

## D. Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (II): El juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos \*

**Jaime Vegas Torres**

*Catedrático de Derecho procesal*

*Universidad Rey Juan Carlos*

*jaime.vegas@urjc.es*

**Resumen:** *El presente trabajo estudia la utilización del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos previsto en el artículo 250.1.7.º de la LEC como cauce procesal para reclamar la recuperación de viviendas ocupadas en casos de ocupación ilegal. Se justifica, con apoyo en la jurisprudencia, la idoneidad de este procedimiento para dichas reclamaciones y se analizan las características más destacadas de este procedimiento (limitación de alegaciones, carencia de efectos de cosa juzgada, particularidades en materia de legitimación del demandante y de identificación de los demandados y exigencia de caución al demandado), poniéndolas en*

---

\* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



*relación con las particularidades que presentan las situaciones de ocupación ilegal de viviendas. Se analizan, finalmente, las previsiones legales sobre protección de personas en situación de vulnerabilidad económica o social que son aplicables en estos juicios verbales.*

**Palabras clave:** *juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos, ocupación ilegal de viviendas.*

**Abstract:** *The present work examines the use of verbal proceedings for enforcing registered property rights as outlined in Article 250.1.7 of the Spanish Civil Procedure Law (LEC), as a procedural avenue for reclaiming occupied housing in cases of illegal occupation. With support from case law, the suitability of this procedure for such claims is justified, and the main characteristics of this procedure are analyzed (limitations on arguments, lack of res judicata effects, specific requirements for plaintiff standing and defendant identification, and the requirement for security from the defendant), relating them to the particularities of illegal housing occupation situations. Finally, the legal provisions regarding the protection of individuals in economically or socially vulnerable situations, which apply in these verbal proceedings, are analyzed.*

**Keywords:** *verbal proceedings for enforcing registered property rights, illegal property occupation.*

**Sumario:** 1. Idoneidad del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos para reclamar la tutela jurisdiccional frente a la ocupación ilegal de viviendas. 2. Sumariedad del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos: objeto limitado y carencia de cosa juzgada. 3. Legitimación activa del titular registral. 4. Identificación de los demandados: los ignorados ocupantes. 5. La exigencia de caución al demandado. 6. Aplicación de las previsiones legales para los casos de vulnerabilidad económica o social. Bibliografía.

## 1. IDONEIDAD DEL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS PARA RECLAMAR LA TUTELA JURISDICCIONAL FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

Hasta la Ley 5/2018, de 11 de junio, no existía en España ningún cauce procesal específicamente diseñado para dar respuesta a las necesidades de



tutela jurisdiccional de los sujetos perjudicados por la ocupación ilegal de viviendas. Antes de esta reforma legal la recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente podía conseguirse, en vía jurisdiccional, a través del proceso penal por delitos de allanamiento de morada o de usurpación de inmuebles, o por medio del proceso civil. Las vías más utilizadas para reclamar ante los tribunales civiles eran el juicio verbal de desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC), el juicio verbal de tutela sumaria de la tenencia o de la posesión (art. 250.1.4.º LEC) y el juicio verbal para demandar la efectividad de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC). Cuando se pretendía la recuperación de la vivienda por quien la había adquirido en una ejecución (hipotecaria u ordinaria), el desalojo de los ocupantes ilegales podía reclamarse también dentro del propio proceso de ejecución, conforme a lo establecido en los artículos 661 y 675 de la LEC.

La Ley 5/2018 seleccionó uno de los tres procedimientos más utilizados en vía civil, el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión del ordinal 4.º del artículo 250.1 de la LEC, e introdujo en la regulación de este procedimiento algunas especialidades que se aplican en los casos en que lo que se reclame sea la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, por quienes se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, siempre que el reclamante sea la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, una entidad sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o una entidad pública propietaria o poseedora legítima de vivienda social.

La reforma legal de 2018 no pretendía que el juicio verbal del artículo 250.1.4.º de la LEC, con las especialidades que la propia reforma introducía, se convirtiera en el único cauce procesal adecuado para las pretensiones de recuperación de las viviendas ocupadas ilegalmente, de manera que, a partir de entonces, el ejercicio de acciones con dicha finalidad en juicio de desahucio por precario o en juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos quedara excluido por inadecuación de procedimiento. La finalidad de la Ley 5/2018 no era esa, sino, exclusivamente, facilitar y agilizar la tutela jurisdiccional frente a las situaciones de ocupación ilegal de viviendas a determinados propietarios o poseedores legítimos: personas físicas, entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas propietarias o poseedoras de vivienda social<sup>(1)</sup>. Cuando el propietario o

---

(1) Como pone de manifiesto SCHUMANN BARRAGÁN, G., «El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas», en *Diario La Ley*, núm. 9264, Sección Tribuna, 21 de septiembre de 2018, la regulación de la Ley 5/2018 «ha limitado el acceso a este nuevo proceso a ciertas personas cuyo derecho a poseer es considerado por el legislador merecedor de una especial protección jurisdiccional.»; ADAN DOMÉNECH, F., «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», en *Justicia*, año 2019, núm. 1, p. 142-143 considera que también pueden utilizar la vía especial del segundo párrafo del artículo 250.1.4.º LEC las comunidades de propiedad horizontal.

poseedor legítimo de la vivienda no se encuentre en alguno de esos casos (personas jurídicas privadas con ánimo de lucro, básicamente) no podrá reclamar la tutela jurisdiccional frente a la ocupación ilegal por la vía del reformado artículo 250.1.4.º de la LEC, pero no queda por ello privado de la tutela jurisdiccional, que podrá obtener a través de cualquiera de los procedimientos indicados, incluido el de tutela sumaria de la tenencia o posesión de la vivienda, aunque sin beneficiarse, en este caso, de las especialidades introducidas por la Ley 5/2018.

Por otro lado, la reforma de 2018 permite a los perjudicados por la ocupación ilegal de una vivienda que sean personas físicas o entidades privadas sin ánimo de lucro o públicas poseedoras de vivienda social reclamar judicialmente haciendo valer en su favor las especialidades introducidas por dicha reforma en el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, pero no impone, ni siquiera a dichos sujetos, este cauce procesal como único procedimiento adecuado. Estos sujetos pueden optar, si así lo prefieren, por cualquiera de los otros cauces procesales que permiten reclamar la posesión de un inmueble a quien lo ocupa sin tener derecho a permanecer en él, entre los que se incluye el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC para demandar la efectividad de los derechos reales inscritos.

La jurisprudencia menor ha desestimado, desde el primer momento, las alegaciones de inadecuación de procedimiento basadas en que el único procedimiento adecuado para reclamar el desalojo de los ocupantes ilegales de viviendas sea el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión. Las audiencias confirman que, tras la reforma de 2018, los perjudicados por la ocupación ilegal de viviendas conservan la libertad de elegir el cauce procesal que consideren más conveniente para articular su reclamación, sin esta obligados a utilizar necesariamente el previsto en el artículo 250.1.4.º de la LEC con las especialidades introducidas por dicha reforma.

En este sentido, cabe citar la SAP Barcelona, sec. 16, de 24 de marzo de 2023 (Roj: SAP B 3424/2023) que rechazó la inadecuación del procedimiento alegada por el demandado en un caso en que la reclamación se había efectuado por la vía del artículo 250.1.7.º de la LEC (juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos). Razonaba esta sentencia lo siguiente:

Por lo demás, y en lo que al Preámbulo de la Ley 5/2018 se refiere, nuevamente baste señalar también que en dicho preámbulo el legislador justifica la reforma del juicio verbal para la tutela sumaria de la posesión por la necesidad de afrontar la aparición de «fenómenos de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa» atendido que «ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en



todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda». En este marco, el de la falta de una respuesta ágil y eficaz frente al fenómeno de la ocupación ilegal, en el que también se critica las «limitaciones o ineficiencias» de las acciones basadas en la Ley Hipotecaria, y se plantea la reforma del «tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente» mediante la introducción en el artículo 441.1.bis LEC de un incidente inmediato de desalojo de los ocupantes, pero dicha reforma no afectó a la libre elección de procedimiento que tiene el actor para la defensa de sus intereses como demuestra la circunstancia de que el legislador mantuvo vigente el procedimiento instado por la recurrente<sup>(2)</sup>.

Por lo demás, cualquier duda que pudiera subsistir acerca de la idoneidad del procedimiento del artículo 250.1.7.º de la LEC para reclamar el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente debe considerarse resuelta por el propio legislador, ya que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, admite expresamente que este procedimiento (así como los previstos en los ordinales 1.º, 2.º y 4.º del mismo artículo y apartado) puede tener por objeto la recuperación de inmuebles que constituyen la vivienda habitual de la persona ocupante, en cuyo caso deben aplicarse las previsiones sobre protección de demandados en situación de vulnerabilidad económica de los artículos 439.6 y 441.5, 6 y 7 de la LEC.

Cabe plantear si la libertad de elección del procedimiento subsiste cuando quien pide la recuperación de una vivienda es la persona que la ha adquirido en un proceso de ejecución mediante cualquiera de los procedimientos de enajenación forzosa previstos en la LEC. Quien adquiere una vivienda en un proceso de ejecución (hipotecaria u ordinaria) puede solicitar la entrega del inmueble en el propio proceso de ejecución, sin necesidad de promover ningún proceso declarativo a tal efecto. Si la vivienda no está ocupada, la entrega sería inmediata, a la vista de la solicitud, conforme a lo dispuesto en el artículo 675.1 LEC. Si la vivienda estuviera ocupada por el ejecutado, la entrega también debería ordenarse de manera directa, sin necesidad de ningún trámite previo de audiencia al ocupante, si bien respetando el plazo previsto en el artículo 704 LEC antes de proceder al lanzamiento. Finalmente, si la vivienda adquirida en la ejecución

---

(2) Rechazan también que el único procedimiento adecuado sea el del artículo 250.1.4.º LEC, entre otras, SAP Madrid sec. 8, de 7 de marzo de 2024 (Roj: SAP M 4240/2024); SAP Toledo sec. 2, de 13 de julio de 2023 (Roj: SAP TO 1125/2023); SAP Alicante sec. 6, de 17 de diciembre de 2021 (Roj: SAP A 3458/2021) y SAP Lleida sec. 2, de 5 de marzo de 2021 (Roj: SAP L 158/2021). Un panorama general de las distintas vías procesales disponibles para recuperar la posesión de viviendas ocupadas ilegalmente puede verse en SOLA RECENA, A., «Aspectos procesales de la recuperación de la posesión de las viviendas ocupadas ilegalmente», en *Justicia*, año 2020, núm. 2, p. 465.



estuviera ocupada por personas distintas del deudor ejecutado, el adjudicatario también podría pedir la entrega en la propia ejecución, si bien en este caso es necesario que el ocupante, antes del desalojo, haya tenido oportunidad de presentar al tribunal los títulos que justifiquen su situación, lo que se puede llevar a cabo antes de la subasta, conforme a lo dispuesto en el artículo 661.2 de la LEC, o bien ya después de la adjudicación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 675.3 de la LEC.

