia acoger el alegato de inadmisibilidad del recurso.

Inadmisibilidad que concurre igualmente respecto de lo que el demandante califica de resolución de la Directora Gerente del IVIMA de fecha 25 de Octubre de 2013, porque en nada afecta tampoco a sus derechos e intereses legítimos, dado que se trata tan solo de 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 consiguiente subrogación de ENCASA CIBELES SL, como arrendadora, *"permaneciendo inalterado su contrato de arrendamiento en todo lo demás";* a la cual, se le dice, deberá hacer el pago de la renta y cantidades asimiladas, así como el traspaso de la fianza, indicándole los datos de contacto con dicha arrendadora.»

En lo que aquí importa, en apelación, la Sala de lo contencioso administrativo del TSJ de Madrid (Sección 8ª) confirmó la declaración de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo por las siguientes razones:

<< 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 límite 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. »

TERCERO.- El recurso de casación formulado por el Sr. Candido se articula en un único motivo, por infracción del derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción reconocido en el artículo 24.1 CE y por la aplicación indebida de los artículos 19.1.a) y 69.a) LJCA , aduciendo la vulneración de la doctrina constitucional y de este Tribunal Supremo referida a la legitimación y al interés directo, al haberse negado indebidamente a la parte recurrente la legitimación que ostenta.

Por Auto de fecha 23 de marzo de 2017, dictado por la Seccion Primera de esta Sala , se admitió el presente recurso de casación por considerar que presentaba interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia la cuestión consistente en determinar si es conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pronunciamiento de inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se hace en la sentencia recurrida basado en la apreciación de falta de legitimación, por considerar la Sala sentenciadora que la enajenación de la vivienda de titularidad pública (IVIMA) a una empresa privada no afecta a la situación del arrendatario recurrente.

CUARTO.- En nuestro examen es conveniente hacer una consideración preliminar en relación con lo acaecido en la vía administrativa y en sede jurisdiccional, por ser los precedentes relevantes de los que parten las sentencias de instancia.

a) El 27 de noviembre de 2007 se adjudicó en régimen de alquiler al recurrente Don Candido la Vivienda de Protección Oficial sita en la AVENIDA000 nº NUM000 , NUM001 , planta NUM002 , de Navalcarnero.

b) Dicha vivienda es ocupada desde ese año por el Sr. Candido , que disfrutó de una reducción de un porcentaje del 90%, de la renta, que ha tenido reconocida hasta el mes de diciembre de 2014.

c) Por resolución de la Dirección de Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 29 de agosto de 2013 -rectificada por otra de 11 de octubre de 2013- se adjudicó a la mercantil AZORA GESTIÓN el contrato de «Enajenación de 32 promociones (Viviendas en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, garajes, trasteros y locales) pertenecientes al Instituto de la Vivienda de Madrid (Comunidad de Madrid)» por el precio de 201.000.007,00 Euros.

d) Por resolución de la Dirección de Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid de 25 de octubre de 2013 se comunica al Sr. Candido que se había transmitido la propiedad de la vivienda de la que era arrendatario a la mercantil ENCASA CIBELES SL

e) Contra estas resoluciones Don Candido formuló recurso contencioso-administrativo, que fue inadmitido por falta de legitimación por el Juzgado núm. 29 de Madrid, mediante sentencia de 12 de febrero de 2016 que es confirmada en apelación por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia aquí impugnada, con los razonamientos que antes hemos transcrito.

QUINTO.- En reiteradas ocasiones hemos afirmado (entre otras, las SSTS de fecha 3 de enero de 2013 -recurso 23/2012 -, 1 de marzo de 2014 -recurso 401/2012 - y 10 de noviembre de 2015 -RC 165/2014) que el interés legítimo necesario para tener por existente el presupuesto procesal en que consiste la denominada legitimación activa, requiere la titularidad potencial de una ventaja o utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, en quien ejercita la pretensión, que se materializaría de prosperar ésta. O lo que es igual, que aquélla presupone una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados), en la que se integra, formando parte de ella, de su contenido, un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real (no potencial o hipotético), de suerte que debe reconocerse si la anulación de ese acto o disposición produce automáticamente en aquel sujeto un efecto positivo (beneficio) actual o futuro pero cierto (SSTC 1/2000, de 17 de Enero , entre otras). Y hemos señalado que para que

exista interés legítimo en la jurisdicción contencioso-administrativa, la resolución impugnada (o la inactividad denunciada) debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso y este criterio lo reitera la jurisprudencia constitucional (SSTC núms. 197/88 , 99/89 , 91/95 , 129/95 , 123/96 y 129/2001 , entre otras).

