

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1945 *Resolución de 31 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.*

En el recurso interpuesto por doña A. D. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita con el día 1 de septiembre de 2017, doña A. D. formuló solicitud de conciliación ante el registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1 contra sus colindantes, don F. A. Y. y su esposa, doña F. M. R., siendo el objeto de la conciliación la restitución de 1.457 metros cuadrados que afirmaba que eran de su propiedad, así como el pago de una indemnización por los daños ocasionados por la ocupación.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno Entrada: 1368/2017 Diario: 957/157, de fecha 15/09/2017 Documento: Instancia/solicitud de fecha 1 de Septiembre de 2.017, suscrita en Vélez-Málaga, por doña A. D.—Hechos: En la fecha indicada, se presentó la citada instancia por triplicado. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación. Dicho documento motiva la siguiente nota de calificación: Denegada la inscripción/solicitud de conciliación de dicha instancia, por observarse el/los siguientes defectos de carácter insubsanable: Calificado el documento presentado para la tramitación de la conciliación ante el registro de la propiedad de Vélez Málaga 1, debo de no admitir la práctica de la citada conciliación, al tratarse de hechos que no son inscribibles en el registro de la propiedad. La ocupación de que se trata en el documento presentado por los interesados no es un acto inscribible, no tiene naturaleza real. Por otro lado la hipotética alteración de los linderos, a que hace referencia el documento, que se ha presentado, si es que fuese cierta, lo es en la realidad jurídica extrarregistral, no así en la registral donde la finca de la señora D. no ha sufrido ninguna modificación en sus linderos. Las declaraciones que hace la interesada Sra. D., mediante su representante, de que la inmatriculación de otras fincas vecinas han supuesto la alteración de los linderos de su finca, son afirmaciones parciales que no han sido refrendadas por una sentencia y que no están probadas por lo que en principio mientras no sea destruido judicialmente el contenido de los asientos del registro, estos son válidos y producen todos sus efectos en tanto no se demuestre su inexactitud en los términos establecidos por la Ley. El propio artículo 103 bis de la Ley hipotecaria exige para que la controversia objeto de la conciliación pueda admitirse por el registrador, debe de versar sobre materia, hechos o actos inscribibles y aquí, en este supuesto no se cumple con este requisito. Además se indica que la ocupación no es un acto/derecho o negocio inscribible, que es lo que prácticamente se solicita en el documento de conciliación, así como las indemnizaciones por daños y perjuicios. Dicho acto que se solicita al Registro, ya

motivó previamente la apertura de diligencias previas número 1189/2014, ante el Juzgado de Instrucción número 5 de Vélez-Málaga, las cuales fueron archivadas por la Audiencia Provincial de Málaga, por considerarse que el asunto debe resolverse dentro de la Jurisdicción Civil. Igualmente se indica que la finca de la señora D., que es la registral número 807 del término de Cútar, no ha sido alterada desde que se inscribió en el Registro de la Propiedad, la cual desde su apertura del folio registral, hasta la adquisición de dicha finca por la señora D., constan con la misma descripción, habiéndola adquirido por compraventa que motivó su inscripción 6.ª, en fecha 26 de Diciembre de 2.007. Y por otro lado, igualmente la finca colindante registral 928 del término de Cútar, de los señores don F. A. Y. y doña F. M. R., la cual se inmatriculó en fecha 24 de Agosto de 2.007, y que motivó su inscripción 1.ª, no ha sido modificada. Por tanto, dichas fincas quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos previstos en la legislación hipotecaria. Artículos 1.3, 6, 9,32, 34, 38, 40, 82 y 103 bis de la Ley Hipotecaria. Como otras cuestiones accidentales, faltaría si es que se tratase de actos inscribibles, caso que no se da en este supuesto, que estuviera liquidado del impuesto, que la documentación que acompaña fuese original y no fotocopias y que estuviesen completos los datos identificativos de las partes. Pero no ha lugar pues se trata de materia no inscribible. Artículos 9, 10, 254, 255 Ley hipotecaria y 51 y 98 del reglamento hipotecario. De conformidad con lo expuesto (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 1 a día cinco de Octubre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. D. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Antecedentes. Primero.—Que con fecha 15 de septiembre del presente año, doña A. D., interpuso demanda de Conciliación contra sus colindantes don F. A. Y. y su esposa doña F. M. R. Siendo el objeto de la Conciliación la restitución de 1.457 metros cuadrados de su propiedad, así como el pago de una indemnización por la ocupación. Presentándose la demanda en el Registro n.º 1 de Vélez Málaga, por ser allí donde existen todos los antecedentes relativos a las dos fincas colindantes, así como los instrumentos jurídicos que han determinado la inscripción en el Registro de la Propiedad del Título de los demandados. Igualmente, y al ser este Registro, la Oficina Liquidadora del distrito, el lugar donde existen los antecedentes del documento, hecho valer en las actuaciones penales seguidas, y que fue liquidado en fecha 10 de diciembre de 2002, con la Carta de Pago 9.619, por importe de 108,00 euros. Este Acto de Conciliación se ampara en lo establecido en la Ley 15/2015, de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, que regula la posibilidad de celebrar Acto de Conciliación, a elección de los ciudadanos, ante el Letrado de la Administración de Justicia, ante el Notario o ante el Registrador. Segundo.—A este efecto se relataba en la demanda que doña A. D. es la legal y legítima dueña de la Finca de Cútar 807, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Vélez-Málaga. Esta finca esta descrita en su inscripción registral como Suerte de tierra de secano con villas, sita en el Paraje (...), del término municipal de Cútar, Málaga. Tiene una extensión superficial de sesenta y nueve áreas diez centiáreas. Linda: Norte, parcela 5 de doña F. L. L. y parcela 6 de don F. A. Y., Sur parcela 12 de don J. V. J.; Este parcela 11 de don J. L. L. y parcela 5 de doña F. L. L.; y Oeste, Arroyo. Está formada por las parcelas 7, 8, 9 y 10 del polígono 2 del plano parcelario de Ayuntamiento de Cútar. Esta finca es indivisible.». Esta finca se forma por agrupación de las cuatro siguientes: primera: la inscrita bajo el número 803, al folio 95, segunda: la inscrita bajo el número 804, al folio 96, tercera: La inscrita bajo el número 805, al folio 97, y la cuarta: la inscrita bajo el número 806 al folio 98 de este libro y tomo. En un primer momento perteneció a Improveman Sales & Service, Sociedad Limitada, constituida por los cónyuges don M. A. M. G. y doña E. M. H. P., y los cónyuges J. M. M. G. y doña M. M. G., y don A. M. G. Estos señores vendieron a los cónyuges señores M. V. B. y doña J. E. B., en Escritura Pública otorgada el día 12 de septiembre de 2005, ante la notaria de Vélez-Málaga doña María Sierra Barbe García. Y posteriormente los Srs B. vendieron a los

