

Tema 17: Los Juicios Posesorios

Derecho Procesal Civil · [LEC 2000](#)

OPOSICIONES JURÍDICAS

DERECHO PROCESAL CIVIL





CAPÍTULO I

Los Procesos Sumarios: Concepto y Fundamento

Punto de partida de todo el tema. Comprender qué es un proceso sumario es imprescindible para entender todos los epígrafes que siguen.

I. Concepto de Proceso Sumario

Definición esencial

Siguiendo a **BRIEGELB y FAIRÉN**, el proceso sumario puede definirse como aquel procedimiento **cuya sentencia no despliega la totalidad de los efectos materiales de la cosa juzgada**. Esta es la nota esencial y definitoria que lo diferencia de los demás procesos ordinarios y especiales.

La razón de esta limitación reside en que el proceso sumario se caracteriza por una **cognición restringida**: el objeto del proceso abarca solo uno o determinados aspectos de la relación jurídica material controvertida. Por consiguiente, los efectos de la cosa juzgada quedan circunscritos exclusivamente a esos concretos aspectos enjuiciados, produciéndose una **limitación objetiva de la cosa juzgada**.

-  Esta limitación permite replantear el litigio a través del correspondiente proceso declarativo plenario respecto de aquella parte de la relación jurídica no incorporada al proceso sumario, incluso dictada sentencia firme en este.

Características secundarias

- **Restricción de medios de ataque y defensa** de las partes
- **Limitación de determinados medios de prueba**
- Mayor rapidez y sencillez en el tratamiento del objeto procesal



Error típico de examen: Confundir la limitación probatoria con la nota definitoria del proceso sumario. La limitación probatoria es característica accesorio, no esencial. La nota esencial es la ausencia de plenitud de efectos de cosa juzgada. Tampoco la celeridad es exclusiva de estos procesos.

Referencia normativa clave

El **art. 447.2 LEC** declara que «no producirán efectos de cosa juzgada» las sentencias dictadas en ciertos juicios verbales sumarios, confirmando así la nota esencial del proceso sumario.

La Regulación de los Procesos Sumarios en la LEC 2000

La [LEC de 2000](#) suprime deliberadamente los términos clásicos «procesos sumarios», «posesorios» e «interdictos», reconduciéndolos al juicio verbal común, pero manteniendo sus especialidades donde la peculiaridad del objeto lo exige. El legislador emplea referencias descriptivas elípticas como «juicios verbales que deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada» ([art. 438.1 LEC](#)).

Art. 250.1.1.º LEC

Desahucio por impago de renta —
recuperación de la posesión

Art. 250.1.3.º LEC

Puesta en posesión de bienes hereditarios
(interdicto de adquirir)

Art. 250.1.4.º LEC

Tutela sumaria de la tenencia o posesión —
retener y recobrar

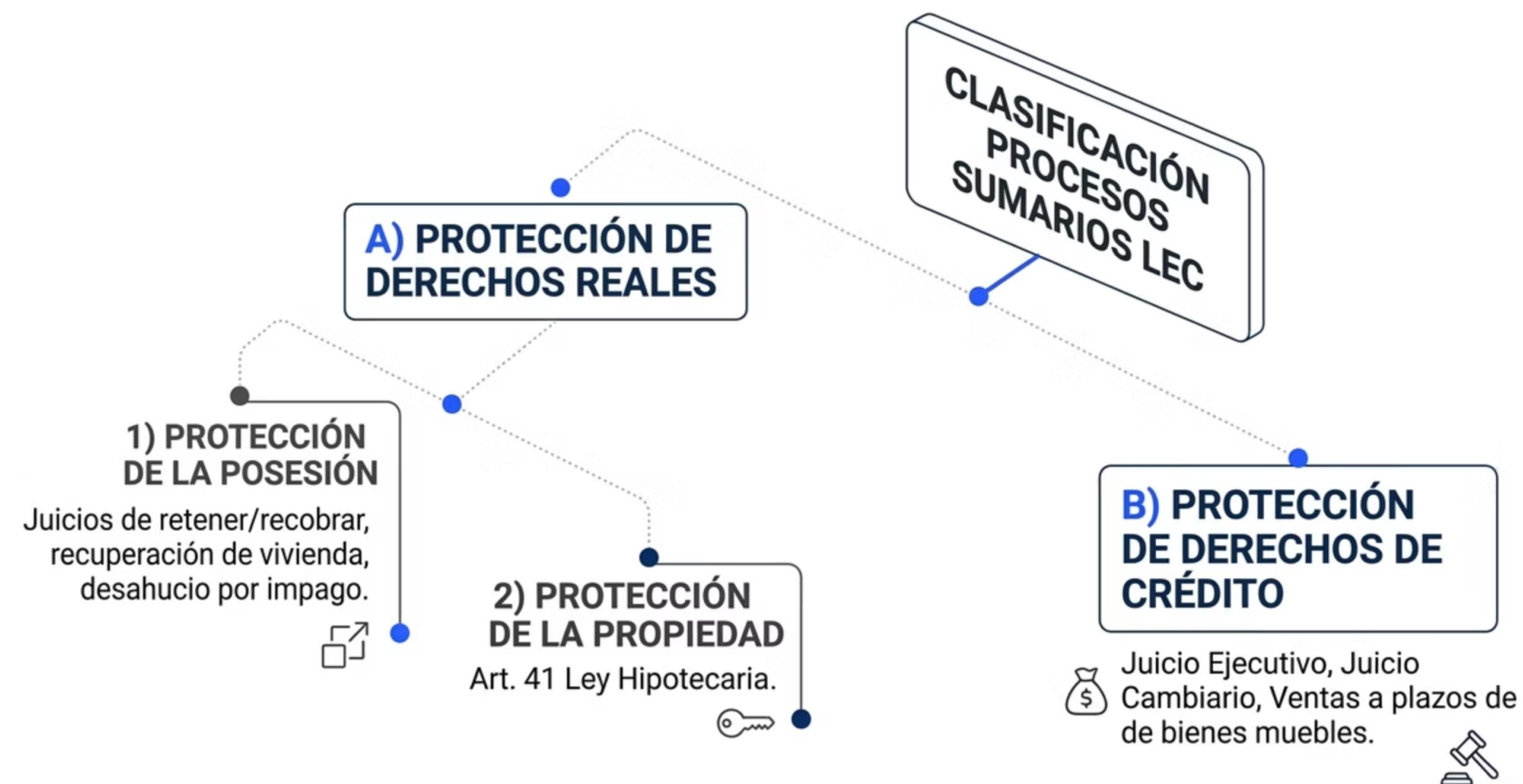
Art. 250.1.5.º LEC

Suspensión de obra nueva

Art. 250.1.6.º LEC

Demolición o derribo de obra ruinoso

Clasificación Sistemática de los Procesos Sumarios



Esta clasificación sistemática es útil para estructurar una respuesta de desarrollo. Los procesos sumarios para la protección de derechos reales son los que interesan a este tema. Los relativos a la protección de derechos de crédito (juicio ejecutivo, cambiario, etc.) tienen su propio régimen.