Existiendo la posibilidad de pedir la entrega dentro del proceso de ejecución es raro que al adjudicatario del inmueble le pueda interesar promover un proceso declarativo, por muy simple y ágil que sea su tramitación, para conseguir dicha finalidad. Lo cierto, sin embargo, es que se han dado casos en los últimos años en que el adquirente de una vivienda en una ejecución hipotecaria, a fin de obtener la posesión de la vivienda previo desalojo del ocupante, ha promovido un proceso declarativo, en lugar de solicitar el lanzamiento directamente en la ejecución. Y en estos casos el demandado ha alegado con frecuencia la inadecuación de procedimiento, por entender que el demandante, al acudir al proceso declarativo y no solicitar el lanzamiento en la ejecución hipotecaria, trataba de burlar la aplicación de las previsiones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El artículo 1 de la Ley 1/2013 prevé la suspensión del lanzamiento en los procesos judiciales o procedimientos extrajudiciales de ejecución hipotecaria en los casos en que la finca hipotecada fuese la vivienda habitual del deudor y este se encuentre en alguna de las situaciones de especial vulnerabilidad definidas en el apartado 2 y en las circunstancias económicas a que se refiere el apartado 3 del indicado artículo. Ante la pretensión de eludir la aplicación de esta suspensión por parte del adjudicatario de la vivienda (muchas veces, el propio ejecutante) evitando pedir el lanzamiento en el propio proceso de ejecución hipotecaria y acudiendo, en su lugar, a un proceso declarativo<sup>(3)</sup>, la respuesta de las audiencias no ha sido uniforme, habiéndose pronunciado finalmente el Tribunal Supremo en numerosas ocasiones desde su primera sentencia sobre este punto dictada el 10 de noviembre de 2022<sup>(4)</sup>.

(3) Las más de las veces, un juicio verbal de desahucio por precario, del artículo 250.1.2.º LEC; pero en alguna ocasión también un juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos del artículo 250.1.7.º LEC (Cfr. SAP Toledo sec. 2 29 de marzo de 2023 – Roj: SAP TO 192/2023).

(4) STS 1.ª de 10 de noviembre de 2022 (Roj: STS 4238/2022); STS 1.ª de 18 de abril de 2023 (Roj: STS 1511/2023); STS 1.ª de 20 de junio de 2023 (Roj: STS 2677/2023); STS 1.ª de 7 de septiembre de 2023 (Roj: STS 3610/2023); STS 1.ª de 6 de noviembre de 2023 (Roj: STS 4631/2023); STS 1.ª de 2 de abril de 2024 (Roj: STS 1682/2024); STS 1.ª de 8 de abril de 2024 (Roj: STS 1826/2024); STS 1.ª de 15 de abril de 2024 (Roj: STS 1958/2024); STS 1.ª de 23 de abril de 2024 (Roj: STS 2057/2024); STS 1.ª de 20 de mayo de 2024 (Roj: STS 2493/2024); STS 1.ª de 3 de julio de 2024 (Roj: STS 4056/2024).



La doctrina del Tribunal Supremo sobre estas situaciones puede resumirse así:

1.º) Cuando el adjudicatario de un inmueble transmitido en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria.

2.º) Si el adjudicatario es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

El Tribunal Supremo solamente hace referencia a los procesos de ejecución hipotecaria, lo que puede explicarse porque todos los casos sobre los que se pronuncia tienen su origen en ejecuciones de dicha clase, pero también por la vinculación de esta doctrina con las previsiones de la Ley 1/2013 sobre suspensión del lanzamiento en procesos de ejecución hipotecaria, judiciales o extrajudiciales. Debe entenderse, en cualquier caso, por existir una evidente identidad de razón, que la anterior doctrina es aplicable también en los casos en que la acción ejecutiva basada en un préstamo hipotecario se ejercita en una ejecución ordinaria, pues en otro caso bastaría ejecutar la hipoteca en un procedimiento ordinario para eludir la aplicación de la Ley 1/2013<sup>(5)</sup>.

Más dudosa parece la generalización de la doctrina que nos ocupa a todos los casos en que en una ejecución ordinaria se embargue y realice la vivienda habitual del ejecutado. La respuesta dependerá de que se considere o no aplicable la Ley 1/2013 a todas las ejecuciones en que el ejecutado se vea privado de su vivienda habitual, incluso cuando se trate de ejecuciones ordinarias en que no se ejercite la acción hipotecaria sobre la vivienda. Solo si se extiende hasta tal punto la aplicación de la Ley 1/2013 estaría justificado obligar a quien adquiera la vivienda en estas ejecuciones a pedir el desalojo del ejecutado dentro de la ejecución, privándole de la posibilidad de hacerlo por otras vías: juicio verbal de desahucio, juicio verbal de tutela sumaria de la posesión o juicio verbal para la protección de los derechos reales inscritos.

---

(5) El Auto AP Valencia sec. 6, de 16 de febrero de 2022 (Roj: AAP V 1792/2022) considera que la suspensión del lanzamiento prevista en el artículo 1 de la Ley 1/2013 es aplicable también cuando la hipoteca se ejecuta en proceso ordinario de ejecución; si es así, las mismas razones en que se basa el TS para exigir que la pretensión de desalojo ejercitada por quien adquiere la vivienda en la ejecución frente al ejecutado que permanece en ella se ejercite dentro de la ejecución hipotecaria concurren cuando la garantía hipotecaria se hace efectiva en una ejecución ordinaria.





Por otra parte, aunque las sentencias del TS se refieren al juicio verbal de desahucio por precario, su doctrina ha de entenderse igualmente aplicable a los casos en que el adjudicatario de una vivienda en un proceso de ejecución pretenda desalojar a los ocupantes a través de un juicio verbal de tutela sumaria de la posesión o de un juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos.

Cabe concluir, en resumen, que el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos es un cauce procesal idóneo para reclamar la tutela jurisdiccional contra los ocupantes ilegales de viviendas, si bien no con carácter exclusivo, de manera que quien pretenda obtener esta tutela podrá elegir esta vía u otra cualquiera de las que permiten solicitar a los tribunales el desalojo de un inmueble, en particular, el juicio verbal de desahucio por precario o el juicio verbal de tutela sumaria de la posesión, pudiendo solicitar o no, en este último caso, con carácter cautelar, la inmediata recuperación de la posesión del inmueble a que se refiere el artículo 250.4.º, párrafo 2.º de la LEC.

La única salvedad a la libertad de elección del cauce procesal que el demandante considere más favorable para la defensa de sus intereses se daría en los casos en que quien reclame haya adquirido la vivienda en una ejecución hipotecaria (o en una ejecución ordinaria en que se haya hecho efectiva la hipoteca sobre la vivienda) y el ocupante sea el propio deudor ejecutado, en cuyo caso, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el desalojo de la vivienda solo podrá solicitarse dentro del propio proceso de ejecución.

## 2. SUMARIEDAD DEL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS: OBJETO LIMITADO Y CARENCIA DE COSA JUZGADA

El origen del juicio verbal a que se refiere el artículo 250.1.7.º de la LEC se remonta a la importante reforma de la Ley Hipotecaria que tuvo lugar en 1909. Hasta entonces, la Ley Hipotecaria garantizaba la protección de los terceros que adquirirían derechos sobre inmuebles confiando en la información que publicaba el Registro, pero de la inscripción registral no derivaba ninguna protección especial para el titular del derecho inscrito. Con la Ley de 1909 se introdujo el principio de legitimación registral (presunción de que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el Registro) y, como derivación de este principio, un procedimiento especial para que el titular registral pudiera hacer valer esa presunción ante los tribunales frente a cualquiera





que, sin título inscrito, se opusiera al derecho inscrito o perturbase su ejercicio. Así nació el procedimiento especial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que, tras una primera etapa en la que su aplicación resultó polémica, dando lugar a vaivenes interpretativos y reformas de distinto signo, consolidó su existencia con la reforma de 1944 y el texto refundido de 8 de febrero de 1946<sup>(6)</sup>. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 mantuvo, en lo sustancial, las características del procedimiento especial, tal y como quedó configurado en la Ley Hipotecaria de 1946, limitándose prácticamente a trasladar la regulación de este procedimiento desde la legislación hipotecaria a la ley procesal.

La principal característica del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos es la limitación de su objeto. El objeto de este procedimiento es la acción de la persona que tiene inscrito a su favor un derecho real en el Registro de la Propiedad para recuperar el inmueble o el disfrute del derecho real de que se trate de quien posee la finca o disfruta el derecho sin título inscrito y sin que su posesión o disfrute se base en contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en prescripción oponible al titular inscrito.

La acción se basa exclusivamente en la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, presunción que no puede ser destruida dentro de este procedimiento. La presunción de que «los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» legitima al titular registral para recuperar la posesión del inmueble o el disfrute del derecho real de cualquiera que lo posea o disfrute, quien no podrá cuestionar, en este procedimiento, ni la existencia del derecho real cuya efectividad se reclama, ni que ese derecho real pertenece a su titular registral en los términos que resultan del Registro. Así se deduce de las limitadas causas de oposición que el artículo 444.2 de la LEC permite en este procedimiento, ninguna de las cuales permite poner en cuestión la existencia del derecho real alegado por el demandante ni su pertenencia a quien en el registro aparece como titular.

