

## EDJ 1995/2039

Tribunal Constitucional Sala 1ª, S 9-5-1995, nº 69/1995, BOE 140/1995, de 13 de junio de 1995, rec. 3247/1994  
Pte: Gimeno Sendra, Vicente

### Resumen

*Interpone rec. de amparo la usufructuaria de finca hipotecada, ejecutada en procedimiento sumario y adjudicada mediante subasta, que solicita amparo al considerar que su desalojo y lanzamiento han supuesto una vulneración del art. 24 CE. El TS no otorga dicho amparo, por cuanto la cuestión relativa a si el derecho de usufructo -que se inscribió con posterioridad al derecho de hipoteca- quedaba extinguido o resultaba inoponible al adjudicatario, podía ser resuelta "prima facie" por el órgano judicial de forma sencilla, por lo que la decisión del juzgado de no remitir al adjudicatario a otro procedimiento para obtener el lanzamiento de la usufructuaria no entrañó ninguna limitación o privación del derecho de defensa de la recurrente, que tiene a su disposición el juicio declarativo del art. 132 LH, para hacer valer sus derechos tanto frente al adjudicatario como frente al constituyente del derecho de hipoteca.*

### NORMATIVA ESTUDIADA

CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española  
art.24.1 , art.117.3  
D 4104/1964 de 24 diciembre 1964. TR Ley de Arrendamientos Urbanos  
art.57  
Ley de 16 enero 1909.  
art.32 , art.34 , art.131 , art.132  
RD de 24 julio 1889. Código Civil  
art.606

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	4
FALLO .....	5

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ABOGADOS  
DERECHO A LA DEFENSA Y A LA ASISTENCIA LETRADA  
En general  
Recurso de amparo

ARRENDAMIENTOS  
LANZAMIENTO EN JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978  
ÓRGANOS CONSTITUCIONALES  
Tribunal Constitucional  
PROCESOS CONSTITUCIONALES  
Recurso de amparo  
Objeto  
Actos u omisiones de Órgano Judicial  
Imputables al órgano judicial

Sentencia  
Fallo desestimatorio

HIPOTECA  
PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO  
Judicial sumario y ejecutivo -131 LH-

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento: Recurso de amparo

### Legislación

Aplica art.24.1, art.117.3 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

Aplica art.57 de D 4104/1964 de 24 diciembre 1964. TR Ley de Arrendamientos Urbanos

Aplica art.32, art.34, art.131, art.132 de Ley de 16 enero 1909

Aplica art.606 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

### Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre PRINCIPIOS HIPOTECARIOS - LEGITIMACIÓN - Presunción iuris tantum, DERECHO DE PROPIEDAD - PRUEBA DEL DOMINIO - Registro de la Propiedad por AAP Madrid de 18 julio 2002 (J2002/112696)

Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 14 noviembre 2002 (J2002/98047)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHOS FUNDAMENTALES Y LIBERTADES PÚBLICAS - PRESUNCIÓN DE INOCENCIA - Alcance y contenido - Extensión al derecho sancionador por STSJ Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo de 2 abril 2003 (J2003/226687)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 22 diciembre 2004 (J2004/219271)

Citada en el mismo sentido por STSJ Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo de 31 octubre 2007 (J2007/201597)

Citada en el mismo sentido por SAP Jaén de 23 julio 2009 (J2009/272338)

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por escrito registrado en este Tribunal el 8 octubre 1994, la representación procesal de Dª Luisa formuló demanda de amparo contra A 20 septiembre 1994, recaído en los autos del procedimiento judicial sumario del art. 131 LH 1381/91 del Juzgado de 1ª instancia núm. 32 de Madrid, así como contra las providencias de 28 junio y 15 julio 1994, y la consiguiente diligencia de toma de posesión acordadas en dicho procedimiento.

SEGUNDO.- Los hechos de los que trae causa la demanda de amparo relevantes para la resolución del caso son, en síntesis, los siguientes:

a) D. Juan constituyó sobre una vivienda de su propiedad un derecho de usufructo vitalicio a favor de su madre, Dª Luisa, por título oneroso de compraventa, mediante escritura pública de 10 noviembre 1981.