CAPÍTULO II

Los Juicios Posesorios de Retener y de Recobrar

Los tradicionales interdictos de retener y de recobrar son el núcleo del tema posesorio. Su regulación, presupuestos y procedimiento concentran la mayor parte de las preguntas de examen.

II.1. Regulación y Presupuesto Material

Regulación vigente

Los interdictos de retener y recobrar se sustancian actualmente como juicio verbal al amparo del art. 250.1.4.º LEC: «demandas que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la tutela de la tenencia o posesión de una cosa o derecho cuando quien la haya sido perturbado o despojado en aquella por quien la ostente sin título suficiente o con violencia».

Dos presupuestos materiales diferenciados

- **Perturbación posesoria:** conducta que invade o amenaza la esfera de posesión sin llegar a privar completamente al poseedor de la cosa.
- **Despojo:** privación consumada de la posesión; el agresor pasa a ostentar un poder de hecho autónomo sobre la cosa.



Error típico: Los arts. 250.1.4.º y 439.1 LEC usan la disyuntiva «o», pero no son situaciones homogéneas ni absolutamente alternativas. Son contradictorias (o se perturba o se despoja). La acumulación solo cabe en forma subsidiaria, nunca alternativa en sentido estricto.

II.2. Presupuestos Procesales Comunes

Competencia territorial

En las acciones reales sobre bienes inmuebles, la competencia territorial corresponde necesariamente al **tribunal del lugar donde se halle sita la cosa litigiosa** (fuero imperativo). Si la acción se dirige contra varios inmuebles o uno radicado en distintas circunscripciones, el actor puede elegir el tribunal de cualquiera de ellas.

Arts. 52.1.1.º y 53 LEC.

Postulación procesal

Es preceptiva tanto la representación por **Procurador** como la defensa técnica por **Abogado**. Los juicios posesorios no son juicios verbales ordinarios por razón de la cuantía, sino **procedimientos sumarios por razón de la materia**, por lo que no resultan aplicables las excepciones de los **arts. 23.2 y 31.2 LEC** que permiten actuar sin procurador ni letrado en verbales de escasa cuantía.

Objeto litigioso

El objeto del proceso lo constituye la protección de la **posesión de hecho o posesión inmediata** sobre cosas o bienes del Derecho privado (muebles e inmuebles), así como sobre derechos reales e incluso derechos personales susceptibles de posesión. Quedan excluidos los bienes de dominio público no susceptibles de posesión por particulares. La demanda puede promoverla el poseedor a título de dueño, el arrendatario, el depositario, el usufructuario, etc. (**art. 430 CC**).

❗ Esto suele preguntarse en test: ¿Es necesaria la intervención de abogado y procurador en los juicios posesorios? Sí, siempre, porque son procedimientos sumarios por razón de la materia, no verbales ordinarios por cuantía.

II.3. La Acción Posesoria: Perturbación y Despojo

Para que la acción posesoria prospere deben concurrir tres elementos esenciales:



Sujeto activo con posesión de hecho

Ha de tratarse de una **posesión efectiva, pacífica, pública y continuada**. No se exige la condición de poseedor civil en sentido estricto ([art. 430 CC](#)). Basta la simple detentación material de la cosa.



Cosa o derecho susceptible de ser objeto del proceso

La posesión debe recaer sobre cosas corporales o derechos poseíbles del Derecho privado, con independencia de su naturaleza mueble o inmueble. Los bienes de dominio público quedan excluidos.



Acto de perturbación o despojo con *animus spoliandi*

El [art. 250.1.4.º LEC](#) y la jurisprudencia exigen que concurra el **animus spoliandi**: el conocimiento por parte del agresor de que su acto es arbitrario y contrario al derecho del poseedor, y no una actuación inocente o tolerada. El despojo equivale a una privación efectuada contra o sin la voluntad del poseedor.

Perturbación vs. Despojo: Tabla Comparativa

Criterio	Perturbación	Despojo
Concepto	Invasión o amenaza de invasión en la esfera posesoria sin privación completa	Privación consumada de la posesión; el agente ostenta poder de hecho autónomo
Efecto	El poseedor continúa teniendo la cosa, pero se dificulta o impide el ejercicio de su posesión	El poseedor pierde completamente el contacto material con la cosa
Tutela	Interdicto de retener (acción de retención)	Interdicto de recobrar (acción de recuperación)
Animus exigido	Animus inquietandi — voluntad de inquietar al poseedor	Animus spoliandi — voluntad deliberada de desconocer el derecho posesorio ajeno
Acumulación	Solo cabe acumulación subsidiaria, no alternativa estricta (o se perturba o se despoja)	

 **Esto suele preguntarse en test:** ¿Pueden acumularse las acciones de retener y recobrar? Solo de forma subsidiaria, nunca alternativa en sentido estricto.

II.4. La Legitimación en los Juicios Posesorios

Legitimación activa

El **art. 250.1.4.º LEC** atribuye la legitimación activa a quien se halle en la «**tenencia o posesión de una cosa o derecho**». No se exige la condición de poseedor civil (**art. 430 CC**): basta la simple detentación material.

Están legitimados activamente:

- El poseedor a título de dueño
- El arrendatario (frente a terceros e incluso frente al arrendador)
- El depositario, usufructuario, comodatario...
- El poseedor inmediato frente al poseedor mediato

Legitimación pasiva

Corresponde a los **autores de la perturbación o del despojo**. Por «autor» se entiende:

- El causante **material** del acto
- El causante **jurídico o impulsor** del mismo

Cuando quien ejecuta físicamente la perturbación actúa en nombre o por cuenta de otra persona, el legitimado pasivo será **esta última**, no el mero ejecutor material. La jurisprudencia identifica como dato determinante la **voluntad causante o la facultad de decisión** sobre la realización del acto perturbador.



Error típico de examen: Confundir al ejecutor material con el verdadero legitimado pasivo cuando actúa por cuenta de otro. En ese caso, el demandado debe ser el «mandante», no el «mandatario» ejecutor.