Algunas de esas causas, sin cuestionar la exactitud del Registro, ponen de manifiesto que la acción ejercitada no tiene suficiente sustento en lo que en él se publica, bien porque el demandante no acredita ser titular registral del derecho reclamado, bien porque el contenido del derecho, según el Registro, no da cobertura a lo que se reclama (falsedad

---

(6) MARTÍNEZ PÉREZ, F., *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*, Dykinson, Madrid, 2020, pp. 187 ss.; CALDERÓN CUADRADO, M. P., *Tutela de los Derechos Reales Inscritos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 16 ss.; MAYOR DEL HOYO, M. V., «La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español», en *Revista de Derecho – Escuela de Postgrado*, núm. 7, julio 2015, *Revistas académicas de la Universidad de Chile*, pp. 138 ss.

o inexactitud de la certificación registral, falta de coincidencia entre la finca a que se refiere la certificación y la que es objeto de la acción ejercitada).

También se puede basar la oposición en que la finca o el derecho real reclamado se encuentran inscritos a favor del demandado, lo que solo podría ocurrir si el demandante no fuera en realidad el titular registral o bien en casos de doble inmatriculación, que tendrían que resolverse conforme a lo previsto en el artículo 209 de la LH, sin que en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º LEC pueda darse preferencia a uno u otro titular registral<sup>(7)</sup>.

Finalmente, el demandado podría alegar que su posesión o disfrute del derecho real reclamado deriva de un contrato u otra relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores<sup>(8)</sup>, o invocar la prescripción que deba perjudicar al titular inscrito, alegaciones, estas últimas, que no solo no cuestionan que el derecho real reclamado exista y pertenezca a su titular en los términos que resulten del Registro, sino que toman como punto de partida y se basan precisamente en la realidad de dichas existencia y pertenencia.

Lo anterior no implica que el demandado se vea privado de manera definitiva de la posibilidad de oponerse a la reclamación del titular registral destruyendo la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Se trata de una presunción *iuris tantum* y privar al demandado de la prueba en contrario resultaría incompatible con las exigencias del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión del artículo 24.1 de la Constitución. Ahora bien, la presunción de exactitud registral no puede ser destruida en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC, lo que implicará, en la práctica, que, en este procedimiento, el demandado cuya defensa solo pueda basarse en atacar la presunción de exactitud registral perderá la posesión de la finca o el disfrute del derecho real en favor del titular registral, si bien posteriormente podrá pedir, en el proceso que

---

(7) RIVES SEVA, J. M., «Nociones generales acerca del artículo 41 de la Ley Hipotecaria como nuevo juicio verbal civil para la efectividad del Derecho Real inscrito», en *Diario La Ley*, núm. 6561, Sección Doctrina, 2 de octubre de 2006, observa que la doble inmatriculación más bien debería ser causa de inadmisión del procedimiento y no de oposición, ya que en caso de doble inmatriculación no se cumpliría el requisito de ausencia de contradicción de la inscripción en favor del actor.

(8) PEREA GONZÁLEZ, A., «La oposición a la efectividad del derecho real inscrito: un análisis del artículo 444.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil», *Práctica de Tribunales*, núm. 164, Sección Tribuna Libre, septiembre-octubre 2023, subraya que las relaciones jurídicas que el demandado puede argumentar para contradecir el título son las que se tengan con el «último titular», con «titulares anteriores» o en virtud de «prescripción», lo que deja fuera de toda eficacia las relaciones sostenidas con terceros ajenos como ocurriría en los casos de tercero que dispone del derecho sin facultad para ello. Esta observación es de especial interés en los casos de ocupación ilegal en que los ocupantes alegan tener un contrato de arrendamiento suscrito con persona que no es ni ha sido en ningún momento titular registral de la vivienda.

corresponda, la recuperación de la finca o del derecho litigioso, alegando, ahora ya sí, que la presunción legal del artículo 38 de la LH no se ajusta a la realidad en el caso.

Para hacer posible esta reclamación judicial posterior del demandado vencido en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC, sin que se vea obstaculizada por la cosa juzgada material, el artículo 447.3 de la LEC priva de los efectos de cosa juzgada a las sentencias que se dicten en los juicios verbales que nos ocupan. El carácter sumario de este proceso es, por tanto, directa consecuencia de la limitación de su objeto.

La sumariedad también opera en beneficio del demandante cuando, siendo verdadero titular del derecho que invoca, ve desestimadas sus pretensiones en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC por falta de constancia registral de su derecho o insuficiencia de dicha constancia. En tal caso, ese demandante podrá plantear una segunda reclamación, en juicio plenario posterior, en el que podrá acreditar, valiéndose de cualquiera de los medios de prueba admisibles en Derecho, que el derecho real que invoca existe y le pertenece, aunque no esté inscrito a su favor en el Registro.

La sumariedad del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos no afecta a la utilidad de este procedimiento para obtener la tutela jurisdiccional frente a la ocupación ilegal de viviendas. Los demandados en estos procedimientos no tienen generalmente contrato ni relación contractual con el demandante ni con un titular registral anterior, ni están en situación de hacer valer la prescripción contra el titular inscrito, por lo que el actor podrá recuperar la vivienda con relativa facilidad ya que será suficiente que presente con la demanda la certificación registral que acredite que el inmueble está inscrito a su favor. Y, una vez recuperada la posesión por el titular registral, es muy poco probable que el ocupante ilegal desalojado promueva un proceso plenario pues, por definición, los ocupantes ilegales no tienen ningún derecho en que basar una demanda posterior.

En casos de ocupación ilegal los demandados alegan con frecuencia, como título habilitante de su posesión de la vivienda, su situación de vulnerabilidad económica y/o social, en relación con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada proclamado por el artículo 47 de la Constitución. La jurisprudencia rechaza sistemáticamente que estas alegaciones puedan servir de fundamento para desestimar las pretensiones de recuperación de la vivienda en casos de ocupación ilegal.

Respecto al artículo 47 de la Constitución, la STC 32/2019, de 28 de febrero recuerda que «la ocupación no consentida ni tolerada no es título de acceso a la posesión de una vivienda, ni encuentra tampoco amparo en el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y

adecuada (art. 47 CE)». Como subraya la STC 79/2024, de 21 de mayo, con apoyo en otras anteriores, el precepto constitucional que nos ocupa «constituye un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (administración general del Estado, comunidades autónomas y corporaciones locales) en el ejercicio de sus respectivas competencias, a fin de promover las condiciones necesarias para que todo español pueda disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y, en este sentido, ha de entenderse su configuración como un derecho constitucional cuyo correlato es ese deber de actuación de los poderes públicos, pero no como un derecho a mantenerse en la posesión de una vivienda en contra de la voluntad de su propietario, con base exclusivamente en la invocación del citado precepto constitucional.

En cuanto a la alegación de situaciones de vulnerabilidad o de exclusión social como causa de oposición a la pretensión de desalojo de los ocupantes ilegales de viviendas, es rechazada de manera contundente por la STS 1.<sup>a</sup> de 18 de octubre de 2023 (Roj: STS 4379/2023):

Las dificultades económicas no legitiman a las recurrentes a vulnerar la normativa de adjudicación de viviendas en detrimento de quienes son respetuosos con la legalidad, al tiempo que titulares de los mismos derechos, que incluso pueden encontrarse en situaciones económicas más precarias de vulnerabilidad o con necesidades más apremiantes de satisfacción que las recurrentes. En definitiva, el Estado de Derecho no puede amparar comportamientos como los alegados como motivos de oposición, que no guardan identidad alguna con los supuestos legalmente previstos para oponerse con éxito a la acción defensiva de la titularidad registral ejercitada por la entidad demandante.

En la misma línea, la SAP Sevilla sec. 2, de 12 de junio de 2024 (Roj: SAP SE 872/2024) afirma que «la situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social no es título que legitime para poseer un inmueble ajeno sin el consentimiento de su legítimo propietario.» Estas circunstancias se tienen en cuenta por el legislador, pero no para legitimar la ocupación de viviendas sin título alguno y en contra de la voluntad del legítimo titular, sino para establecer determinados deberes de actuación de los servicios públicos competentes, y para establecer en determinados supuestos, como medida excepcional, la suspensión de la ejecución de los pronunciamientos judiciales ordenando el desalojo, lo que, si bien supone, en la práctica, que el ocupante de la vivienda permanezca en ella mientras se mantenga la suspensión, esa permanencia no implica que se reconozca que el ocupante tenía título que legitimara su posesión, sino que, por el contrario, se configura como una situación excepcional en que, temporalmente y por razones de interés social, se impone un



sacrificio al propietario de la vivienda en favor de quien carece de todo título para disfrutar de ella<sup>(9)</sup>.

Ahora bien, en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC, para desestimar la alegación por el demandado del derecho constitucional a la vivienda, o de situaciones de vulnerabilidad económica o de exclusión social no es necesario siquiera entrar en las anteriores consideraciones, pues basta con constatar que tales alegaciones no encajan entre las causas tasadas de oposición que enumera el artículo 444.2 de la LEC. La STS 1.ª de 18 de octubre de 2023, arriba citada, confirma que es correcta la actuación del tribunal, en los procedimientos que nos ocupan, de no admitir la oposición del demandado, al no fundarse en alguno de los motivos tasados a los que se refiere el artículo 444.2 de la LEC, rechazando expresamente que dicha actuación constituya una infracción procesal generadora de indefensión<sup>(10)</sup>.