cónyuges Srs J. y A. D. la propiedad en Escritura pública en fecha 26 de diciembre de 2007, ante la notaria de Vélez-Málaga Sra. Barbe García (...) Tercero.—Que sus colindantes: don F. A. Y. y su esposa aparecen como propietarios en el Registro de la Propiedad de la Parcela Número 6, del Polígono 2, la colindante con la señora D. Y ello en virtud de escritura de Compraventa a don Antonio Gómez Bazaga, de fecha 17 de mayo de 2007; inscrita por inmatriculación en fecha 24 de agosto de ese mismo año. En la descripción de los linderos se dice de manera expresa que linda, al Norte, con el río y arroyo; al Sur, con la parcela número 5, propiedad de doña F. (sic) Sr A. Y. a la hora de conseguir la inmatriculación de la finca Registral colindante con la de la Sra. D., Parcela n.º 6, del Polígono 2, no hizo mención alguna de esa porción de terreno adquirida a este Señor V. M., ni en ningún momento fue citado como colindante, aunque en el propio contrato privado de venta se decía, y como curiosa forma de identificación «El vendedor deja para él del olivo para abajo, vende solo 2,000 metros». Es una parcela ex novo, fuera del catastro, e innumerada (...) Séptimo.—En la propia Certificación de la finca del Sr. Y., Parcela n.º 6 del Polígono 2, se dice que se compró a D. A. G. B. por medio de documento privado mediante una fórmula de auto contratación. También es sorprendente que en la propia Certificación del Registro se dice que son (sic) parcelas que aparecen recogidas en el documento de venta son las parcelas 37, 38, y 55 del Polígono 2. Sin que en principio, y salvo de posteriores explicaciones, tengan nada que ver con la Parcela n.º 6, que es la colindante con la Sra D. Se dejan citados a efectos de prueba los antecedentes que consten el Registro sobre el Procedimiento de Inmatriculación de la finca de los Srs. A. Y. y F. M. R. Así como los datos obrantes en la Oficina Liquidadora relativos al Documento Privado Liquidado, con Carta de pago 9.619, del Año 2002. Octavo.—Que todo lo anterior tiene importancia y trascendencia desde el punto y hora, que con diversos tipos de contratos de naturaleza privada y pública otros, unos protocolizados, y otros no, y que se hacen valer según convengan las circunstancias, y donde hayan de presentarse, se pretende desposeer a la Sra. D. de 1.457 metros, de su propiedad, que tiene debidamente inscrita y catastrada a su nombre. Fundamentos de Derecho I artículo 139 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria «1. Se podrá intentar la conciliación con arreglo a las previsiones de este Título para alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito». II. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria dispone en su apartado 1 «los Registradores serán competentes para conocer cualquier controversia inmobiliaria, urbanística o mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial.» 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.» III Extracto de la Exposición de Motivo de la Ley 15/2015, de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. La facultad que con ello tienen los ciudadanos de acudir a diferentes profesionales en materias que tradicionalmente quedaban reservadas al ámbito judicial, sólo puede interpretarse como una ampliación de los medios que esta Ley pone a su disposición para garantizar sus derechos. Constituye una garantía para el ciudadano, que ve optimizada la atención que se le presta, al poder valorar las distintas posibilidades que se le ofrecen para elegir aquella más acorde con sus intereses. Ningún aspecto de los ciudadanos se verá perjudicado dado que puede acudir o al Secretario Judicial, haciendo uso de los medios que la Administración de Justicia pone a su disposición, o al Notario o Registrador, en cuyo caso deberá abonar los aranceles correspondientes».