II.5. Plazo para el Ejercicio de la Acción

1 año

Plazo de caducidad desde el acto de perturbación o despojo — [art. 439.1 LEC](#)

Régimen del plazo

El plazo de **un año** tiene naturaleza de **plazo de caducidad**, no de prescripción. Su transcurso impide la admisión de la demanda. El cómputo comienza desde el acto de perturbación o de despojo.

No cabe interrupción por actos de conciliación o requerimientos extrajudiciales, al tratarse de una limitación temporal vinculada al carácter sumario y urgente de este tipo de tutela.

Consecuencias prácticas

- Transcurrido el año, el tribunal inadmitirá la demanda sin necesidad de entrar en el fondo
- No se interrumpe por requerimientos extrajudiciales
- Su carácter de caducidad implica que el tribunal puede apreciarlo de oficio
- Expirado el plazo, el perjudicado deberá acudir al juicio declarativo plenario

 **Esto suele preguntarse en test:** ¿El plazo de un año es de prescripción o de caducidad? Es de **caducidad**. ¿Desde cuándo se computa? Desde el acto de perturbación o despojo.

II.6. Demanda, Contestación y Procedimiento Probatorio

1	2	3
La Demanda Se presenta en la forma general del juicio verbal (art. 437 LEC). Debe contener: (1) exposición clara de la posesión de hecho del actor con el título o circunstancias de la detentación; (2) el acto de perturbación o despojo con fecha, forma y concreta intervención del demandado; (3) la petición concreta de tutela posesoria (retener o recobrar), según el supuesto.	Contestación Se formula conforme a las reglas generales del juicio verbal (arts. 438 y 443 LEC). El debate se centra en la acreditación de la posesión del actor y la realidad del acto perturbador o de despojo. Quedan fuera del objeto del proceso las cuestiones relativas al mejor derecho a poseer o a la propiedad de la cosa.	Limitaciones Probatorias Al tratarse de un proceso sumario, la prueba queda circunscrita a los concretos aspectos del objeto del proceso: hecho de la posesión y hecho de la perturbación o despojo. No cabe introducir debates sobre la propiedad u otros derechos reales, que deberán ventilarse en el juicio plenario posterior.

II.7. Sentencia, Costas y Medios de Impugnación

La Sentencia y sus efectos

La sentencia resuelve exclusivamente sobre la **posesión de hecho** y la existencia del acto de perturbación o despojo. De conformidad con el **art. 447.2 LEC**, **no produce la plenitud de efectos de cosa juzgada**.

Esto significa que el perdedor puede replantear el debate en un juicio plenario posterior sobre el fondo del derecho (propiedad, mejor derecho a poseer, etc.).

Régimen de costas

No existe especialidad: rige el principio del vencimiento del **art. 394.1 LEC**, matizado por la discrecionalidad judicial ante serias dudas de hecho o derecho. En estimación parcial: cada parte abona las causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo temeridad (**art. 394.2 LEC**).

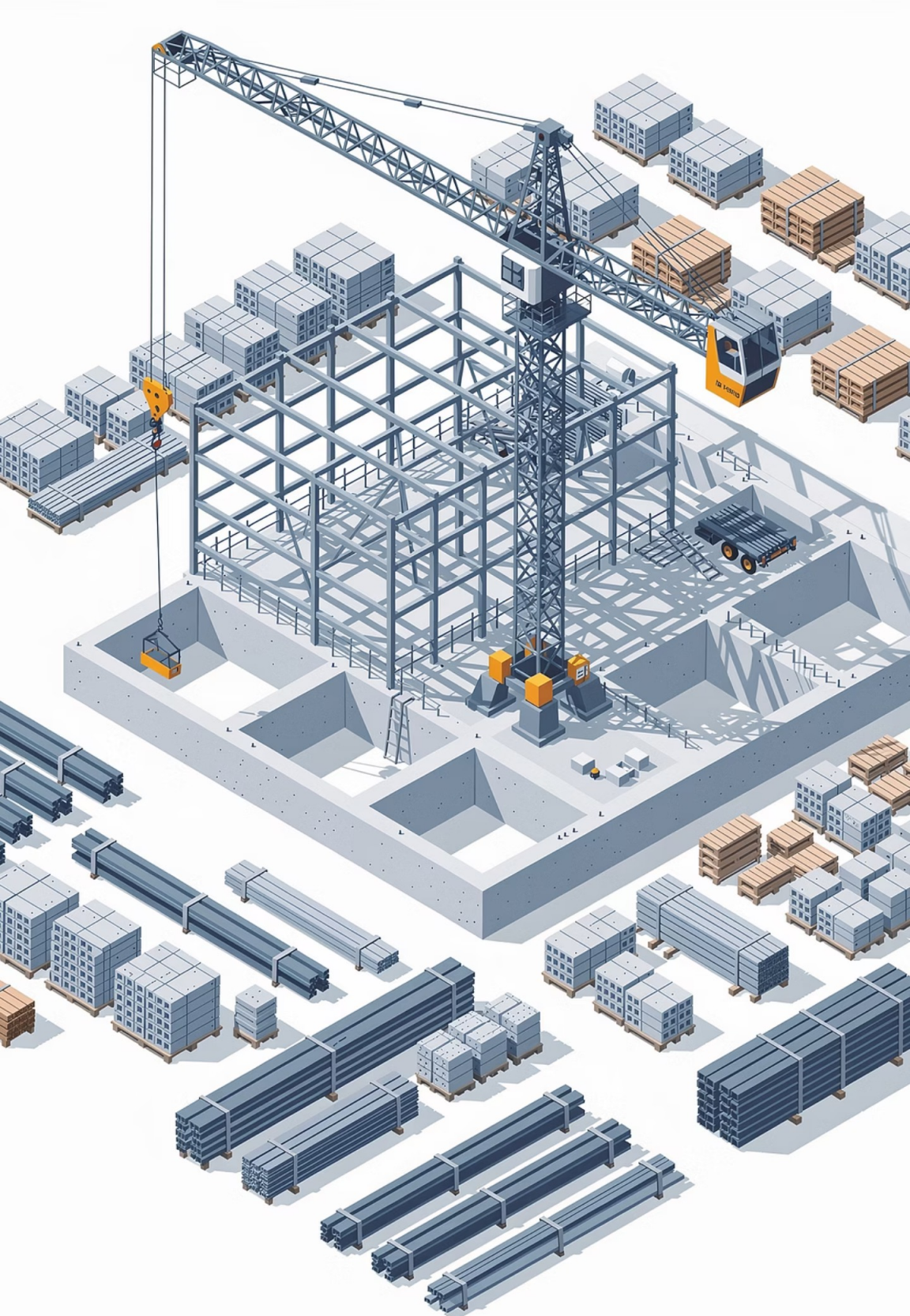
Recursos e impugnación

El régimen de impugnación es el general del juicio verbal (**arts. 448 y ss. LEC**):

- Sentencias desestimatorias: la apelación **carece de efectos suspensivos** (**art. 456.2 LEC**)
- Sentencias estimatorias: eficacia de ejecución provisional según sus pronunciamientos (**art. 456.3 LEC**)

Ejecución provisional

Conforme al **art. 524.2 LEC**, la ejecución provisional se despacha igual que la ordinaria. Al no figurar entre las excepciones del **art. 525 LEC**, el actor vencedor puede pedir y obtener la ejecución provisional **sin simultánea prestación de caución** (**art. 526 LEC**).



