

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**17142** *Resolución de 7 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 16, que denegaba la inscripción de un auto homologando una transacción judicial.*

En el recurso interpuesto por don R. D. P. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 16, doña Carolina Sánchez Cruset, que denegaba la inscripción de un auto homologando una transacción judicial.

##### Hechos

I

Mediante auto dictado el día 6 de julio de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla, se homologaba la transacción judicial acordada entre la parte demandante, don R. D. P. y doña I. G. E., y la parte demandada, don F. B. C., en los términos expuestos en los antecedentes del propio auto, de los que resultaba que se había allanado totalmente de la demanda principal la parte demandada, y solicitado conjuntamente por ésta y por la parte demandante que se estimase íntegramente la demanda principal, para que se declarase la propiedad del inmueble –finca registral número 4.372 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 16– por título de ejercicio de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva a favor de don R. D. P. y doña I. G. E.

II

Presentado el día 30 de enero de 2026 dicho auto en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 653 del año: 2026.  
Asiento N.º: 317 Diario: 2026.  
Presentado el 30/01/2026 a las 11:13:39.  
Presentante: D. P., R. C.  
Interesados: F. B. C., R. C. D. P., I. G. E.  
Naturaleza: Testimonio Judicial.  
Objeto: adjudicación.  
N.º Juicio: 1864/2018 de 06/07/2020.  
Juzgado: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 9 de Sevilla.  
Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

##### Hechos.

Los que resultan del documento de referencia que, auto del Juzgado de primera Instancia n.º 9 de los de Sevilla por el que se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante D. R. D. P. e I. G. E. y la parte demandada D. F. B. C. en los términos expuestos en los antecedentes del propio auto, en los que resulta que se ha allanado totalmente de la demanda principal la parte demandada, y solicitada conjuntamente por esta y por la demandante que se estime íntegramente la demanda principal, para que se declare la propiedad del inmueble –finca 4372 de este registro–

por título de ejercicio de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva a favor de D. R. D. P. e I. G. E.

Primero. El título de adquisición no queda claramente determinado, toda vez que el Juez no declara expresamente la adquisición por prescripción adquisitiva, que es el título material inscribible, sino que se limita a homologar una transacción contenida en un acuerdo por el que las partes se allanan y solicitan se estime la demanda.

Segundo. La sentencia no contiene una orden expresa para la cancelación de la inscripción contradictoria, que puede ser genérica.

Tercero. No constan las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción relativas a domicilio, N.I.F., estado civil; en caso de ser casados, el régimen económico matrimonial, carácter de la adquisición, y, en otro caso, la participación en que adquieren.

#### Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 18, 20 y 33 de la Ley Hipotecaria, 51, 54, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, DGSJFP R 25 de Julio 2023. R. de la DGSJFP 3-4-2017,

Primero. 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; arts. 20 y 33 LH). No es por ello admisible una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento o acuerdo de las partes, sin acreditar causa.

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 se dé oportunidad de oposición a los demandados y del que 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 los requisitos para decretar la prescripción adquisitiva, que es lo que es objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso que nos ocupa, la parte dispositiva homologa una transacción o acuerdo de las partes, pero no contiene una declaración de la prescripción adquisitiva, que en sí misma convertiría a la resolución en la causa o título de la adquisición y que debe expresarse en la inscripción. En este sentido, la doctrina de la DGSJFP R 25 de julio 2023.

Segundo. Un requisito para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos, es que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, sino que se convierte en titular al usucapiente –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal.

Tercero. Conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51.9 y 54 de su Reglamento, y vista la R. de la DGSJFP 3-4-2017, será necesario se hagan constar las circunstancias personales de los demandantes a cuyo favor debe practicarse la inscripción, así como el carácter de la adquisición, o en su caso, la proporción en que adquieren.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Se prorroga el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha en que se notifique el presente acuerdo.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Sevilla a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Sánchez Cruset registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 16 de Sevilla a día dieciséis de febrero del dos mil veintiséis.»

## III

Con fecha 13 de marzo de 2026, se aportó auto del Juzgado, hoy Sección Civil del Tribunal de Instancia de Sevilla, Plaza número 9, de fecha 11 de marzo de 2026, en el que, tras solicitarse por la parte demandante una aclaración del auto en base a la nota de calificación emitida, se disponía que «no ha lugar a la aclaración solicitada».

