

Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador* (Tercera parte)

Article 103 bis of the Spanish Land Registry Act: alternative dispute resolution guided by the Land registrar (Part Three)

por

IÑIGO MATEO VILLA
Registrador de la propiedad. Doctor en Derecho.

Premio «Decanato territorial de registradores de Andalucía oriental» (2019)
Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Granada

De la interpretación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador (Tercera parte)

* Este trabajo constituye la tercera parte que se publica del que con el título «De los procedimientos extrajudiciales de resolución de conflictos: diseño según la teoría de juegos e interpretación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria sobre la conciliación.

RESUMEN: Ofrecemos una exposición detallada y razonada de todas las fases de tramitación de la conciliación por el registrador, regulada en el artículo 103 *bis* de la Ley Hipotecaria, que fue introducido por la Ley de la jurisdicción voluntaria.

ABSTRACT: *This paper analyses the conciliation, an Alternative dispute resolution system (ADS) conducted by the Land Registrar and ruled by article 103 bis of the Spanish Land registration act introduced by the Act for the Resolution of Non-contentious Disputes.*

PALABRAS CLAVE: Sistemas alternativos de resolución de conflictos. Medios adecuados de solución de controversias. MASC. Transacción. Medianería. Amigable componedor. Mediación. Conciliación. Conciliación privada. Oferta vinculante confidencial. Opinión del experto independiente. Arbitraje. Registro de la Propiedad. *Res dubia*. Fraude. Simulación. Costes de formalización. Análisis económico del Derecho.

KEY WORDS: *Alternative dispute resolution systems. ADS. Transaction. Mediation. Friendly compose. Conciliation. Private conciliation. Confidential binding offer. Independent expert opinion. Arbitration. Land registry. Res dubia. Fraud. Simulation. Economical analysis of Law.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. CERTIFICACIÓN DEL ACTA.—III. SU VALOR EN EL TRÁFICO JURÍDICO.—IV. INSCRIPCIÓN.—V. TRIBUTACIÓN.—VI. EJECUTIVIDAD.—VII. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.—VIII. ARANCEL REGISTRAL.—IX. LOS COSTES DE LA CONCILIACIÓN REGISTRAL, JUDICIAL Y NOTARIAL:

tramitada ante el registrador» obtuvo el premio «Decanato territorial de registradores de Andalucía oriental» (2019), concedido por la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Granada (2019). El artículo originalmente premiado ha sido partido y reducido para adaptarlo a las exigencias editoriales, enriqueciéndose con reflexiones, propias y ajenas, posteriores a la concesión del premio. Puede contactar con el autor por e-mail en imateovilla@gmail.com, Twitter: https://twitter.com/inigo_mateo y LinkedIn: www.linkedin.com/in/inigomateo. ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0002-5255-2750>; Publons and Web of Science ResearcherID L-1327-2017, Dialnet: 2124932 Google-Scholar: <https://scholar.google.es/citations?user=fivrN5wAAAAJ&hl=en&oi=ao>, Obra realizada en el marco del proyecto de investigación DER 2017-82705-R del Programa Estatal de I+D+i orientada a los Retos de la Sociedad, del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad que lleva por título: «Soluciones jurídicas y económicas al problema inmobiliario turístico». Cómo citar: MATEO VILLA, I. (2022). «Del artículo 103bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador. (Tercera parte)». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. número 791, págs. 1339-1386.

1. REGLAS GENERALES: 2. COSTES JUDICIALES: *A cargo del Estado, prestador de servicios judiciales. B) A cargo del litigante.* 3. COSTES REGISTRALES. 4. COSTES NOTARIALES. 5. COSTES ABSOLUTOS Y RELATIVOS. 6. REPRESENTACIÓN GRÁFICA: *A) Costes judiciales frente a registrales. B) Costes notariales frente a registrales.* —X. CONCLUSIONES.—XI. RESOLUCIONES.—XII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Llegamos a este momento procesal con dos situaciones posibles: las partes han alcanzado un acuerdo que ha sido controlado de legalidad por el registrador en sus aspectos personales y reales, además de, si procede, registrales, o, por el contrario, no lo han logrado ora por incomparecencia de una de las partes —presumiblemente el destinatario de la conciliación— ora por haber negociado infructuosamente. Aún es posible que, como variante de las anteriores, una de las partes formule a la otra una oferta de acuerdo superador de la desavenencia. Así pues, podemos reconducir la cuestión afirmando que el litigio finalizará con —y en consecuencia, el acta recogerá el hecho del— acuerdo, desacuerdo u oferta no aceptada. Firmada en su caso por una o las dos partes y, en todo caso, por el registrador tramitador de la conciliación, el acta será guardada ordenadamente en el archivo de legajos. Y sobre esta acta podrá solicitarse al registrador titular del registro en cuyo archivo se conserve, que dé publicidad formal, asunto del que, precisamente, nos ocupamos a continuación.

II. CERTIFICACIÓN DEL ACTA

La publicidad registral del acta de conciliación —con cualquiera de los tres resultados expuestos en el apartado anterior— se rige por el artículo 342 del Reglamento hipotecario (en adelante, RH) según el cual «también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales». Será igualmente de aplicación, en lo que corresponda, la *Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa* y, en particular, el tratamiento profesional de la información, «de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos que carezcan de trascendencia jurídica» (*Primero*) y protegiendo los datos de carácter personal (*Tercero*) y archivando «las solicitudes de publicidad formal [...], de forma que siempre se

pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años». (*Sexto*).

Es necesaria la solicitud expresa de publicidad y la alegación del interés legítimo —porque aunque el artículo 222 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) nos dice «acreditar», lo cierto es que simplemente se alega en la solicitud de nota simple y certificación de asientos—, interés que será calificado por el registrador, y se extenderán en papel y con las demás formalidades propias de las certificaciones del artículo 350 RH. Será registrador competente para emitir la certificación el que lo sea del registro al que pertenezca el archivo de legajos que lo contenga, de ahí que tramitador y certificante no tienen por qué coincidir. La negativa a expedir la certificación será, como todo acto administrativo, susceptible de recurso de acuerdo con el artículo 228 LH¹.

En cuanto a si es posible que la publicidad del acuerdo de conciliación se realice por nota simple, creemos que la respuesta ha de ser negativa porque (i) debe trasladarse íntegro su contenido y no un extracto, como sería propio de las notas simples; porque (ii) si el acta del acuerdo contuviera negocios inscribibles, no podrá llevarse a cabo esta inscripción con la nota simple sino solo con la certificación —como ya viene haciéndose, por ejemplo, con la certificación mercantil de concurso—, pues solo esta última da fe de su contenido —confróntese artículo 222.5 LH—; (iii) ídem del anterior para el foro judicial por razón del artículo 317.4.^º de la Ley de Enjuiciamiento civil (en adelante, LEC); y, por último, (iv) porque el artículo 342 RH se refiere expresamente a «certificaciones».

En cuanto al contenido de la certificación, debe incluir el acuerdo completo, sin omitir ningún extremo de manera que en la omisión no se produzca ninguna alteración sustancial de su contenido. Más dudosa es, en cambio, la inclusión de los aspectos procesales de la tramitación de la conciliación, resultando suficiente, a nuestro parecer, con que en la certificación se indique en todo caso que el acuerdo es fruto de un procedimiento de conciliación y el número de expediente asignado por el registrador, todo ello sin perjuicio de que en el expediente obrante en el registro se recoja toda la información procesalmente relevante, esto es, «cuantas incidencias y trámites tengan lugar durante su instrucción» por analogía con el expediente formal del artículo 199 LH de inscripción de las representaciones gráficas, previsto por la *resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad*. Ídem del anterior para las eventuales advertencias legales —confróntense lo dicho por las *Normas* (2017: 17) y FERNÁNDEZ DEL POZO (2016: 303)—.

En cuanto al libramiento de las certificaciones por el mismo registrador que trámító el expediente, no ofrece duda alguna pues así se opera en la «función de inscripción» —sobre el alcance que damos a este concepto así como a los de «función conciliatoria» y «función registral», véase MATEO VILLA, 2022a: 18—, tanto para la inscripción como para la georreferenciación. Y en cuanto a si es posible sostener que la conciliación se tramita pero no se publicita, semejante postura sería contraria a la analogía predicable de la función de inscripción y al resultado mismo de la conciliación, pues las partes no tendrían forma de probar documentalmente el acuerdo alcanzado. Este planteamiento podría trasladarse a una fase procesal anterior, esto es, a defender que la conciliación se tramita pero no se archiva, postura igualmente insostenible: la actividad desplegada por el registrador debe quedar reflejada en el oportuno expediente que, a su vez, ha de conservarse; en este caso, en el archivo de legajos. Y en tanto que conste archivado, debe dar publicidad de él cuando así se le solicite porque es público, *ex artículos 221 y 227 LH, y 335 RH*. Por añadidura, la publicidad del acuerdo por el registrador solo puede hacerse por certificación que refleje datos previamente contenidos en el Registro, de ahí que resulte precisa la (previa) conservación del documento (acta) sobre el que se certifique. Aun podía emplearse la analogía con la actuación judicial y notarial en orden al reflejo de la tramitación (procedimiento), del acuerdo (acta) y su conservación (archivo). Podríamos, incluso, ir más atrás en el trámite procesal, sosteniendo que el acuerdo se alcanza pero no se refleja documentalmente: en contra puede alegarse no solo lo mismo que en los dos supuestos anteriores, *mutatis mutandis*, sino, además, que el 103 *bis* LH expresamente prevé que el acuerdo se recogerá en una certificación —en realidad, como se dijo, acta a la que después se dará publicidad como certificación—. En conclusión, el registrador debe controlar de legalidad el acuerdo alcanzado, recogerlo en un acta que irá firmada por las partes y por el propio registrador, archivar el acta y dar publicidad de esta con transcripción literal del acuerdo (aspecto sustantivo) y de la tramitación (aspectos procesales) solo en cuanto a sus extremos más relevantes, en concreto, el número de expediente que le hubiera atribuido².

Finalmente, el registrador, al expedir cada certificación del acta de la conciliación, deberá extender en el expediente una diligencia indicando el hecho del libramiento de la publicidad con los datos de identificación de su solicitante.

III. SU VALOR EN EL TRÁFICO JURÍDICO

Por los motivos expuestos en otro lugar (MATEO VILLA, 2022b: 792-793) el acuerdo estará (i) siempre controlado de legalidad por el registrador

y, procesalmente, será (i) documento público —artículo 317.4.º LEC, referido a asientos, aunque igualmente es de aplicación el 317.5.º del mismo texto legal— por haber sido expedida por funcionario público en el ejercicio de su función —artículo 1216 del Código Civil (en adelante, CC)—, haciendo por tanto «prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella» —artículo 319.1 párrafo II.º LEC—; (ii) auténtico —artículo 320.1 LEC y *preámbulo* LEC—, de manera que para el caso de que su contenido fuera impugnado, bastará su cotejo con el original —de ahí que la conservación del documento por el registrador en su archivo de legajos deba ser *ad perpetuam*—. Por razón precisamente de esta autenticidad, es directamente (iii) inscribible en el Registro de la Propiedad —artículo 3 LH: «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en [...] documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes»—. Se obtiene así un «título sustantiva y formalmente equiparable en términos de mercado al de su alternativa judicial, esto es, la sentencia» (MATEO VILLA, 2022a y 2022b), equiparación en gran medida empañada por la interpretación obstativa de la Dirección General de los Registros y del Notariado —recientemente rebautizada como «Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública»; en adelante, DGRN— sobre su inscribibilidad, asunto que pasamos a tratar seguidamente.