CAPÍTULO III

El Proceso Sumario de Obra Nueva

El proceso de obra nueva protege la posesión, la propiedad y los derechos reales frente a los perjuicios que puede causar la construcción de una obra en curso. Su objeto es más amplio que el de los interdictos clásicos.

IV.1. Regulación, Concepto y Naturaleza

Regulación

El proceso sumario de obra nueva se regula en el art. 250.1.5.º LEC como juicio verbal: «demandas que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la suspensión de una obra nueva».

La sentencia no produce la plenitud de efectos de cosa juzgada (art. 447.2 LEC), como corresponde a todo proceso sumario.

Objeto de tutela

El objeto de tutela es más amplio que el de los interdictos de retener y recobrar: protege no solo la **posesión** de un inmueble, sino también la **propiedad** y cualquier **derecho real** sobre el inmueble afectado. Por «obra» debe entenderse toda construcción relevante, incluida la **demolición previa** necesaria para levantar una nueva construcción, pero quedan excluidas las simples reparaciones o mejoras que no alteren significativamente el estado existente.

Requisitos objetivos para la prosperabilidad de la acción

Obra material en curso	Obra no terminada	Relación de causalidad
Que se esté realizando una obra que suponga una alteración del estado actual de las cosas	Que la obra no se encuentre terminada . Una obra se considera terminada cuando ya se ha consumado el daño que el proceso pretendía evitar	Que la obra o su continuación provoque o pueda provocar daños o perjuicios al titular del derecho protegido, con nexo causal acreditado

 **Esto suele preguntarse en test:** ¿Puede obtenerse la demolición de la obra ya ilícitamente realizada mediante el proceso de obra nueva? **No**. Para eso habrá de acudir al juicio declarativo plenario o al interdicto de recobrar la posesión.

IV.2. Legitimación en el Proceso de Obra Nueva

Legitimación activa

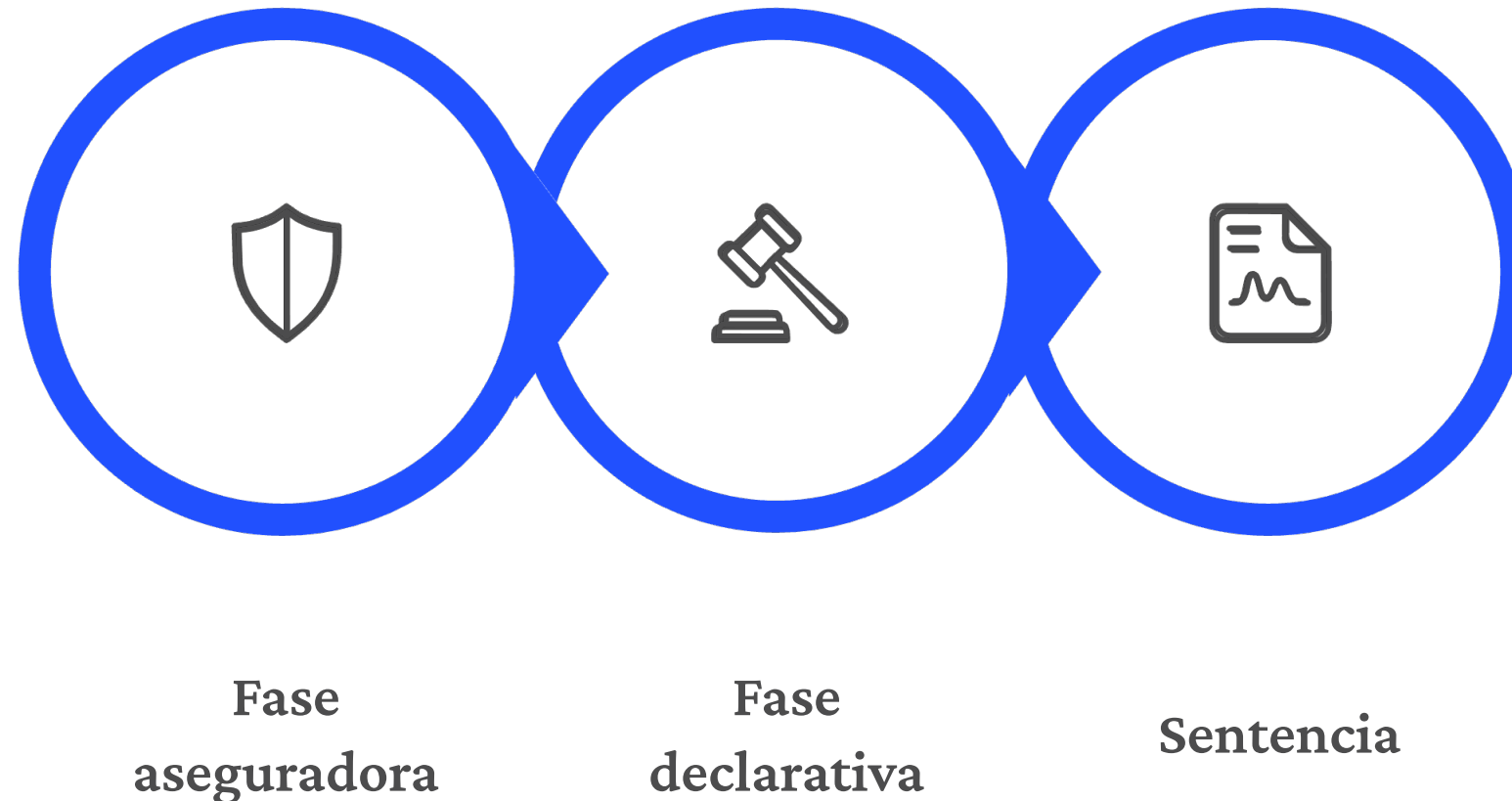
Corresponde al **propietario, poseedor o titular de un derecho real** sobre el inmueble que resulte perjudicado por la obra nueva. La legitimación se vincula a la titularidad de un derecho que se ve o puede verse perjudicado por la construcción.

