

UN APUNTE DE LA CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR

Faustino Cordón Moreno
Catedrático de Derecho procesal
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Fecha de publicación: 15 de marzo de 2018

Resumen: Se ofrecen algunas consideraciones sobre este tipo de conciliación al hilo de una reciente resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se ha pronunciado sobre ella.

1. La RDGRN de 31 de enero de 2018 (BOE núm. 39 de 13 de febrero de 2018), revocando la decisión denegatoria del registrador de la propiedad, declara procedente la tramitación de un procedimiento de conciliación ante este funcionario, cuyo objeto consistía en la restitución de una porción de terreno que reclamaba el solicitante, titular registral de una finca, a los titulares de otra finca registral colindante.

En sí misma considerada, esta resolución no tiene especial relevancia en lo que a la cuestión de fondo se refiere (si procede o no la conciliación registral en el caso), sobre la que el Centro Directivo se limita a recordar al registrador la literalidad del art. 103 bis LH, que regula las materias que pueden ser objeto de la conciliación registral: “Resulta evidente que en el caso que nos ocupa estamos ante una controversia inmobiliaria, a las que se refiere expresamente el repetido artículo 103 bis. Ello es independiente de que el contenido de la pretensión sea inscribible en sí mismo o de que el eventual acuerdo que se alcance sea o no un hecho o acto inscribible, pues, del tenor literal del artículo se distingue con la conjunción «o», de una parte, «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil», y de otra ««o» que verse sobre hechos o actos inscribibles”. En consecuencia, “no es lo determinante para fijar la competencia del registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídico real en el Registro, pues no lo contempla así el precepto. Por lo que debe estimarse incorrecta la afirmación de la nota de calificación de que «para que la conciliación pueda admitirse por el registrador debe de versar sobre materia, hechos o actos inscribibles».



2. En cambio, puede tener interés realizar algunas consideraciones sobre este tipo de conciliación al hilo de las generales que lleva a cabo la resolución analizada. Veamos algunas de ellas.

a) La conciliación, como cauce para lograr un acuerdo entre las partes en conflicto que evite acudir al juicio, se encuentra regulada en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, en la que se mantiene el carácter facultativo que ya tenía en la normativa anterior (art. 139.1 LJV). La novedad es que ahora se puede intentar no sólo ante el órgano judicial -letrado de la administración de justicia o juez de paz- (arts. 139 a 148), sino también, en determinados casos, ante el notario (arts 81 a 83 de la Ley del Notariado, introducidos por la disposición final undécima de la LJV) o ante el registrador (art. 103 bis LH, introducido por la disposición final duodécima de la LJV).

b) En lo que la conciliación ante el registrador (o ante el notario) se refiere, la regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la administración de justicia (o juez de paz), por lo que es preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal. De esta regulación supletoria aplicable a la conciliación que nos ocupa, destaco estos datos: el registrador deberá inadmitir de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal (art. 139.1, II LJV); el registrador que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo (art. 145.1 LJV).

c) La conciliación registral (también la notarial) puede tener como fin, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que el artículo 103 bis LH (también el artículo 81 de la Ley del Notariado) se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a “evitar un pleito” como hace el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria para la conciliación ante el letrado de la administración de justicia.

d) La STC 155/2011, de 17 de octubre contiene un resumen de la jurisprudencia constitucional a favor de extender los derechos procesales del art. 24 CE a la jurisdicción voluntaria, incluso a aquellos actos donde no hay prevista oposición, entre los que puede incluirse la conciliación. No constituye obstáculo alguno que la dirección del procedimiento de conciliación preprocesal civil esté atribuida a los letrados de la administración de justicia, porque “las funciones atribuidas *ex lege* a los Secretarios judiciales han de imputarse, ante todo, al órgano judicial donde éstos actúan” y, por tanto, “ello en nada afecta la exigibilidad de los derechos



fundamentales del art. 24 CE”. Sin embargo, me parece que sí es un obstáculo el que la conciliación se realice ante notario o registrador. Ambos tienen la consideración de funcionarios públicos y ha dicho el TC que las garantías contenidas en el art. 24 CE, referidas a la actuación judicial, sólo son extensibles, y no de forma mimética, a la actividad de la Administración cuando por ésta se ejercita su potestad sancionadora, lo que no ocurre en la conciliación.

e) Considero aplicable también a la conciliación registral la norma del art. 143 LJV, conforme a la cual la presentación con ulterior admisión de la solicitud de conciliación interrumpirá la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, en los términos y con los efectos establecidos en la ley, desde el momento de su presentación.

f) Dice el art. 103 bis-2 LH: “Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia”. ¿Constituye la certificación de la avenencia título ejecutivo?. Lo es el testimonio del acta junto con el del decreto del secretario judicial haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación ante el letrado de la administración de justicia (art. 147.1 LJV), en cuyo caso se llevará a cabo la ejecución conforme a lo previsto para los títulos judiciales. También es título ejecutivo la escritura pública notarial que formaliza la avenencia en la conciliación ante notario, en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la LEC; la ejecución se verificará en tal caso conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales (art. 83.1 LN), por lo que la eficacia de este título ejecutivo queda limitada a los casos en que la avenencia verse sobre una obligación dineraria de contenido determinado (v. art. 520 LEC).

En cambio, es dudosa la eficacia ejecutiva de la certificación registral, porque ni tiene reconocida en la ley específica esa eficacia ni cabe atribuírsela aplicando la cláusula de cierre del art. 517.2-9 LEC, porque este tipo de certificaciones no aparecen en la relación de títulos ejecutivos del art. 517 LEC.