

FOLLETO DIVULGATIVO SOBRE LA CONCILIACION REGISTRAL como medio adecuado (e idóneo) de solución de controversias.

regispro.es/folleto-divulgativo-sobre-la-conciliacion-registral-como-medio-adecuado-e-idoneo-de-solucion-de-controversias/

3 abril, 2025

Contenido:

*_LA CONCILIACION REGISTRAL

La conciliación ante el registrador de la propiedad o mercantil **es uno de los medios adecuados (y quizá el más idóneo) de resolución de controversias** previstos por la Ley orgánica 1/2025 y regulado en el art 103 bis de la Ley Hipotecaria.

*_COMO FUNCIONA

Cualquiera de las partes, o ambas de común acuerdo, pueden solicitar ante cualquier Registrador de la Propiedad o Mercantil el inicio del procedimiento de conciliación registral, concretando la controversia, y negociando de buena fe un posible acuerdo, contando para ello con el asesoramiento jurídico especializado del Registrador.

*_QUÉ EFECTOS JURÍDICOS TIENE SI NO SE LLEGA A UN ACUERDO

Con la certificación registral de haberse intentado la conciliación sin éxito, podrán interponerse las acciones judiciales pertinentes, al igual que tras haber intentado cualquier otro medio adecuado de solución de controversias.

También es posible que aunque las partes no lleguen a un acuerdo de fondo, sí que acuerden encomendar al Registrador que resuelva la cuestión como árbitro, con los mismos efectos que tendría una sentencia judicial firme. En tal caso, ya no se acudiría a los Tribunales de Justicia, salvo, en su caso, para pedir la ejecución forzosa del laudo arbitral dictado por el Registrador.

*_QUÉ EFECTOS JURÍDICOS TIENE CUANDO SÍ SE LLEGA A UN ACUERDO

La certificación registral del acuerdo o avenencia ES TÍTULO PÚBLICO, sin necesidad de otorgar escrituras, DIRECTAMENTE INSCRIBIBLE en los registros públicos de la propiedad, o mercantiles, Y DOTADO DE FUERZA EJECUTIVA ANTE LOS TRIBUNALES, al igual que una sentencia firme.

RESERVA DE PRIORIDAD REGISTRAL: Si la conciliación se efectúa ante el mismo registrador que sería competente para inscribir el hipotético acuerdo, éste retrotraería sus efectos a la fecha del asiento de presentación registral de la solicitud de conciliación, y durante su tramitación, no se podrían despachar otros títulos contradictorios, como por ejemplo, embargos contra el titular registral.

***_QUÉ REGIMEN FISCAL SE APLICA AL ACUERDO FINAL**

Se aplican las reglas generales pero con la salvedad de que al no ser un documento notarial sino registral, NO ESTÁ SUJETO AL IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. Por ello, permite lícitamente ahorrarse este impuesto si la controversia y acuerdo final incluye, por ejemplo, la elevación a público de contratos privados de compraventa de viviendas nuevas, declaraciones de obra nueva, constitución o modificación del régimen de propiedad horizontal, agrupaciones, divisiones, deslindes, extinciones de condominio entre con dueños etc.

POR TODO ELLO, LA CONCILIACION ANTE EL REGISTRADOR NO SÓLO ES UN MEDIO ADECUADO, SINO IDÓNEO, DE SOLUCION DE CONTROVERSIAS.

Twittear