Muy expresiva es también, en este sentido, la SAP Girona sec. 1, de 26 de octubre de 2022 (Roj: SAP GI 1410/2022):

Como primer motivo del recurso se alega que existe título habilitante. Tal motivo carece de sustento jurídico pues, la situación de precariedad económica y de riesgo de exclusión social no es causa que altera la situación de ilegalidad de una ocupación, *ni cabe su alegación en el proceso ejercitado, pues los motivos de oposición se encuentran tasados*. Quien debe garantizar el derecho a la vivienda y los problemas que puedan tener los recurrentes para acceder a una vivienda deben ser solventados por la Administración Pública competente y no por una entidad privada. Todas las disposiciones constitucionales, legales e internacionales exigen de la Administración Pública que se adopten medidas para que personas con precariedad económica y con riesgo de exclusión social puedan acceder a una vivienda, pero ninguna de dichas normas, salvo en determinadas circunstancias, que no concurren en el presente caso, exigen de personas y entidades privadas

---

(9) V. también SAP Barcelona sec. 17, de 4 de julio de 2024 (Roj: SAP B 9018/2024); SAP Girona sec. 1, de 29 de noviembre de 2023 (Roj: SAP GI 2012/2023); SAP Valencia sec. 8, de 5 de octubre de 2023 (Roj: SAP V 2941/2023); SAP Tarragona sec. 3, de 4 de mayo de 2023 (Roj: SAP T 576/2023); SAP Barcelona sec. 13, de 16 de febrero de 2023 (Roj: SAP B 1606/2023), entre otras muchas.

(10) En esta sentencia se afirma también que la pretensión de los ocupantes ilegales de viviendas de ser «titulares de un derecho para defender la detentación material de viviendas litigiosas, ocupadas por las vías de hecho, en contra de la legalidad, carece de cualquier amparo jurídico y de *ninguna manera conforma alguno de los motivos de oposición tasados del artículo 444.2 de la LEC*». La sentencia considera justificada en estos casos la revocación del derecho a la asistencia jurídica gratuita de los demandados con base en el artículo 19.2 de la LAJG, al entender que la defensa de una pretensión carente de cualquier amparo legal constituye una utilización abusiva del derecho a la asistencia jurídica gratuita. Sobre revocación del derecho a la asistencia jurídica gratuita en la apelación de juicios verbales sobre efectividad de derechos reales inscritos v. también SAP Barcelona sec. 17, a 5 de julio de 2024 (Roj: SAP B 9196/2024); SAP Barcelona sec. 17, de 6 de marzo de 2024 (Roj: SAP B 2850/2024); SAP Barcelona sec. 19, de 17 de septiembre de 2019 (Roj: SAP B 11005/2019).

que sean ellas las que satisfagan de forma gratuita una residencia, aunque sea temporal<sup>(11)</sup>.

El ocupante, tras ser desalojado de la vivienda en el juicio verbal del artículo 250.1.7.º LEC podría promover un proceso plenario reclamando ser repuesto en la posesión de la vivienda y, en este proceso, ya sin limitación de las alegaciones, no se inadmitirían de plano las basadas en el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda o en la situación de vulnerabilidad económica y/o exclusión social, si bien sería muy poco probable que prosperasen. Por lo demás, en los casos de ocupación ilegal de viviendas, los ocupantes, una vez desalojados, pierden interés en continuar litigando, por lo que sería muy raro que, con base en el carácter sumario del juicio verbal que nos ocupa, promovieran un proceso plenario posterior.

Tampoco cabe alegar como causa de oposición en este procedimiento el incumplimiento por el demandante de la obligación que le impone la legislación de Cataluña, en determinadas circunstancias, de ofrecer al ocupante un alquiler social<sup>(12)</sup>.

### 3. LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL TITULAR REGISTRAL

Solamente el titular registral del derecho real cuya efectividad se pretenda está legitimado para ejercitar la acción de recuperación de la vivienda contra los ocupantes ilegales de la misma a través del juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC. De acuerdo con este precepto, este juicio verbal sirve de cauce a las demandas «instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad»<sup>(13)</sup>. Esta legitimación se tiene que acreditar inicialmente, presentando con la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante (art. 439.2.3.º LEC).

---

(11) Hacen referencia también al carácter tasado de las causas de oposición en el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos, entre otras muchas: SAP Toledo sec. 2, de 3 de mayo de 2023 (Roj: SAP TO 477/2023); SAP Madrid sec. 14, de 4 de noviembre de 2021 (Roj: SAP M 15746/2021) y SAP Barcelona sec. 1, de 31 de mayo de 2021 (Roj: SAP B 6456/2021).

(12) SAP Tarragona sec. 1, de 10 de julio de 2024 (Roj: SAP T 1162/2024); SAP Barcelona sec. 17, de 4 de julio de 2024 (Roj: SAP B 9018/2024); SAP Girona sec. 1, de 26 de junio de 2024 (Roj: SAP GI 1224/2024); SAP Lleida sec. 2, de 12 de enero de 2024 (Roj: SAP L 21/2024), entre otras muchas.

(13) Como afirma CALDERÓN CUADRADO, M. P., *Tutela de los Derechos Reales Inscritos*, cit., p. 36, «el verdadero titular del derecho no podrá deducir su pretensión en este proceso si previamente su derecho no se halla inscrito o no consta con dicha condición en el Registro».

No todos los derechos reales de los que una persona puede ser titular registral legitiman para el ejercicio de las acciones a que se refiere el artículo 250.1.7.º de la LEC. Solo la propiedad y los demás derechos reales cuyo contenido incluya la posesión o disfrute de la cosa pueden servir de fundamento para reclamar la tutela jurisdiccional que el citado precepto asegura a sus titulares registrales<sup>(14)</sup>.

El asiento registral que sirva de base a la legitimación del demandante debe estar vigente. A estos efectos, se entiende que la suspensión por dos años de los efectos de las inmatriculaciones a que se refiere el artículo 207 de la LH se limita, como el propio precepto dice expresamente, a los efectos protectores del artículo 34 (principio de fe pública registral) y no alcanza al principio de legitimación registral del artículo 38 de la referida Ley. Por tanto, para el ejercicio de la acción basada en este último principio se ha de entender que la vigencia del asiento registral que atribuye al demandante la titularidad del derecho real de que se trate no se ve afectada por la citada suspensión<sup>(15)</sup>.

El asiento registral que sirva de base a la legitimación del demandante no debe estar afectado por contradicción alguna que resulte del propio Registro (art. 41 LH). Se ha de entender que existe contradicción (y no sería posible, por tanto, obtener la tutela jurisdiccional en el juicio verbal que nos ocupa) cuando se haya practicado anotación preventiva de una demanda que cuestione que la titularidad real de la vivienda pertenezca al titular registral; o se haya extendido una nota marginal de

---

(14) CALDERÓN CUADRADO, M. P., *Tutela de los Derechos Reales Inscritos*, cit., p. 37, incluye, junto a la propiedad, «el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre –la positiva sin duda y muy probablemente la negativa–, la superficie, los censos –incluido el enfiteútico–, la anticresis y, en nuestra opinión además y pese a las dudas sobre su carácter real, el aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico y el arrendamiento». Y, según la misma autora, el procedimiento que nos ocupa no podría basarse en «la hipoteca, el tanteo, el retracto, la opción de compra en sí misma considerada o la petición de herencia». MAYOR DEL HOYO, M. V., «La protección del titular registral...», cit., p. 144, se inclina por excluir el arrendamiento inscrito del elenco de derechos en que puede basarse la acción del artículo 250.1.7.º de la LEC. Para FERNÁNDEZ LÓPEZ, M., «La tutela judicial sumaria de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad», en *Práctica de Tribunales*, núm. 11, Sección Estudios, diciembre 2004, «lo relevante es que se trate de un derecho real que permita a su titular la posesión de una finca o de parte de ella (por cuanto es la posesión la que ha de resultar perturbada o ser objeto de despojo). Por tanto, pueden actuar como demandantes quienes tengan inscrito a su favor un derecho real que habilite, en sentido amplio, a llevar a cabo una injerencia sobre una cosa; tal es el caso de quien disponga del dominio (caso paradigmático), pero también de quien sea titular de un derecho real limitado sobre un bien inmueble que implique, en un sentido muy amplio, injerencia sobre cosa ajena, como es el caso, entre muchos otros, de las servidumbres, del usufructo, de la habitación, etc.». En el mismo sentido, RIVES SEVA, J. M., «Nociones generales acerca del artículo 41 de la Ley Hipotecaria como nuevo juicio verbal civil para la efectividad del Derecho Real inscrito», cit., señala que «el procedimiento se refiere al dominio de inmuebles o a derechos reales que impliquen posesión, uso o servicio sobre los mismos».

(15) En este sentido, MAYOR DEL HOYO, M. V., «La protección del titular registral...», cit., p. 146; CALDERÓN CUADRADO, M. P., *Tutela de los Derechos Reales Inscritos*, cit., p. 38.





doble inmatriculación; o, en fin, cuando se haya presentado un título que haya de producir la ineficacia o la extinción de la inscripción en que se pretenda basar la acción, durante la vigencia del asiento de presentación o, en su caso, de la anotación preventiva de suspensión de la inscripción del título, por defecto subsanable<sup>(16)</sup>.

Conviene subrayar, en cualquier caso, que en el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos no operan las limitaciones en materia de legitimación activa establecidas en el artículo 250.1.4.º para reclamar la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda a través del juicio verbal de tutela sumaria de la posesión. La vía procesal que nos ocupa puede ser utilizada, por tanto, por personas físicas y por personas jurídicas, tanto públicas como privadas y con o sin ánimo de lucro, con tal de que tengan inscrita a su favor el en Registro de la Propiedad la vivienda cuya entrega reclamen. Por esta razón, el juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC es un procedimiento muy frecuentemente utilizado por sociedades mercantiles con ánimo de lucro (inmobiliarias de las entidades financieras, fondos de inversión) y por la Sareb para recuperar viviendas de su titularidad ocupadas ilegalmente.

#### 4. IDENTIFICACIÓN DE LOS DEMANDADOS: LOS IGNORADOS OCUPANTES

La identificación de los ocupantes ilegales de una vivienda no suele ser tarea fácil. Precisamente por eso, la Ley 5/2018, al regular las especialidades del juicio verbal de tutela sumaria de la posesión en los casos de ocupación ilegal de viviendas, incluyó de la manera expresa la previsión de que la demanda pueda dirigirse genéricamente contra los «desconocidos ocupantes» de la vivienda (art. 437.3 bis LEC), pudiendo efectuarse la notificación de la demanda a los «ignorados ocupantes» de la finca (art. 441.1 bis LEC).