IV

El registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 42, 103 bis y 209 de la Ley Hipotecaria; 14 y 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 81 de la Ley del Notariado,

y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre, 31 de octubre y 18 de diciembre de 2017.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la tramitación de un procedimiento de conciliación ante el registrador, cuyo objeto consiste en la restitución de una porción de terreno que se reclama por el solicitante, titular registral de la finca 807 del término de Cútar, a los titulares de otra finca registral colindante, la número 928 del mismo término, así como una indemnización por los perjuicios causados por la ocupación del terreno.

El registrador deniega la tramitación del expediente de conciliación por considerar que no se trata de materias inscribibles en el Registro, por lo que no se cumplen los presupuestos del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que regula la conciliación ante el registrador.

Además añade que «faltaría si es que se tratase de actos inscribibles, caso que no se da en este supuesto, que estuviera liquidado del impuesto, que la documentación que acompaña fuese original y no fotocopias y que estuviesen completos los datos identificativos de las partes».

2. El artículo 103 de la Ley Hipotecaria establece que «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia».

Este precepto se introduce en la Ley Hipotecaria por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en la que, en palabras de su Exposición de Motivos, se contiene «el régimen jurídico del acto de conciliación de forma completa, trasladando y actualizando a esta Ley lo hasta ahora establecido en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de que, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, las personas tengan la posibilidad de obtener acuerdos en aquellos asuntos de su interés de carácter disponible, a través de otros cauces, por su sola actuación o mediante la intervención de otros intermediarios u operadores jurídicos, como los Notarios o Registradores».

Así, la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, regula también en su Título IX («De la conciliación») la conciliación ante los letrados de la Administración de Justicia o los jueces de Paz, así como la conciliación ante notario, introduciendo un nuevo Capítulo VII de la Ley del Notariado.

Esta 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. En este sentido afirma que «en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles, opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces. Si bien la máxima garantía de los derechos de la ciudadanía viene dada por la intervención de un Juez, la desjudicialización de determinados supuestos de jurisdicción voluntaria sin contenido jurisdiccional, en los que predominan los elementos de naturaleza administrativa, no pone en riesgo el cumplimiento de las garantías esenciales de tutela de los derechos e intereses afectados».

3. 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; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal.

En este sentido, siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse 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.

La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.

La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia.

En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el artículo 81 de la Ley del Notariado y en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria 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.

Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». De hecho, la regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos».

En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de Paz, según los casos), el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el artículo 145.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial o el juez de paz procurará avenirlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo».

4. Procede analizar el alcance de la competencia del registrador en el nuevo expediente de conciliación registral, que es lo que constituye precisamente el objeto de este recurso. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, se refiere a que la competencia se extiende a «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible».

En primer lugar, la referencia al registro que sea de su competencia debe entenderse en el sentido de que deberá respetarse la competencia objetiva y territorial correspondiente al registrador ante el que se solicita la conciliación. Por tanto, ésta sólo podrá versar sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del registrador.

Además, quedan expresamente excluidas de la posibilidad de conciliación, según el propio artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, determinadas materias como son las cuestiones previstas en la Ley Concursal o materias indisponibles, a las que deben sumarse conforme indica la Ley 15/2015 en su artículo 139: «1.º Los juicios en que estén interesados los menores y las personas con capacidad modificada judicialmente para la libre administración de sus bienes. 2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza. 3.º El proceso de reclamación de responsabilidad civil contra Jueces y Magistrados. 4.º En general, los que se promuevan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso».

En el caso de este recurso, nos encontramos ante una controversia que afecta a dos fincas pertenecientes al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, identificadas en la solicitud, por lo que es indudable que se ha respetado la competencia territorial del registrador ante el que se ha solicitado la conciliación.

En cuanto a la competencia objetiva atendiendo a la materia objeto de la controversia, ésta consiste en la restitución de una porción de terreno que se reclama por el solicitante, titular registral de la finca 807 del término de Cútar, a los titulares de otra finca registral colindante también inscrita, bajo el número 928 del mismo término, así como una indemnización por los perjuicios causados por la ocupación del terreno.