Legitimación pasiva

Corresponde al **dueño o titular de la obra** cuya suspensión se pretende. No se impone al actor la carga de identificar al beneficiario final de la obra; le basta con demandar a quien se presente como autor inmediato de los actos que considera contrarios a su derecho.

La jurisprudencia considera legitimados pasivamente tanto al **autor material** de la obra como a **quien la hubiera ordenado**. El dato determinante es la voluntad causante del acto o la facultad de decisión sobre su realización.

IV.3. Procedimiento en el Proceso de Obra Nueva



El procedimiento del proceso de obra nueva presenta una dualidad de fases que es importante memorizar: una fase aseguradora o preventiva para la paralización inmediata de la obra, y una fase declarativa para decidir definitivamente sobre la pretensión. Esta estructura bifásica es característica de este proceso y suele ser objeto de pregunta.

IV.3. Procedimiento: Detalles Clave

Fase aseguradora (art. 441.2 LEC)

Admitida la demanda, el tribunal puede acordar **sin más trámites** la suspensión provisional de la obra (naturaleza esencialmente cautelar). El dueño de la obra, al ser requerido, puede:

- **Ofrecer caución** (dinero, aval bancario u otro medio suficiente) para continuar la obra
- **No prestar caución**, manteniéndose entonces la paralización cautelar

El tribunal puede disponer un reconocimiento judicial, prueba pericial o reconocimiento conjunto (fase probatoria anticipada, respetando el principio de contradicción).

Plazo de ejercicio de la acción

A diferencia de los juicios posesorios de retener y recobrar, **no existe plazo de caducidad específico** para la acción de obra nueva. Sin embargo, la demanda debe interponerse tan pronto la obra comience a ejecutar perjuicios: la demora injustificada podría apreciarse como mala fe ([art. 7.2 CC](#), [art. 11.2 LOPJ](#) y [art. 247 LEC](#)).

Fase declarativa

Se sustancia con arreglo a las normas generales del juicio verbal: celebración de vista, alegaciones, proposición y práctica de prueba, y sentencia. La finalidad es ratificar o levantar la suspensión provisional.



Error típico: Afirmar que el proceso de obra nueva tiene también un plazo de caducidad de un año. Solo existe ese plazo en los procesos de retener y recobrar.

IV.4 y IV.5. Sentencia y Medios de Impugnación en Obra Nueva

Plazo para dictar sentencia

No existe plazo especial: rige el plazo general de **diez días** siguientes a la terminación de la vista (**art. 447.1 LEC**).

Sentencia estimatoria

Ratifica la suspensión provisional convirtiéndola en definitiva (si se acordó); o bien ordena la paralización inmediata y medidas reparadoras (si la obra continuó mediante caución). No producirá efectos de cosa juzgada plena (**art. 447.2 LEC**).

Sentencia desestimatoria

Acuerda el alzamiento definitivo de la suspensión cautelar y libera la caución prestada por el demandado para continuar la obra.

Recurso de apelación

Procede frente a sentencias estimatorias y desestimatorias (**art. 445.1 LEC**, plazo de **cinco días**). La sentencia estimatoria es susceptible de ejecución provisional (**art. 456.3 LEC**) al no estar excluida por el **art. 525 LEC**.

i **Esto suele preguntarse en test:** ¿Cuál es el plazo para interponer apelación en el proceso de obra nueva? **Cinco días**. ¿Cuál es el plazo para dictar sentencia? **Diez días** desde la terminación de la vista.



CAPÍTULO IV

El Proceso Sumario de Obra Ruinosa

El proceso de obra ruinosa persigue la demolición o derribo urgente de construcciones, edificios, árboles, columnas u objetos análogos que amenacen causar daños por su estado de ruina. Su tramitación sigue las reglas generales del juicio verbal.

V.1. Regulación y Concepto de Obra Ruinosa

Regulación

El [art. 216 LEC](#) configura este proceso como juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía, para resolver «con carácter sumario» sobre la «demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina» que «amenace causar daños a quien demande».

La sentencia no produce efectos plenos de cosa juzgada ([art. 217 LEC](#)).

Presupuesto esencial: riesgo inminente

Para la procedencia del proceso es necesario que el riesgo de ruina sea **inminente**: el objeto debe presentar un estado tal que haga razonablemente temer la producción de daños a la integridad física o patrimonial del demandante si no se adopta urgentemente la medida de demolición o derribo.

Medidas cautelares asegurativas

Aunque la LEC vigente no contempla expresamente la adopción de medidas urgentes de precaución como pretensión principal, sí pueden solicitarse como **medidas cautelares** al amparo del [art. 728 LEC](#):

- Conjuntamente con la demanda
- Antes de la demanda (medidas anticipadas, con plazo de **20 días** para presentar la demanda)
- Durante el proceso por hechos sobrevenidos

V.2. Legitimación en el Proceso de Obra Ruinosa

Legitimación activa

Está legitimado quien, ostentando la condición de **propietario, poseedor o titular de un derecho real** sobre un bien que pueda resultar dañado, acredite que la obra, edificio, árbol u objeto en estado de ruina «**amenaza causar daños**» en su persona o patrimonio. Se exige un interés directo y actual en la demolición o derribo.

Legitimación pasiva

Con carácter general, será demandado el **propietario o titular del bien en ruina**. En supuestos de copropiedades o comunidades de bienes, la demanda puede dirigirse contra todos los condueños o quienes ejerzan facultades de administración.

Cuando la ruina derive de actividades constructivas o de mantenimiento realizadas por terceros (contratistas, técnicos, empresas de conservación), la doctrina admite dirigir la acción también frente a quienes hayan intervenido en la causación del estado de ruina, sin perjuicio de que en el proceso plenario posterior se delimiten las responsabilidades civiles exactas.

 **Esto es clásico en preguntas de desarrollo:** La LEC no establece regulación minuciosa sobre legitimación en obra ruinosa, por lo que habrá de acudirse a los criterios generales con las precisiones derivadas de la naturaleza del procedimiento.



CAPÍTULO V

El Proceso de Recuperación de la Plena Posesión de Vivienda

La [Ley 5/2018, de 11 de junio](#) introduce el proceso sumario más novedoso del tema, diseñado específicamente para combatir la ocupación ilegal de viviendas. Es el epígrafe de mayor actualidad y el que más preguntas genera en las últimas convocatorias.