La constitución de este derecho de usufructo no tuvo, sin embargo, acceso al Registro de la Propiedad hasta el 30 noviembre 1989, en que se inscribió como inscripción 3ª de la finca agravada.

b) D. Juan constituyó un derecho de hipoteca sobre la referida finca a favor del "Banco P., S.A.", mediante escritura de 11 abril 1989, inscrita en el Registro (inscripción 2ª) el 15 septiembre 1989, en garantía del préstamo que dicho Banco le concedió silenciando la existencia del usufructo constituido anteriormente sobre la finca que se hipotecaba.

c) D. Juan no satisfizo la deuda garantizada y el Banco acreedor promovió el procedimiento judicial sumario del art. 131 LH en reclamación del principal y los correspondientes gastos y costas, ante el Juzgado de 1ª instancia núm. 32 de Madrid.

Conocida la existencia del procedimiento, Dª Luisa solicitó su suspensión, al amparo del art. 132,1 LH, alegando la admisión a trámite de la querrela formulada contra su hijo, por haber ocultado la existencia del usufructo al tiempo de constituir la hipoteca, que fue acordada por el Juzgado y posteriormente levantada, dictándose A 11 abril 1994, aprobando el remate a favor del Banco acreedor y ordenando la cancelación de la hipoteca ejecutada y de cuantas inscripciones y anotaciones se hubieran practicado con posterioridad a su inscripción.

d) El Banco adjudicatario interesó la posesión de la finca adjudicada y el Juzgado accedió a ello por providencia de 28 junio 1994.

La ahora demandante de amparo se opuso a la citada providencia, alegando su condición de usufructuaria e invocando, con apoyo en la STC 6/92, la indefensión de que sería objeto de acordarse el lanzamiento y por providencia de 15 julio 1994, el Juzgado declaró no haber lugar a la suspensión del procedimiento por no concurrir ninguno de los supuestos del art. 132 LH y por no coincidir el supuesto de la solicitante con el contemplado en la STC 6/92.

e) El 8 julio 1994 tuvo lugar la diligencia de entrega de posesión de la finca al adjudicatario concediendo un plazo de 30 días al demandado para el desalojo con apercibimiento de lanzamiento.

El 27 julio 1994, la demandante de amparo interesó la nulidad de la diligencia de posesión y el Juzgado, por providencia de 15 septiembre 1994, declaró no haber lugar a la nulidad solicitada ya que esta petición, conforme al art.132 LH sólo puede instarse en el juicio declarativo correspondiente, sin que ello produzca el efecto de suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria, y sin que hubiese existido indefensión alguna.

Interpuesto recurso de reposición contra esta providencia, el Juzgado por A 20 septiembre 1994, acordó no admitir a trámite el recurso remitiendo a los recurrentes al declarativo correspondiente.

TERCERO.- La demanda denuncia la indefensión contraria al art. 24,1 CE, sufrida por la recurrente al haber acordado el Juzgado su lanzamiento de la finca hipotecada y adjudicada en el procedimiento judicial sumario del art. 131 LH, pese a su condición de usufructuaria de la finca subastada, sin haber sido previamente oída en el correspondiente juicio ordinario que le permitiera, de modo contradictorio

y con igualdad de armas procesales, alegar las razones que le asisten para no ser lanzada de la finca. Todo ello, con apoyo en la doctrina de la STC 6/92, que concedió esta posibilidad a una inquilina.

CUARTO.- Por providencia 8 noviembre 1994, la Sección 2ª acordó admitir a trámite el presente recurso y tener por parte al Procurador comparecido en nombre de la recurrente así como requerir, de conformidad con el art. 51 LOTC, al Juzgado de 1ª instancia núm. 32 de Madrid para que remitiese testimonio de los autos del procedimiento hipotecario 1381/91, interesando al propio tiempo el emplazamiento de cuantos fueran parte en el citado procedimiento, con excepción de la recurrente, para que pudieran comparecer en este proceso constitucional en el plazo de 10 días.

QUINTO.- Por providencia 5 diciembre 1994, se acordó tener por recibidas las actuaciones solicitadas, tener por parte al Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre del "Banco P., S.A.", y dar vista de las actuaciones a las partes personadas y al Mº Fiscal para que en el plazo común de 20 días pudieran presentar las alegaciones que estimaran procedentes.

