



NOTA INFORMATIVA Nº 91/2025

EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL POR UNANIMIDAD OTORGA EL AMPARO A LA PROPIETARIA DE UNA VIVIENDA A LA QUE SE DENEGÓ ALZAR LA SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO DEL OCUPANTE ILEGAL

La Sala Segunda del Tribunal Constitucional, en sentencia cuyo ponente ha sido el magistrado Enrique Arnaldo Alcubilla, ha estimado por unanimidad el recurso de amparo presentado por la propietaria de una vivienda a la que el órgano judicial había denegado alzar la suspensión del lanzamiento del ocupante ilegal, pese a no concurrir los requisitos que a tal efecto establece el art. 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

El procedimiento se había iniciado como desahucio arrendaticio (impago de rentas) a instancias de la sociedad mercantil entonces propietaria de la vivienda, pero antes de que tuviera lugar el lanzamiento de la arrendataria, esta abandonó el inmueble, entrando en este de forma ilegal varias personas, entre ellas el ocupante al que se refiere el recurso de amparo. Se sustanciaron entonces los correspondientes incidentes de ocupación ilegal. Acreditada la situación de especial vulnerabilidad económica como consecuencia de la pandemia del covid-19, se acordó la suspensión del lanzamiento hasta el 31 de enero de 2021, con fundamento en el art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020. Al añadirse a este el art. 1 bis por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se dictó auto por el que se indicó que la norma aplicable no era el art. 1 sino el art. 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, por tratarse de un ocupante sin título. En todo caso, el Juzgado acordó la suspensión del lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2022.

Encontrándose suspendido el lanzamiento en estos términos, la persona física que había adquirido la vivienda solicitó al órgano judicial la reanudación del procedimiento y la fijación de fecha para el lanzamiento, alegando que no concurrían ya los presupuestos del art. 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, por no tener la demandante la condición de gran tenedora. El juzgado se negó a alzar la suspensión, argumentando que se trataba de un procedimiento de desahucio por falta de pago y no de un supuesto de ocupación ilegal sin título, sin que el hecho de que la vivienda hubiera sido transmitida a una persona física afectase a la suspensión del lanzamiento, porque la adquirente se subrogaba en la posición de la transmitente con todas las consecuencias jurídicas y no podía alegar desconocimiento, dado que la transmisión se llevó a cabo después de haberse dictado el auto de suspensión del lanzamiento. Contra esta decisión judicial interpuso recurso de amparo la nueva propietaria, alegando la vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

La sentencia de la Sala Segunda estima la demanda de amparo y declara la nulidad de las resoluciones judiciales impugnadas (no siendo necesario acordar la retroacción de actuaciones porque, con posterioridad a la interposición del recurso de amparo, se produjo el lanzamiento del ocupante ilegal de la vivienda).

El Tribunal aprecia que, al aplicar de manera arbitraria el art 1 del Real Decreto-ley 11/2020 (suspensión del lanzamiento de arrendatario vulnerable) en lugar de su art. 1 bis, el juzgado acordó prorrogar la suspensión del lanzamiento sin tener en cuenta los requisitos que deben concurrir cuando el ocupante carece de título por no pagar renta o merced.

En efecto, el hecho de que la norma aplicable al caso sea el art. 1 o el art. 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 depende de que el ocupante sea arrendatario o carezca de título que legitime su posesión, y la aplicación de uno u otro precepto no es una cuestión baladí, porque los requisitos establecidos en cada norma para que pueda acordarse la suspensión del lanzamiento son distintos. En este procedimiento se había declarado ya por el juzgado que la norma aplicable al caso era el art. 1 bis, y no el art. 1, por lo que, cuando posteriormente el juzgado afirma que se trata de un procedimiento de desahucio arrendaticio (y aplica en consecuencia el art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020), está realizando un cambio de criterio que no va acompañado de las razones que lo motivan, por lo que ha de calificarse como una decisión arbitraria. Como consecuencia de ello, el juzgado sustrajo el supuesto enjuiciado, de manera arbitraria, del ámbito de aplicación del art. 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente en amparo.

Madrid, 18 de noviembre de 2025