VI.1. Concepto, Fundamento y Contexto Normativo

La Ley 5/2018, de 11 de junio

La Ley 5/2018 modifica la LEC para instaurar un proceso sumario específico que permita la rápida recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella frente a ocupaciones sin título. Es la norma fundamental de este epígrafe y debe citarse siempre en el examen.

Justificación legislativa (Preámbulo de la Ley 5/2018)

El legislador justifica la reforma en tres razones:

1. La existencia de desahucios de personas y familias en situación de **vulnerabilidad económica y exclusión residencial** derivada de la crisis económica
2. La aparición de **organizaciones mafiosas** que ocupan ilegalmente viviendas de alquiler social o de personas vulnerables, exigiendo cantidades o extorsionando al propietario legítimo
3. La **ausencia de procedimientos civiles eficaces** para proteger al titular frente a tales ocupaciones (ni el art. 245 CP sobre usurpación ni el desahucio por precario resuelven el problema, pues en la ocupación ilegal no existe precario propiamente dicho)

VI.2. Objeto Litigioso y Procedimiento Adecuado

Objeto del proceso

Conforme al [art. 250.1.4.º, párrafo segundo, LEC](#), se tramitan por juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía, las pretensiones de «**inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella**, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento».

El objeto queda estrictamente circunscrito a la **vivienda**, en cualquiera de sus configuraciones físicas (piso en propiedad horizontal, chalet independiente, etc.).

Qué queda excluido del proceso



Este proceso **no es aplicable** para recuperar la posesión de:

- Fincas rústicas
- Locales de negocio urbanos
- Elementos comunes de inmuebles en régimen de propiedad horizontal

En esos casos, deberá acudirse al proceso declarativo correspondiente (verbal u ordinario).

Distinción clave respecto de otros procesos

- Se diferencia del **desahucio por precario**: exige ausencia de consentimiento del poseedor jurídico (en el precario hay uso tolerado)
- Se diferencia de otros posesorios: exige ausencia de «**título legítimo**» del ocupante ([art. 441.1 bis, párr. 2.º LEC](#))

VI.3. Capacidad Procesal y Legitimación

Capacidad procesal (art. 250.1.4.º LEC)

Pueden instar este proceso quienes ostenten la capacidad procesal general para ser parte y sean titulares de un derecho de propiedad, posesión jurídica o derecho real de goce. La ley reconoce expresamente la legitimación de:

- Personas físicas titulares de la vivienda
- Entidades sin ánimo de lucro titulares que la destinen a fines sociales
- Entidades públicas titulares de vivienda social destinada a fines sociales

Legitimación activa

Corresponde al **titular del derecho a poseer**: propietario, usufructuario u otro titular de un derecho real de goce, así como el poseedor jurídico legítimo (arrendatario, cesionario, etc.), según resulte del título acompañado a la demanda.

Legitimación pasiva

Recae en el **ocupante sin título**: quien detenta la vivienda de hecho sin autorización o consentimiento del titular, ni dispone de título legítimo alguno que ampare su posesión. Es un poseedor de hecho ilegítimo.

VI.4. La Notificación de la Demanda

Regla general vs. especialidad

Los [arts. 399.1 y 437.1 LEC](#) exigen consignar en la demanda «los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado». Sin embargo, este proceso introduce una especialidad fundamental: el actor **no tiene por qué conocer la identidad concreta de los ocupantes ilegales**.

Demanda contra «desconocidos ocupantes»

El [art. 437.3 bis LEC](#) dispone que la demanda «**podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes**» de la vivienda, sin perjuicio de que la notificación se realice a la persona que se encuentre en ella al tiempo de la diligencia.

- A la demanda debe acompañarse el **título en que el actor funde su derecho a poseer**
- El actor no soporta la carga de investigar por medios propios la identidad de los ocupantes
- No es necesario acudir a diligencias preliminares ([art. 256.1.1.º LEC](#)) para identificar a los ocupantes

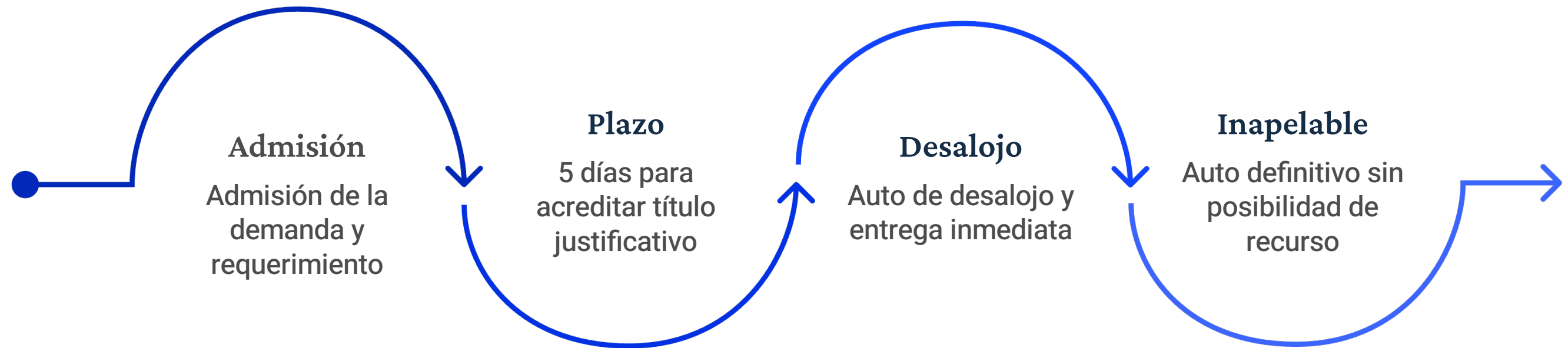
 **Esto suele preguntarse en test:** ¿Puede dirigirse la demanda genéricamente contra los desconocidos ocupantes? **Sí**, conforme al art. 437.3 bis LEC.

VI.5. La «Sentencia Inmediata» — Art. 441.1 bis LEC

La figura de la «sentencia inmediata» es la gran novedad procesal de la [Ley 5/2018](#) y el elemento más examinable de este epígrafe. Conviene conocer su mecanismo con precisión.



El Mecanismo de la «Sentencia Inmediata»



Este mecanismo concentrado en cuatro fases permite obtener el desalojo de forma casi automática cuando el ocupante no puede acreditar un título legítimo que justifique su posesión. La irrecurribilidad del auto es un aspecto especialmente relevante para el examen.

