



TRIBUNAL DE INSTANCIA DE DÉNIA

Órgano judicial: Sección Civil del Tribunal de Instancia de
Dénia. Plaza nº [REDACTED]

Plaza JAUME I, 23 , 03700, Dénia, Tlfno.: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

N.I.G: [REDACTED]

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (reclamación posesión - 250.1.4)

Grupo de trabajo: [REDACTED]

Materia: Obligaciones: otras cuestiones

Demandante D./D^a [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: D. [REDACTED]

Demandado D./D^a [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: D. [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED]/2026

En Denia, a [REDACTED] de julio de dos mil veintiséis.

Vistos por [REDACTED] Magistrado del Tribunal
de Instancia de Denia Sección Civil Plaza [REDACTED] los presentes autos de JUICIO
VERBAL bajo el n.º [REDACTED] 2025 a instancia de D. [REDACTED]
representada por el Procurador de los Tribunales D. [REDACTED]
y asistida del Ldo. D. Carlos Baos Torregrosa contra [REDACTED]
representada por el Procurador [REDACTED] y asistida de la
Lda. D. [REDACTED]



GENERALITAT
VALENCIANA

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.– Por el Procurador de los Tribunales D. [REDACTED]

en la representación indicada se interpuso demanda de juicio verbal contra en la cual tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se condene a la parte demandada a: 1) a restituir a la demandante en la posesión del terreno señalado, debiendo realizar la demandada las obras necesarias para ello, es decir la retirada a su costa del muro construido y cualquier cosa, construcción, objeto, etc. que impida su posesión por la demandante, dejando el terreno en el estado que tenía anteriormente al despojo; en el plazo suficiente de 30 días, u otro diferente que estime Su Señoría, a contar desde la fecha en que se les notifique la sentencia que recaiga en las presentes actuaciones. Y, subsidiariamente, en caso de no realizarse las obras en el plazo señalado o de la forma solicitada, se faculte a esa parte, para designar y encargar a un tercero la realización de la obra, condenando al demandado a que de forma previa abone a la parte actora la cantidad de 5.184,95€. 2) Todo ello, condenando a la demandada al abono de las costas ocasionadas en la presente instancia.

SEGUNDO. – Admitida a trámite la demanda se confirió traslado a la parte demandada a fin de que pudiese contestar a la demanda en el plazo de diez días.

Por el Procurador [REDACTED] en la representación indicada se presentó escrito de contestación a la demanda en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables terminaba suplicando se dicte sentencia por la que reiterando las excepciones formuladas y resueltas se dicte sentencia desestimatoria con expresa imposición de costas.

TERCERO.– Contestada a la demanda por auto de fecha ■ de marzo de 2026 y el auto resolviendo el recurso de reposición de fecha ■ de mayo de 2026 se resolvió sobre las excepciones planteadas, así como sobre la prueba a practicar. Señalándose la vista para el día ■ de junio de 2026.

En la misma la parte actora ratificó su demanda y la parte demandada ratificó su contestación. Se practicó la declarada procedente con el resultado obrante en autos, quedando las actuaciones Vistas para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO.– Ejercita la parte actora acción de retener y recobrar la posesión perturbada alegando los siguientes argumentos fácticos:

Afirma la parte actora que es propietaria del inmueble que es propietaria del inmueble que describe en el hecho primero de la demanda y la entidad demandada del que describe en el mismo hecho y que son colindantes, llamando la atención sobre la modificación de lindes realizados por la parte demandada. Afirma que desde el año 2004 la parte actora detentaba la posesión y disfrute de aparece en el plazo acompañado como documento n ° 3 ter y cuyo uso ha sido arrebatado por la fuerza por la parte demandada con la construcción de un muro y vallado que impide el acceso. Afirma que la demandante ha venido utilizando dicho terreno para aparcar su vehículo y la fosa séptica de su vivienda durante años. Se trata de un hecho conocido por los vecinos e incluso por el administrador



de la demandada. Como refiere inicialmente se ha usurpado el uso de dicha zona.