IV. INSCRIPCIÓN

Entramos en una fase que no es ya de conciliación sino de inscripción, por lo que lo que digamos a continuación lo será con base en los preceptos reguladores de esta función registral. La calificación de la certificación registral del acta que contenga el acuerdo de conciliación para su inscripción en un registro de derechos está —ahora sí— sujeta a competencia territorial *ex* artículo 1 párrafo II.º LH y queda sometida a las mismas reglas propias de los demás documentos inscribibles —confróntense, entre otros, artículos 18 y 20 LH y 99 RH—; ídem del anterior para la liquidación del impuesto, asunto del que trataremos más adelante.

Otro tema interesante es el relativo a si el registrador que trató la conciliación o, en su caso, emitió la certificación del acta puede, además, practicar su inscripción en el Registro de la Propiedad a su cargo y competente territorialmente. La duda que ahora traemos está más justificada que la que planteábamos más arriba sobre si el registrador que trató la conciliación podía certificar del acuerdo, pues ahora se trata de una novedad aparente que puede producir una cierta sensación de inseguridad. Siguiendo

el método empleado hasta ahora, acudamos a cómo se han venido resolviendo situaciones parecidas en la función de inscripción y veamos si su solución es aplicable a la conciliación. Hasta la entrada de los artículos 209 y 210 LH, primero, y 103 *bis* después, lo habitual o usual era que un funcionario formalizara el documento público —ora de la Administración general, de la de justicia, los notarios y, en ciertos casos, otro registrador— y un registrador —distinto de los anteriores— el que inscribía; y decimos habitual o usual porque con el artículo 217 LH no existía duda de que el registrador que tramitaba el procedimiento —titular del registro afectado por el error— era el que, además, inscribía la rectificación —así debe entenderse el «del Registrador» del precitado artículo—.

Una vez en vigor los dichos artículos 209 y 210 LH no se ha discutido —ni siquiera por la DGRN— la inscribibilidad del acta por el mismo registrador tramitador. La cuestión queda definitivamente resuelta por el artículo 209.1 Primero, consistente en cuanto a la competencia —para la inscripción— con el 1 párrafo II.^º LH sobre competencia territorial como, procesalmente —para la tramitación del expediente—, con el 217 LH; por añadidura, el artículo 210.1 Primera resuelve la cuestión de la misma manera, de suerte que en todos ellos —209, 210 y 217— el tramitador es quien practicará la inscripción que resulte del expediente tramitado. Aún hay más argumentos en favor de que la inscripción de la certificación del acta de conciliación pueda practicarla el mismo registrador-tramitador del procedimiento: (i) este impedimento no está previsto en los preceptos reguladores de la inhibición —artículos 102 y 103 RH—; (ii) el legislador pudo modificar estos preceptos al introducir el nuevo 103 *bis*, lo que no hizo, demostrando que para él la tramitación no impide la inscripción no solo en supuestos concretos —artículos 209, 210 y 217— sino en general —103 *bis*; (iii) porque en el caso del artículo 199 LH el mismo registrador que tramita el procedimiento de georreferenciación es quien lo inscribe, sin que esta cuestión haya resultado dudosa hasta la fecha. Contra este argumento puede alegarse que la georreferenciación se extiende mediante plano contenido en título autorizado por tercero —certificación descriptiva y gráfica catastral o mediante base gráfica alternativa contenida en un documento público—, de manera que el registrador inscribe o no el título, pero no lo crea durante la tramitación del citado procedimiento. Cierto, pero no lo es menos que el título termina inscribiéndose previa la calificación del registrador sobre las oposiciones a la dicha georreferenciación, por lo que el tramitador es agente decidente —lo que, por lo demás, le da una posición muy superior a la de mero autorizador— de un título que después él mismo inscribe.

Aún puede plantearse que el problema no es tanto la inscripción como la del título con el que se pretende esta, es decir, que la certificación registral

no es inscribible. Pero lo cierto es que ya viene siendo inscrita indiscutidamente para los mismos artículos (i) 209 LH —RDGRN de 31 de enero de 2018—, (ii) 210 y (iii) 217 LH, (iv) en el caso de concurso en que el Registro de la Propiedad extiende los asientos que correspondan a partir de la certificación emitida por el registro mercantil e, incluso, en el de (vi) pérdida de certificación de defunción de imposible localización, en que para, por ejemplo, realizar una partición o cancelar un usufructo puede acreditarse el fallecimiento mediante certificación de otro registro en que conste inscrita. Sin embargo, su inscribibilidad ha sido puesta en duda únicamente por la DGRN, que sostiene que es precisa la *reformalización* de la certificación registral en un segundo documento público, esta vez, escritura notarial; el mismo criterio mantiene para la transacción judicial y la conciliación tramitada judicialmente. Antes de valorar sus argumentos, ofrezcamos el marco teórico apropiado.

Dado que la certificación ya es documento público en que, además, las partes, su capacidad jurídica, la prestación de su consentimiento y el contenido del acuerdo son indubitados y controlados de legalidad, surge la duda de, primero, si es posible jurídicamente re-elevar a público un documento ya público y, segundo, la utilidad jurídica, económica y social de hacerlo, es decir, qué valor aporta al usuario del servicio registral, que amerite incurrir en semejante coste. En cuanto a lo primero, de aceptarse la posibilidad de re-elevación de la certificación registral del acta de conciliación, debe resolverse cuál sería el posible ámbito de actuación del notario y el correlativo tipo formal que lo recoja —escritura pública, acta o testimonio de la certificación—; en cuanto a lo segundo, dicha utilidad podría venir dada porque mejore —en la forma que sea— la calidad jurídica de los derechos adquiridos —por ejemplo, un segundo control de legalidad—, por aportar un mayor valor formal al título —lo que significará que el título solo elevado una vez a público es menos público o de peor categoría jurídica sustantiva que uno elevado por segunda vez—, por permitir la conservación adecuada del título —argumento gerencial— o, finalmente, por ser requisito *sine qua non* para lograr ciertos fines procesales como su inscribibilidad —argumento procesal-registral— o su uso en juicio para evitar el juicio declarativo y acudir directamente al ejecutivo —argumento procesal-judicial—.

En cuanto a la posible actuación del notario respecto de la certificación del acta que recoja el acuerdo de conciliación, razonemos considerando los tipos formales notariales y la labor desplegada por el notario en cada uno de ellos, conectándola a su vez con la situación de partida de que disponemos —una certificación registral con partes cuya identidad y capacidad es indubitada, comprensiva además de un acuerdo ajustado a Derecho—. De todos los instrumentos notariales posibles —artículo 17 LN—, podría el notario optar por la escritura pública que es la que recoge «declaraciones

de voluntad que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y negocios jurídicos de todas clases». Ahora bien, esta opción no está exenta de problemas: (i) si el notario exige a las partes prestar nuevo consentimiento para construir su escritura pública, significa que el prestado ante el registrador, trasladado a un acta y sobre el que se ha certificado no goza de valor jurídico ni procesal alguno, lo que carece de sentido de acuerdo con la LH —confróntese su artículo 225.2— ni con la LJV, amén de por una simple regla de sentido común: o el primer consentimiento no valía, o el segundo no valía, o si valía el primero no hacía falta el segundo y viceversa; (ii) por añadidura, la solución anterior —considerar que el primer consentimiento no es de calidad suficiente— supondría equiparar la certificación registral —pública— al acta de mediación —privada— que necesita ser elevada a público —confróntese artículo 25 LM—, lo que no puede sostenerse en forma alguna, especialmente si consideramos el artículo 317.4.º LEC sobre documentos públicos registrales. Es decir, la certificación registral es en la LEC y para este caso equivalente a documento notarial o, mejor aún, a resolución judicial —artículo 317.1.º LEC; pues se refiere a las inscripciones—, no a documento privado de mediación; (iii) si, en cambio, se sostiene la contraria, deberá entonces justificarse la naturaleza jurídica de la certificación registral, de suerte que si no es pública, es necesariamente privada, lo que resulta igualmente insostenible; (iv) a mayor abundamiento, deberá justificarse para el mismo caso por qué la certificación del artículo 103 *bis* LH no es inscribible —que, como se dijo, de acuerdo con el *preámbulo* LJV, se trata de la norma general sobre conciliación registral— y, sin embargo, sí lo es la de los artículos 209, 210 y 217 LH que no son sino supuestos especiales de conciliación; por último, (v) ídem del anterior para justificar la inscripción de certificaciones registrales de concurso.

Analicemos ahora la actuación de las partes cuando se les exige este segundo consentimiento: *¿quid* si una de ellas, que firmó la avenencia y cuya acta está archivada en el archivo de legajos del Registro de la Propiedad, se niega posteriormente a acudir al notario para (re)prestar su consentimiento y con ello no se puede (re)elevar a público el acuerdo? Esta pregunta exige plantearse entonces otras tres: *¿qué actuación desplegará* en este caso el notario? No podemos contestar salvo que opte por elevar a escritura pública la certificación presentada por una sola de las partes y con la comparecencia de solo esta. Esta es la tesis sostenida por la RDGRN de 18 de octubre de 2017 pero ni el legislador lo prevé, ni el notario puede dar por suplida la voluntad que falta porque, nuevamente, caeríamos en el argumento circular: si la certificación suple la voluntad es porque estando contenida en ella se considera jurídicamente válida por calificada —pues el registrador ha tenido que valorar este extremo antes de emitir su acta—, validez que alcanza también a la del compareciente —que, precisamente, acude con el acta donde el

notario—, lo que nos obliga a plantearnos nuevamente la misma cuestión: ¿para qué la (re)formalización del título judicial de homologación cuando no añade nada nuevo ni sustantivamente —léase, en términos de control de legalidad— ni formalmente —pues el título ya es en origen público—? Anticipamos entonces la calificación negativa del registrador cuando se le presente a inscripción un documento re-elevado a público por una sola de las partes, pues, repetimos, si es necesaria la segunda elevación a público es porque el primer título —ahora empleado como base para la elevación a público— resulta insuficiente, o, peor aún, inexistente como público, precisándose entonces —nuevamente— el consentimiento de todas las partes, sin que el registrador pueda entender suplida la de una de ellas con la certificación registral. Es más, si el notario opta por elevar a escritura la certificación registral del acta de conciliación con la comparecencia de una sola de las partes es porque está dando por cierta aquella, lo que solo se justifica si la considera título público perfecto —permítasenos expresarnos por un momento así—, esto es, porque lo da por cierto, por lo que entonces no sería necesaria la re-elevación a escritura pública. Y si la da por cierto en cuanto a la intervención de una de las partes, debería hacer lo propio con la totalidad.

En cuanto a la segunda pregunta, si es necesaria la re-elevación a escritura pública de la certificación registral del acta de conciliación, ¿qué valor jurídico tienen entonces el acta archivada y las certificaciones registrales que a partir de ella se emitan? Esta pregunta se contesta con la anterior: o es título público y, por tanto, auténtico —con fuerza procesal especial e inscribible— o es privado, en cuyo habrá de justificarse cómo un funcionario puede producir, en el ámbito de su función, documentos de esta clase (privados). En este último caso no quedaría otra posibilidad que la de hacer comparecer nuevamente a ambas partes ante notario para que, innecesariamente, expresen por segunda vez el consentimiento sobre la cuestión que creían ya superada.