VI.5. Detalles de la Sentencia Inmediata

Esquema del art. 441.1 bis LEC

- El decreto de admisión incorpora un **requerimiento a los ocupantes** para que en el plazo de **cinco días** desde la notificación aporten título justificativo de su situación posesoria
- Si no se presenta justificación suficiente, el tribunal ordena mediante **auto** el desalojo y la inmediata entrega de posesión al demandante
- Requisito: el título aportado con la demanda ha de ser **bastante para acreditar el derecho a poseer**
- El tribunal realiza un **juicio preliminar de suficiencia** sobre el título del actor
- **Contra este auto no cabe recurso alguno**

Inexistencia de vista

Dado que el incidente se resuelve mediante auto tras el requerimiento de aportación de título, **no se prevé la celebración de vista** en los términos habituales del juicio verbal. Si el ocupante no aporta título o este se estima insuficiente, se procede al desalojo inmediato sin necesidad de prueba adicional ni de vista.

Irrecurribilidad

El **art. 441.1 bis LEC** establece expresamente: «*Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno*». El desalojo y la entrega inmediata son inapelables en vía civil ordinaria.



Ello no impide que las partes promuevan posteriormente los procesos declarativos plenarios que estimen oportunos sobre cuestiones de fondo (titularidad dominical, derechos reales, etc.).

VI.6. Ejecución del Proceso de Recuperación de Vivienda

Ejecución frente a todos los ocupantes

El último párrafo del [art. 444.1 bis LEC](#) dispone que el auto se llevará a efecto **contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda**, con independencia de que hubieran sido identificados o no en el momento de la demanda.

Vivienda habitual del ejecutado — art. 704.1 LEC

Cuando el inmueble constituya la **vivienda habitual del ejecutado** o de quienes de él dependan, el Letrado de la Administración de Justicia les concederá un plazo de **un mes para desalojarla**, prorrogable por **otro mes** adicional por motivo fundado. Transcurridos los plazos, se procede al lanzamiento, fijándose día y hora exacta ([Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#)).

Ocupantes distintos del ejecutado

Si la vivienda está ocupada por terceras personas distintas del ejecutado, el Letrado de la Administración de Justicia les notificará el despacho de la ejecución para que en el plazo de **diez días** presenten títulos justificativos de su situación. El ejecutante puede solicitar el lanzamiento de quienes sean ocupantes de mero hecho o sin título suficiente ([art. 675 LEC](#)).

i Esto suele preguntarse en test: ¿Cuánto tiempo se concede al ejecutado para desalojar la vivienda habitual? **Un mes**, prorrogable por otro mes adicional. ¿Y a los terceros ocupantes para presentar títulos? **Diez días**.

Cuadro Comparativo: Los Cuatro Procesos Sumarios del Tema

Criterio	Retener/Recobrar	Obra Nueva	Obra Ruinosa	Recuperación Vivienda
Artículo LEC	250.1.4.º	250.1.5.º	250.1.6.º	250.1.4.º párr. 2.º
Objeto	Posesión de hecho (perturbación/despojo)	Posesión, propiedad y derechos reales frente a obra en curso	Demolición de obra/edificio en ruina inminente	Recuperación vivienda ocupada ilegalmente
Plazo ejercicio	1 año (caducidad)	Sin plazo específico	Sin plazo específico	Sin plazo específico
Cosa juzgada	No plena (art. 447.2)	No plena (art. 447.2)	No plena (art. 447.2)	Auto inapelable; proceso plenario posterior posible
Especialidad procesal	Juicio verbal + limitación prueba	Fase aseguradora previa + fase declarativa	Posibles medidas cautelares asegurativas	Sentencia inmediata; sin vista; auto inapelable
Ley especial	—	—	—	Ley 5/2018

Cuadro de Plazos Clave del Tema 17

1 año

Caducidad posesoria

Plazo máximo para interponer demanda de retener o recobrar la posesión desde el acto de perturbación o despojo ([art. 439.1 LEC](#))

5 días

Aportación de título

Plazo concedido a los ocupantes para aportar título justificativo de su posesión en el proceso de recuperación de vivienda ([art. 441.1 bis LEC](#))

10 días

Plazo para terceros

Plazo para que terceros ocupantes (distintos del ejecutado) presenten títulos en la fase de ejecución ([art. 675 LEC](#))

10 días

Sentencia en verbal

Plazo general para dictar sentencia en el juicio verbal, aplicable al proceso de obra nueva ([art. 447.1 LEC](#))

1 mes

Desalojo vivienda habitual

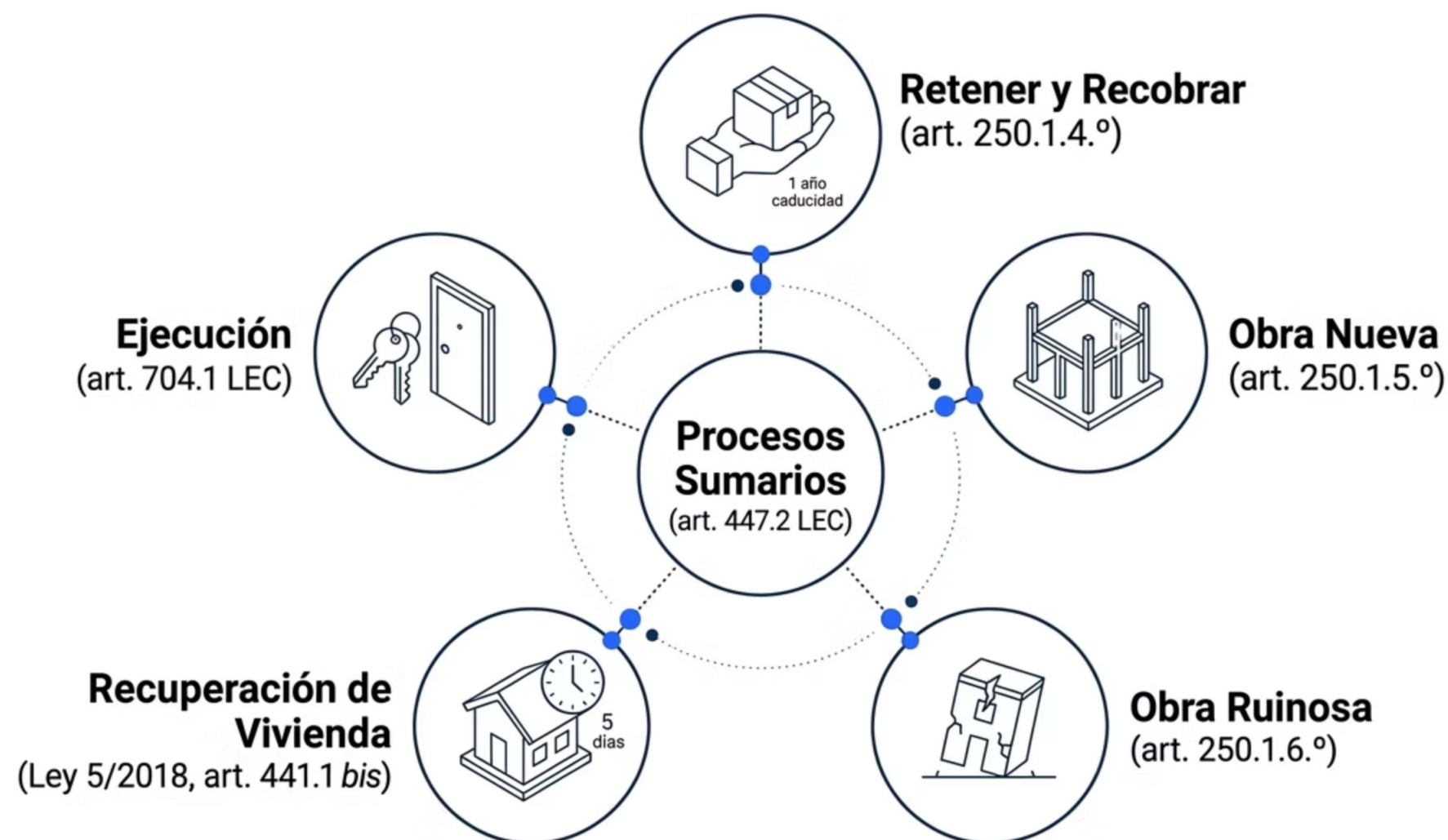
Plazo concedido al ejecutado para desalojar su vivienda habitual, prorrogable por otro mes adicional ([art. 704.1 LEC](#))