La parte demandada se opone a la demanda alegando inicialmente aspectos relativos a la propiedad del terreno, el procedimiento para su inscripción y la inactividad de la parte actora alegando doctrina de los actos propios. Por otra parte, le solicitó el alquiler de la parte que ocupa el aljibe a fin de aparcar ahí. Niega que la zona litigiosa viniese siendo utilizada por la actora para aparcar su vehículo afirmando que era esporádica y de uso de todos los vecinos y en relación con la fosa séptica se era consciente de la existencia de una servidumbre. Reitera que la demandante no reside habitualmente en [REDACTED] y no ha detentado la posesión y fueron precisamente sus actos de perturbación los que llevaron al vallado de la parcela. Afirma que no ha existido mantenimiento de la zona por la actora. Ello es conocido por los vecinos manteniendo que las declaraciones escritas han sido preparadas para el litigio.



GENERALITAT
VALENCIANA

TERCERO.- La acción que ejercita la parte actora, al amparo de lo establecido en el artículo 250-4º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil va dirigida exclusivamente a resolver sumariamente un acto de despojo o perturbación en la posesión. Se trata de lo que la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 denominaba interdicto de recobrar la posesión.

Es un procedimiento dirigido exclusivamente a proteger la posesión, sobre la base de lo establecido en el artículo 446 del Código Civil, que establece que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en la posesión, y si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado y restituido por los medios que las leyes de procedimiento establecen. De conformidad con lo establecido en el artículo 250-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil podrá acudir a este procedimiento, el que estando en la posesión o en la tenencia de una cosa, sea perturbado en ella por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido despojado de dicha posesión o tenencia. O el de retener cuando se tenga el fundado temor que va a ser inquietado en ella.

Se pretende exclusivamente proteger a todo poseedor con independencia de su derecho, es decir, se presume que la posesión actual es legítima y se le ampara contra todo acto de violencia que la ataca, bien inquietándole o despojándole. El artículo 441 del Código Civil prohíbe adquirir violentamente la posesión, mientras haya un poseedor que se oponga a ello, por lo cual, quien se crea con acción o derecho ha de recurrir a la autoridad para obtenerla.

Para que prospere la acción de recobrar que se ejercita, es necesario que concurren los siguientes requisitos:

- a) que exista una situación posesoria probada.
- b) que exista un acto de perturbación o despojo de la misma (o se tenga el fundado motivo de ser despojado en la de retener)
- c) que el acto de despojo haya sido realizado por el demandado u otra persona a su orden, y
- d) que no haya transcurrido un año entre el acto y la demanda.

CUARTO.- Determinados los términos de litigio se ha de recordar que este tipo de acción protege la mera posesión como mera situación de hecho con independencia del título del poseedor. Con dichas acciones se protege la posesión como mero hecho, como relación de ejercicio estable y de hecho cualquiera que sea su clase y con independencia incluso de la existencia o no de un derecho del que la misma no sería sino la apariencia externa.

Por ello en ningún momento tiene cabida en el procedimiento de protección posesoria la determinación del mejor derecho a poseer o la fijación del aspecto dominical de la cosa poseída y su proyección al derecho definitivo de las partes en conflicto.

Como tampoco ha de valorarse la existencia de un derecho real de servidumbre de ningún tipo.

Por todo ello deben rechazarse las alegaciones sobre la propiedad realizadas tanto por una parte como la otras sin que deba entrarse a valorar los alegados actos propios de la parte actora que pone de manifiesto la demandada al referirse a la propiedad.

Por otro lado, en el caso que nos ocupa la discrepancia entre las partes reside en la posesión de la zona identificada por la actora dado que no se ha negado el vallado por la parte demandada ni el ejercicio de la acción en el plazo de un año.

Por tanto, bastaría con que se acredite la posesión de hecho para considerar la existencia del primer presupuesto y único debatido.

Se ha de comprobar a la luz de la prueba practicada si, en el caso que nos ocupa se dan los requisitos para que prospere la acción ejercitada.

QUINTO.- Atendiendo a la prueba practicada, documental y testifical la parte actora ha acreditado sin lugar a duda la existencia de una situación posesoria de la franja de terreno controvertida en favor de la demandante.