Por último, ¿cómo procedería el juez en el caso de que una de las partes demande judicialmente a la otra por incumplimiento de lo pactado en el acta de conciliación y presente como prueba de lo pactado la certificación registral? Esta pregunta se responde, creemos, por sí misma: el juez considerará la certificación como documento público y, por tanto, como auténtico, con su consiguiente trascendencia procesal en orden a la prueba —artículo 319 LEC: «harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella»—. Es más, probablemente, por analogía con la ejecución de las hipotecas, el juez directamente solicitará al registrador que libre certificación del acuerdo sin cuestionar su autenticidad, derivada de su carácter público. Y no puede ser

que lo que la autoridad judicial considera público —más adelante veremos la posición jurisprudencial sobre este asunto—, la DGRN o un registrador en su calificación traten como privado, pues una cosa no puede ser esa misma cosa y su contraria a la vez. Y de sostenerse que es un documento privado, no podría usarse ni para elevar a escritura pública, ni para servir de prueba, de manera que el procedimiento conciliatorio de nada habría servido, posición igualmente insostenible y que ni siquiera es defendida por la DGRN, para quien la certificación registral es título público y, por tanto, auténtico a todos los efectos salvo para uno: la inscripción registral en que es precisa su re-elevación a público notarialmente aunque solo cuando se trate de acuerdo conciliatorio, no en el resto de supuestos de inscripción de títulos registrales³.

Dado que la certificación registral del acta de conciliación no se puede re-elevar a público por una sola de las partes, asumamos que comparecen (nuevamente) ambas, pero esta vez ante notario. ¿Qué les pedirá este: que se ratifiquen en las declaraciones que ya hicieron al primero? ¿Y a qué dirigirá su actuación este segundo funcionario? ¿A copiar exactamente el acuerdo ya alcanzado y contenido en la certificación que se le facilite o a autorizar uno (otro) nuevo? ¿A incorporarla sin más a su protocolo? El valor añadido —esto es, la actividad del segundo funcionario— no puede consistir ni en la dación de fe de identidad de las partes, ni de su capacidad, ni de la fecha, ni del contenido ni, tampoco, al control de legalidad de lo acordado pues todo esto ya viene resuelto por la actividad de control de legalidad desplegada por el registrador durante la tramitación del procedimiento de conciliación y al tiempo de alcanzarse el acuerdo entre las partes, por lo que el contenido de la escritura pública solo podría ser *exactamente* el mismo que el de la certificación; ídem del anterior en cuanto al archivo del documento o la forma pública. Por añadidura, según el *preámbulo* (III) LJV y artículos 6.1 —«no será posible la iniciación o continuación de otro expediente con idéntico objeto ante otro»— y 22.2 LJV —«si la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público, deberá expedirse, a instancia de parte, mandamiento a los efectos de su constancia registral»—, tampoco procede una segunda fase procesal de re-elevación a público.

Descartada entonces la escritura con comparecencia de una o ambas partes, puede aún pensarse que el notario actuante recurra a un acta o su testimonio. Pero ninguno de los dos podría ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad por no ser más que declaraciones de la existencia de un título, sin recogida de consentimiento. Y si alguien se planteara la inscribibilidad del testimonio o acta precisamente por recoger el título (regional) previo, le contestaríamos diciendo que lo que resulta razonable en general y habitual en la práctica registral es la inscripción en el Registro del título original

(registral) que recoge el consentimiento y no de un segundo título (notarial) que recoge el primero (registral), de manera que el segundo título nada aporta en términos de seguridad de la identidad o del negocio jurídico realizado o su legalidad, como no sea mayores costes agregados⁴.

Aún podría sostenerse que la intervención notarial es necesaria para protocolizar el título; estaríamos entonces ante un argumento gerencial. Pero considerando que esta protocolización no es más que en el archivo del documento y que tal archivo tiene que realizarse por el registrador y, además, de manera ordenada, decae el argumento. Por añadidura, esta protocolización no viene exigida como requisito que justifique los artículos 3 LH ni 33 RH pues estos traen fundamento en la juridicidad y autenticidad de los títulos, no en su conservación. En conclusión, la re-elevación a público de la certificación no aporta valor jurídico, económico ni social alguno, de manera que ni el usuario del servicio ni el Estado-prestador-de-servicios-judiciales se beneficiarán con ello. Estamos ya preparados para abordar la posición de la DGRN y de la jurisprudencia sobre este asunto⁵.

En lo esencial, la DGRN no cuestiona que la certificación sea título público ni auténtico pero sostiene que no resulta suficiente (*sic*) para lograr la inscripción, y ello a pesar de que el artículo 3 LH es meridianamente claro sobre este asunto —«para que puedan ser inscritos los títulos [...] deberán estar consignados en [...] documento auténtico expedido por [...] el Gobierno o sus Agentes»—. Su posición sobre la insuficiencia de la certificación registral del acta de conciliación para su inscripción es como sigue: todo documento que pretenda inscribirse en un registro de derechos español y contenga declaraciones de voluntad, debe, necesariamente, recogerse en escritura pública autorizada, además, por notario español. Dicho de otra manera: solo los notarios españoles son capaces de crear títulos formales válidos por adecuados para su inscripción en el registro español si de lo que se trata es de recoger convenciones. Dicho de otra manera: todo título que no recoja un acto administrativo o una sentencia —esto es, que aún siendo judicial no adopte, sin embargo, la forma procesal de sentencia— está condenado —siempre a juicio de la DGRN— a pasar por escritura pública española, posición que afecta, concretamente, a tres tipos de documento, a saber: (i) las escrituras públicas autorizadas por notario no-español; (ii) los títulos judiciales de homologación de transacciones, es decir, títulos judiciales que no sean sentencias; y, por último, tras la LJV, las (iii) certificaciones registrales que recojan el acta del acuerdo de conciliación. La DGRN viene a sostener que el artículo 17.1 párrafo II.^o LN instaura un monopolio notarial español, soslayando así el texto del artículo 3 LH. Veámoslo.

En cuanto a las escrituras autorizadas por notario distinto del español, las RRDGRN de 7 de febrero y 20 de mayo de 2005 se opusieron a la inscripción de un título notarial alemán bajo los argumentos siguientes: (i)

no se presumía la legalidad del título pues esta, por lo visto, solo podía concederla un notario español y (ii) su distinta eficacia por razón de las diferencias entre el sistema de título y modo español y el abstracto alemán. La primera de las resoluciones fue impugnada judicialmente, y por sentencia de 2 de marzo de 2006 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz se ordenó su inscripción. Esta sentencia fue recurrida a su vez ante la Audiencia provincial de Santa Cruz de Tenerife (sección 4.^a) que, sin embargo, la confirmó; fue nuevamente recurrida, esta vez en casación, ante el Tribunal Supremo que confirmó, nuevamente, la inscribibilidad del título por *STS 5354/2012*. *Ergo*, los títulos autorizados por notario no-español sí son inscribibles en el registro español y en la actualidad se inscriben con normalidad⁶.

En cuanto a los títulos judiciales de homologación de transacciones —léase también conciliaciones y allanamientos—, estas se regulan en los artículos 19, 415 y 443.1 LEC y consten en un acuerdo tomado por las partes ante el juez y calificado de legalidad por este, por el que las primeras ponen procesalmente fin al litigio judicial. Formalmente se recogen en un título también judicial y, por ende, público —artículo 206.1.6.^a LEC—, elaborado por el juez en el ejercicio las funciones que tiene atribuidas y con las solemnidades exigidas —artículo 1216 del Código Civil—, cuya autenticidad, por tanto, se presume y, por ende, resulta inscribible —artículo 3 LH—, además de ser ejecutable —artículo 517.3.^º LEC— con un especial alcance —artículo 520 LEC—. Internamente, el acuerdo de las partes es «homologado», sometido a control de legalidad por el juez, esto es, se realiza la comprobación «del cumplimiento de determinadas especificaciones o características de un objeto o de una acción» (art. 415) mediante el examen previo por el tribunal, entre otros de «la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto» (art. 415). La DGRN, sin embargo, tras una posición inicialmente dubitativa sobre su inscripción —véase párrafo siguiente—, a veces no se ha pronunciado —RDGRN de 20 de febrero de 2003—, otras se ha pronunciado sin que le pareciera entonces un asunto especialmente relevante —«si bien podría discutirse si, al ser un contrato, debería documentarse en escritura pública, tal defecto, al no haber sido alegado por la registradora, no puede tenerse en cuenta por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria»; RDGRN de 13 de septiembre de 2012— para, finalmente, rechazarla con una doctrina que se ha consolidado —solo en sus resoluciones—, basada en los siguientes argumentos que iremos contestando: (i) la homologación judicial —sostiene la DGRN—, aunque formalizada en título público, no es «más que un acuerdo entre partes» (RDGRN de 14 de mayo de 2003). Cierto, contestamos, pero exactamente el mismo argumento puede aplicarse

a las escrituras públicas *ex artículo 17.1 párrafo II.º LN* —«las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad [de, añadimos, particulares]» — sin que su inscribibilidad haya sido puesta en duda por el Centro Directivo sino precisamente todo lo contrario; (ii) tampoco tiene, el acuerdo de homologación, «las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por notario» (RDGRN de 14 de mayo de 2003). Este argumento sería cierto si no fuera porque en las homologaciones existe un control de legalidad que alcanza al contenido del acuerdo como bien tiene declarada la sentencia número 627/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zaragoza, precisamente dirigida a rebatir esta posición de la DGRN, sentencia de la que trataremos más abajo; pero razonemos: ¿sería imaginable que el juez de la homologación judicial o el letrado de la Administración de Justicia en las conciliaciones, homologara o levantara acta de un acuerdo que fuera ilegal?, esto es, ¿sería imaginable que los homologara o levantara acta sin hacer el debido control de su legalidad?; por último, (iii) «la homologación judicial [léase, para la DGRN, la simple formalización judicial del acuerdo] no altera el carácter privado del documento pues [...] se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento [...] [mediante negocio] que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad» (RDGRN de 9 de julio de 2013). Subyacen aquí dos argumentos, igualmente peregrinos: primero, no puede sostenerse de ninguna de las maneras que el judicial es un documento privado pues está producido por funcionario público, en el ejercicio precisamente de sus funciones. Y si lo que quiere decir es que es formalmente público, pero sustantivamente privado, acudiremos entonces al argumento dado en (i): toda escritura recoge consentimientos privados y no se duda ni de su carácter de título público ni de su inscribibilidad. El segundo argumento es que las partes, en su acuerdo no dan, tradicionan o hacen de presente, sino que *se comprometen a* dar y a hacer, es decir, que cumplen el acuerdo, sino que se limitan a fijar los derechos y obligaciones de cada parte, siendo entonces necesario celebrar un segundo negocio jurídico, precisamente notarial. Lo que viene a decirnos la DGRN es que estos acuerdos son transacciones puras, en las que simplemente pactan para futuro, pero no de presente. No puede presumirse semejante conclusión cuando, además, siendo el acuerdo el sustituto de la sentencia, las partes quieren acabar ya con el litigio, no con simples promesas sino con prestaciones de presente. En todo caso, este argumento exigiría leer uno por uno cada acuerdo para interpretar si las partes quieren prestaciones de presente o de futuro, lo que no hace el Centro Directivo. Por supuesto que no existe

impedimento legal para que las partes realicen de presente sus prestaciones, de manera que declarándolo así expresamente, el argumento de la DGRN decaería. Precisamente en favor de estas prestaciones de presente nos hemos pronunciado en otra parte (MATEO VILLA, 2022a: 26 y sigs.)⁷.