También hemos indicado que la respuesta al problema de la legitimación debe ser casuística, de modo que no es aconsejable ni una afirmación ni una negación indiferenciadas para todos los casos. La existencia de la legitimación viene ligada a la de un interés legítimo de la parte, a cuya satisfacción sirva el proceso, lo que de partida sitúa el análisis en la búsqueda de ese interés, cuya alegación y prueba, cuando es cuestionado, es carga que incumbe a la parte que se lo arroga.

SEXTO .- Sucede en el presente caso que el Tribunal de instancia y el de apelación argumentan de forma coincidente que el Sr. Candido no está legitimado para impugnar la resolución del IVIMA por cuanto tal actuación administrativa que acuerda la enajenación de las viviendas en nada afecta ni incide en sus intereses en la medida que las condiciones y los términos del contrato de arrendamiento de su vivienda suscrito en el año 2007 permanecen inalteradas, y no existe ni se aprecia ninguna consecuencia económica para el recurrente, que sólo puede litigar defendiendo intereses propios y no futuros o hipotéticos perjuicios.

El recurrente entiende, sin embargo, que la sentencia impugnada realiza una interpretación restrictiva del interés legítimo ya que la resolución decide la transmisión de la vivienda por él arrendada que pasa al sector privado y sostiene que ostenta interés legítimo para impugnar la actuación administrativa que le atañe, en la medida que afecta a su esfera jurídica de intereses de un modo efectivo y acreditado, no meramente hipotético, potencial y futuro, como sostiene la sentencia.

Pues bien, cabe acoger la tesis defendida por el recurrente, por ser suficiente la invocación de su interés en la impugnación de la resolución administrativa que decide la transmisión de las viviendas, pues ello implica que la por él ocupada pasa del sector público a una empresa privada, con las diferencias en cuanto al grado de protección social de la vivienda y de sus arrendatarios que ello implica. Es claro que afecta a la situación de un arrendatario acogido a un régimen público de viviendas de protección oficial, su transmisión al ámbito privado, de modo que esta alteración de la condición y cualidad del arrendador no puede considerarse indiferente para el arrendatario, como es el Sr. Candido .

Así, no es jurídicamente irrelevante para el arrendatario que el titular de la vivienda sea una Administración Pública sometida al mandato de los artículos 9.2 CE , que obliga a «promover las condiciones para la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas» y 47 CE que dispone « *todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*» que el titular de la misma sea una entidad privada que tiene como finalidad la obtención de beneficios en una sociedad de mercado. El cambio de régimen jurídico que le ocasiona al recurrente no es meramente abstracto, antes bien tiene consecuencias directas y concretas, dada la diferencia entre los fines sociales que si tiene una Administración Pública que no concurren en una empresa privada respecto a la vivienda y a la situación del arrendador. La subrogación en la titularidad de la vivienda determina una alteración subjetiva de la relación arrendaticia ya despojada de todo criterio o interés social, y si bien en el momento actual -y durante un determinado tiempo- no se origina ninguna variación en el arrendamiento por dicha novación subjetiva del contrato, es claro que en un futuro las condiciones pueden variar en función de los nuevos criterios propios del sector privado, que van a presidir en lo sucesivo la gestión de la vivienda.

La concurrencia del interés invocado deriva de la incidencia que el traspaso de la vivienda tiene en la esfera jurídica del recurrente en su condición de arrendatario, que puede perder y verse privado de beneficios sociales y de una política orientada al cumplimiento de fines sociales que hasta el momento venia disfrutando, de modo que la alteración de ese *status* ampara su interés legítimo de permanecer en dicha situación y que no se modifique en su perjuicio, y le permite impugnar la decisión de la cesión de las viviendas que conlleva la desaparición sobrevenida de los fines que inicialmente determinaron la adjudicación de su vivienda en arrendamiento.

