

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17141 *Resolución de 6 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Orihuela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos en el marco del mecanismo alternativo de solución de conflictos relativos a la adquisición de una finca por usucapión.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. I. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Orihuela número 1, don Germán Rodríguez López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos en el marco del mecanismo alternativo de solución de conflictos relativos a la adquisición de una finca por usucapión.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de noviembre de 2025 por el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, con el número 4.489 de protocolo, se elevó a público un acuerdo adoptado en el marco del mecanismo alternativo de solución de conflicto regulado en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. En virtud de dicho acuerdo, la sociedad titular registral de la finca número 89.262 de Orihuela, «Costa Cayena, SL», y doña M. P. I. G., admitieron la existencia de un contrato de compraventa del referido inmueble entre la entidad mercantil «Mil Palmeras, SA» y los progenitores de la recurrente en el año 1991, reconociendo la adquisición por usucapión a favor de dichos progenitores y la recurrente. La entidad mercantil «Mil Palmeras, SA» transmitió el inmueble en cuestión a la mercantil «Costa Cayena, SL» en el año 2018.

II

Presentada el día 12 de noviembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Que, a tenor de los Artículos 18 y concordantes de la Ley y del Reglamento Hipotecario, he calificado el precedente documento otorgada el día 12/11/2025, ante el Notario de Almoradí, José Carlos Pérez Juan, protocolo 4489/2025, presentado telemáticamente en este Registro el día 12/11/2025, causado el asiento 8226 del Diario 2025, en base a los siguientes:

Hechos:

I. La finca objeto del documento se encuentra inscrita a favor de la mercantil Costa Cayena Sociedad Limitada, mediante escritura otorgada el siete de marzo de dos mil dieciocho, ante el notario de Elche don Francisco José Tornel López, protocolo setecientos treinta y nueve bajo que causo la inscripción 2.ª de fecha 7 de noviembre de 2018.

II. En el documento presentado se pretende el acceso registral de una adquisición por prescripción adquisitiva en virtud del instituto de la usucapión recogido en los

art. 1950 y siguientes del Código Civil, con base en la posesión iniciada por los padres de doña M. P. I. G. y continuada por ésta.

III. El título presentado consiste en un acuerdo de reconocimiento de posesión elevado a público en escritura pública en el marco de un mecanismo alternativo de solución de conflictos, sin que del documento presentado se aprecie conflicto alguno, sino un mero acuerdo privado de reconocimiento de derechos que pretende su acceso al Registro sin la titulación material y formal exigida legalmente.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Falta de título inscribible.

Conforme a los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, solo son inscribibles los títulos públicos en los que se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles.

La prescripción adquisitiva, como modo originario de adquisición del dominio, no puede acceder al Registro mediante escritura pública de reconocimiento, aun cuando intervenga el titular registral, siendo necesaria sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra dicho titular.

Este criterio ha sido reiteradamente mantenido por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, en Resoluciones de 15 de febrero de 2016, 7 de junio de 2018, 28 de julio de 2020 y 10 de diciembre de 2020, que exigen resolución judicial para el acceso registral de la usucapión cuando la finca se halla inscrita a favor de tercero.

Segundo. Principio de tracto sucesivo.

Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que para inscribir o cancelar derechos reales deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue el acto o resulte afectada por él.

La cancelación del dominio actualmente inscrito no puede practicarse sin resolución judicial firme, no siendo suficiente el consentimiento del titular registral prestado en escritura pública cuando la causa alegada es la prescripción adquisitiva.

Así lo declara la Dirección General, entre otras, en Resoluciones de 19 de julio de 2012, 4 de octubre de 2018 y 2 de septiembre de 2021.

Tercero. Inadecuación del reconocimiento de hechos como título registrable.

El reconocimiento de una situación posesoria pretérita constituye una declaración de hechos, pero no un negocio jurídico traslativo ni un título declarativo del dominio con trascendencia registral.

Conforme a doctrina constante de la Dirección General (Resoluciones de 22 de julio de 2013, 30 de agosto de 2017 y 18 de noviembre de 2019), el reconocimiento de hechos o derechos no es título hábil para provocar por sí solo una mutación jurídico-real inscribible.

Cuarto. Falta de acreditación del tracto hereditario.

De acuerdo con los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, cuando se invoque la adquisición derivada de causantes deberá acreditarse el correspondiente título sucesorio.

En el presente caso no se aporta documento alguno que acredite la condición de heredera de la solicitante ni la transmisión mortis causa de la posesión alegada, lo que impide apreciar la continuidad del plazo posesorio a efectos del artículo 1960 del Código Civil.

Este criterio resulta de las Resoluciones de 27 de enero de 2014 y 5 de marzo de 2019.

