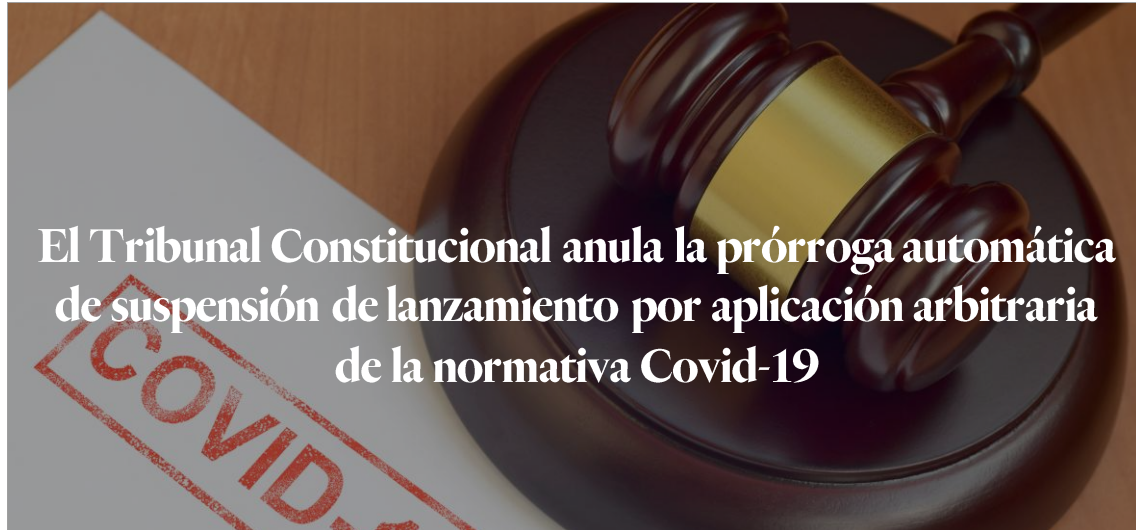


RocaJunyent

Artículo



El Tribunal Constitucional anula la prórroga automática de suspensión de lanzamiento por aplicación arbitraria de la normativa Covid-19

La STC de 17 de noviembre de 2025 establece que los jueces deben ponderar las circunstancias concretas y aplicar correctamente el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

La Sentencia del Tribunal Constitucional en el recurso de amparo núm. 2863-2024, dictada recientemente, el pasado 17 de noviembre de 2025, resuelve un caso de gran trascendencia práctica sobre la suspensión de lanzamientos en procedimientos de desahucio. El Tribunal declara vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de una propietaria por defectos en la motivación de las resoluciones judiciales que prorrogaron la suspensión del lanzamiento de un ocupante sin título, por aplicación de manera arbitraria el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 en lugar del artículo 1 bis.

1. Los hechos del caso

El procedimiento se inició en 2019 como un desahucio por falta de pago de la renta contra quien era arrendataria de una vivienda. Sin embargo, cuando se intentó practicar el lanzamiento el 21 de junio de 2019, la vivienda se encontraba ocupada por terceros, lo que dio lugar a que se abriera un incidente de lanzamiento de ocupación ilegal.

El 8 de enero de 2020, uno de los ocupantes, compareció manifestando ser el que actualmente estaba ocupando la vivienda con su hija de 9 años y solicitó asistencia jurídica gratuita y poder ser parte en el procedimiento. Cuando se señaló día y hora para el lanzamiento, presentó un escrito alegando su situación de vulnerabilidad e invocando el Real Decreto-ley 11/2020, acordándose mediante decreto de 29 de octubre de 2020, la suspensión del lanzamiento hasta el 31 de enero de 2021.

El auto de 18 de febrero de 2021 reconoció específicamente que la norma aplicable al caso no era el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 (previsto para la suspensión del lanzamiento del arrendatario), sino el artículo 1 bis del mismo decreto-ley, por tratarse

del lanzamiento de un ocupante sin título que no paga renta ni merced. Este auto acordó suspender el lanzamiento sin realizar nuevo señalamiento.

El 10 de junio de 2022, se adquirió en régimen de copropiedad la vivienda objeto del procedimiento por un tercero que se personó en el procedimiento solicitando que se entendiera con ella las sucesivas diligencias. El ocupante se opuso alegando que la transmisión se había realizado con el propósito de eludir el cumplimiento de las obligaciones impuestas legalmente a los grandes tenedores de viviendas y mediante auto de 11 de octubre de 2022 se acordó que la nueva propietaria se subrogase en la posición procesal de su transmitente.

2. El conflicto jurídico

La propietaria presentó un escrito alegando que debería procederse al levantamiento de la suspensión, considerando que debía aplicarse el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 porque el ocupante carecía de título que legitimase la ocupación de la vivienda, y no concurrían los requisitos del citado precepto, al no considerarse la propietaria gran tenedor.