Esta posibilidad había sido admitida ya por las audiencias, antes de la Ley 5/2018, para las demandas interpuestas con la finalidad de desalojar a los ocupantes ilegales de una vivienda.

---

(16) MAYOR DEL HOYO, M. V., «La protección del titular registral...», cit., pp. 147-148. FERNÁNDEZ LÓPEZ, M., «La tutela judicial sumaria de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad», cit., afirma que «la doble inmatriculación del derecho real implica la imposibilidad absoluta de seguir adelante con el procedimiento, mientras que la anotación preventiva de demanda, cuando ésta se formula frente a quien interpone la demanda y se inscribe con anterioridad a la iniciación del procedimiento, puede considerarse también contradictoria del título inscrito».



Así, ya la SAP Palma de Mallorca sec. 4, de 1 de diciembre de 1999 (Roj: SAP IB 3218/1999), admitió, en un juicio de desahucio por precario contra ocupantes ilegales, que la demanda se dirigiera contra personas desconocidas e ignoradas, razonando lo siguiente:

En supuestos como el presente, en los que la ocupación de un inmueble se produce sin conocimiento de la propiedad no resulta razonable esperar un conocimiento completo de las circunstancias personales de los ocupantes, hasta el punto de identificarlos en sus aspectos más puntuales y conseguir su adecuado emplazamiento. Tampoco puede decirse que tal identificación se consiguiera con el acta de requerimiento de 11 de febrero de 1989, pues fueron los propios ocupantes del inmueble los que se negaron a proporcionar al Notario actuante sus datos personales, actitud propia que no puede ahora ir en su propio beneficio pues el problema se hubiera allanado de adoptar la contraria.

En cualquier caso al ser ocupantes de la vivienda el emplazamiento hecho al Sr Luis Andrés y «cualquier persona que pretenda ostentar derecho alguno de ocupación o de uso», alcanza también a los recurrentes, como lo prueba el hecho de que comparecieran en autos aunque lo hicieran después de finalizar el periodo probatorio.

También la SAP Madrid sec. 1, de 26 de abril de 2000 (Roj: SAP M 6211/2000) admitió que se demandara a los desconocidos ocupantes, sin necesidad de identificarlos con su nombre y apellidos, siempre, eso sí que el demandante no conozca la identidad de las personas a quien pretende demandar ni pueda conocer esa identidad empleando una mínima diligencia:

Con carácter general, preceptúa el párrafo primero del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que en la demanda se fijará la persona contra quien se proponga la demanda. Y, específicamente para el juicio de desahucio, el artículo 1.571 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se remite el artículo 720 del mismo Cuerpo Legal en el que se dice que la demanda contendrá el nombre, domicilio y profesión u oficio del demandado o demandados. Pero ello no proscribe que, en aquellos casos en los que el actor ignora la filiación de la persona o personas contra las que ha de dirigir su pretensión, pueda demandar a esas personas desconocidas o ignoradas. Posibilidad que es reconocida tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.

Ahora bien, al demandante no se le permite demandar a desconocidas o ignoradas personas cuando conoce la identidad de las mismas. [...]

Tampoco puede el demandante demandar a personas desconocidas o ignoradas cuando con una mínima diligencia pudiera haber llegado a conocer la filiación de esas personas.



Muy expresiva es también la SAP Barcelona sec. 13, de 21 de julio de 2005 (Roj: SAP B 13950/2005):

En este caso, sin embargo, la demanda está dirigida contra D. Ildefonso y «otros ignorados ocupantes» del edificio sito en Cornellà de Llobregat, C/ CALLE000 núm. NUM000 – NUM003, siendo así que para la admisión de la demanda en el proceso civil, no es necesaria la identificación del demandado con su nombre y apellidos, por no exigir expresamente la mención del nombre y apellidos los artículos 399,1, y 437,1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, los cuales se limitan a exigir al actor que consigne en la demanda los datos y circunstancias de identificación del demandado.

En este sentido, ha venido siendo doctrina constante y reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1971, 15 de noviembre de 1974, y 1 de marzo de 1991; RJA 5388/1971, 4237/1974, y 1709/1991) que la identidad del demandado se puede buscar por cualquier circunstancia que permita su determinación, bastando la indicación de cualquier circunstancia que permita su identificación, o la concreción e individualización que permita conocer con exactitud aquél contra quien se entabla la acción.

En concreto, en relación con el precario, ha venido siendo doctrina reiterada (Autos de esta misma Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona de 17 de octubre de 2003, y 17 de octubre de 2004, dictados en los Rollos de apelación núm. 870/02 y 490/04) que nada obsta a que se demande a personas desconocidas cuando se destaque su relación con el objeto litigioso y se posibilite su comparecencia y defensa, como sucede en este caso en el que se designa el domicilio en que pueden ser citados.

En consecuencia, para que puedan entenderse cumplidos los requisitos de los artículos 399,1, y 437,1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, basta que el actor consigne en la demanda los datos y circunstancias de que tenga conocimiento y que puedan permitir la identificación del demandado, bastando en consecuencia en el desahucio por precario la identificación de los ignorados ocupantes demandados por su relación con el inmueble litigioso.

Con referencia al juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC, también se admitía, antes de la Ley 5/2018, que la demanda se dirigiera contra los ocupantes desconocidos de la vivienda. Así, la SAP Barcelona sec. 1, de 20 de septiembre de 2004 (Roj: SAP B 11029/2004), dictada en apelación de un juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos, dice lo siguiente:

Las manifestaciones anteriores enlazan con la alegación de falta de litisconsorcio pasivo necesario aducida también por los apelantes pues no cabe exigir a la actora que conozca previamente la identidad de las personas que



ocupan las viviendas de su propiedad, máxime cuando, como acertadamente recoge la resolución impugnada, la indicada ocupación suele ser practicada por grupos fluctuantes de muy difícil o imposible determinación, extremo que queda acreditado con las diligencias practicadas en el proceso penal en el que a la policía judicial no le fue posible determinar tal identidad, y corroborado en la presente causa, en que pese a los reiterados intentos del juzgado por practicar la diligencia de citación a juicio, la misma resultó imposible, recogiendo manifestaciones de vecinos en el sentido de que las fincas se hallaban ocupadas pero que lo estaban los fines de semana y por la tarde-noche aunque añadieron que algunas veces también los veían por la mañana.

La exigencia de identificar y demandar a los ocupantes de la finca que pretenden los recurrentes, y a la que no contribuyen, pues ni siquiera identificaron a los cuatro ciudadanos que supuestamente residían en el lugar, conduciría a la denegación de la tutela judicial que merece la actora en su condición de titular dominical y que está protegida a través de la acción prevista en el artículo 41 de la LH, frente a quienes no han podido alegar derecho alguno a la ocupación.

Tras la Ley 5/2018 podía suscitarse la duda acerca de si la previsión legal autorizando dirigir la demanda contra los desconocidos ocupantes en el juicio verbal del artículo 250.1.4.º LEC implicaría excluir dicha posibilidad para aquellos procedimientos cuya regulación legal no la contemplara de manera expresa, entre los que se encontraría el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos. La respuesta de las audiencias no se hizo esperar, en el sentido de que seguía siendo posible dirigir la demanda contra los ignorados ocupantes en el juicio verbal que nos ocupa. Así lo dice claramente la SAP Madrid sec. 8, de 7 de marzo de 2024 (Roj: SAP M 4240/2024):

En efecto, aunque el legislador solo ha previsto expresamente la posibilidad de dirigirse contra ignorados ocupantes en el caso del artículo 250.1.4 LEC, la Jurisprudencia menor ha venido reconociendo que tanto en caso de prearistas como en el caso de las acción en defensa de derechos reales inscritos en los que no se puede conocer la identidad de los poseedores actuales de la vivienda (los cuales, además, pueden variar porque puede haber diferentes ocupaciones temporales o de distintas personas para actividades diferentes), resulta conforme a derecho determinar la legitimación pasiva a través de la fórmula de los «ignorados ocupantes», es decir, identificar a los demandados por su directa vinculación con el objeto del juicio que sí se designa en forma específica y en el que se realiza el emplazamiento<sup>(17)</sup>.

---

(17) En la misma línea, la SAP Barcelona sec. 13, de 15 de febrero de 2024 (Roj: SAP B 1335/2024) dice lo siguiente: «El hecho de que el artículo 441.1. bis LEC haya regulado el régi-

Cuando la demanda se dirige contra los ignorados ocupantes puede notificarse a cualquiera de los que se halle en la vivienda en el momento en que se practique el acto de comunicación, surtiendo efecto la notificación para todas las personas que ocupen el inmueble<sup>(18)</sup>. Pasado el plazo de diez días para contestar a la demanda, se tendrá por personados a los ocupantes que hayan comparecido ante el tribunal y debería dictarse decreto declarando en rebeldía a los ignorados ocupantes no comparecidos. A partir de este momento se entenderán las actuaciones con los demandados debidamente personados, quienes ya se encontrarán identificados. Respecto a los demás ocupantes, una vez notificado el decreto de declaración de rebeldía (lo que podrá efectuarse a cualquiera de los ocupantes que se halle en la vivienda), no se llevará a cabo ninguna otra, excepto la de la resolución que ponga fin al proceso (art. 497 LEC).

Si se actúa de esta manera, no resultan comprometidos los derechos a la tutela judicial efectiva y a la defensa de los ocupantes de la vivienda que pudieran resultar afectados por la sentencia que se dicte. Así lo ha declarado el TC en su sentencia 32/2019, de 28 de febrero, con referencia a procedimiento para el desalojo de viviendas ilegalmente ocupadas establecido por la Ley 5/2018, cuyos razonamientos son perfectamente aplicables a todos los procedimientos seguidos con dicha finalidad.