En virtud de lo expuesto, se suspende la inscripción solicitada, por los defectos señalados, que se estiman subsanables, mediante la aportación de sentencia judicial firme declarativa del dominio por prescripción adquisitiva o, en su caso, mediante la presentación de título traslativo adecuado, con cumplimiento de los principios hipotecarios.

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (art. 323 de la Ley Hipotecaria.)

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Germán Rodríguez López registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Orihuela 1 a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. I. G. interpuso recurso el día 9 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 8/01/2026 le ha sido notificada resolución del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Orihuela de 29/12/2025, D. German Rodríguez López (...) por la que se desestima la solicitud de inscripción de la escritura notarial de 12/11/2025 del Notario de Almoradí, D. José Carlos Perez Juan, protocolo 4489/2025 (...) presentado telemáticamente en la misma fecha, por falta de título inscribible al entender el Sr. Registrador que la prescripción adquisitiva, como modo originario de adquisición del dominio, aun cuando intervenga el titular registral, no puede acceder al registro mediante la escritura aportada, siendo necesaria sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido ante el titular registral.

El Sr. Registrador entiende igualmente que la elevación a público del mecanismo alternativo de solución de conflictos (MASC) realizado entre las partes al amparo de la LO 1/2025 no tiene suficiente titulación material y formal para que conforme a la Ley pueda acceder al registro.

Que mostrando desacuerdo con la resolución emitida por el Sr. Registrador de la propiedad de Orihuela, por entender que la misma es contraria a derecho y dentro del plazo legal se interpone recurso contra resolución de 29/12/2025, expediente 4489/2025, en base a las siguientes:

Alegaciones.

Primera. Antecedentes.

Con carácter previo a la formulación de demanda de juicio ordinario frente al titular registral de la vivienda (...) en Orihuela, Alicante, finca registral n.º 89262 del Registro de la Propiedad de Orihuela 1 (Alicante), con la siguiente descripción registral: (...)

Al objeto de que se declarase la posesión ininterrumpida en concepto de dueño y la prescripción adquisitiva de adquisición del citado inmueble a favor de la recurrente, así como la cancelación de la inscripción registral del titular actual de dicha finca y la inscripción del dominio de la misma a su favor, Dña. M. P. I. G., conforme preceptúa la LO 1/2025 en su título II, capítulo I, artículo 2 y siguientes, la recurrente instó MASC frente a la mercantil titular registral del inmueble, que tras varias reuniones alcanzó el acuerdo que consta en la escritura pública protocolo n.º 4489/2025.

Primera: Vulneración de la LO 1/2025. Resolución denegatoria del Registrador de la propiedad n.º 1 de Orihuela.

En primer lugar, el objeto de controversia entre las partes sometido a MASC no está excluido de la mediación obligatoria previa a la vía judicial, que imperativamente obliga a la recurrente a partir de la entrada en vigor de la LO 1/2025 (art. 3 y concordantes de la LO 1/2025).

La LO 1/2025 obliga por todo ello a la recurrente a instar un MASC contra el futuro demandado al objeto de alcanzar un acuerdo sobre los derechos objeto de controversia en particular la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva y su posterior inscripción registral.

La citada norma prevé que, en caso de acuerdo, firmado y formalizado el mismo, es vinculante para las partes "que no podrán presentar demanda con igual objeto", indicando igualmente la norma que para que el acuerdo alcanzado tenga valor de título ejecutivo deber ser elevado a escritura pública, o ser homologado cuando así lo exija la ley (art. 13 LO).

Por todo ello, la resolución del Registrador de la propiedad n.º 1 de Orihuela, al denegar la inscripción por exigir Sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra el titular registral es contraria a derecho, vulnera los preceptos de la LO 1/2025 así como los de la LEC modificados por dicha norma, causando indefensión a esta parte, que ha alcanzado un acuerdo a través de un MASC obligatorio conforme a la Lo 1/2025, elevado a escritura pública, con fuerza ejecutiva y que le impide presentar demanda por los mismos hechos frente al titular registral, por lo que la misma deberá ser revocada.

A las anteriores alegaciones, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

LO 1/2025 y normas procesales y civiles concordantes.