Así lo pusieron de manifiesto todos y cada uno de los testigos que depusieron en el acto de la vista a instancia de la parte demandante. En concreto la Sra. [REDACTED] la Sra. [REDACTED] y la Sra. [REDACTED]. Se ha de destacar que dichos testigos pueden ser considerados totalmente objetivos sin que se ponga de manifiesto ninguna causa que pueda llevar a considerar que existe interés en el procedimiento. Los dos últimos son vecinos de ambos litigantes y la primera se ocupaba del alquiler de la vivienda de la demandante. No en este momento en el que sólo tiene la llave de la vivienda para casos de urgencia, lo que no le resta credibilidad ni objetividad.

Todos los testigos afirmaron sin lugar a duda que el espacio que aparece como zona controvertida ha venido siendo utilizada como aparcamiento por la parte demandante. La Sra. [REDACTED] aclaró que cuando se alquilaba la vivienda ahí también aparcaban los inquilinos y cuando venían a España lo hacían la demandante y sus familiares. La Sra. [REDACTED] también afirmó sin lugar a duda que era la zona de aparcamiento de la Sra. [REDACTED] y su familia y si bien aclaró que ella alguna vez la había usado, pero su concepción era que se utilizaba por la actora. D. [REDACTED] también declaró en el mismo sentido. Aclaró a preguntas de la parte demandada que efectivamente el Sr. [REDACTED] (administrador de la entidad demandada) le había ofrecido aparcar en una zona pero que era distinta de la que es objeto del procedimiento, pero que la litigiosa era usada por la actora.

Por otro lado, se acredita el uso de la fosa séptica, que no ha sido negado y en todo caso se deriva de los documentos aportados con el número 8 e incluso de la denominada aljibe conforme al documento 9.

Frente a ello la parte demandada no ha desvirtuado el resultado de dichas pruebas. Así el testigo Sr. [REDACTED] si bien afirmó que su empresa (dado que él no lo realizó directamente) se había encargado del mantenimiento de la zona por cuenta del Sr. [REDACTED] aclaró, a preguntas del letrado de la parte actora, que sólo desde hace un año o dos. Momento este en el que comenzaron las reivindicaciones del terreno. No consta que lo hiciese antes.

Las declaraciones de la Sra. [REDACTED] fueron contrarias a los testigos que depusieron antes que ella si bien debe darse mayor verosimilitud a aquellos dado su carácter objetivo frente al evidente interés de esta al ser esposa del administrador y socia de la entidad demandada.

Las periciales, como se indicó se centran en la cuestión de dominio por lo que carecen de virtualidad probatoria. Se ha de hacer mención que el informe pericial de la parte demandada tiene por objeto la situación de propiedad, s.e.u.o, y lo que se alegó en el acto de juicio es una ampliación del mismo. En todo caso se ha de recordar que los informes periciales conforme al artículo 335 de la LEC tienen su razón de ser y su finalidad en los conocimientos técnicos, científicos o artísticos de los peritos. La posesión es una situación fáctica en la que no es necesario estos conocimientos siendo que la declaración del perito de la demandada fue la expresión de meras opiniones subjetivas ajenas a la finalidad del dictamen y de su carácter de perito.

Por todo ello se ha de estimar la demanda en su petición principal, siempre de los estrictos términos a los que se ciñe este procedimiento, sin perjuicio de lo que pueda acontecer en sede de ejecución de sentencia si a ello hubiese lugar.

QUINTO.– Conforme al artículo 394 en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.

Se impondrán las costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales señalados y demás de pertinente aplicación

FALLO.

ESTIMO la demanda formulada por [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales D. [REDACTED] contra [REDACTED] representada por el Procurador D. [REDACTED] y en consecuencia, a los meros efectos de la acción ejercitada, se condena a la entidad demandada a restituir a la demandante en la posesión del terreno objeto del presente procedimiento , debiendo realizar la demandada las obras necesarias para ello, es decir la retirada a su costa del muro

construido y cualquier cosa, construcción, objeto, etc. que impida su posesión por la demandante, dejando el terreno en el estado que tenía anteriormente al despojo en el plazo legalmente establecido. Todo ello con expresa condena en costas.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Alicante en el plazo de veinte días.

Así por esta mi Sentencia, en nombre de S.M el Rey, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.