

El acto de conciliación ante el registrador de la propiedad

Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2018¹

Carlos Díaz Marquina

Socio de Díaz Marquina Abogados

EXTRACTO

La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. La novedosa regulación de la conciliación supone la atribución de una nueva función a notarios y registradores que se incardina en el marco de desjudicialización de ciertas materias que proclama la propia exposición de motivos de la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria. Todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse la petición cuando suponga la utilización de este expediente para fines distintos y suponga manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal.

Palabras clave: acto de conciliación; artículo 103 bis LH; artículos 139 a 148 LJV.

Fecha de entrada: 08-03-2018 / Fecha de aceptación: 27-03-2018

¹ Véase el texto de esta sentencia en www.civil-mercantil.com (selección de doctrina registral del 1 al 15 de marzo de 2018).

1. ANTECEDENTES

La Ley de la Jurisdicción Voluntaria (en adelante, LJV) 15/2015 sigue deparando sorpresas al ofrecer un elenco de posibilidades que están por explorar y por utilizar. El desconocimiento de sus novedades alcanza ámbitos tan importantes como el inmobiliario.

Recientemente, la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) ha dictado una resolución, de fecha 31 de enero de 2018, publicada en el BOE de 13 de febrero de 2018, que refleja este aspecto y que abre el camino para poder resolver controversias inmobiliarias ante los registradores de la propiedad.

La resolución parte de la solicitud de una persona, mediante instancia privada de 1 de septiembre de 2017 de conciliación ante el registrador de la propiedad de Vélez-Málaga número uno contra sus colindantes. El objeto es la restitución de 1.457 m² supuestamente de su propiedad, y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la ocupación.

El registrador rechaza la petición por considerar que no se trata de materia inscribible en el registro, según su interpretación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), que regula la conciliación ante el registrador.

2. SOBRE EL ACTO DE CONCILIACIÓN

El acto de conciliación previo a la interposición a la demanda fue suprimido en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) de 1984. Este trámite previo, que tenía por

objeto alcanzar un acuerdo y evitar un pleito, fue sustituido por la comparecencia previa, hoy audiencia previa en el procedimiento ordinario.

Los escasos resultados de los actos de conciliación lo condenaron a un papel marginal. La nueva LEC de 2000 no lo recogió en su texto y se tuvo que esperar a 2015 y a la LJV para su actualización.

El deseo del legislador de abrir nuevas vías de solución de las controversias, tales como el arbitraje y la mediación, entre otros, y descargar a los juzgados y tribunales de la sobrecarga de trabajo que disminuye su eficacia, están tras el nuevo impulso dotado a la conciliación, que se expande a varios ámbitos.

La exposición de motivos de la LJV dejaba claro que pretendía establecer procedimientos de resolución alternativa de los conflictos. Su objetivo, en este caso, era el acuerdo entre las partes. Se pretendía que operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional pero que reunían la condición de juristas y de titulares de la fe pública pudieran intervenir en la desjudicialización de ciertas materias que podríamos denominar como disponibles.

De esta forma, se asignaban nuevas funciones a los letrados de la Administración de Justicia (los antiguos secretarios de juzgado), los notarios y registradores. No queda duda de la profesionalidad y prestigio de quienes van a presidir los actos de conciliación, lo que les convierte en aptos para estas funciones.

El acto de conciliación ante los registradores está regulado en el artículo 103 bis de la LH, que establece:

«Los registradores serán competentes para conocer cualquier controversia inmobiliaria, urbanística o mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribirles en el registro de la propiedad, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial».

Quedaban fuera de su ámbito las cuestiones referentes a los concursos de acreedores.

Pese a la brevedad del artículo, la competencia objetiva de los registradores abarcaba un amplio espectro de materias que le eran propias. Entendemos que las materias mercantiles deben de ser asignadas a los registradores mercantiles.

El contenido de este artículo obliga a recurrir a la LJV para complementar los diversos aspectos relacionados con la conciliación registral. La regulación se establece en los artículos 139 a 148 LJV. En el primero de los artículos determina las materias que no podrán ser objeto de conciliación y veta el uso abusivo y en fraude de ley o procesal del mismo.

3. PROBLEMAS DE COMPETENCIA

La primera cuestión que resuelve la DGRN es la competencia territorial y objetiva del registrador. En cuanto a la territorial, admite que es competente el registrador de la propiedad ante el que se presentó la solicitud ya que en su distrito hipotecario estaban inscritas las fincas en controversia. Este es el criterio que debe seguirse en futuras ocasiones.

En cuanto a la competencia objetiva, la materia estaba incluida en el ámbito del artículo 103 bis LH, anteriormente transcrito. El registrador considera, erróneamente, que al tratarse de materia no inscribible y no tener naturaleza real la petición, no correspondía al mismo la tramitación del acto de conciliación. Sin embargo, la DGRN considera que la alteración de linderos, como consecuencia de una inmatriculación, sí que es una materia inscribible.