En su virtud,

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que admita el presente recurso interpuesto frente a la resolución del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Orihuela de 29/12/2025 dictada en el expediente 4489/2025 y, en sus méritos y tras los tramites de rigor, estime el recurso y dicte resolución por la que revoque la resolución recurrida, acordándose que la escritura pública del notario de Almoradí, D. José Carlos Perez Juan, protocolo 4489/2025 es título inscribible, con todo lo demás que proceda en derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de marzo de 2026 en defensa de su nota de calificación y formó el preceptivo expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1261, 1280, 1462, 1809, 1816, 1940 y 1941 del Código Civil; 1, 2, 3, 20, 36, 38, 40, 82 y 204.5.º de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 5, 12 y 13 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia; 274.2.º del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1968, 21 de octubre de 1977, 27 de noviembre de 1987, 24 de octubre de 2004, 28 de mayo de 2009, 7 de abril de 2011 y 11 de junio, 11 de julio y 29 de octubre de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero y 10 de marzo de 1988, 25 de abril de 1989, 2 de noviembre de 1992, 17 de febrero de 1994, 4 de noviembre de 2000, 23 de febrero de 2009, 19 de octubre de 2011, 26 de noviembre de 2012, 1 de marzo, 16 de abril y 13 de junio de 2013, 24 de abril y 5 de diciembre de 2014 y 7 de marzo y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020 y 21 de septiembre y 25 de octubre de 2021.

1. En el presente expediente se discute si resulta inscribible una escritura de elevación a público de un acuerdo adoptado en el marco del mecanismo alternativo de solución de conflictos, previsto en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, por el que el

titular registral y la parte recurrente reconocen la adquisición por prescripción como consecuencia de un contrato privado de compraventa celebrado en el año 1991 entre el anterior titular registral y los padres de la recurrente.

El registrador señala como defectos que la prescripción adquisitiva, como modo originario de adquisición del dominio, no puede acceder al Registro mediante escritura pública de reconocimiento, aun cuando intervenga el titular registral, siendo necesaria sentencia judicial firme dictada en procedimiento declarativo seguido contra dicho titular, y que la recurrente al invocar la adquisición derivada de causantes deberá acreditarlo con el correspondiente título sucesorio para poder apreciar la continuidad del plazo posesorio a efectos del artículo 1960 del Código Civil. Entiende el registrador que el título presentado consiste en un acuerdo de reconocimiento de posesión elevado a público en escritura pública en el marco de un mecanismo alternativo de solución de conflictos, sin que del documento presentado se aprecie conflicto alguno, sino un mero acuerdo privado de reconocimiento de derechos, que pretende su acceso al Registro sin la titulación material y formal exigida legalmente.

La parte recurrente alega que el objeto de controversia entre las partes sometido al mecanismo alternativo de solución de conflictos está excluido de la mediación obligatoria previa a la vía judicial, que imperativamente obliga a la recurrente a partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 y concordantes de dicha ley, y que la resolución del registrador de la propiedad de Orihuela número 1 es contraria a derecho, causando indefensión a la parte que ha alcanzado un acuerdo a través de un mecanismo alternativo de solución de conflictos obligatorio conforme a la Ley Orgánica 1/2025, elevado a escritura pública, con fuerza ejecutiva y que le impide presentar demanda por los mismos hechos frente al titular registral.

No ha sido objeto de recurso el segundo defecto señalado por el registrador relativo a la presentación de la documentación sucesoria a favor de la recurrente, por lo que se entiende aceptado por la misma.

2. La cuestión a decidir en el presente recurso se centra, por tanto, en si es inscribible el reconocimiento de la prescripción adquisitiva realizado en escritura pública por el titular registral a favor de determinada persona o si, por el contrario, tal adquisición por usucapión debe ser declarada por sentencia firme.

Este Centro Directivo ha tenido ocasión de declarar (*vid.* Resoluciones de 19 de julio de 2017, 19 de julio de 2018 y 21 de septiembre de 2021) que «dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales; pues, de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento. Serán los Tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria). No en vano, es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

La Resolución de 5 de diciembre de 2014 contempló un caso en el que se presentaba una escritura pública para la inscripción de la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva en la que comparece una persona que afirmaba reunir los requisitos legales exigidos para la usucapión extraordinaria y, tras aportar determinadas pruebas testificales y documentales, solicita la inscripción de una finca, inscrita a favor de determinada entidad y acta de reconocimiento de derecho otorgada por dicho titular registral, reconociendo el dominio del otorgante por prescripción adquisitiva basada en

la posesión ininterrumpida y demás requisitos legales. Declaró esta Dirección General que «la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad no puede llevarse a cabo en base a un acta notarial pues sin perjuicio de su evidente valor como instrumento público (artículo 17 de la Ley del Notariado), e incluso en determinadas circunstancias para salvar errores producidos en los libros (*vid.* Resolución de 6 de noviembre de 1980, entre otras), no contiene la relación jurídico-inmobiliaria a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Fuera de los supuestos expresamente previstos por la Ley (el acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ex artículo 200 de la Ley Hipotecaria), la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales. Es preciso por imperativo legal que se trate de escritura pública de la que resulte el título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, para que el instrumento público pueda alterar el contenido del Registro no sólo debe reunir los requisitos formales propios de las escrituras públicas exigidos por su Ley reguladora, cualquiera que sea la denominación que se le haya dado, sino esencialmente recoger los sustantivos exigidos por el ordenamiento para que se produzca la mutación jurídico real que se pretende inscribir (artículo 609 del Código Civil)».