La propia DGRN no sostuvo inicialmente esta postura contraria a cualquier título que no fuera notarial español. Así, aceptó la inscripción de la homologación que recogía una disolución de comunidad entendiendo que (i) el requisito de la titulación pública quedaba cumplido por ser la transacción judicial documento auténtico —en realidad, el argumento es el inverso, donde «[presunción de] auténtico» es consecuencia de «público»— y que (ii) la división de cosa común no exige *traditio* para transmitir el dominio (RDGRN de 5 de mayo de 2003; la misma doctrina que la anterior —positiva a la inscripción, pero incongruente en su argumentación— la encontramos en las de 7 de enero de 2005 y 22 de febrero de 2012). El cambio de criterio lo vemos en las RRDGRN de 5 de agosto de 2013 —que aprovecha para recordar su nueva doctrina pese a que el registrador no planteó esta cuestión en su nota de calificación—, 25 de febrero de 2014 y 3 de marzo de 2015. Ídem, del anterior para la de 22 de julio y 2 de octubre de 2015 —especialmente interesante esta última porque la DGRN reflexiona sobre su evaluación interpretativa por la que pasaba de permitir la inscripción a rechazarla, primero, sosteniendo que no era un documento público (!) y, después, defendiendo que sí lo era pero que no resultaba adecuado solo por no ser escritura (española), sin explicar ni su nueva teoría ni el salto de la primera a la segunda—, 4 de mayo de 2016 —de lectura recomendable por lo prolífico de su argumentación—, 6 de septiembre y 21 de diciembre de 2016, 16 de febrero, 27 de febrero y 1 de marzo de 2017 y, por último, 18 de octubre del mismo año — que defiende que «lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa [del acta de transacción] [...], sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado»; pero ni puede llegarse a partir de la LEC a semejante conclusión ni se justifica jurídica ni económicamente el sobrecoste en perjuicio del usuario del servicio registral⁸.

El documento que ha venido a cuestionar últimamente este monopolio formal que pretende la DGRN ha sido el de las certificaciones registrales del acta de conciliación. Como se dijo, la LJV no crea este nuevo título ni reconoce *ex novo* su inscribibilidad pero hace que este remedio pase de excepcional a general —todo tipo de desavenencia— y que exista un incentivo para su uso por los significativos menores costes asociados al arancel registral por comparación con los otros dos procedimientos po-

sibles (*vid. infra*). Por esta razón y por argumentos similares a los de las transacciones y que, por tanto, no repetiremos, la DGRN se ha opuesto a su inscripción. Pueden verse en este sentido las RRDGRN de 17 de mayo y 31 de octubre de 2017, 31 de enero, 7 de marzo y 20 de julio de 2018, y 27 de junio y 24 de julio de 2019, todas ellas semejantes en lo que aquí interesa.

¿Cómo se ha posicionado la jurisprudencia sobre esta cuestión? Siempre que se ha recurrido judicialmente contra la calificación de un registrador o contra una resolución de la DGRN por la que se impedía la directa inscripción de un título público no notarial, los tribunales han resuelto admitir esta inscripción. Así sucedió con la sentencia 152/2018 del Juzgado de Primera Instancia número 24 de Sevilla que falla contra el argumento de que el título judicial presentado «se limita a acreditar la existencia de un acuerdo transaccional privado que carece de eficacia traslativa de dominio a los efectos del Registro de la Propiedad». La sentencia resuelve la cuestión de la siguiente manera:

«En cuanto a que un acto de homologación no es título suficiente, no puede compartirse, ni tampoco los razonamientos en cuanto a que dicha resolución judicial no valora las pruebas ni contiene un pronunciamiento de fondo sobre las pretensiones de las partes. El auto de homologación no vulnera ninguna prohibición legal ni contraviene el orden público, y se dicta solo si recae sobre materias que las partes pueden transigir, como es el caso, por lo que procede estimar la demanda [de manera que] [...] se revoca y deja sin efecto la calificación registral ordenando la inscripción».

Más contundente aún es la sentencia número 627/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zaragoza que resuelve la demanda contra la RDGRN de 22 de febrero de 2006 en los siguientes términos, definitivos sobre la labor desplegada por el juez, y que puede entenderse que será la misma del letrado de la Administración de Justicia en la tramitación de conciliaciones:

«para ser homologado judicialmente [un acuerdo] requiere precisamente el control judicial sobre a) si se encuentra prohibido por la ley o b) sobre si existen limitaciones legales por razones de interés general o en beneficio de tercero [...] [y] el artículo 517 LEC los considera como título que lleva aparejado ejecución.

Así las cosas no se comparten los argumentos que se contienen en las resoluciones de la DGRN en las que se aporta la calificación objeto de la impugnación, en el sentido de que no existe control jurisdiccional del acuerdo transaccional, dando a entender que lo que se efectúa es un control meramente formal, una suerte de con-

validación automática del acuerdo concurriendo los requisitos de capacidad y poder de disposición, lo que no es así porque el artículo 19 LEC exige específicamente un control jurisdiccional sobre su legalidad y sus efectos respecto de terceros, a modo semejante que del que se debe hacer en los supuestos de allanamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 LEC».

Aún debía llegar la sentencia 10/2019 del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid que resuelve sobre la inscribibilidad del testimonio del auto de una homologación de sentencia que la registradora consideró «no apto para producir la inscripción solicitada [...] pues, aunque homologado judicialmente, es un documento privado»:

«Tercero.— Compartiendo en su integridad las alegaciones del demandante, se estima que ese cambio de criterio [de la DGRN sobre la inscribibilidad de las homologaciones, al que nos hemos referido antes] *no responde a ningún cambio normativo que lo sustente* y, tal y como indica la parte actora “carece de sentido obligar a unos litigantes a otorgar una escritura pública para inscribir la adjudicación de los bienes inmuebles, *generando unos gastos y cargas que nada aportan al interés público o general*” cuando las garantías que otorga una resolución judicial en el ámbito jurisdiccional no pueden ser superadas por ningún otro tipo de documento público alternativo [...] En efecto, se estima que *el otorgamiento de la escritura pública resulta innecesario y redundante*, pues todos los extremos esenciales a los que ha de extenderse un documento público [...] ya han sido previamente comprobados por la autoridad judicial [...]».

«Cuarto.— Considerar que el acuerdo alcanzado en el desarrollo de un proceso, que ha sido homologado en el marco del mismo por un auto judicial, no altera el carácter privado del documento, resulta contradictorio con la propia esencia de la transacción judicial y del acto de conciliación extraprocesal [...] En base a lo referido se estima que el auto judicial (y su testimonio por el que la autoridad judicial aprueba un acuerdo de transacción que pone fin a un pleito comenzado, constituye un documento público que cumple con el requisito exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria». (Las cursivas son nuestras).

La ventaja que ofrece esta última sentencia es que se refiere expresamente a la certificación registral del acta de conciliación y lo hace, además, en sentido positivo para su inscripción, así:

«No cabe duda de que tanto la certificación registral como la escritura pública notarial, como el decreto del letrado de la Administración de Justicia [...] documentando en cada caso la conciliación con avenencia *son todos ellos documentos públicos y solemnes y, por tanto, cumplen los requisitos de la Ley Hipotecaria para ser formalmente inscribibles*. El mismo valor ha de otorgarse, por tanto, al auto del juez que homologa un acuerdo alcanzado en el curso de un proceso [...] En base a lo referido se estima que [...] también cumplen con el requisito [exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria] en los supuestos de transacción o conciliación para evitar un pleito, la certificación registral [...] en [el] que se formaliza el acuerdo de conciliación con avenencia». (Las cursivas son nuestras).

Por último y muy recientemente, traemos aquí la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lugo, de 17 de septiembre de 2020 (firme) contra la resolución de 2 de noviembre de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado confirmatoria de una calificación registral negativa relativa al mismo asunto: la registradora denegó la inscripción de un testimonio de auto judicial por el que se homologaba un acuerdo de extinción de condominio, alegando que la forma no era la adecuada amparándose no en la ley sino en diversas resoluciones de la misma Dirección General bajo los argumentos de que no se trata de un documento público sino privado, que resulta impugnable y que no existe control de legalidad del negocio realizado; la contestación del particular a la calificación de la registradora rezuma sentido común y merece ser leída. La dicha sentencia de primera instancia estima como las anteriores la pretensión de la demandante y declara —no podía ser de otra manera— la inscribibilidad del título judicial⁹.

Con semejante situación judicial, la cuestión debería estar ya definitivamente resuelta pero las RRDGRN y la calificación de algunos registradores no ajustada a Derecho sino a aquella doctrina lo impiden, perpetuando el problema en perjuicio de los usuarios del servicio registral. Así, la RDGRN de 14 de noviembre de 2019 sostiene que la «homologación o aprobación judicial [de la transacción] [...], implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al [sic] objeto del pleito, pero *no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo* que supone la transacción» (las cursivas son nuestras). Es decir, que un organismo judicial estaría dispuesto, siempre según la DGRN, a homologar un acuerdo ilegal. En todo caso, este argumento decaería en las conciliaciones tramitadas por los registradores, pues, como hemos demostrado, deben ser controladas de legalidad, so riesgo de incurrir en

responsabilidad patrimonial. Y en cuanto a que el título de homologación judicial no es público ni resulta suficiente para su inscripción, señala la misma sentencia últimamente citada que:

«Finalmente, debe añadirse que, como se admite en la calificación, la posición de la DGRN sobre esta cuestión ha variado recientemente, lo que evidencia que no se trata de una doctrina uniforme y reiterada en el tiempo, lo que ha dado lugar a que otros dos registros de la propiedad extendieran nota positiva [léase, despacharon] en relación con el mismo auto que homologaba a transacción judicial. Todas estas razones determinan la estimación de la demanda en el entendimiento de que el acuerdo transaccional homologado judicialmente es un título inscribible en el Registro de la Propiedad» lo que lleva a estimar la demanda y a «revocar [...] la nota de calificación [...] en lo relativo al defecto de la falta de consideración del acuerdo transaccional homologado judicialmente como título inscribible»¹⁰.

En cuanto a la doctrina, la totalidad de los autores consultados que han tratado la cuestión se decantan más o menos expresamente por su inscribibilidad: es el caso de AGUILERA (2016: 1749-1753), DÍAZ FRAILE (2016), AGUIRRE (2017), las *Normas* (2017: art. 20), MARTÍN MARCO (2019: 160-164), TORIBIOS (2019) y, finalmente, RÍO (2021); la misma posición parece deducirse en SANTOS (2016: 31-32).