Podría considerarse que la restitución de la superficie invadida tendría un carácter posesorio, ajeno al registro, aunque es evidente que tiene un carácter inmobiliario. Si se considera que la restitución tiene el carácter de una reivindicatoria es evidente que quedaría dentro del ámbito hipotecario. La posible indemnización solicitada es consecuencia de la controversia inmobiliaria, de ahí que también se incardine dentro de la competencia objetiva definida en la LH.

Quizá en la decisión del registrador pudo influir que con anterioridad a la solicitud de conciliación la cuestión se planteó ante el Juzgado de Instrucción número cinco de Vélez-Málaga. Estas actuaciones penales fueron archivadas, aspecto que confirmó la Audiencia Provincial de Málaga, que remitió a la jurisdicción civil. Realmente, es esa jurisdicción civil la que se intenta evitar mediante la conciliación registral, que ofrece la ventaja de realizarse ante un órgano especializado en temas inmobiliarios como es el registrador de la propiedad.

4. DESARROLLO DE LA CONCILIACIÓN REGISTRAL

Al no haber reglas específicas en la LH sobre varios de los aspectos del desarrollo del acto habrá que acudir a la LJV para dar respuesta a los mismos.

El procedimiento se inicia con una solicitud que habrá de ajustarse a lo determinado en el artículo 141 de la LJV, consignando «los datos y circunstancias de identificación del solicitante y del requerido o requeridos de conciliación, el domicilio o los domicilios en que puedan ser citados, el objeto de la conciliación que se pretenda y la fecha, determinando con claridad y precisión cuál es el objeto de la avenencia». Conforme a los párrafos segundo y tercero de este artículo, se podrán acompañar a la solicitud los documentos que el solicitante considere oportunos y no será preceptiva la intervención de abogado ni procurador.

La petición no tiene un formato predeterminado y se podrán utilizar modelos normalizados que faciliten la misma. Esa ausencia de formalismos pone más cerca la justicia del ciudadano.

La Ley quiere que el acto de conciliación tenga un desarrollo rápido, de ahí que establezca que en los cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud –art. 142 LJV– el registrador, en este caso, deberá dictar resolución sobre la admisión y citar a los interesados, señalando el día y hora en que haya de tener lugar el acto de conciliación, mediando al menos cinco días entre la citación y el acto. «En ningún caso podrá demorarse la celebración del acto de conciliación más de 10 días desde la admisión de la solicitud». Sería muy loable que se cumplieran estos plazos. Cabe preguntarse cuál sería el efecto de incumplir los mismos, aunque teniendo en cuenta que lo que se pretende es evitar un pleito o poner fin a uno ya iniciado mediante un acuerdo extrajudicial, el acto tendría validez si se llega a algún acuerdo aunque fuera excediendo el plazo.

La comparecencia al acto, que se refleja en el artículo 144 de la LJV, deberá ser por sí mismo o por medio de procurador. Si no compareciera el solicitante ni alegara justa causa para no concurrir, se le tendrá por desistido y se archivará el expediente. El requerido podrá reclamar al solicitante la indemnización de los daños y perjuicios que su comparecencia le haya originado.

Si fuera el requerido de conciliación el que no compareciera ni alegara justa causa para no concurrir, «se pondrá fin al acto, teniéndose la conciliación por intentada a todos los efectos legales. Si, siendo varios los requeridos, concurriese solo alguno de ellos, se celebrará con él el acto y se tendrá por intentada la conciliación en cuanto a los restantes».

El desarrollo concreto del acto dependerá en buena parte de la implicación del registrador que lo presida. Si lo que se pretende es procurar un acuerdo, una transacción, buscando acercar las posturas enfrentadas, la labor conciliadora del registrador puede ser determinante. Tratándose de un acto flexible, en que puede haber varios turnos de palabra, el éxito puede depender de canalizar la buena disposición de los comparecientes a fin de obtener ese resultado. Se dejará constancia en soporte audiovisual de esa labor conciliadora, lo que permitirá reconstruir el debate en acciones posteriores.

Dos son los efectos principales de este procedimiento. En primer lugar, la solicitud interrumpe la prescripción, como establece el artículo 143 de la LJV. La interrupción se produce desde la presentación de la petición. Por otra parte, cuando no comparece el requerido o cuando no se aviene el mismo a un acuerdo, quedará reflejado en el acta esta circunstancia y puede tener un importante efecto a la hora de determinar la imposición de costas en el procedimiento judicial posterior.

Si hubiera acuerdo, «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», como determina el artículo 147.1 de la LJV. «Contra lo convenido en el acto de conciliación solo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos», señala el artículo 148.1 de la LJV, estableciendo un plazo muy corto, 15 días desde la celebración del acto, para interponer la acción de nulidad.

En nuestra experiencia, son muchos los casos en que no comparecen los requeridos, lo cual determina una eficacia limitada. Sin embargo, en los casos en que comparece el requerido suele ser habitual abrir una nueva fase de negociación que en muchos casos lleva consigo evitar el pleito que, en definitiva, es el efecto deseado por el legislador.