No cabe, en fin, argumentar que resulta indiferente al arrendatario el cambio del titular por la afirmación de que no se altera su actual situación arrendaticia, dadas las futuras, pero ciertas, consecuencias negativas derivadas de la desaparición de los beneficios y fines sociales inherentes a la actuación que corresponde al IVIMA. Nos encontramos ante un interés legítimo amparado por el ordenamiento jurídico, que consiste en la defensa del mantenimiento de las condiciones sociales del arrendamiento, con el disfrute de los beneficios propios de la actuación del IVIMA- cuya esencia radica en la vinculación de su actividad al cumplimiento de los fines para los que fue creada- como son la bonificación temporal de la renta, prórrogas y otros

beneficios e incentivos sociales en relación a la vivienda arrendada que es claro que no subsistirán a partir del momento en el que pierdan vigencia las condiciones del arrendamiento. Así pues, la anulación de los acuerdos impugnados reportaría un beneficio al recurrente, que podría seguir disfrutando del régimen público de la vivienda arrendada, esto es, conllevaría una ventaja o beneficio para su esfera de intereses.

SÉPTIMO .- Al tratarse del derecho de acceso a la jurisdicción y operar en toda su intensidad el principio *pro actione,* cabe concluir que la sentencia del juzgado que declaró la inadmisión del recurso y las del Tribunal Superior de Justicia que confirmó la inadmisión realizan una interpretación excesivamente rigorista del presupuesto de la legitimación En este sentido, cabe recordar la constante jurisprudencia constitucional que declara que aunque la verificación de la concurrencia de los presupuestos y requisitos materiales y procesales a que el acceso a la jurisdicción está sujeto constituye en principio una cuestión de mera legalidad ordinaria, las decisiones de inadmisión han de interpretarse con arreglo al principio *pro actione,* principio de obligada observancia por los Jueces y Tribunales, que impide que interpretaciones y aplicaciones de los requisitos establecidos legalmente para acceder al proceso obstaculicen injustificadamente el derecho a que un órgano judicial conozca o resuelva en Derecho sobre la pretensión a él sometida.

La doctrina constitucional, por todas, STC 12/2017 de 30 de Enero , indica «el mayor alcance que el Tribunal otorga al principio *pro actione* en los supuestos de acceso a la jurisdicción, que obliga a los órganos judiciales a aplicar las normas que regulan los requisitos y presupuestos procesales teniendo siempre presente el fin perseguido por el legislador al establecerlos, evitando cualquier exceso formalista que los convierta en obstáculos procesales impeditivos del acceso a la jurisdicción que garantiza el art. 24 CE , aunque ello no implica necesariamente la selección forzosa de la solución más favorable a la admisión de la demanda de entre todas las posibles, ni puede conducir a que se prescinda de los requisitos establecidos por las leyes que ordena el proceso en garantía de los derechos de todas las partes.»

Es por ello que procede estimar este recurso de casación deducido por el Sr. Candido y revocar las sentencias de instancia que acordaron la inadmisibilidad de su recurso por falta de legitimación activa del recurrente.

OCTAVO .- La estimación del indicado motivo en los términos en los que fue admitido, determina la retroacción de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior en que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid dictó la sentencia de 12 de febrero de 2016 en el procedimiento ordinario núm. 560/2013; y una vez evacuado el trámite en debida forma, con observancia de lo declarado por este Tribunal Supremo, dicte una sentencia respetuosa con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la jurisdicción (art. 24.1 CE) con estricto cumplimiento y observancia del Ordenamiento Jurídico.

Todo ello sin que proceda hacer condena al pago de las costas procesales causadas conforme a lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional , y al no apreciarse temeridad ni mala fe, sin que deba hacerse expresa condena respecto de las causadas en la instancia, según lo establecido concordadamente en los artículos 95.3 y 139.1 de la misma Ley .

Vistos los preceptos citados, así como los artículos 86 a 95 de la Ley de esta Jurisdicción ,

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

PRIMERO .- HA LUGAR al recurso de casación número 191/2017, interpuesto por D. Candido , contra la sentencia de fecha 7 noviembre de 2016, dictada por la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso de apelación 470/2016 , que se interpuso contra la sentencia de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 560/2013, sentencias que casamos.

SEGUNDO .- ANULAR las sentencias de 7 de noviembre de 2016, de la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada en el recurso de apelación 470/2016 ; y de 12 de febrero de 2016 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario 560/2013; por no ser ajustadas a Derecho.

TERCERO .- Acordar la RETROACCIÓN de las actuaciones procesales de instancia al momento anterior al que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 29 de Madrid dictó la sentencia de 12 de febrero de 2016 en el procedimiento ordinario núm. 560/2013, en los términos del fundamento jurídico octavo de la sentencia.

CUARTO. - No se hace imposición de las costas del recurso contencioso-administrativo ni de las del de casación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Magistrada Ponente Excma. Sra. Dª. Maria Isabel Perello Domenech, estando constituida la Sala en audiencia pública de lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