Podemos ya hacer la afirmación nuclear de nuestro trabajo, sobre la causa teórica del potencial éxito de los PERC y las tres de su fracaso real —por contrastadas con la realidad que nos ofrece nuestra experiencia profesional—: los PERC representan ciertamente una alternativa al circuito judicial por creadores de títulos semejantes a los judiciales, pacificadores de la desavenencia mediante un acuerdo controlado de legalidad y revestido de forma pública —léase, con fuerza probatoria preferente, ejecutivo (aspecto procesal del que nos ocuparemos más adelante) e inscribible—, con costes significativamente inferiores a la sentencia judicial. Pero esta mejor eficiencia resulta solo teórica pues se pierde por la particular exigencia de la DGRN —rechazada constantemente por la jurisprudencia— de que el acuerdo conciliatorio sea sometido a una re-elevación notarial a público —obstáculo únicamente salvable para quien esté dispuesto a acudir a juicio para obtener una sentencia confirmatoria de la inscribibilidad—. Un segundo obstáculo —no menor pero secundario respecto del anterior— es la pretensión de sujetar la tramitación de la conciliación a una inexistente competencia territorial, posibilidad que, por ahora, parece poco probable a tenor de la posición tanto de la DGRN como de la doctrina sobre la cuestión

y que hemos expuesto en otro lugar (MATEO VILLA, 2022a: 29 y sigs.). Un tercer obstáculo, equiparable en importancia al notarial primeramente expuesto, es el de no atribuir consecuencia alguna en el orden de las costas a quien no negocia o, mejor aún, a quien lo hace en forma tal que el contenido de su oferta se aleja significativamente de la de la sentencia con la que probablemente se resolvería el litigio, asunto que estudiaremos en otra parte (MATEO VILLA, 2022c). Resuelta la primera barrera impuesta *de facto*, evitada la segunda y legislada la tercera, puede anticiparse un gran éxito para los PERC —«MASC», (medios alternativos para la resolución de controversias) según la terminología recientemente introducida por el legislador— en beneficio de la ciudadanía, la justicia y el erario público. En todo caso, la cuestión viene a aclararse —no a resolverse pues, como se argumentó, no hay duda sobre la directa inscribibilidad (de su ejecutividad formal y, en su caso, sustantiva, nos ocuparemos más adelante) de la certificación registral que recoja el acta de conciliación— con escasa técnica registral —pues deducimos que parece hacer coincidir los conceptos de «inscribible» y «ejecutable» cuando, en realidad, los inscribible ya no es ejecutable (salvo en el caso de inscripción constitutiva) pues ya se ha llevado a cabo, y donde la inscripción añade a lo ejecutado la protección *erga omnes* del artículo 34 LH— con la nueva redacción del artículo 12.2 dada por el Consejo de ministros el doce de abril de 2022 al Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia y según el cual, «celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

V. TRIBUTACIÓN

El acuerdo de conciliación debería en principio tributar de la manera que lo haría la transacción, de acuerdo con los artículos 14.5 y 57.5 del *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* —en adelante, LITPAJD— y 28 del *Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* —en adelante, RITPAJD—, esto es, «según el título por el cual se adjudiquen, declaren o reconozcan los bienes o derechos litigiosos, y si aquel no constare, por el concepto de transmisión onerosa». Puede verse

que el legislador tributario intuye que la transmisión es, en todo caso, onerosa pero sin entrar en disquisiciones sobre su verdadera causa jurídica —asunto ya tratado por nosotros en otro lugar (MATEO VILLA, 2022a: 19 y sigs.)—.

Resulta, empero, discutible su exacción por el AJD pues la ley que regula este impuesto tasa los tipos de documento que dan lugar a su aplicación, entre los que no se encuentra la certificación registral que recoja el acta de avenencia —confróntese artículo 31 LITAJD—. Pueden plantearse dos hipótesis: por la primera, en la medida en que existe identidad de razón con el judicial y notarial en lo que aquí interesa, debe tributar de acuerdo con el mismo régimen; por la segunda, dado que no cabe aplicar la analogía en materia tributaria, el negocio quedaría como no-sujeto. Desde un punto de vista puramente funcional, esta última interpretación incentivaría el uso de la conciliación por motivos exclusivamente fiscales tratándose de negocios eventualmente sujetos a AJD, lo que constituiría a su vez fraude sustantivo para el caso de no existir verdaderamente litigio. Nosotros defendemos la tributación por la identidad exacta de razón, si bien su contraria dispone de sólidos fundamentos jurídicos¹¹.

VI. EJECUTIVIDAD

Se entiende por ejecutivo el título «al que la ley le confiere la presunción *juris tantum* de la existencia de un crédito y de su deudor, así como la posibilidad de iniciar un juicio ejecutivo y la casi inmediata ejecución» (SOBERANES, 1982: 44), de manera que su contenido «se lleva a la práctica sin necesidad de más pruebas» (CONSEJO GENERAL DEL NOTARIO-DO). La ejecutividad alcanza, por tanto, dos aspectos: uno, de veracidad, certeza —ejecutividad que podemos llamar «formal»— y otro de (inmediata) realización —ejecutividad «material»—. En el caso de los títulos públicos, se presume esta certeza gracias al sujeto que los produjo formalmente y, alegados que sean en juicio o fuera de él, se presumen veraces, de manera que solo admiten una prueba poderosa —definitiva, si se prefiere— en contrario, cuya carga corresponderá al perjudicado por su contenido; por su parte, los títulos privados hacen igualmente prueba pero, a diferencia de los públicos, bastará un simple indicio que ponga en duda su veracidad para que quien los alegó se vea obligado a probarlos. La ejecutividad material se refiere a la posibilidad de hacer efectivo, directamente y sin necesidad de nueva interpretación, un cierto título: por ejemplo, un acta notarial es descriptiva y carece de contenido ejecutable; otro tanto de lo mismo ha de decirse de los negocios jurídicos con prestaciones futuras que deban ser concretadas o cumplidas previa prestación de un consentimiento añadido (v. gr., obligación

genérica o promesa de comprar o vender; recuérdese aquí lo que se dijo en MATEO VILLA [2022a: 27 y sigs.] sobre nuestra preferencia por que el acuerdo de conciliación contuviera prestaciones de presente). Ejecutividad formal y material juegan en planos distintos, prueba y realización, y sus efectos procesales son igualmente distintos. La ejecutividad que interesa a los agentes en la conciliación es la doble porque es la que produce efectos plenos e inmediatos y, por ende, los más cercanos a la sentencia judicial. Según lo anterior, la certificación registral del acta del acuerdo de conciliación es perfectamente ejecutiva cuando contenga prestaciones de futuro y sólo inscribible cuando contenga negocios ya perfeccionados (salvo, como se dijo, tratándose del caso de inscripciones constitutivas como la hipoteca o el derecho de superficie que requieren, precisamente de la inscripción para su ejecución, lográndose así la perfección del derecho real que se pretenda adquirir): formalizada por funcionario público, su contenido se presume veraz (ejecutividad formal), contenido, además, mandatos claros e inequívocos perfectos o por perfeccionar (ejecutables sustantivamente), según que la prestación esté ya realizada o por realizar.

Traslademos este análisis a la LEC. Su artículo 317 —véase el 299 LEC— se refiere a los títulos ejecutivos formalmente, que son los documentos públicos y que poseen, por las razones expuestas, «ciertas características, [que] permiten al Derecho considerarlos fundamento razonable de la certeza» (LEC EM XVIII); el 517, por su parte, se refiere a los títulos materialmente ejecutivos que ora son documentos públicos —títulos judiciales y notariales; quedan excluidos, por las razones expuestas, las actas notariales del 317.2.^º LEC— ora excepcionalmente algunos privados —entre los que destaca para nuestro interés el laudo o resolución arbitral y cuya justificación para considerarlos como ejecutables se razonó en otro lugar (MATEO VILLA, 2014)—. Las certificaciones registrales aparecen en el artículo 317.4.^º pero no en el 517 por una razón que hasta ahora resultaba comprensible: el contenido de los asientos registrales —objeto típico de las certificaciones— no es directamente ejecutable, pues está referido a derechos ya perfeccionados, que no precisan ser ejecutados —confróntense artículos 38 LH y artículo 439.2.3.^º LEC—. Pero esta ausencia no impedía su ejecución material cuando ésta resultaba procedente —mediante su inscripción—, como se deduce de los ejemplos que hemos dado de títulos registrales directamente inscribibles.

Por tanto, las certificaciones registrales de conciliación son formalmente ejecutables porque siendo públicas se presumen veraces —artículo 317.4.^º LEC— y serán materialmente ejecutables en la medida en que por su contenido contengan prestaciones simplemente pendientes de ejecución ¿Cómo actuará entonces el juez ante una certificación judicial que contuviera un mandato sustantivamente ejecutable de dar, hacer o no hacer? Despachando

ejecución directamente. Se hace entonces recomendable —más que necesaria— la reforma del artículo 520 LEC para disipar dudas sobre este extremo pues en su redacción actual se produce la paradoja de que un laudo arbitral que bien puede haber sido dictado por un no jurista y es documento privado, tiene mayor fuerza ejecutiva que la certificación emitida por funcionario público que contiene, además, un negocio cuyo control de legalidad ha sido realizado por ese mismo funcionario público jurista (el registrador). Aunque, como ya se vio, la cuestión viene a aclararse —que no resolverse, pues no era preciso con la legislación preexistente de la que se deducía claramente la ejecutividad formal y, en su caso, sustantiva de las certificaciones registrales— con la nueva redacción dada al artículo 12.2 del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal en su versión de doce de abril de 2022.

Concluyamos: ¿cuál es el límite de la ejecutividad material de una certificación registral? Tratándose de acuerdos ejecutados de presente, ninguna, pues la ejecutividad es una característica que ya no se predica por falta de objeto pues las prestaciones ya han sido realizadas por lo que nada queda pendiente de ejecutar; en cuanto a la certificación que contenga prestaciones pendientes o futuras, rige lo previsto en el artículo 520 LEC, de manera que tratándose de prestaciones dinerarias, solo se despachará ejecución por los títulos notariales y registrales de entrega de importe que supere los trescientos euros; tratándose de obligaciones de dar cosa distinta de dinero —confróntese artículo 520.1.3.º LEC— no podrá despacharse ejecución sin juicio verbal previo. Esta es la opinión de TORIBIOS (2019) quien hace notar, primero, que los efectos ejecutivos de las certificaciones registrales —como de las escrituras notariales— son más limitadas que los judiciales de conciliación; segundo, que las causas de oposición a los títulos no judiciales son mayores que las previstas para los títulos judiciales —artículos 566 y 557 LEC—; y, tercero y último, que la suspensión del título extrajudicial suspende a su vez la ejecución, lo que no sucede con el judicial —véanse los mismos artículos anteriormente citados—. Estos tres límites para los títulos conciliatorios tanto registrales como notariales deberían ser revisados para su eliminación por el legislador¹².

VII. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

La responsabilidad patrimonial del registrador —asunto ya tratado pero cuyas conclusiones aquí agrupamos— deriva no tanto de los artículos 296 y siguientes LH porque no han sido adaptados por la LJV, sino del 2.1 del *Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones públicas en materia de responsabilidad patrimonial* y 1902 del Código Civil, de manera que incurre

en responsabilidad en el ejercicio de su función y, más concretamente, para el expediente de conciliación, en las diferentes fases en que una acción u omisión no sujetas a Derecho puedan producir un daño, existiendo nexo de causalidad entre las unas y el otro. Estas acciones son: (i) presentar la solicitud, (ii) calificar sobre su admisión, (iii) notificar a la dirección facilitada por el solicitante, (iv) controlar de legalidad el acuerdo, (v) conservar diligentemente su acta y, por último, (vi) emitir certificaciones fieles con esta. Por añadidura, esta responsabilidad del registrador alcanzará no solo a las partes sino, también, a terceros que hayan sufrido daño —pues del título pueden resultar, por ejemplo, créditos transmisibles— siempre que exista causalidad entre la negligencia del registrador y el daño —cfr. artículo 1911 del Código Civil y 299-301 LH—; en cuanto a la responsabilidad del registrador por las advertencias que debe hacer, véanse, por analogía, para el mediador, los artículos 9.3, 11.3 y 14 LM, para los árbitros, 21 y 37.2 LA y, por último, el ya citado 145.3 RN¹³.