5 días

Apelación en verbal

Plazo para interponer recurso de apelación en el proceso de obra nueva ([art. 445.1 LEC](#))

Mapa Mental: Estructura del Tema 17



Juicios posesorios sumarios para tutela rápida de la posesión, con plazos y ejecución específicos según el art. 250.1 LEC, sin efectos de cosa juzgada plena.

Este mapa conceptual sintetiza las conexiones fundamentales entre los distintos epígrafes del tema. La nota común a todos los procesos es la ausencia de efectos plenos de cosa juzgada, que permite el posterior ejercicio de acciones plenarias sobre el fondo del derecho.

Modelo de Respuesta Tipo Desarrollo — Estructura Recomendada



Introducción: concepto de proceso sumario

Definición (cognición restringida, ausencia de cosa juzgada plena), referencia al art. 447.2 LEC. Distinción respecto de procesos ordinarios. Mención a la supresión de la terminología clásica en la LEC 2000.



Los juicios posesorios de retener y recobrar

Art. 250.1.4.º LEC. Presupuestos materiales (perturbación/despojo). Presupuestos procesales (competencia, postulación). Legitimación. Plazo de un año de caducidad (art. 439.1). Sentencia y efectos. Recursos.



El proceso de obra nueva

Art. 250.1.5.º LEC. Concepto y requisitos objetivos. Legitimación. Fase aseguradora y fase declarativa (art. 441.2). Caución. Sentencia (10 días). Apelación (5 días).



El proceso de obra ruinosa

Art. 250.1.6.º LEC. Riesgo inminente. Legitimación. Medidas cautelares (art. 728 LEC). Tramitación como juicio verbal.



Recuperación de la plena posesión de vivienda

Ley 5/2018. Art. 250.1.4.º párr. 2.º LEC. Fundamento. Objeto (solo viviendas). Demanda contra desconocidos ocupantes (art. 437.3 bis). Sentencia inmediata (art. 441.1 bis): requerimiento de 5 días, auto inapelable. Ejecución (art. 704.1 LEC, Ley 12/2023).

Errores Típicos de Examen y Cómo Evitarlos



Confundir la nota esencial con la accesoria

La nota esencial del proceso sumario es la **limitación de la cosa juzgada**, no la limitación probatoria ni la rapidez. Estas son características secundarias.



Extender el plazo de caducidad a todos los procesos

El plazo de **un año** del art. 439.1 LEC solo aplica a los juicios de retener y recobrar. No existe plazo de caducidad específico para obra nueva ni ruinosas.



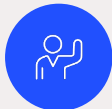
Afirmar que no se necesita abogado/procurador

Los juicios posesorios son **sumarios por razón de la materia**, no verbales ordinarios por cuantía. Por tanto, siempre requieren Procurador y Abogado.



Pedir la demolición por la vía de obra nueva

A través del proceso de obra nueva **no puede obtenerse la demolición**. Solo la suspensión de la obra en curso. Para la demolición: juicio declarativo plenario o interdicto de recobrar.



Afirmar que el auto de desalojo inmediato es recurrible

El art. 441.1 bis LEC es tajante: «**contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno**». La irrecurribilidad es una especialidad absoluta de este proceso.



Aplicar el proceso de recuperación a locales o fincas

El proceso de la Ley 5/2018 es **exclusivo para viviendas**. Los locales de negocio, fincas rústicas o elementos comunes de propiedad horizontal quedan excluidos.

Resumen para Memorizar — Tema 17

1. Nota esencial

El proceso sumario se define por la **ausencia de plenitud de efectos de cosa juzgada** (art. 447.2 LEC), no por la limitación probatoria ni la celeridad.

2. Artículos de cabecera

Arts. **250.1.4.º, 5.º y 6.º LEC** (tipos de verbales sumarios) + **art. 447.2 LEC** (no cosa juzgada) + **art. 439.1 LEC** (plazo de caducidad).

3. El plazo de 1 año

Solo en retener y recobrar. Es de **caducidad**. No se interrumpe. Sin plazo específico en obra nueva ni ruinosas.

4. Siempre Abogado y Procurador

Los juicios posesorios son sumarios por razón de la materia: siempre se exige postulación completa, sin excepciones.

5. Ley 5/2018

Solo para **viviendas**. Demanda contra desconocidos (art. 437.3 bis).
Requerimiento de 5 días. Auto inapelable. Desalojo en 1 mes (vivienda habitual), prorrogable otro mes.

6. Mnemotecnia de plazos

«**1-5-10-1**»: 1 año de caducidad posesoria → 5 días para aportar título → 10 días terceros/sentencia verbal → 1 mes desalojo vivienda habitual.