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».

Por tanto, 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».

Además, la pretensión a que se refiere el presente recurso tiene un carácter eminentemente real, ya que puede derivar de la presunción de existencia, pertenencia y posesoria del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. A tal efecto, hay que recordar que el artículo 41 contempla la acción real registral disponiendo que «las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio».

Asimismo se plantea en la solicitud de conciliación cuestiones relativas a la inmatriculación de la finca de la finca colindante y a la alteración de linderos, sin que se haya planteado directamente la posibilidad de una situación de doble inmatriculación parcial. Téngase en cuenta de que, en su caso, la apreciación de esta circunstancia se encuentra en el ámbito de las competencias del registrador. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, además de atribuir directamente al registrador la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas

registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, cuando el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, puede, e incluso ha de interpretarse que debe, iniciar de oficio el expediente conforme al citado artículo, efectuando las notificaciones y extendiendo la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

También en la valoración del carácter real de la pretensión puede recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre las materias que pueden ser objeto de anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que se refiere a «demandar en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». La doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones...), ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria.

Sin embargo, como se ha señalado antes, la enumeración de materias que pueden ser objeto de conciliación conforme al artículo 103 bis es más amplia que la que recoge el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, ya que abarca «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil» que entre en la competencia del registrador, por lo que no cabe duda de que el supuesto de este expediente es un caso en el que el registrador es competente para tramitar el intento de conciliación registral.

5. Finalmente procede hacer referencia a la afirmación final de la nota de calificación sobre la falta liquidación del impuesto; que la documentación que se aporte fuese original y no fotocopias; y que estuviesen completos los datos identificativos de las partes.

Este defecto tampoco puede mantenerse. Tal y como señala el registrador en la calificación, tales cuestiones sólo son exigibles como requisitos para practicar la inscripción, según se desprende de los distintos preceptos que los regulan: el cierre registral por falta de acreditación del pago del impuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; los datos identificativos, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, en relación con el artículo 21 de la Ley Hipotecaria; y el principio de titulación pública consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, dado que la conciliación no tiene por qué conllevar necesariamente la inscripción de lo en ella acordado (según se ha expuesto en el fundamento anterior), no serán exigibles tales requisitos hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance, momento en el que deberán presentarse los documentos correspondientes iniciando un nuevo procedimiento registral en el que el registrador calificará la documentación y practicará la inscripción que proceda en cada caso si se cumplen todos los requisitos necesarios para inscribir.

En definitiva, no cabe confundir el carácter inscribible del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance que deberán ser necesariamente observadas (conforme a los preceptos citados, en especial el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ya que la competencia para conocer del acto de conciliación no se extiende con carácter general a la autorización de los documentos públicos inscribibles que fueran necesarios para la inscripción del acuerdo alcanzado, salvo los excepcionales supuestos en que ello pudiera entrar en la competencia del registrador, como por ejemplo, pudiera ocurrir en los supuestos de doble inmatriculación (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria).

Como ya se dijo en la Resolución de 31 de octubre de 2017, en cuanto a la conciliación ante los letrados de la Administración de Justicia, notarios y registradores, «consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Así resulta con

claridad de lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución. A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne». En este sentido, existiendo norma específica de ejecución, no es aplicable la norma general del artículo 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria. Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria)».

Esto se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la Legislación Hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del artículo 209 referente a doble o múltiple inmatriculación; 210 relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley exceptuando por tanto la norma general de su artículo 3.

6. Por todo ello, toda vez que no son exigibles los requisitos propios de la inscripción al tiempo de solicitar la conciliación, es preciso acudir a los artículos 14 y 141 de la Ley 15/2015 para determinar las formalidades de dicha solicitud de conciliación, a falta de una regulación específica del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. En particular dispone en su artículo 141 que «el que intente la conciliación presentará ante el órgano competente solicitud por escrito en la que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del solicitante y del requerido o requeridos de conciliación, el domicilio o los domicilios en que pueden 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 (...). Podrán acompañarse a la solicitud aquellos documentos que el solicitante considere oportunos».

En el presente caso resulta identificado el solicitante por su nombre, apellidos y NIE, constando su domicilio; y los requeridos se identifican por su nombre y apellidos, constando también su domicilio. Aunque no conste número de identificación de los requeridos, debe tenerse en cuenta que se trata de titulares registrales de una finca colindante, identificada en la solicitud y de la que incluso se acompaña copia de la certificación registral, por lo que se encuentran suficientemente identificados. Asimismo resulta claramente identificado el objeto de la conciliación y de la avenencia y la fecha, por lo que la solicitud cumple los requisitos del citado artículo 141 de la Ley 15/2015.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 31 de enero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.