VIII. ARANCEL REGISTRAL

Nos ocupamos solo de la aplicación del arancel en la conciliación, dejando al margen la inscripción por no ser objeto de nuestro trabajo. El arancel de los registradores se rige por el *Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad* —en adelante, el RD sobre el arancel registral— y su aplicación a la tramitación del expediente de conciliación está expresamente prevista en el *preámbulo LJV* (VI) —«Ningún aspecto de los ciudadanos se verá perjudicado dado que puede acudir [...] al Registrador, en cuyo caso deberá abonar los aranceles correspondientes»—. Sin embargo, el arancel no ha sido reformado por razón de este procedimiento, frente a lo declarado en la disposición adicional cuarta LJV sobre «aranceles registrales», ni se han creado conceptos específicos por razón de él, lo que nos obliga a interpretar por deducción su aplicabilidad en ciertos supuestos dudosos, debiendo acudir al arancel preexistente y solo en cuanto a conceptos expresamente previstos¹⁴.

En cuanto a quién deba satisfacer el importe, corresponde al solicitante de la conciliación —Octava del Anexo II RD sobre el arancel registral y 7 LJV—, sin perjuicio de que las partes pacten otro reparto, pacto que, en todo caso, tendrá eficacia *inter-partes* pero no frente al registrador —confróntense artículos 1255 y 1257 CC—, lo que supone que el solicitante no pueda oponer este pacto al registrador. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 8 del Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal al establecer —para el tercero-auxiliar— que «sus honorarios profesionales

serán objeto de acuerdo previo con las partes intervinientes. Si la parte requerida para participar en el proceso negociador no acepta la intervención del tercero neutral designado unilateralmente por la parte requirente, deberá esta abonar íntegramente los honorarios devengados hasta ese momento por el tercero neutral».

En cuanto al asiento de presentación extendido con ocasión de la solicitud de conciliación, será de aplicación el arancel, aunque se practique en el Libro de Entrada y no en el Diario, pues el Número 1 del RD sobre el arancel registral no distingue, refiriéndose al «asiento de presentación de cada título», estando previstos ambos en la LH —para el de Entrada, artículo 222.9—.

En cuanto a la tramitación de la conciliación, el registrador debe aplicar el arancel a cada una de las diligencias que extienda. En la medida en que el concepto «diligencia» no está previsto en el arancel, las que vayan seguidas de un «certifíco» serán liquidables de acuerdo con el Número 4.1 e) del RD sobre el arancel registral en concepto de «otras certificaciones»; de no preceder el «certifíco» —v. gr., notificación realizada telefónicamente—, resultaría aún posible la aplicación con base en la regla Octava del Anexo II del RD sobre el arancel registral por el que «los derechos [arancelarios] correspondientes a las [...] manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten», y en tanto que el mismo precepto relaciona certificaciones con manifestaciones, parece que la remisión correcta sería, para estas diligencias de tramitación, nuevamente el dicho Número 4.1 e), de manera que tengan la consideración de manifestaciones en el expediente, necesarias para justificar la actividad del registrador, sin que puedan concebirse como notas internas registrales y entendiéndose solicitadas por la presentación de la conciliación.

En cuanto al acuerdo, son dos las tesis sostenibles. Por la primera, el arancel se aplicaría según el valor de los bienes o derechos afectados por la conciliación, esto es, con arreglo al Número 2.1 del RD sobre el arancel registral. Esta interpretación tendría apoyo si consideramos que la labor registral en la conciliación no es la de certificante sino la de informador jurídico que identifica el conflicto, ofrece soluciones ajustadas a Derecho e, incluso, redacciones del acuerdo, así como su controlador legal. Se trataría, por tanto, de una actuación más cercana a la del dictamen registral —del artículo 253.3 LH y 333.3 párrafo II.^o y 355 RH cuyo arancel se regula en el Número 5 que, a su vez, remite al Número 2 del RD sobre el arancel registral— que a la de mero certificante. Esta opción ofrece sin embargo ciertos problemas: (i) no aparece expresamente prevista en el Arancel; (ii) no resuelve si deben considerarse como bienes los del litigio o los del acuerdo; (iii) tampoco hace lo propio sobre cómo valorar las acciones a las que las partes renuncien; (iv) asimila la labor del registrador al dictamen pero ni se ha solicitado formalmente este —recuérdese aquí el

Noveno del Anexo II del RD sobre el arancel registral: «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno»— ni es necesario que se formule un dictamen. La primera es la tesis sostenida por la *Guía de conciliación registral* (2019: 11); por la segunda —que nosotros defendemos—, el acta del acuerdo no puede liquidarse por el Número 2.1 del RD sobre el arancel registral sino, nuevamente, como «otras certificaciones» (*vid. supra*). En nuestra tesis cabe naturalmente el informe registral pero siempre que se solicite formalmente por una o ambas partes y se produzca (elabore) también como documento con identidad separada de la conciliación¹⁵.

En cuanto a la emisión de certificaciones del acta del acuerdo cuyo original se encuentra depositado en el archivo de legajos del registro, en la medida en que este acuerdo sea de prestaciones de presente y comprenda la titularidad del dominio —el Arancel no dice que sea necesariamente de inmuebles— o de otras cargas, es reconducible por el Número 4.1 a), b) o c) del RD sobre el arancel registral, sin perjuicio de las diligencias que se dijo que debían extenderse en el expediente al tiempo de la solicitud de la publicidad registral. En cuanto a la elección entre estas tres posibilidades, bien podría entenderse que es simple certificación del archivo de legajos —en cuyo caso, debería girarse el arancel por la letra e)— o, según que los negocios que se realicen para alcanzar la avenencia sean de traslación del dominio o de constitución de cargas (v. gr., hipoteca, prenda, servidumbre), la cuestión podría re conducirse por las letras a) —traslación del dominio— o b) —constitución de cargas— bajo el argumento, primero, de que estas letras no se pueden entender ya solo referidas a las inscripciones registrales —tras la introducción del artículo 103 bis LH— y de que siendo la inscripción voluntaria, la emisión de estas certificaciones funciona como título de dominio no inscrito, de manera que acreditan su titularidad o la constitución de cargas.

IX. LOS COSTES DE LA CONCILIACIÓN REGISTRAL, JUDICIAL Y NOTARIAL

1. REGLAS GENERALES

Ofrecemos a continuación una tabla comparada de los costes de tramitación del expediente de conciliación según sea registral, judicial o notarial, lo que incluye en los tres casos control de legalidad y formalización pública del acuerdo. El «valor de los activos» está referido a los bienes que son objeto de transmisión en el acuerdo y no los que motivan el conflicto por ser aquel

el que se tomaría tanto para minutar según el arancel registral —para esta cuestión, *vid. supra*.—, el notarial y, por último, el de los procuradores; por el contrario, el de los bienes en litigio sería el empleado para determinar la tasa judicial —dado que es imposible de calcular el de los bienes que formen parte del acuerdo de transacción por desconocerse cuáles serán— así como los honorarios de los abogados. El valor de los bienes sobre los que se calcula el coste, de tres mil a cuatrocientos mil euros, ha sido elegido porque permite cubrir un elenco amplio de supuestos.

Consideramos en todos los casos, en orden a la simplificación de las variables posibles, que la conciliación se solicita por una sola persona y se dirige a otra sola como destinataria, de ahí que computaremos una sola notificación. Para lograr la equivalencia de los tres procedimientos, calculamos para el notarial y el registral el libramiento de publicidad del acuerdo —mediante primeras copias de la escritura y certificaciones, respectivamente— en dos ocasiones, una para cada parte en litigio. En cuanto a los suplidos (Norma cuarta del arancel registral y Anexo II, Octava.1 del arancel notarial), no los incluiremos por su coste variable, especialmente en el caso notarial. Limitamos a dos decimales el resultado final, realizado el oportuno redondeo, por ser centesimal el medio de pago en euros; todos los valores se ofrecen sin considerar el impuesto sobre el valor añadido aplicable al arancel notarial y registral que en la actualidad es del veintiuno por ciento (art. 90 Uno de la *Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*) Finalmente, los datos desagregados se ofrecen a pie de página en tablas para facilitar la lectura del cuerpo del texto.

2. COSTES JUDICIALES

A) *A cargo del Estado, prestador de servicios judiciales.*

Para los costes judiciales a cargo del PGE, consideramos como tales los que resultan de *Estudio sobre transparencia de los costes de los procedimientos judiciales del orden civil en la Unión europea* (v. francesa; datos 2005 y 2006); para los que soporta la Administración de Justicia —a cargo del PGE—, no disponemos de ellos desagregados por años pero nos bastará un cálculo aproximado contando los de todas las administraciones —el agregado de los PGE y de las comunidades autónomas—, en el bien entendido de que estas cantidades no recogen el coste de oportunidad —esto es, el beneficio que obtendrían de poder destinar las cantidades no gastadas a otros fines—. De acuerdo con el CGPJ, para el año 2011 se dieron 9.140.567 «asuntos ingresados» y para 2013, 8.749.336; para unos presupuestos de 4.082.000.000€

(DOMÍNGUEZ y RUEDA: 2013, 63) y 3.496.000,000€ (VÁZQUEZ y GU-TIÉRREZ, 2017: 07), respectivamente, el cálculo arroja un coste medio por asunto de 446€ (2011) y 399€ (2013). Sin embargo, estas cantidades quedan muy por debajo de los 3.000€ que maneja CRIADO INCHAUSPÉ (2012), dato que no hemos podido encontrar ni tampoco la fórmula empleada para su cálculo: no resulten creíbles las cantidades de 446€ ni de 399€ porque al compararlas con la tasa judicial —que hemos calculado y que representa el precio del servicio, no su coste agregado— aplicada a los valores más bajos, resulta muy semejante; y cuando apenas si empezamos a elevar estos valores, resulta que la tasa es superior al coste que el pleito tiene para el Estado. De ahí que pueda considerarse más realista el valor de tres mil euros (3.000€) que los otros dos y por esto lo emplearemos. Al carecer de datos desagregados del CGPJ para fijar el coste individualizado de cada pleito o, al menos, por tipo de procedimiento, consideraremos el coste medio, entendiendo, además, que todos los procedimientos (v. gr., civiles, penales) tienen el mismo, a partir, del número de los iniciados —no del de sentencias, pues el gasto principal a ocasionarse con la apertura del procedimiento, con independencia de que se dicte o no sentencia— y de los datos económicos expuestos. No incluimos —por ser imposible su cálculo— el coste de intérpretes/traductores, peritos, aseguramiento o colateralización del procedimiento, tiempo invertido en preparar y participar en el procedimiento, costes de desplazamiento y dietas y, por último, como se dijo, coste de oportunidad, todos ellos en cuanto que lo sean con cargo al PGE. Por todo lo anterior, creemos ofrecer unos costes por debajo de los reales pero suficientes para justificar nuestras conclusiones.

B) A cargo del litigante

Las tasas judiciales se regulan por *Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses* —en adelante, la Ley de tasas judiciales— y su importe para cada cuantía de procedimiento se ha calculado con la aplicación del *Ilustre colegio de abogados de León*¹⁶.