SEXTO.- Por escrito registrado el 21 diciembre 1994, la recurrente reitera su solicitud de amparo y después de exponer una relación de los hechos de los que trae causa la queja de amparo, fundamenta la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva con apoyo en la doctrina de la STC 6/92. Entiende que las exigencias del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE obligan a interpretar los arts. 131 y 132 LH, de modo que la puesta en posesión del adjudicatario de la finca se lleva a cabo sin que padezca el derecho fundamental de defensa de la usufructuaria recurrente, pues si en la STC 6/92 se reconoció este derecho a una arrendataria, con mayor razón debe reconocerse a una usufructuaria. Sostiene, en definitiva, que el desalojo y lanzamiento de la recurrente de la vivienda que ocupa requiere como exigencia constitucional, que sea oída y vencida en un procedimiento contradictorio, con igualdad de armas entre las partes y con todas las garantías procesales establecidas en las leyes. Argumenta, asimismo, que si conforme a la STC 6/92 se debe otorgar el amparo cuando se trate de un arrendatarioocupante, ese mismo supuesto fáctico concurre si el usufructuario hubiera arrendado la vivienda, ya que entonces el arrendatario, ante el supuesto de lanzamiento podría acogerse a dicha doctrina constitucional. Si ello es así, parece obvio que cuando la usufructuaria no haya arrendado la vivienda y sea ella misma la que personalmente la ocupe, por razones de coherencia debe hallarse igualmente protegida por la misma doctrina constitucional.

SEPTIMO.- Por escrito registrado el 27 diciembre 1994, la representación del "Banco P., S.A.", se opone al amparo solicitado. Alega, en síntesis, que el presente recurso no es sino una más de las maniobras dilatorias intentadas por los recurrentes para suspender o paralizar el procedimiento de ejecución hipotecaria. Considera que, en parte, la situación en la que se halla la recurrente se debe a su falta de diligencia al no inscribir el usufructo lo que propició la constitución de la hipoteca que ahora quiere desconocer. Afirma que de prosperar las pretensiones de la recurrente se estaría privando al Banco acreedor de la tutela judicial efectiva de sus derechos que ampara la eficacia de las resoluciones judiciales. No se ha producido la vulneración del art. 24 CE pues el supuesto de la STC 6/92 hace mención a un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la prórroga forzosa prevista en el art. 57 LAU, que impone la subsistencia del vínculo arrendatario en caso de enajenación de la finca arrendada, como excepción a lo previsto en el art. 1571 del CC; mientras que, por el contrario, en el usufructo no hay excepción alguna a que la extinción del derecho del constituyente conlleve también la extinción del derecho del usufructuario, ya que la venta en pública subasta de la finca hipotecada extingue el derecho de usufructo constituido sobre la misma e inscrito con posterioridad a la hipoteca y este hecho no puede ser modificado por la confusión que padece la recurrente entre la naturaleza de derecho personal que posee el arrendatario y la de derecho real del usufructo.

OCTAVO.- El Fiscal, mediante escrito registrado el 5 enero 1995 afirma que la recurrente en amparo anuda la lesión del derecho fundamental a la resolución judicial que ordena el desalojo de la vivienda que ocupa en virtud de un título que fue constituido con anterioridad a la demanda judicial, aun cuando fuera inscrito en el Registro de la Propiedad bastantes años después, b sin que pueda oponer a tal lanzamiento las razones que le asisten para mantenerse en la posesión de la vivienda. Tras exponer la doctrina de la STC 6/92, se cuestiona si la situación contemplada en esta sentencia es exportable al caso actual, y de otro lado, si es posible detectar maniobra fraudulenta en la actividad del deudor hipotecario o tercero poseedor, o de ambos de consuno, para impedir el goce de la titularidad plena por el acreedor hipotecario.