En cualquier caso, como la propia STC 32/2019 destaca, si el actor tiene conocimiento de la identidad de la persona o personas que han ocupado ilegalmente su vivienda, o puede llegar a dicho conocimiento empleando una mínima diligencia, la demanda habrá de dirigirse precisamente contra estas en calidad de demandados, no estando justificado en

---

men de notificación y emplazamiento en las demandas dirigidas frente a los ignorados ocupantes de un inmueble en los procedimientos a que se refiere el artículo 250.1.4 LEC (tutela sumaria de la posesión) no impide la utilización de esta fórmula de designación de la parte demandada en otros procedimientos, singularmente, los regulados en los artículos 250.1.2 LEC (desahucio por precario) y 250.1.7 LEC, el juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos, que es el que se ventila en esta litis.». En la doctrina, SAN CRISTÓBAL REALES, S., «Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la ley 5/2018, de 11 de junio», en *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 46, 2018, subraya que «la jurisprudencia, para todos los procedimientos civiles de desahucio con ocupantes ilegales desconocidos, ha generalizado la posibilidad de dirigir la demanda frente a los ignorados ocupantes de la vivienda, o expresión similar, por la imposibilidad real de determinar su nombre y apellidos en la mayoría de los casos.»

(18) De acuerdo con la SAP Barcelona sec. 16, de 3 de marzo de 2023 (Roj: SAP B 3296/2023) «el emplazamiento se realiza a la persona que se localiza en el inmueble pero vincula a todos los ocupantes del mismo a los cuales va destinado y a los que, por ello, tiene deber de informar el receptor (artículo 161. 3 Lec). En caso contrario, la imposición de una notificación específica a todos y cada uno de los ocupantes que son desconocidos para la parte demandante supondría para ella una exigencia diabólica que, en la práctica, conllevaría la imposibilidad de ejercicio de su derecho y, por tanto, una total indefensión vedada por el artículo 24 CE. Así, este motivo de apelación debe ser desestimado.»



este caso que la demanda se dirija de manera genérica contra los «desconocidos ocupantes». En este sentido, el TS ha rechazado que la demanda se dirija contra los ignorados ocupantes en casos en los que estos eran precisamente los ejecutados que, tras perder la titularidad de la vivienda en un proceso de ejecución, permanecían en ella, y quien pretendía desalojarlos era quien había sido ejecutante en dicho proceso o algún sujeto estrechamente vinculado a él. Entiende el TS que en estos casos no cabe admitir que el demandante no conozca la identidad de los ocupantes, por lo que no está justificado que la demanda no identifique a estos correctamente y se dirija contra los ignorados ocupantes (STS 1.ª de 25 de octubre de 2021 – Roj: STS 3873/2021).

Es más, dirigir la demanda contra los «desconocidos ocupantes» cuando el demandante conoce perfectamente la identidad de las personas a las que pretende demandar ha sido considerado por el Tribunal Supremo causa de revisión de la sentencia constitutiva de una maquinación fraudulenta prevista en el artículo 510.1.4.º LEC. La STS 1.ª de 8 de noviembre de 2023 (Roj: STS 4616/2023) estimó la revisión razonando que «*presentar la demanda de desahucio dirigida contra los ignorados ocupantes, aunque formalmente esté permitido en el artículo 441 bis LEC, constituye un fraude si se sabe que el inmueble es titularidad de una persona concreta y determinada*»<sup>(19)</sup>.

## 5. LA EXIGENCIA DE CAUCIÓN AL DEMANDADO

Una de las especialidades del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos regulado en la LEC, que ya estaba presente en el procedimiento anteriormente regulado en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, es la exigencia de caución al demandado para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas. En el antiguo procedimiento de la Ley Hipotecaria, la prestación de la caución era requisito necesario para que se permitiera al demandado formular la «demanda de contradicción»; en la regulación de la LEC, si el demandado no presta la caución, se dictará sentencia estimatoria de la demanda.

El Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, ha reformado el apartado 2 del artículo 444 de la LEC, suprimiendo el inciso en el que se decía que «el demandado solo podrá oponerse a la demanda si, en su caso,

---

(19) También estimó la revisión, en un caso similar, la STS 1.ª de 1 de febrero de 2023 – Roj: STS 988/2023).

presta la caución determinada por el tribunal». Ahora bien, la reforma no ha modificado el artículo 438.4 de la LEC que dispone que en los juicios verbales del artículo 250.1.7.º, en el emplazamiento para contestar la demanda se apercibirá a la persona demandada de que se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor si contesta, pero no presta caución. Por tanto, aunque ya no se diga expresamente en el artículo 444.2 que el demandado no podrá oponerse si no presta caución, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 438.4, que se ha mantenido vigente, conduce al mismo resultado en la práctica, ya que la falta de prestación la caución por el demandado se equipara en sus efectos al allanamiento<sup>(20)</sup>.

La regulación procesal de la caución que debe prestar el demandado en el procedimiento que nos ocupa es un tanto (e innecesariamente) compleja. El demandante debe indicar en la demanda la caución que, a su juicio, debe prestar el demandado, aunque también puede indicar que renuncia a la caución. En cualquier caso, es necesario que la demanda se refiera a la caución, bien para reclamarla, señalando su cuantía, bien para renunciar a ella de manera expresa, porque no hacer ni una cosa ni otra es causa de inadmisión de la demanda, conforme al artículo 439.2.2.º LEC. Cumplido lo anterior en la demanda, al emplazar al demandado para que la conteste, se le debe apercibir de que se dictará sentencia estimatoria de la demanda si no presta caución «en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor».

La Ley no precisa en qué momento debe determinar el tribunal la cuantía de la caución, ni cómo ha de oírse al demandado antes de dictar dicha resolución. En la práctica, se suele emplazar al demandado en el decreto de admisión de la demanda para pronunciarse sobre la caución solicitada por el demandante, al mismo tiempo que se le emplaza para contestar, aunque normalmente por un plazo más breve. A la vista de lo alegado por el demandado (o transcurrido el plazo sin formular alegaciones) el tribunal fija el importe de la caución mediante providencia, emplazando al demandado para hacerla efectiva. Si no se presta la caución dentro del plazo concedido, se dicta sentencia estimatoria de la demanda sin tener en cuenta, en su caso, la oposición que el demandado hubiese formulado en su contestación a la demanda. A este respecto, la reforma del artículo 444.2 de la LEC (supresión del inciso que establecía que el demandado solo podrá oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución determinada por el tribunal) elimina cualquier duda

---

(20) En el mismo sentido, FIERRO RODRÍGUEZ, D., «El fallido intento de suprimir la caución en el juicio verbal de tutela de derechos reales con el Real Decreto-ley 6/2023», *Diario La Ley*, núm. 10501, Sección Tribuna, 9 de Mayo de 2024.



que pudiera plantearse acerca de la posibilidad de que se presente la contestación antes de la fijación del importe de la caución y de su efectiva constitución por el demandado: no existe ningún obstáculo para que el demandado presente la contestación antes de que se fije el importe de la caución, si bien, una vez determinada la caución por el tribunal, si no se presta en el plazo que se señale, se dictará sentencia estimatoria de la demanda sin tener en cuenta la contestación del demandado (art. 438.4 LEC) <sup>(21)</sup>.

Frente a la exigencia de caución en los casos de ocupación ilegal de viviendas los demandados que se personan suelen alegar que dicha exigencia lesiona su derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión. Esta cuestión fue resuelta por el Tribunal Constitucional en su ya lejana sentencia 45/2002, de 25 de febrero. En esta conocida sentencia, el Tribunal Constitucional no hizo ningún reparo a la constitucionalidad de la regulación legal de la caución en el procedimiento para la efectividad de los derechos reales inscritos, exigiendo únicamente que los tribunales, al concretar la exigencia de la caución en cada caso concreto, realicen una ponderación adecuada de las circunstancias del caso a fin de que la caución no se convierta para el demandado en un obstáculo insalvable que le impida defenderse de la demanda. Dice, en este sentido, el Tribunal Constitucional lo siguiente:

En el procedimiento para la efectividad de los derechos reales inscritos, previsto en el artículo 41 LH (desarrollado en el artículo 137 RH) y regulado en la actualidad en la Ley de enjuiciamiento civil (arts. 250.7, 439.2, 440.2, 441.3, 444.2 y 447.3 LEC 2000), la caución se configura legalmente como una garantía que debe prestar el demandado (en cualquiera de las formas actualmente previstas en el artículo 64.2 LEC) para que le sea admitida la oposición a la demanda mediante la formulación de la llamada «demanda de contradicción». Esta caución, que deberá solicitarse por el actor (arts. 137, regla 2, RH y 439.2.2 LEC), y cuya cuantía, dentro de los límites de la interesada por el demandante, será fijada por el Juzgado (arts. 137, regla 6, RH y 440.2 LEC), tiene como finalidad –expresamente declarada por la ley– la de responder de la devolución de los frutos percibidos indebidamente y del pago de los daños y perjuicios causados, así como de las costas procesales (arts. 41.4 LH, 137,

---

(21) Otra opción sería oír al demandado sobre la caución antes de emplazarle para contestar, de manera que este emplazamiento se efectuara una vez fijado el montante de la caución por el tribunal: v. BERNABÉU PÉREZ, I. C., «La entrega de la posesión de la vivienda y la protección de los derechos reales inscritos», en *Práctica de Tribunales*, núm. 135, noviembre-diciembre 2018, quien subraya que es más ágil procesalmente «emplazar desde el primer momento al demandado tanto para que conteste a la demanda como para que formule alegaciones sobre la caución interesada, apercibiéndole que la admisión de la contestación de la demanda queda condicionada al pago de la caución que fije el juez».

regla 2, RH y 439.2.2 LEC). Por tanto, la caución se diferencia netamente de otras medidas cautelares que puedan solicitarse y acordarse para la efectividad de la Sentencia que se dicte (arts. 137, reglas 2 y 3, RH y 439.2.1 y 2 y 441.3 LEC).

La regulación legal que se deja sucintamente expuesta impone a los órganos judiciales, a la hora de fijar la cuantía de la caución que debe prestar el demandado, una ponderación de las circunstancias del caso que tenga en cuenta el objeto y contenido de la pretensión ejercitada en la demanda, las consecuencias económicas que para el demandante se derivan de la conducta perturbadora del derecho real inscrito que se imputa al demandado (frutos, daños y perjuicios y costas procesales), así como la capacidad económica de éste, pues la exigencia de una caución que hiciera impracticable el ejercicio de su derecho de defensa, impidiéndole contestar a la demanda y oponerse a la pretensión del actor («demanda de contradicción»), podría constituir una privación del derecho a la tutela judicial efectiva que vulneraría el artículo 24.1 CE al impedir el acceso al proceso sumario en el que le ha situado la contraparte.