Más difícil es la fijación del coste del abogado pues la base para la minutación es múltiple e incierta —a «los intereses económicos que se ventilen en el asunto y el trabajo profesional realizado, su mayor o menor complejidad, trascendencia del asunto, grado de especialización profesional, el tiempo empleado, la dificultad que en cada caso concurra y cualquier otra circunstancia relevante» se refieren los *Criterios orientativos de honorarios a los solos efectos de tasaciones de costas y juras de cuentas*—, amén de la prohibición de los Colegios profesionales de «establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla

sobre honorarios profesionales», de conformidad con el artículo 14 de la *Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales*, salvo para «la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados» (DA IV de la dicha ley) en que cada uno de aquellos ha aprobado sus propias normas. Por todo lo anterior, hemos optado por calcularlos de acuerdo con la aplicación de la Organización de consumidores y usuarios —en adelante, OCU— si bien debe tenerse en cuenta que los que arroja para los costes notariales son sensiblemente inferiores a los que obtenemos nosotros, por lo que podría pasar lo propio con los del abogado¹⁷.

En cuanto a los del procurador, estos se regulan en el *Real Decreto 1373/2003, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de derechos de los procuradores de los tribunales*. Se nos podrá decir que los de jurisdicción voluntaria son procedimientos en que no se precisa abogado ni procurador ni juicio previo *ex artículo 14.3 LJV* en relación con el 141.1. 2.^º del mismo texto legal, pero intuitivamente entendemos que se producirá como caso más habitual el del 415 LEC, que es el relativo a la conciliación alcanzada durante un juicio donde, ahora sí, se precisará la participación de abogado y procurador. En todo caso, si quiere calcularse la solicitud directa de conciliación judicial, bastará con considerar únicamente el de 3.000€, pues tampoco las tasas judiciales son aplicables *ex artículo 2 de la Ley de tasas judiciales*¹⁸.

3. COSTES REGISTRALES

Para los registrales, su arancel se regula en el *Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad* —en adelante, el arancel registral— que, como se dijo, no ha sido modificado en aplicación de la previsión de la disposición adicional cuarta LJV sobre «aranceles notariales y registrales». De acuerdo con el procedimiento formal que hemos defendido, calcularemos una presentación, una notificación, las diligencias del procedimiento que deben constar en el expediente y, por último, la emisión de publicidad, una por cada parte en conflicto. Por tanto, son las siguientes las operaciones sujetas a minutación: (i) presentación, artículo 1 RD del arancel registral que se minutará de conformidad con el número 1 el arancel registral, esto es, 6,010121€; (ii) las diligencias del procedimiento que se extenderán a partir de un «certificado» y que se minutarán de conformidad con el artículo 4.1 e) («otras certificaciones») y que serán, de acuerdo con el procedimiento estándar que hemos previsto, las siguientes: (ii.a) legitimación de firma de solicitante (certificación de su identidad a partir del documento oficial correspondiente y calificación de su capacidad para iniciar el procedimiento), (ii.b) constancia en el expediente de la presentación del documento, (ii.c)

calificación y admisión a trámite de la solicitud; (ii.d) dación de número de identificación, (ii.e) envío del oficio, (ii.f) recepción por el registrador del resguardo de la notificación; (ii.g) indicación de la fecha de recepción por el interesado a partir del resguardo dicho, (ii.h) comparecencia del oficiado, (ii.i) firma del acta del acuerdo y, por último, (ii.j) y (ii.k), expedición de las certificaciones a ambos interesados, lo que arroja un total de once diligencias (que hemos separado en nuestra tabla, por una parte, ii.a y, por otro, el resto) que deben extenderse en el expediente (6,010121€ x 11= 66,111331€). Por su parte, la certificación se regirá por lo dispuesto en el artículo 4.1 a) del arancel registral, esto es, 9,015182€ por cada una, porque de nuestra experiencia resulta el de traslación dominical el negocio más habitual en conciliación y porque en la medida en que esta se produce fuera de los libros del registro y ha tenido lugar mediante acuerdo de conciliación, resulta consistente la emisión de tal certificación que es verdaderamente de dominio aunque no inscrito; y para el caso de que se hubiera pactado algún derecho real distinto del de dominio o derecho de crédito pendiente de ser cumplido tras el acuerdo (esto es, que se trate de prestaciones futuras), procedería entonces la aplicación de artículo 4.1 b) del arancel registral por analogía con el concepto de «cargas» previsto por el dicho artículo. En consecuencia, consideraremos dos certificaciones por un importe de 18,030364€. Léase lo dicho más arriba sobre las dudas que suscitan algunas diligencias que, sin embargo, incluimos aquí, lo que, en su caso, haría disminuir el importe agregado¹⁹.

4. COSTES NOTARIALES

Para los notariales, su arancel se regula en el *Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios* —en adelante, el arancel notarial—, que tampoco ha sido modificado en aplicación de la previsión de la disposición adicional cuarta LJV. Los artículos 81-83 LN no especifican los trámites notariales de esta conciliación pues del «podrá realizarse ante Notario la conciliación de los distintos intereses de los otorgantes» del artículo 81.1 se pasa directamente a «la escritura pública que formalice la avenencia» del 82.1 LN si bien la referencia a «se intentó» (art. 82.1) y a que «el acto terminó con avenencia» (art. 82.2) permite pensar que el notario no autoriza directamente la escritura pública sino que previamente tramita un procedimiento, sujeto a su correspondiente arancel notarial, que después llevará al eventual acuerdo que se formalizará en escritura pública, nuevamente sujeto a arancel. Señala el notario CORTÉS (2018) que la conciliación puede evacuarse notarialmente ora mediante una sola escritura a la que se van añadiendo las diferentes diligencias ora dividiendo el expediente en dos

documentos, a saber, (i) un acta que comprendería el requerimiento inicial y las notificaciones al requerido o requeridos así como la diligencia de cierre indicativa ora de la no celebración del acto de conciliación ora de su celebración, con referencia a la escritura y (ii) una escritura con la celebración del acto de conciliación notarial con o sin avenencia con una diligencia de cierre en que se haría referencia a tal circunstancia y el número de protocolo en que se hubiera materializado la escritura. No obstante, no queda resuelto si debe aplicarse el arancel de los documentos de cuantía —Número 2 del arancel— o sin cuantía —Número 1—. Bien podría defenderse esto último por analogía con la mediación, pero ante la falta de reforma legal, aplicaremos el arancel de los documentos de cuantía por ser la regla general —a fin de cuentas, el Número 1 recoge supuestos especiales de interpretación restrictiva— y porque la falta de referencia a la excepción arancelaria por el dicho autor nos lleva a deducir que esta será la regla que resultará comúnmente aplicada. Aún podría entenderse, añadimos, que se realicen dos escrituras públicas, si se sostiene que la de los artículos 82.1 LN —«la escritura pública que formalice la avenencia entre los interesados»— y 83.1 —«la escritura pública notarial que formalice la conciliación»— son dos distintas, lo que no compartimos²⁰.

En cuanto al acta, incluirá la de (i) requerimiento de conciliación como documento sin cuantía que se minutará por el Número 1.1 c) del arancel notarial, esto es, 36,060726€ y que incluirá las siguientes (ii) diligencias que se minutarán por el 6.2 párrafo del RD del arancel notarial, esto es, 3,005061€ cada una de ellas: (ii.a) envío, y (ii.b) recepción de la notificación, (ii.c) comparecencia y (ii.d) cierre del expediente; esto es, cuatro diligencias como mínimo, lo que arroja un resultado de 18,030366€; (iii) salidas del notario (para enviar las notificaciones) a correos minutable de conformidad con el 6.3 del arancel registral, esto es, 18,030366€; (iv) el número de folios de la matriz que consideraremos aleatoriamente, pues carecemos de ejemplos análogos en los que apoyarnos, seis folios, que se minutarán de acuerdo con número 7 del arancel notarial por el que «los folios de matriz, a partir del quinto folio inclusive, devengarán 3,005061 € por cara escrita», esto es dos folios dan lugar a cuatro caras, lo que arroja un total de 12,020244€; por último, (v) copias autorizadas, que calcularemos dos, una para cada parte, porque ambas están interesadas en tener el expediente completo y que se minután por número de folios de acuerdo con el número 4.1 del arancel, siendo el coste por folio de 3,005061€; a partir del duodécimo folio inclusive, se percibirá la mitad de la cantidad anterior, esto es, 1,5025305€. Considerando los seis folios indicados, el resultado es de 18,030366€ que deberá multiplicarse por dos, al ser dos las partes interesadas, esto es, 36,060732€. Obsérvese que nuestro cálculo es conservador, primero, porque considera una sola salida del notario, segundo porque no incluye testimonios, tercero, porque tampoco prevé la emisión de copias simples²¹.

En cuanto a la escritura que recoja el acuerdo, se trata de un documento con cuantía que se minutará de acuerdo con el (i) valor de los bienes objeto del negocio documentado —no los del litigio— según la escala prevista en el artículo 2 del arancel notarial y cuyos detalles resultan de la tabla adjunta; a los (ii) folios, se aplicará el número 7 del arancel notarial por el que «los folios de matriz, a partir del quinto folio inclusive, devengarán 3,005061€ por cara escrita», considerando una escritura de quince folios, incluidos testimonios, lo que resulta, nuevamente, conservador tras haber hecho un cálculo de la media de más de una veintena de escrituras de compraventa de una sola finca y sin representación, arroja treinta caras escritas —varias de ellas recogen las certificaciones de Catastro, la nota simple y los justificantes de pago— de las que veintidós deben multiplicarse por el importe indicado, lo que arroja un total de 66,11€; las (iii) copias autorizadas, que consideramos dos porque cada una de las partes está interesada en conservar el título del acuerdo que ha alcanzado, se minuta por su número de folios según el número 4.1 del arancel, siendo el coste por folio de 3,005061€; a partir del duodécimo folio inclusive, se percibirá la mitad de la cantidad anterior, esto es, 1,5025305€. Considerando los quince folios de la escritura, once deberán multiplicarse por 3,005061€ y cuatro por 1,5025305€ y la cantidad resultante por dos copias autorizadas, lo que arroja un total de $(11 \times 3,005061€ + 4 \times 1,5025305€) \times 2 = (33,055671 + 6,010122) \times 2 = 78,13€$; y, por último, (iv) las copias simples, que consideramos dos pues cada parte deberá liquidar el impuesto en la parte que le corresponda, se rigen por el número 4.2 de manera que se minutarán a razón de 0,601012 euros por folio, lo que hace un total de quince folios por dos por la cantidad indicada, esto es, 18,03€. Recuérdese que a las cantidades (ii)-(iv) habrá que sumarles aún la que resulte de (i) y cuyos importes se facilitan en nota al pie siendo su escala como sigue: (1) cuando el valor no exceda de 6.010,12 euros: 90,151816 euros; (2) por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 4,5 por mil; (3) por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,50 por mil; (4) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 1 por mil; y, por último, en lo que aquí interesa, (5) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,5 por mil. No incluimos en nuestro cálculo, entre otros, cuatro diligencias que el notario debería realizar para el caso de que la escritura pública afecte a la transmisión de bienes inmuebles y consistentes en el envío y recepción de la comunicación al Registro de la Propiedad ni tampoco al ayuntamiento para la liquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana regulado en los artículos 104-110 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*²².

