

## PACTO EN CONCILIACIÓN JUDICIAL: TIENE NATURALEZA DE TÍTULO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** Registro de la Propiedad, cancelación hipotecaria, títulos inscribibles.

### ENUNCIADO

Juan tenía una finca con una carga de naturaleza hipotecaria cuyas circunstancias permitían su cancelación dejándola libre de cargas; tras haber requerido al acreedor hipotecario para verificar los trámites encaminados a tal cancelación, este hace caso omiso.

El abogado de Juan ha presentado una papeleta de conciliación civil, para que ante el Juzgado de Primera Instancia se avenga el acreedor a pactar dicha cancelación a presencia judicial, y personada la entidad acreedora hipotecaria, se avino a prestar el consentimiento para la cancelación de la inscripción de la hipoteca.

Juan se ha personado ante el Registro de la Propiedad con los testimonios del acto de conciliación para hacer efectiva registralmente la cancelación pactada y por el Registro se ha denegado la misma al no constituir una escritura pública el título presentado.

¿Debe ser inscrito lo pactado por las partes en la conciliación?

### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Lo acordado en un acto de conciliación, como título inscribible en el Registro de la Propiedad.

## 2. Interpretación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

### **SOLUCIÓN**

1. Existen dos planteamientos acerca de la materia, ciertamente novedosa. Comenzaremos por los argumentos que defienden la **imposibilidad de aceptar el testimonio de la conciliación judicial como título inscribible**. Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, *erga omnes*, de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguarda jurisdiccional –arts. 1.º y 38 LH–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su reglamento.

Ciertamente, según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales, a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (arts. 281 LOPJ y 145 LEC); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (también art. 1.318 CC). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de la Dirección General, que al exigir el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Concretamente, para apreciar el valor y los efectos del convenio hecho en un acto de conciliación ha de analizarse cuál sea la verdadera naturaleza de dicho acto, que en nuestra legislación procesal constituye una actuación de carácter preliminar que debe intentarse en general para poder entablar el juicio declarativo, cuyos efectos determina el artículo 476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (vigente, según la disp. derog. única, apdo. 1.23 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) al prescribir que lo convenido por las partes en acto de conciliación se llevará a efecto por el mismo Juez ante el que se celebró, por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias dictadas en juicio verbal, y cuando se trate de asuntos de la competencia del propio

Juez, y en los demás casos tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público solemne; si bien ello no significa que sea título inscribible, ya que cuando el acuerdo entre los interesados tiene lugar no es, fundamentalmente, más que un acuerdo entre partes y los convenios conciliatorios no tienen las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario.

**2.** Hay, sin embargo, poderosos argumentos **a favor de la admisibilidad de tales testimonios como título** inscribible. El artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria no exige el otorgamiento de escritura pública como condición *sine qua non* para la práctica de cancelaciones de hipoteca, previendo la posibilidad de cancelar las inscripciones mediante documento auténtico y no cabe negar tal calificativo al testimonio expedido por fedatario judicial. Los artículos 174.2 y 179 del Reglamento Hipotecario no suponen un argumento en contra de lo anteriormente razonado, pues si el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria posibilita que las inscripciones se puedan cancelar mediante documento auténtico en el que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, en base al principio constitucional de jerarquía normativa no puede una disposición reglamentaria modificar lo dispuesto en norma de superior rango. El artículo 476.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que lo acordado por las partes en acto de conciliación tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, por lo que no se entiende la invocación de dicho texto legal en apoyo de la nota calificadora. La filosofía que inspira el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria es la de preservar la seguridad jurídica, por lo cual exige la constancia fehaciente del consentimiento cancelatorio, garantizando así la autenticidad de la manifestación, lo cual no se ve menoscabado por el hecho de que esta sea efectuada ante fedatario judicial. A mayor abundamiento se cita el artículo 281.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Entre estas dos tesis, creemos más adecuada la segunda de ellas; el artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite para cancelar una inscripción la presentación de un documento auténtico en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. En tal sentido cabe considerar que **la certificación del acto de conciliación tiene la naturaleza de documento auténtico** con virtualidad suficiente para acceder al Registro. No cabe presumir la falta de consentimiento por el hecho de acudir a la vía conciliadora legalmente regulada, como tampoco todo acto de conciliación exija necesariamente una intervención judicial para su ejecución ni que sea un trámite en vía contenciosa, pues ella será así únicamente cuando una de las partes no cumpla voluntariamente con lo acordado. El Reglamento Hipotecario no puede cercenar o limitar el texto legal haciendo una interpretación excluyente respecto a un determinado tipo de inscripción.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.216 y 1.318.
- Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, art. 476.

- Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.º, 3.º, 38 y 82.
- Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 281.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 145 y 317.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 174 y 179.
- RDGRN de 23 de marzo de 2006 y de 18 de febrero de 2008.