Sin que se hubiera emitido calificación sobre este último auto, contra la anterior nota de calificación, don R. D. P. interpuso recurso el día 19 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante el presente escrito interpone recurso contra la nota de calificación negativa extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 16 de Sevilla en relación con el Mandamiento Judicial derivado del Procedimiento Ordinario 1864/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla.

## Hechos.

1. Título presentado: Se presentó mandamiento judicial que contiene el Auto de fecha 6 de julio de 2020, por el que se homologa la transacción judicial que declara la propiedad de la finca registral n.º 1054 (inscripción 3.ª) a favor de D. R. D. P. y D.ª I. G. E. por prescripción adquisitiva o usucapión.

2. Calificación registral: El Registrador suspende la inscripción alegando, esencialmente, que no se produce un pronunciamiento judicial sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción adquisitiva.

## Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre el ámbito de la calificación registral de documentos judiciales. Conforme a la doctrina reiterada de la DGSJFP, el Registrador no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales (art. 100 del Reglamento Hipotecario). La función calificadora debe comprobar la congruencia del mandato con el procedimiento, pero no puede juzgar sobre la procedencia de la usucapión, tarea que es competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales.

Segundo. La usucapión declarada judicialmente como título apto e independiente. Según la Resolución del BOE adjunta (25 de julio de 2023), la prescripción adquisitiva o usucapión declarada en sentencia firme (o auto de homologación equiparable) es, en sí misma, la causa o título que debe expresarse en la inscripción.

– La valoración de si concurren los requisitos de la prescripción ordinaria o extraordinaria es una cuestión de fondo que corresponde únicamente al Juez.

– El hecho de que la resolución judicial se base en una transacción homologada no altera su naturaleza de título inscribible, siempre que el procedimiento haya garantizado el principio contradictorio y el derecho de defensa del titular registral afectado.

Tercero. Intervención de los titulares registrales. En el procedimiento ordinario 1864/2018 han sido parte demandada los titulares registrales (o sus herederos), habiendo existido contestación a la demanda y reconvención, lo que garantiza el cumplimiento del principio de tracto sucesivo y evita la indefensión proscrita por el art. 24 de la Constitución. Una vez que el Juez ha validado el acuerdo y declarado fa propiedad por usucapión, el Registrador debe proceder a la inscripción y a la correlativa cancelación de las inscripciones contradictorias.

Por lo expuesto,

Solicita que se tenga por interpuesto este recurso, se revoque la nota de calificación impugnada y se ordene la inscripción de la propiedad de la finca referida a favor de los recurrentes, conforme a la doctrina fijada por esa Dirección General en la Resolución de 25 de julio de 2023, que el propio Registrador emplea como criterio en su calificación.»

## IV

La registradora de la Propiedad mantuvo la nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Se dio traslado del recurso interpuesto a la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Sevilla, Plaza número 9, conforme al artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, para que hiciera las alegaciones que se considerase oportunas.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, 1261 y 1274 del Código Civil; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 9, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994, 4 de mayo y 3 de junio de 2010, 7 de noviembre de 2012, 21 de octubre de 2014, 18 de noviembre de 2015, 13 de junio y 20 de julio de 2018 y 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2022 y 12 de febrero de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Con fecha 30 de enero de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 16 auto del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla por el que se homologaba la transacción judicial acordada entre la parte demandante, don R. D. P. y doña I. G. E., y la parte demandada, don F. B. C., en los términos expuestos en los antecedentes del propio auto, en los que resulta que se ha allanado totalmente de la demanda principal la parte demandada, y solicitado conjuntamente por ésta y por la parte demandante que se estime íntegramente la demanda principal, para que se declare la propiedad del inmueble –finca 4.372 de ese Registro– por título de ejercicio de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva a favor de don R. D. P. y doña I. G. E.