La propietaria presentó un recurso de reposición considerando que no se cumplían los requisitos legales para mantener la suspensión del lanzamiento. Argumentaba que el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 permite la suspensión del lanzamiento de las personas que ocupan ilegítimamente una vivienda cuando la vivienda pertenezca a personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez viviendas, y en este caso, tras haberse acordado la sucesión procesal a su favor, no concurría ninguno de los dos requisitos previstos.

El auto de 14 de diciembre de 2023 desestimó el recurso señalando que se trataba de un procedimiento de desahucio por falta de pago y no un supuesto de ocupación de vivienda sin título, y que no podía hablarse de ocupación ilegal del inmueble porque el procedimiento traía causa de un desahucio por falta de pago. La propietaria presentó un incidente de nulidad de actuaciones alegando que la resolución era contraria a derecho y vulneraba el derecho a la tutela judicial efectiva, al modificar de forma arbitraria e injustificada los criterios seguidos para acordar la suspensión del lanzamiento establecidos en el auto de 18 de febrero de 2021.

Mediante providencia de 5 de marzo de 2024 se acordó no admitir el incidente de nulidad de actuaciones.

3. La doctrina del Tribunal Constitucional: motivación y ponderación obligatoria

El Tribunal Constitucional establece una doctrina clara sobre dos aspectos fundamentales: el deber de motivación de las resoluciones judiciales y el alcance del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

➤ Sobre el deber de motivación:

El derecho fundamental a la tutela judicial efectiva comprende el derecho a obtener una resolución fundada en derecho, y se vulnera cuando la sentencia carece de motivación o cuando su motivación no fuera reconocible como aplicación del sistema jurídico. La obligación de dictar una resolución fundada en derecho no puede

considerarse cumplida con la mera emisión de una declaración de voluntad, sino que exige que la resolución judicial esté precedida de la argumentación que la fundamente.

Una aplicación de la legalidad que sea arbitraria, manifiestamente irrazonada o irrazonable, o fundada en un error patente no puede considerarse fundada en derecho y es lesiva del derecho a la tutela judicial efectiva. No cabe admitir como resoluciones motivadas y razonadas aquellas que parten de premisas inexistentes o patentemente erróneas o siguen un desarrollo argumental que incurre en quiebras lógicas de tal magnitud que las conclusiones alcanzadas no pueden considerarse basadas en ninguna de las razones aducidas.

➤ **Sobre el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020:**

El Tribunal Constitucional ha entendido que el citado precepto contempla la suspensión de los lanzamientos con un alcance limitado en cuanto a su ámbito

de aplicación subjetivo, objetivo y temporal. Entre los elementos que configuran este carácter limitado destacan: (i) que la medida no se aplica a cualesquiera propietarios, sino solo a aquellos que sean personas jurídicas o que, siendo personas físicas, sean titulares de más de diez viviendas; y (ii) que la medida no es general y automática, sino que será adoptada por el juez previa valoración ponderada y proporcional, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el caso concreto.

4. La resolución del Tribunal: vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva

El Tribunal Constitucional recuerda que el hecho de que la norma aplicable sea el artículo 1 o el artículo 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 de cada norma para que se acuerde la suspensión del lanzamiento son distintos. El artículo 1 se proyecta sobre el poseedor con título arrendaticio y resulta más tuitivo para este que el artículo 1 bis, referido al ocupante sin título.

El Tribunal constata que el auto de 18 de febrero de 2021 reconoció específicamente que la norma aplicable al caso no era el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, sino el artículo 1 bis, por tratarse del lanzamiento de un ocupante sin título que no paga renta ni merced. Cuando se dicta el auto de 14 de diciembre de 2023, que afirma que se trata de un procedimiento de desahucio arrendaticio y no de un supuesto de ocupación de vivienda ilegal, era una cuestión no controvertida en el procedimiento que la norma aplicable al caso era el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

El propio órgano judicial lo había acordado en su auto de 18 de febrero de 2021 y no había sido combatido por las partes. A pesar de ello, en el auto de 14 de diciembre de 2023, el órgano judicial modifica su criterio sin ofrecer las razones que justificarían ese cambio. Un cambio de criterio de este tipo sin estar acompañado de las razones que lo motivan ha de calificarse como una decisión arbitraria.

Al afirmar que se trataba de un desahucio arrendaticio, el órgano judicial no valoró las circunstancias a las que se refiere el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020. Particularmente, el órgano judicial no tuvo en cuenta que la vivienda era propiedad de una persona física, la recurrente, respecto de la que no constaba acreditado que fuera titular de más de diez viviendas, con lo que no concurriría uno de los presupuestos

para que operase la suspensión. Ésta, por otra parte, no podría acordarse de manera automática cuando el ocupante se encontrase en situación de vulnerabilidad, siendo preciso ponderar otras circunstancias.