Con base en esta doctrina del Tribunal Constitucional, las audiencias desestiman sistemáticamente las alegaciones de los demandados basadas en que la exigencia de caución les impide obtener la tutela judicial efectiva, especialmente cuando dichas alegaciones se refieren a la exigencia de fianza, en general, sin ponerlas en relación con la cuantía de la caución exigida y la capacidad económica del demandado<sup>(22)</sup>.

En cuanto a la cuantía de la caución, el examen de la jurisprudencia menor pone de manifiesto que en los juicios verbales del artículo 250.1.7.º de la LEC que tienen por objeto el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente los juzgados suelen fijar importes prácticamente simbólicos, que rara vez superan los 100 euros y, si en algún caso se fija un importe excesivo, atendiendo a la capacidad económica del demandado, la audiencia corrige la decisión del juzgado, aunque no siempre ello determina la estimación del recurso de apelación, pues se considera que, aunque la caución fijada resulte excesiva, ello no causa indefensión al demandado que basó su oposición a la demanda exclusivamente en alegaciones ajenas a las causas tasadas de oposición del artículo 444.2 de la LEC. Así, por ejemplo, la SAP Barcelona sec. 19, de 22 de abril de 2024 (Roj: SAP B 4483/2024)

---

(22) Entre otras muchas, SAP Barcelona sec. 1, de 26 de febrero de 2024 (Roj: SAP B 1641/2024); SAP Barcelona sec. 1, de 9 de enero de 2024 (Roj: SAP B 232/2024); SAP Valencia sec. 6, de 24 de julio de 2023 (Roj: SAP V 3044/2023); SAP Barcelona sec. 16, de 19 de mayo de 2023 (Roj: SAP B 5647/2023); SAP Santa Cruz de Tenerife sec. 3, de 17 de abril de 2023 (Roj: SAP TF 639/2023); SAP Madrid sec. 12, de 24 de marzo de 2023 (Roj: SAP M 5480/2023); SAP Barcelona sec. 13, de 16 de febrero de 2023 (Roj: SAP B 1606/2023); SAP Alicante sec. 6, de 29 de abril de 2022 (Roj: SAP A 769/2022) y SAP Baleares, sec. 4, de 2 de diciembre de 2021 (Roj: SAP IB 3223/2021).



consideró excesiva la caución determinada por el Juzgado, sobre la base de los siguientes argumentos:

La Ley no fija ningún parámetro para fijar el importe de la caución, pero en este caso su importe tiene un techo máximo, que es el solicitado por el actor y uno mínimo que podría ser de un euro, pues la prestación de caución es un presupuesto procesal. Para su fijación debe tenerse en cuenta, de forma esencial, que su importe debe estar acorde con la capacidad económica de quien deba prestarla, para no hacer impracticable el ejercicio de su derecho de defensa, lo que supondría una privación del derecho a la tutela judicial efectiva y, por ello, una vulneración del artículo 24.1 CE. En este caso la recurrente tiene el beneficio de justicia gratuita, estando en riesgo de exclusión residencial, según informe del Departamento de Acción Social del Ayuntamiento de DIRECCION000, en el que se indica que percibe un salario de 1.150 euros mensuales, tiene a su cargo un hijo y no percibe pensión de alimentos de su ex marido. Por ello, entendemos que el juez de instancia, al fijar en 3.000 euros la caución, ha impuesto un requisito desproporcionado en relación con los medios económicos de quien debe prestarla, erigiéndose en un impedimento u obstáculo que ha podido conculcar el derecho de defensa de la recurrente.

Sin embargo, la sentencia no estimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primera instancia por entender que, al no haber fundado su oposición la demandada en ninguna de las causas tasadas del artículo 444.2 de la LEC, la fijación de una caución excesiva no le causó indefensión<sup>(23)</sup>.

Se alega frecuentemente también por los demandados la improcedencia de exigir caución a los beneficiarios del derecho a la asistencia jurídica gratuita. Esta cuestión también fue resuelta por la STC 45/2002, que confirmó la compatibilidad del reconocimiento de la asistencia jurídica gratuita con la exigencia de caución en el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos, recordando que *«el goce del derecho a la asistencia jurídica gratuita no tiene forzosamente que producir el efecto de exonerar a su titular de la obligación de prestar las fianzas que le sean exigibles en el ámbito del proceso civil»* y rechazando expresamente la extensión analógica a la caución que nos ocupa de lo dispuesto en el artículo 6.5 de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita para las tasas judiciales y los depósitos necesarios para la interposición de recursos. De acuerdo con esta doctrina, en definitiva, el disfrute por el demandado del derecho a la asistencia jurídica gratuita es un dato más a considerar en la

---

(23) En el caso resuelto por la SAP Valencia sec. 1, de 21 de diciembre de 2023 (Roj: SAP V 3884/2023) sí se estimó el recurso, rebajando la audiencia la cuantía de la caución de 1.500 a 750 euros y devolviendo las actuaciones al Juzgado para que el demandado, previa prestación de la caución, pudiera oponerse a la demanda.



ponderación que debe realizar el tribunal para determinar la cuantía de la caución, sin que conduzca necesariamente a la improcedencia de exigirla. Con base en esta doctrina constitucional, las audiencias rechazan sistemáticamente, en los procedimientos que nos ocupan, la pretensión de los demandados de quedar exentos de prestar caución por el solo hecho de tener reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita<sup>(24)</sup>.

Una última cuestión, en relación con la exigencia de caución en los juicios verbales del artículo 250.1.7.º de la LEC, es la relativa a la admisibilidad del recurso de apelación interpuesto por el demandado que no ha prestado la caución fijada por el Juzgado. En relación con esta cuestión, las audiencias consideran, en general, que la falta de prestación de la caución no debe impedir la admisión a trámite del recurso de apelación del demandado, si bien limitado a cuestiones de carácter procesal (incluida la verificación del carácter desproporcionado de la caución, en su caso), ya que no se debe permitir que el demandado suscite en el recurso de apelación las cuestiones de fondo que tenía vedado plantear en primera instancia precisamente por no haber prestado la caución. Así lo expresa la SAP Barcelona sec. 4, de 6 de mayo de 2024 (Roj: SAP B 5383/2024):

Ello implica que la no presentación de caución no debe comportar la inadmisión a trámite del presente recurso de apelación, si bien en el mismo no se considera que sea posible articular los motivos de oposición cuya alegación en primera instancia requeriría la prestación de caución que son los que se contienen en el artículo 444.2 LEC, pues de forma indirecta se estaría eludiendo la exigencia de caución para formular tal oposición, lo que en este caso afecta a la referida a contar el demandado con título de ocupación (que en este caso además no consta acreditado se tenga), no así con los otros motivos invocados que son cuestiones procesales referentes a una problemática que de existir incluso cabría plantear de oficio<sup>(25)</sup>.

El problema de esta interpretación –seguramente la única posible con la actual regulación legal del procedimiento para la efectividad de los derechos

---

(24) Entre otras muchas, SAP Barcelona sec. 17, de 6 de marzo de 2024 (Roj: SAP B 2850/2024); SAP Barcelona sec. 1, de 26 de febrero de 2024 (Roj: SAP B 1641/2024); SAP Barcelona sec. 14, de 28 de noviembre de 2023 (Roj: SAP B 12793/2023); SAP Toledo sec. 1, de 22 de noviembre de 2023 (Roj: SAP TO 1660/2023); SAP Barcelona sec. 4, de 30 de octubre de 2023 (Roj: SAP B 11186/2023); SAP Barcelona sec. 11, de 26 de octubre de 2023 (Roj: SAP B 11277/2023); SAP Barcelona sec. 16, de 29 de junio de 2023 (Roj: SAP B 7063/2023) y SAP Santa Cruz de Tenerife sec. 3, de 17 de abril de 2023 (Roj: SAP TF 639/2023).

(25) En el mismo sentido, entre otras muchas, SAP Girona sec. 2, de 13 de junio de 2024 (Roj: SAP GI 1042/2024); SAP Barcelona sec. 14, de 28 de noviembre de 2023 (Roj: SAP B 12793/2023); SAP Barcelona sec. 1, de 27 de octubre de 2023 (Roj: SAP B 11258/2023); SAP Barcelona sec. 16, de 30 de mayo de 2023 (Roj: SAP B 6590/2023); SAP Madrid sec. 21, de 24 de noviembre de 2022 (Roj: SAP M 17737/2022); SAP Barcelona sec. 14, de 22 de julio de 2022 (ROJ: SAP B 8569/2022).



reales inscritos, que no contempla ninguna especialidad en materia de admisibilidad de la apelación— es que, con la mera admisión de la apelación, el ocupante ilegal consigue prolongar su situación durante meses (cuando no años), lo que supone un fuerte incentivo para la interposición de recursos de apelación manifiestamente infundados y, en este caso, incluso de objeto muy limitado, al estar de antemano excluida cualquier revisión del fondo de la sentencia apelada por la falta de prestación de la caución<sup>(26)</sup>.

La ejecución provisional de la sentencia estimatoria de la demanda del juicio verbal que nos ocupa puede mitigar el problema<sup>(27)</sup>, pero no lo resuelve ante la incertidumbre de que pueda prosperar una eventual oposición del ocupante basada en el artículo 528.2.2.º de la LEC (imposibilidad o extrema dificultad para restaurar la situación anterior o para compensar económicamente al ejecutado en caso de revocación de la sentencia)<sup>(28)</sup>.

## 6. APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES LEGALES PARA LOS CASOS DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA O SOCIAL

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo en la regulación legal del juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos determinadas medidas de protección para los ocupantes de las viviendas objeto de estos procedimientos que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica o social. Estas medidas no son exclusivas de los procedimientos que nos ocupan, sino que deben aplicarse también en los juicios verbales de desahucio de los ordinales 1.º y 2.º del artículo 250.1 LEC (desahucios por falta de pago de la renta o expiración del plazo del arrendamiento y desahucios por precario), así como en los juicios verbales de tutela sumaria de la posesión del artículo 250.1.4.º, cuando se refieran a una vivienda.