El suplico del acuerdo de transacción homologado por el auto indica:

«Suplicamos al Juzgado; Que tenga por presentado este escrito conjunto, y por hechas las contenidas en el mismo, para que, previos los trámites procesales oportunos, dicte sentencia o resolución judicial, en virtud de la cual:

1.º Que D. F. B. C. se allana íntegramente a la demanda formulada por D. R. D. P. y D.ª I. G. E., y de conformidad con los artículos 19.1 y 21.1 de la LEC, conjuntamente las partes solicitan (o la parte actora solicita) que, se dicte sentencia o resolución judicial, que estime íntegramente la demanda inicial presentada por la parte actora, declarando la propiedad del inmueble sito en la calle (...) (inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 16 de Sevilla - Finca Registral 4372), descrito detalladamente en el antecedente I, a favor de D. R. D. P., y D.ª I. G. E., por título de ejercicio de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva (...)»

Y en la parte dispositiva del auto consta:

«Se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante R. D. P. y I. G. E. y la parte demandada F. B. C., en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución.

Se declara finalizado el presente proceso.»

La calificación objeta tres defectos:

– «El título de adquisición no queda claramente determinado, toda vez que el Juez no declara expresamente la adquisición por prescripción adquisitiva, que es el título material inscribible, sino que se limita a homologar una transacción contenida en un acuerdo por el que las partes se allanan y solicitan se estime la demanda.»

– «La sentencia no contiene una orden expresa para la cancelación de la inscripción contradictoria, que puede ser genérica.»

– «No constan las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción relativas a domicilio, NIF, estado civil; en caso de ser casados, el régimen económico matrimonial, carácter de la adquisición, y, en otro caso, la participación en que adquieren.»

Se recurre la calificación alegándose:

– «Conforme a la doctrina reiterada de la DGSJFP, el Registrador no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales (art. 100 del Reglamento Hipotecario). La función calificadora debe comprobar la congruencia del mandato con el procedimiento, pero no puede juzgar sobre la procedencia de la usucapión, tarea que es competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales.»

– «La usucapión declarada judicialmente como título apto e independiente. Según la Resolución del BOE adjunta (25 de julio de 2023), la prescripción adquisitiva o usucapión declarada en sentencia firme (o auto de homologación equiparable) es, en sí misma, la causa o título que debe expresarse en la inscripción.

– La valoración de si concurren los requisitos de la prescripción ordinaria o extraordinaria es una cuestión de fondo que corresponde únicamente al Juez.

– El hecho de que la resolución judicial se base en una transacción homologada no altera su naturaleza de título inscribible, siempre que el procedimiento haya garantizado el principio contradictorio y el derecho de defensa del titular registral afectado».

– «En el procedimiento ordinario 1864/2018 han sido parte demandada los titulares registrales (o sus herederos), habiendo existido contestación a la demanda y reconvencción, lo que garantiza el cumplimiento del principio de tracto sucesivo y evita la indefensión proscrita por el art. 24 de la Constitución. Una vez que el Juez ha validado el acuerdo y declarado fa propiedad por usucapión, el Registrador debe proceder a la inscripción y a la correlativa cancelación de las inscripciones contradictorias.»

2. 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.

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 se dé oportunidad de oposición a los demandados y del que 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 los requisitos para decretar la prescripción adquisitiva,

Este Centro Directivo, en su Resolución 25 de julio 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 que examinamos, 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 a conocer de las pretensiones de las partes.

3. Por lo que se refiere al segundo defecto, es requisito para poder practicar la inscripción que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria, que es la inscripción registral del último titular del dominio, al tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que no trae causa de los titulares inscritos.

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, sino que se convierte en titular al usucapiente porque ha venido comportándose como tal –con independencia de que antes lo fuese otra persona–; y su fundamento radica en que el título del usucapiente no trae su causa del titular registral, por lo que esta última titularidad resultará incompatible con la reconocida en favor del usucapiente, debiendo ser formalmente cancelada. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de abril y 17 de julio 2015, 3 de abril de 2017 y 11 de diciembre de 2019). Eso sí bastaría con que el juez ordenara genéricamente la cancelación «de las inscripciones contradictorias».

Y en cuanto el tercero defecto, también ha de confirmarse la exigencia de la nota en orden a que don R. D. P. y doña I. G. E. aparezcan designados con todas las circunstancias personales que establece la legislación hipotecaria, como domicilio, documento nacional de identidad,... (básicamente, artículos 9 Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.