A juicio del Fiscal, examinados los hechos que se desprenden de las actuaciones es difícil imaginar una actividad en connivencia de la recurrente que incluso se vieron enfrentados en unas actuaciones penales sin que por lo demás pueda pensarse en una maniobra de tal género en la ocupante de la vivienda que viene detentando el usufructo de aquella desde el año 1981 (escritura 10 noviembre 1981) es decir, en fecha anterior a la concesión del crédito hipotecario a su hijo (escritura 11 abril 1989) así como la ocupación de la misma desde hace 20 años según manifiesta la demanda de amparo. Con ello se quiere decir, que dentro de los limitados medios de prueba con los que se cuenta en un proceso constitucional de amparo, no se evidencia una conducta fraudulenta. En cuanto a la doctrina sentada por la STC 6/92 entiende que es de aplicación al caso enjuiciado en cuanto aquí como allí: a) La resolución impugnada obliga al desalojo de quien ocupa la vivienda por un título válido ya sea usufructo o arrendamiento; b) El precepto en que se ampara el Juzgado es el mismo en ambos casos, es decir, la regla 17ª, último inciso del art. 131 LH en conexión con el 132; c) La falta de audiencia del arrendatario o usufructuario sobre el título de disfrute en el procedimiento hipotecario; d) La necesidad en uno y otro caso de acudir a un juicio declarativo para recuperar la posesión. Tiene razón, en este sentido, la recurrente cuando dice que, en este caso, a diferencia del contemplado en la STC 6/92, se revela con más fuerza si cabe la posición del desalojado que ostenta no ya un derecho personal sino un derecho real cual es el de usufructo que tiene por tanto acceso al Registro de la propiedad (art. 2,2 del Reglamento Hipotecario). Sin que sean de recibo las argumentaciones del Juzgado para no suspender el desalojo que se apoyan en una presunta extinción del derecho del usufructuario por resolución del derecho del constituyente, lo que sería precisamente el objeto del nuevo pleito en el que con plenitud de medios de defensa y de prueba, la usufructuaria podría, como demandada, hacer valer sus razones para evitar el lanzamiento que, acordado sin aquellas garantías, violaría el art. 24,1 CE.

Por todo ello, el Mº Fiscal interesa que se dicte sentencia otorgando el amparo y anulando las providencias del Juzgado de 1ª instancia núm. 32 de Madrid, de 28 junio 1994, diligencia 8 julio 1994, providencia 15 julio 1994 y A 20 septiembre 1994 dictadas en los AA

01381/91, reconociendo a la recurrente el derecho a la tutela judicial efectiva, para lo cual el Juzgado se abstendrá de ordenar en el citado procedimiento el lanzamiento de la usufructuaria recurrente.

NOVENO.- Por providencia 8 mayo 1995 se fijó para la deliberación y fallo del presente recurso el día 9 del mismo mes y año.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso de amparo se dirige contra el A 20 septiembre 1994, y las providencias 28 junio y 15 julio 1994, y la diligencia de entrega de posesión de 8 julio 1994 del Juzgado de 1ª Instancia núm. 32 de Madrid, que acordaron el desalojo y lanzamiento de la recurrente en el procedimiento judicial sumario 1381/91.

A juicio de la demandante, estas resoluciones violan su derecho a la tutela judicial efectiva y le causan la indefensión proscrita en el art. 24,1 CE conforme a la doctrina de la STC 6/92.

SEGUNDO.- Para resolver el recurso conviene recordar que el llamado "procedimiento judicial sumario" del art. 131 LH es un proceso especial de ejecución dirigido a la realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición, y que se caracteriza por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y la paralela disminución de las posibilidades de defensa; se trata de un procedimiento que excluye la controversia entre las partes y reduce al máximo la intervención del deudor y de los demás interesados, al objeto de impedir la suspensión del procedimiento fuera de los cuatro supuestos taxativamente señalados en el art. 132 LH, remitiendo todas las demás reclamaciones que puedan formular así el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados al correspondiente juicio declarativo.

Es, precisamente, esta posibilidad que queda abierta a todos los interesados de acudir a la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos la que ha llevado a este Tribunal a declarar que la regulación legal de los arts. 131 y 132 LH no vulnera el derecho a la defensa reconocido en el art. 24,1 CE (STC 41/81, luego reiterada, entre otras, en las SSTC 64/85, 8/91, 6/92, 217/93, 21/95).

Por otra parte, la sumisión del deudor al proceso de ejecución hipotecaria que deriva del carácter voluntario del título que abre la ejecución (art. 130 LH), y la naturaleza real del derecho de garantía de la hipoteca determinan que la presentación de la demanda con los documentos preceptivos y el requerimiento de pago al deudor, así como la notificación, en su caso, de la existencia del procedimiento a los terceros poseedores, acreedores y titulares de derechos reales limitados sobre la finca gravada, sean suficientes para iniciar la fase de apremio o de realización de valor, sin que se reconozca al deudor y a los demás interesados más legitimación o intervención en el procedimiento que la dirigida a evitar la enajenación forzosa de la finca gravada mediante el pago de la cantidad reclamada, o a permitir su participación en las subastas.