Así las cosas, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, la rectificación del Registro requiere el consentimiento del titular registral y, en su defecto, sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra el titular del asiento que se pretende rectificar.

3. También es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad; y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

De dicho escrito se infiere con claridad que la parte recurrente sostiene que su título adquisitivo es el de usucapión.

4. Igualmente ha señalado este Centro Directivo en relación con el auto de homologación de una transacción judicial que declara una usucapión que el acuerdo entre las partes que se homologa supone un reconocimiento de dominio que no tiene encaje en Derecho español, ni en el sistema de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que exige títulos perfectos, no claudicantes, amén de un acreditado tracto sucesivo: artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria).

Precisamente, para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no sólo se dé oportunidad de oposición a los demandados, sino que además resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

Así, la resolución debe contener un pronunciamiento expreso acerca de la adquisición del dominio por usucapión, más allá del allanamiento del demandado, que permita entender que el juez ha valorado positivamente el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para decretar la prescripción adquisitiva, y no una mera declaración entre las partes manifestando que esos requisitos se han cumplido, puesto que dichas manifestaciones son de parte y pueden comprometer no sólo el cumplimiento de los requisitos que imperativamente exige nuestro ordenamiento jurídico para la validez de la transmisión, sino también el cumplimiento de obligaciones accesorias, como pueden ser las obligaciones fiscales o los medios de pago.

Este Centro Directivo, en su Resolución 25 de julio de 2023, señaló que la resolución judicial no puede hacer una alusión de carácter incidental sobre la usucapión, limitándose a declarar el allanamiento de la parte demandada, sino que debe existir un examen real de la concurrencia de los requisitos impuestos por la Ley necesarios para que se dé tal prescripción adquisitiva, debiendo ser la existencia de esta última el objeto principal del pleito o fondo del asunto.

En el supuesto de un auto de homologación judicial de una transacción la autoridad judicial no declara la prescripción, sino que homologa un acuerdo con arreglo al artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y sobre los efectos de la homologación judicial de un acuerdo, con carácter general, se entiende que no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial y por ello el juez ve finalizada su labor sin entrar a valorar las pruebas ni constata si han concurrido todos los requisitos necesarios para que la usucapión ha tenido lugar.

5. En el supuesto que motiva el presente expediente, y sin necesidad de entrar a valorar otras cuestiones, se constata que el cumplimiento de los requisitos exigidos para la usucapión no ha quedado acreditado.

De una parte, concurre en el medio adecuado de solución de controversias la titular registral, que es la mercantil «Costa Cayena, SL». Esta sociedad, según consta en la certificación del Registro Mercantil incorporada a la escritura inició sus actividades el día 21 de noviembre de 2017, por lo que difícilmente habrá podido tener conocimiento de unos hechos, la posesión por don F. G. I. I., doña M. P. G. F. y su hija, doña M. P. I. G., iniciados, según manifiestan en el mecanismo alternativo de solución de conflictos, en el mes de febrero de 1991. Al menos este conocimiento en estas circunstancias no ha quedado acreditado.

La Sociedad «Costa Cayetana, SL», la actual titular registral, adquirió la finca mediante escritura autorizada el día 7 de marzo de 2018 por el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, número 739 de protocolo, por adquisición a la mercantil «Mil Palmeras, SA», sin que se hiciera manifestación alguna respecto a la posesión de un tercero. Ciertamente, nuestra legislación hipotecaria permite la usucapión contra tabulas, pero ni en el mecanismo alternativo de solución de conflictos, ni en la escritura se contiene manifestación alguna suficientemente acreditada de que esa usucapión contra tabulas ha tenido lugar con el cumplimiento de los requisitos exigidos por dicho precepto.

Se manifiesta que don F. G. I. I. y doña M. P. G. F. adquirieron la finca a «Mil Palmeras, SA», por un precio de 4.074.000 pesetas, y que desde el año 1991 han estado pagando los suministros y servicios, gastos de comunidad, contratación del seguro y los impuestos municipales. Igualmente hay que señalar que nada de lo anteriormente expresado se ha acreditado.

Por último, en la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de octubre de 2025, incorporada a la escritura, consta, como titular catastral, la mercantil «Costa Cayena, SL».

En consecuencia, puede afirmarse que no ha quedado acreditado el cumplimiento de los mínimos requisitos exigibles para que la usucapión haya tenido lugar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al defecto recurrido y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.