El apartado 5 del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 establece que el juez debe ponderar todas las circunstancias para, en su caso, acordar la suspensión del lanzamiento. Pero la ponderación en este caso no tuvo lugar. Sin embargo, al haberse sustraído el supuesto del ámbito de aplicación del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 de manera arbitraria, se elude esa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, que cobra tanta importancia para acordar la suspensión del lanzamiento del ocupante sin título.

5. Implicaciones prácticas de la sentencia

El Tribunal Constitucional concluye que el auto de 14 de diciembre de 2023, al aplicar de manera arbitraria el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 en lugar de su artículo 1 bis, 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. Como consecuencia de ello, se ha vulnerado el derecho de la recurrente en amparo a la tutela judicial efectiva, sin que el órgano judicial reparase esa vulneración con ocasión del incidente de nulidad promovido por la recurrente.

Esta sentencia tiene importantes consecuencias prácticas para la aplicación de la normativa de suspensión de lanzamientos:

- i) **Para los órganos judiciales:** Deben identificar correctamente la naturaleza del procedimiento y del ocupante (arrendatario o sin título) para aplicar la norma correspondiente. No pueden cambiar de criterio de manera arbitraria sin motivación suficiente. Cuando se trate de ocupantes sin título, deben verificar que concurren todos los requisitos del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, incluido que el propietario sea persona jurídica o persona física titular de más de diez viviendas.
- ii) **Para los propietarios:** La sentencia protege el derecho de propiedad frente a aplicaciones automáticas e indiscriminadas de las normas de suspensión de lanzamientos. Cuando un propietario adquiere una vivienda ocupada sin título y no es gran tenedor, tiene derecho a que se valore si concurren los requisitos para mantener la suspensión. La sucesión procesal no implica que el nuevo propietario deba soportar automáticamente las mismas limitaciones que el anterior si han cambiado las circunstancias relevantes.
- iii) **Para los ocupantes sin título:** La sentencia no elimina la protección que ofrece el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, pero establece que esta protección está condicionada al cumplimiento de todos los requisitos legales, incluido que el propietario sea gran tenedor. La situación de vulnerabilidad, por sí sola, no es suficiente para mantener indefinidamente la suspensión del lanzamiento.
- iv) **Sobre la ponderación judicial:** El Ministerio Fiscal señaló en sus alegaciones que en casos como este los órganos judiciales tienen que realizar una ponderación en cada caso a la vista de las concretas circunstancias concurrentes, y que lo que se regula en el Real Decreto-ley 11/2020 es una potestad de suspensión que el juez ha de adoptar previa valoración ponderada y proporcional de los intereses que están en juego en el concreto caso y de las circunstancias concurrentes.

6. Conclusión

El Tribunal Constitucional admitió a trámite el recurso de amparo por apreciar que concurre en el mismo una especial trascendencia constitucional porque el asunto suscitado trasciende del caso concreto al plantear una cuestión jurídica de relevante y general repercusión social o económica. El fallo declara vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente y anula el auto de 14 de diciembre de 2023 y la providencia de 5 de marzo de 2024.

La sentencia analizada en el presente artículo constituye una importante aportación a la doctrina constitucional sobre la suspensión de lanzamientos en el contexto de la normativa COVID-19 y sus sucesivas prórrogas, refuerza el principio de que las normas limitativas de derechos, como son las que permiten la suspensión de lanzamientos, deben interpretarse de manera restrictiva y aplicarse únicamente cuando concurren todos los requisitos legalmente establecidos. El cambio de titularidad de la vivienda a favor de un propietario que no es gran tenedor es una circunstancia relevante que debe ser valorada por el juez, no pudiendo mantenerse automáticamente la suspensión sin analizar si persisten los presupuestos legales para ello.

Para nosotros, los profesionales del derecho, esta sentencia supone una guía clara sobre cómo deben aplicarse las normas de suspensión de lanzamientos, exigiendo rigor en la identificación de la norma aplicable, motivación suficiente de las resoluciones y ponderación efectiva de las circunstancias del caso concreto, evitando prórrogas automáticas que vulneren el derecho de propiedad y la tutela judicial efectiva de los propietarios. La doctrina establecida tiene especial relevancia en un contexto en el que las sucesivas prórrogas de la normativa COVID-19 han generado situaciones de gran complejidad, recordando que la protección de los ocupantes vulnerables debe compatibilizarse con el respeto a los derechos de los propietarios y con la correcta aplicación de la legalidad.