TERCERO.- Sin embargo, este designio del legislador de impedir a toda costa la suspensión o paralización del procedimiento de ejecución hipotecaria, excluyendo de su seno el planteamiento de incidentes o la formulación de oposiciones que no sean las previstas en el art. 132 LH, y que halla su justificación en la potenciación y efectividad del crédito territorial al que sirve la garantía que presta el derecho real de hipoteca, debe compatibilizarse con las exigencias del derecho a la tutela judicial efectiva que garantiza el art. 24,1 CE.

En este sentido, este Tribunal ya señaló en STC 6/92 que, si bien la posibilidad abierta a los interesados de acudir al oportuno proceso declarativo para la defensa de sus derechos que prevé el art. 132 LH, permite declarar la constitucionalidad del denominado procedimiento judicial sumario del art. 131 LH, "de esta afirmación no puede deducirse que constituya jurisprudencia firme la de que todo tercero ajeno al procedimiento judicial sumario del art. 131 LH se vea inerte ante el mismo, caso de ser afectado como tercero, y garantizado en todo caso en su derecho a la tutela judicial, dada la oportunidad de "ejercer el juicio declarativo correspondiente" que le reconoce la ley, ya que esta conclusión podría ser cierta en determinados casos, pero no en todos, dependiendo ello de las circunstancias, que no son siempre las mismas" (f. j. 3º).

Por ello, en esta sentencia ante un supuesto en el que el Juzgado, para conferir al adjudicatario la posesión de la finca objeto del procedimiento previsto en el art. 131 LH, había acordado el desalojo y lanzamiento de la arrendataria que la ocupaba, estimó que era preciso "propiciar una interpretación y aplicación del art. 132 LH que elimine aquellos efectos no queridos o, al menos, en contradicción flagrante con el derecho fundamental a la defensa [...] dado que el lanzamiento coloca a la arrendataria -sin ser oída en juicio- en posición notoria y gravemente disminuida para una eficaz defensa de su derecho, obligándola a interponer una demanda de juicio declarativo para reponerla en la posesión, de la que ha sido unilateralmente privado" (f. j. 6º).

Razones por las cuales, sin entrar en el problema de legalidad ordinaria sobre los efectos que la ejecución hipotecaria produce en la relación arrendaticia existente sobre la finca gravada, que constituye una cuestión de legalidad ordinaria ajena a las competencias del TC, se entendió en aquella ocasión que el desalojo y lanzamiento de la arrendataria que ocupaba la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria regulada en el art. 131 LH, "requiere, pues, como exigencia constitucional, que sea oída y vencida en un procedimiento contradictorio, con igualdad de armas entre las partes y con todas las garantías procesales establecidas en las leyes. [...]. En consecuencia, la cuestión del lanzamiento de la arrendataria por el nuevo propietario deberá ser resuelta en un nuevo proceso ordinario en el que la (arrendataria) [...] sea parte y tanto ella como la entidad adjudicataria hagan valer sus derechos [...]. El legislador podrá (y quizá convenga que lo haga) introducir una nueva previsión en el proceso del art. 131 LH que permita la comparecencia en él con igualdad de armas procesales del arrendatario de la finca hipotecada. Pero en tanto no lo haga y por respeto al mayor valor de los derechos fundamentales (en este caso, el de la prohibición de la indefensión) la arrendataria no podrá ser lanzada sin haber sido parte en la única vía procesal posible que no es otra que el proceso declarativo ordinario".(f. j. 7º).

Doctrina constitucional que ha sido recientemente reiterada en la STC 21/95 que declaró, por contrarias al derecho a la tutela judicial efectiva, la nulidad de las resoluciones judiciales dictadas en un procedimiento de ejecución hipotecaria del art. 131 LH, que acordaron el lanzamiento del arrendatario con el fin de otorgar la posesión de la finca al adjudicatario.

No obstante, y precisamente porque la doctrina de la STC 6/92 nace para garantizar el derecho de defensa de aquellos que prima facie ostentan un legítimo y aparente título que les legitima para poseer la finca que es objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria, -no puede ser aplicada indiscriminadamente a todo poseedor u ocupante afectado por la ejecución hipotecaria, y así, en el ATC 309/94, negamos ya el amparo en un supuesto en el que el arrendatario lo era en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad al inicio del procedimiento del art. 131 LH, que por el excesivo tiempo de duración (15 años) y por el importe antieconómico del alquiler pactado, fue estimado por los órganos judiciales como fraudulento.