---

(26) LÓPEZ CHOCARRO, I., «La ocupación ilegal y el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC). La caución como requisito para acceder al recurso de apelación», *Diario La Ley*, núm. 9204, Sección Tribuna, 24 de Mayo de 2018, propugna una reforma legal que imponga la inadmisión *ad limine* del recurso de apelación cuando previamente no se haya prestado la caución para oponerse.

(27) La ejecución provisional debe despacharse si lo solicita el favorecido por la sentencia dictada en el procedimiento, al no estar esta legalmente excluida de ejecución provisional. En este sentido se pronuncian, con referencia al desahucio por precario, el AAP Barcelona sec. 4, de 4 de diciembre de 2018 (Roj: AAP B 7658/2018) y el AAP Barcelona sec. 4, de 3 de diciembre de 2018 (Roj: AAP B 7666/2018), cuyos argumentos son enteramente trasladables a las sentencias dictadas en el procedimiento del artículo 250.1.7.º de la LEC.

(28) El AAP Barcelona sec. 13, de 12 de diciembre de 2007 (Roj: AAP B 8332/2007) estimó la oposición a la ejecución provisional de una sentencia dictada en un juicio verbal de desahucio por precario al considerar que «atendida la situación personal de la ejecutada, el desalojo de la vivienda por parte de la misma y de sus dos hijos menores [...] puede comportar perjuicios de difícil compensación económica».

Hay que tener en cuenta también la STC 26/2025, de 29 de enero, que ha declarado inconstitucionales algunas previsiones de la Ley 12/2023 (la exigencia de que los grandes tenedores de viviendas acrediten con la demanda la situación de vulnerabilidad económica de los demandados, y la exigencia, también para los grandes tenedores, de someterse, antes de demandar, a un procedimiento de conciliación o intermediación establecido por las Administraciones Públicas).

La Ley 12/2023 obliga a distinguir entre los casos en que la persona demandante tiene la condición de «gran tenedora» de vivienda y aquellos en que no la tiene. A estos efectos, se considera que es «gran tenedora» de vivienda, con carácter general, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Ahora bien, en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, podrá extenderse la condición de grandes tenedores hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito (art. 3.k Ley 12/2023).

A fin de determinar si el demandante tiene o no la condición de «gran tenedor», en la demanda se tiene que hacer referencia a tal extremo, y si se indica que la parte actora no tiene esa condición, se deberá presentar con la demanda certificación del Registro de la Propiedad en la que consten las propiedades que aparezcan inscritas a nombre de la parte actora. El incumplimiento de estas exigencias es causa de inadmisión de la demanda (art. 439.6.b LEC).

La demanda también deberá expresar si el inmueble que se reclama constituye vivienda habitual de la persona ocupante (art. 439.6.a LEC)<sup>(29)</sup>.

Por otro lado, y con independencia de lo anterior, cuando se reclame en el juicio verbal que nos ocupa una finca que sea la vivienda habitual del demandado, se contempla también la posibilidad de que el tribunal acuerde la *suspensión del proceso* para que, antes del desalojo, puedan adoptarse las medidas propuestas por las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Estas medidas pueden consistir en propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello, propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administra-

---

(29) Sobre las dificultades que puede plantear determinar si el inmueble cuyo desalojo se pretende constituye o no la «vivienda habitual» del ocupante demandado *Cfr.* ACHÓN BRUNÉN, M. J., «Problemas que pueden suscitar las modificaciones de los juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023, de 24 de mayo», en *Práctica de Tribunales*, núm. 163, Sección Estudios, julio-agosto 2023.

ción competente, así como posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

A fin de determinar si procede o no la suspensión la LEC intenta asegurar que las pretensiones de desalojo de viviendas lleguen a conocimiento de las Administraciones públicas competentes, estableciendo que el decreto de admisión de la demanda informe al demandado de la posibilidad de acudir a dichas Administraciones Públicas y, por otro lado, que el propio tribunal comunique de oficio la existencia del procedimiento a las referidas Administraciones.

A partir de aquí se abre un plazo de 10 días para que las Administraciones Públicas competentes informen sobre la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social de la parte demandada y propongan las medidas protectoras a cargo de la Administración que consideren oportunas. A la vista del informe de la Administración, se oye a las partes por cinco días sobre la procedencia de suspender el proceso para adoptar las medidas propuestas por la Administración competente (art. 441.5 LEC).

El tribunal resuelve a continuación sobre la suspensión de las actuaciones por medio de auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes. Si acuerda la suspensión, esta tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica (art. 441.6 LEC).

Para decidir sobre la situación de vulnerabilidad económica del demandado, el tribunal deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el apartado 7 del artículo 441 de la LEC. Y para valorar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad (art. 441.7 *i.f.* LEC).

Por otro lado, aparte de las anteriores previsiones de la LEC, es frecuente que los demandados en juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC aleguen las previsiones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, sobre suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables. A este respecto, conviene recordar que la suspensión de lanzamientos prevista en dicha Ley se refiere exclusivamente a los que tengan su origen en una ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial en que la vivienda hipotecada se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica, y sea este adjudicatario quien pretenda desalojar al ocupante, siempre que se trate de la persona o personas contra las que se haya dirigido la ejecución y que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la referida Ley 1/2013.



Como se ha indicado más arriba, el Tribunal Supremo ha establecido que, en los casos en que sea aplicable la suspensión del lanzamiento establecida en la Ley 1/2013, el desalojo de los ocupantes debe pedirse precisamente dentro del proceso de ejecución, no siendo en este caso admisible reclamar la entrega de la vivienda utilizando otro cauce procesal, lo que supone excluir que la citada Ley 1/2013 sea aplicable en el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos<sup>(30)</sup>.

No suscita dudas, sin embargo, la aplicación en la ejecución de las sentencias dictadas en juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC de la suspensión del lanzamiento prevista en el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Se trata de una medida excepcional que ha sido prorrogada en varias ocasiones y que actualmente se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre de 2024. La suspensión del lanzamiento se puede acordar por el juez en procedimientos que se refieran a viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y siempre que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y se cumplan el resto de las condiciones establecidas en el precepto.

## BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑÉN, M. J., «Problemas que pueden suscitar las modificaciones de los juicios de desahucio, precario, recobrar la posesión, derechos reales inscritos y de la ejecución hipotecaria por la Ley 12/2023, de 24 de mayo», en *Práctica de Tribunales*, núm. 163, Sección Estudios, julio-agosto 2023.
- ADAN DOMÈNECH, F., «Tratamiento procesal del proceso de ocupación ilegal de viviendas», en *Justicia*, año 2019, núm. 1.
- BERNABÉU PÉREZ, I. C., «La entrega de la posesión de la vivienda y la protección de los derechos reales inscritos», en *Práctica de Tribunales*, núm. 135, noviembre-diciembre 2018.
- CALDERÓN CUADRADO, M. P., *Tutela de los Derechos Reales Inscritos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

---

(30) En algún caso aislado, sin embargo, las audiencias han admitido la aplicación de la suspensión del lanzamiento prevista en la Ley 1/2013 en un juicio verbal del artículo 250.1.7.º de la LEC, si bien precisando que las previsiones de dicha Ley no operarían como causa de oposición a que se dicte sentencia estimatoria sino exclusivamente como causa de suspensión del lanzamiento en el proceso de ejecución de la sentencia: SAP Barcelona sec. 13, de 20 de junio de 2024 (Roj: SAP B 7796/2024); SAP Málaga sec. 4, de 19 de febrero de 2024 (Roj: SAP MA 1287/2024); SAP Barcelona sec. 1, de 13 de febrero de 2024 (Roj: SAP B 1419/2024); SAP Granada sec. 4, de 12 de febrero de 2024 (Roj: SAP GR 516/2024).



- FERNÁNDEZ LÓPEZ, M., «La tutela judicial sumaria de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad», en *Práctica de Tribunales*, núm. 11, Sección Estudios, diciembre 2004.
- FIERRO RODRÍGUEZ, D., «El fallido intento de suprimir la caución en el juicio verbal de tutela de derechos reales con el Real Decreto-ley 6/2023», *Diario La Ley*, núm. 10501, Sección Tribuna, 9 de mayo de 2024.
- LÓPEZ CHOCARRO, I., «La ocupación ilegal y el juicio verbal para la efectividad de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC). La caución como requisito para acceder al recurso de apelación», *Diario La Ley*, núm. 9204, Sección Tribuna, 24 de mayo de 2018.
- MARTÍNEZ PÉREZ, F., *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944)*, Dykinson, Madrid, 2020.
- MAYOR DEL HOYO, M. V., «La protección del titular registral mediante la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria en el sistema inmobiliario registral español», en *Revista de Derecho – Escuela de Postgrado*, núm. 7, julio 2015, Revistas académicas de la Universidad de Chile.
- PEREA GONZÁLEZ, A., «La oposición a la efectividad del derecho real inscrito: un análisis del artículo 444.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil», *Práctica de Tribunales*, núm. 164, Sección Tribuna Libre, septiembre-octubre 2023.
- RIVES SEVA, J. M., «Nociones generales acerca del artículo 41 de la Ley Hipotecaria como nuevo juicio verbal civil para la efectividad del Derecho Real inscrito», en *Diario La Ley*, núm. 6561, Sección Doctrina, 2 de octubre de 2006.
- SAN CRISTÓBAL REALES, S., «Las acciones civiles frente a la ocupación ilegal de inmuebles tras la ley 5/2018, de 11 de junio», en *Revista General de Derecho Procesal*, núm. 46, 2018.
- SCHUMANN BARRAGÁN, G., «El proceso de tutela sumaria de la posesión por ocupación ilegal de viviendas introducido por la Ley 5/2018. Su naturaleza jurídica y algunas implicaciones prácticas», en *Diario La Ley*, núm. 9264, Sección Tribuna, 21 de septiembre de 2018.
- SOLA RECENA, A., «Aspectos procesales de la recuperación de la posesión de las viviendas ocupadas ilegalmente», en *Justicia*, año 2020, núm. 2.