CUARTO.- Expuesta la anterior doctrina hemos de ver ahora si resulta aplicable al caso presente. Para ello, debemos comenzar señalando que, al tener la recurrente su derecho de usufructo inscrito, aunque con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se le notificó la existencia del procedimiento a los efectos previstos en la regla 5ª art. 131 LH, e igualmente, recibió en la propia finca hipotecada la notificación de las fechas señaladas para la celebración de las subastas, de conformidad con la regla 7ª art. 131 LH. Estas notificaciones dieron oportunidad a la recurrente de participar e intervenir en el procedimiento de ejecución, aunque fuera en la forma limitada que la ley permite, y de ella hizo cumplido uso la demandante que solicitó y logró la suspensión temporal del procedimiento con arreglo al art. 132,1 LH, y planteó los numerosos incidentes e impugnaciones que constan en el testimonio de los autos.

A esta circunstancia, que excluye en buena medida la indefensión de la recurrente, debe añadirse, sin que ello entrañe pronunciamiento alguno sobre la decisión final que proceda, que, al tratarse de una cuestión de legalidad ordinaria, su determinación corresponde en exclusiva a los órganos judiciales (art. 117,3 CE), quienes ostentan el monopolio en la interpretación de la legalidad ordinaria. Por lo demás, la interpretación efectuada por el juzgador de instancia parece razonable, ya que el principio de purga o extinción de los derechos posteriores a la constitución de la hipoteca que deriva de la ejecución hipotecaria, puesto en relación con los principios hipotecarios de inoponibilidad de los títulos no inscritos (art. 606 CC y art. 32 LH), de fe pública registral (art. 34 LH), y de legitimación o exactitud registral (art. 38 LH), permiten sostener "prima facie" que el derecho de usufructo, cualquiera que sea la fecha de su constitución, inscrito con posterioridad al derecho de hipoteca no puede perjudicar ni ser oponible al adjudicatario de la finca hipotecada en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 131,8 LH).

La situación descrita muestra que el presente supuesto no es el mismo que contempló la STC 6/92. En aquella ocasión e la demandante del amparo era una arrendataria que no tuvo ni se le dio oportunidad de intervenir en el procedimiento; además, se trataba de un arrendamiento de vivienda concertado con anterioridad a la vigencia del RDL 2/85, que estaba sujeto a la prórroga legal del art. 57 LAU 1964, lo que no permitía dilucidar de forma sencilla el problema de si la ejecución hipotecaria extinguía o no el arrendamiento, cuestión sobre la que existía incluso -como expresamente se señalaba en la sentencia-, una jurisprudencia del TS que se inclinaba por la permanencia del vínculo arrendaticio. Todas estas razones aconsejaron remitir la decisión del problema a un proceso contradictorio, posterior al de ejecución hipotecaria, en el que la arrendataria y el adjudicatario pudieran hacer valer sus respectivos derechos con igualdad de armas procesales.

En el caso presente, sin embargo, la cuestión relativa a si el derecho de usufructo de la demandante del amparo quedaba extinguido o resultaba inoponible al adjudicatario podía ser resuelta "prima facie" por el órgano judicial de forma sencilla, conforme a los principios apuntados, por lo que la decisión del Juzgado de no remitir al adjudicatario a otro procedimiento para obtener el lanzamiento de la usufructuaria no entraña ninguna limitación o privación del derecho de defensa de la recurrente, que tiene a su disposición el juicio declarativo que le brinda el art. 132 LH, para hacer valer sus derechos tanto frente al adjudicatario como frente al constituyente del derecho de hipoteca.

## FALLO

En atención a todo lo expuesto, el TC, por la autoridad que le confiere la Constitución de la Nación Española, ha decidido desestimar el amparo.

Dada en Madrid, a 9 mayo 1995. Alvaro Rodríguez Bereijo, Presidente.- Vicente Gimeno Sendra.- Pedro Cruz Villalón.- Enrique Ruiz Vadillo.- Manuel Giménez de Parga y Cabrera.- Javier Delgado Barrio, Magistrados.