5. COSTES ABSOLUTOS Y RELATIVOS

Ofrecemos a continuación la diferencia de costes entre los tres procedimientos, tanto en valores absolutos como relativos, y comparamos los judiciales y notariales con el registral por ser el objeto principal de nuestro trabajo. El coste absoluto de cada procedimiento distinguiendo según que se alcance o no el acuerdo («éxito»/«fracaso») es como sigue:

COSTE TOTAL PARA EL USUARIO (€): ÉXITO			
Valor de los activos	Judicial	Notarial	Registral
3.000€	3.714€	366,63 €	90,15€
15.000€	5.272€	407,08 €	90,15€
30.000€	6.979€	474,58 €	90,15€
45.000€	8.686€	497,23 €	90,15€
90.000€	13.576€	549,79 €	90,15€
180.000€	23.159€	610,04 €	90,15€
360.000€	42.257	714,82 €	90,15€
400.000€	46.523€	734,89 €	90,15€

El coste relativo de la tramitación judicial y notarial comparada con la registral es como sigue:

COMPARACIÓN: JUDICIAL/REGISTRAL		
Valor de los activos	Ahorro (€) si opta por registral	Conciliación judicial representa el (%) de la registral
3.000€	3.623,85 €	4.119%
15.000€	5.181,85 €	5.848%
30.000€	6.888,85 €	7.741%
45.000€	8.595,85 €	9.635%
90.000€	13.485,85 €	15.059%
180.000€	23.068,85 €	25.689%
360.000€	42.166,85 €	46.874%
400.000€	46.432,85 €	51.606%

COMPARACIÓN: NOTARIAL/REGISTRAL		
Valor de los activos	Ahorro (€) si opta por registral	Conciliación notarial representa el (%) de la registral
3.000€	276,48 €	406,69%
15.000€	316,93 €	451,56%
30.000€	384,43 €	526,43%
45.000€	407,08 €	551,56%
90.000€	459,64 €	609,86%
180.000€	519,89 €	676,69%
360.000€	624,67 €	792,92%
400.000€	644,74 €	815,19%

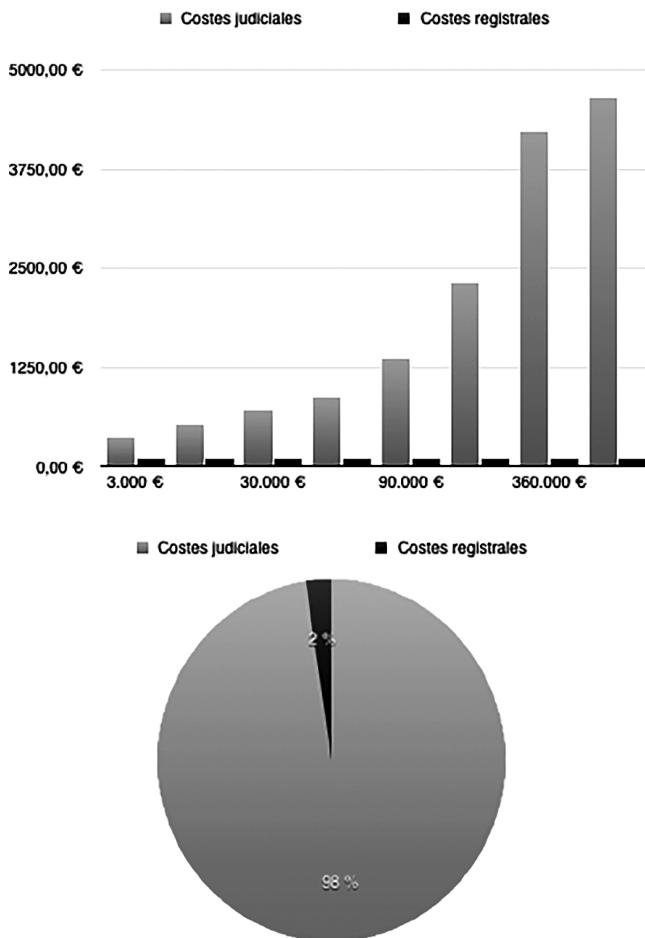
Comparemos ahora el coste en el supuesto de que no se alcance un acuerdo según las premisas que indicamos a pie de página:

COSTE (€) TOTAL PARA EL USUARIO: FRACASO			
Valor de los activos/Coste absoluto	Judicial	Notarial	Registral
3.000€	3.714€	114,19 €	84,14€
15.000€	5.272€	114,19 €	84,14€
30.000€	6.979€	114,19 €	84,14€
45.000€	8.686€	114,19 €	84,14€
90.000€	13.576€	114,19 €	84,14€
180.000€	23.159€	114,19 €	84,14€
360.000€	42.257	114,19 €	84,14€
400.000€	46.523€	114,19 €	84,14€

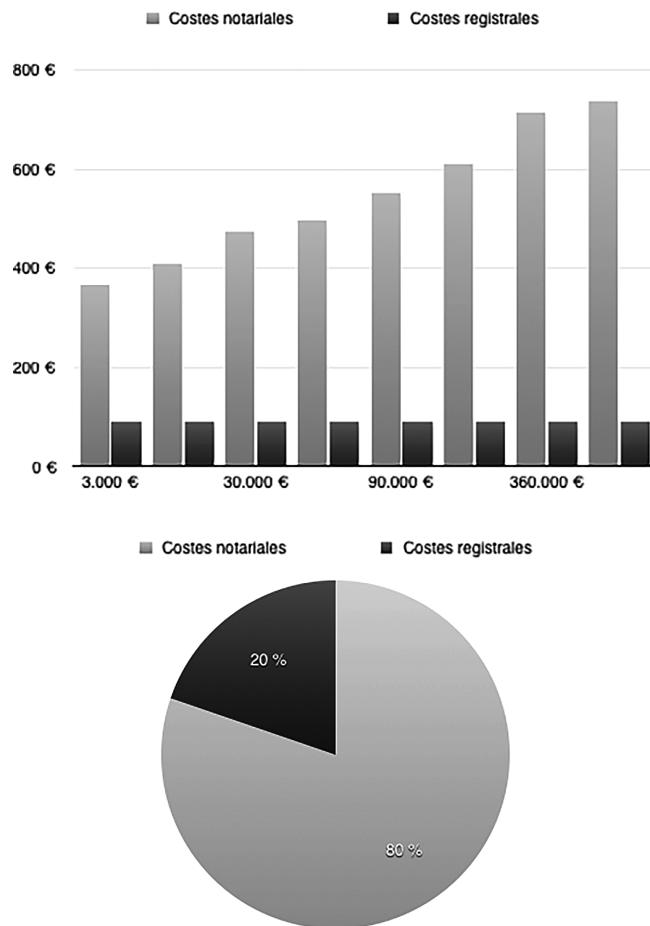
6. REPRESENTACIÓN GRÁFICA

A) Costes judiciales frente a registrales

La primera gráfica ofrece valores absolutos, en euros; la segunda, la relación en porcentaje de costes judiciales frente a registrales. En cuanto a esta relación, es la media calculada a partir de las cantidades que resultan de los valores que hemos previsto. Como se dijo, para poder ofrecer una relación porcentual más exacta bastaría con aumentar el elenco de escenarios cuantitativos posibles —valor de los activos afectados por el acuerdo—.



B) *Costes notariales frente a registrales*



X. CONCLUSIONES.

I. Certificación. El registrador dará publicidad del acta completa de avenencia de la conciliación o, en su caso, de desavenencia o incomparación mediante certificación del original que obre en su archivo de legajos, en aplicación de las reglas preexistentes en la Ley Hipotecaria sobre certificaciones. Excluimos la posibilidad de que esta publicidad se haga por

nota simple. Esta certificación registral es, como todo título público que contenga mandatos jurídicos directamente realizables, auténtico y ejecutable materialmente. E indiscutiblemente inscribible en los registros jurídicos (v. gr., propiedad, mercantil y bienes muebles) según tiene dicho la jurisprudencia cuando ha resuelto demandas contra la oposición de algunos registradores y de la Dirección General de los Registros y del Notariado a esta inscripción. No es necesaria, pues, ninguna re-elevación a documento público de la certificación registral para que esta resulte inscribible, re-elevación que no tiene justificación jurídica, social ni económica pues no aporta valor alguno, en carece el título formal y perjudica la adecuada dinamización. De los PERC/MASC en perjuicio de los usuarios del servicio y del erario público. En cuanto a la inscripción de la certificación registral que contenga el acta de avenencia, podrá practicarla el mismo registrador que trámító la conciliación si se refiere a bienes. Derechos radicantes en su registro.

II. Tributación. Resulta discutible la tributación de la certificación del acuerdo de conciliación en concepto de actos jurídicos documentados pues no cumple con el requisito formal exigido para tributar, lo que de por sí constituye un sólido argumento. Nosotros, en cambio, somos de la opinión de que procede su exacción como medida de prudencia —a fin de evitar el incentivo que supondría acogerse a este procedimiento conciliatorio con el único objeto de evitar el pago del impuesto— hasta que la jurisprudencia aclare este extremo.

III. Arancel registral. La aplicación del arancel registral debe hacerse en concepto de diligencia y «certificación» y no por el valor de los bienes litigiosos o transigidos ni tampoco de los dados, prometidos o retenidos en el acuerdo para superar la desavenencia.

IV. Comparación de costes registrales, judiciales y notariales. *Ceteris paribus*, la conciliación registral presenta eficiencias significativamente superiores a sus alternativas judicial y notarial, medidas en recursos monetarios y de tiempo, entre otros.

XI. RESOLUCIONES.

- 20 de febrero de 2003²³
- 5 de mayo de 2003²⁴
- 14 de mayo de 2003²⁵
- 7 de enero de 2005²⁶
- 22 de febrero de 2006 (anulada por sentencia número 627/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zaragoza)
- 22 de febrero de 2012²⁷

- 13 de septiembre de 2012²⁸
- 9 de julio de 2013²⁹
- 19 de diciembre de 2013³⁰
- 25 de febrero de 2014³¹
- 27 de marzo de 2014³²
- 3 de marzo de 2015³³
- 2 de octubre de 2015³⁴
- 4 de mayo de 2016³⁵
- 21 de diciembre de 2016³⁶
- 1 de marzo de 2017³⁷
- 26 de julio de 2017³⁸
- 18 de octubre de 2017³⁹
- 31 de octubre de 2017⁴⁰
- 2 de noviembre de 2017⁴¹ anulada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Lugo, de 17 de septiembre de 2020 (firme); procedimiento Juicio verbal 52 /2018, sentencia número 00157/2020
- 31 de enero de 2018⁴²
- 20 de julio de 2018⁴³
- 24 de julio de 2019⁴⁴
- 14 de noviembre de 2019⁴⁵

XII. BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA, A. (2016). Disposición final duodécima. Dos, en *Comentarios a la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria*. (Coord. Serrano de Nicolás; dir. Fernández de Buján), 1723-1753.
- AGUIRRE, B. (2017). *Comentarios a las normas colegiales sobre conciliación registral*. Disponible en <https://regispro.es/basilio-aguirre-comentarios-a-las-normas-colegiales-sobre-conciliacion-registral-2/>.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA. (2016). *Guía de conciliación registral (art. 103 bis LH)*. Vocalía de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) Comisión de conciliación y mediación registral. S.L.: S.E.
- CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO: Página Web. www.notariado.org.
- Mediación: resolución de conflictos con la ayuda del notario. Disponible en <https://www.notariado.org/portal/mediaci%C3%B3n-ante-notario>.
- CORTÉS, A. (2018). Encuentros en la tercera fase: historia de una conciliación notarial. *Notariaabierta*, 10 de abril de 2018 Disponible en <https://notariaabierta.es/historia-de-una-conciliacion-notarial/>.
- CRİADO INCHAUSPÉ, A. (2012). Cualquier juicio, por menor que sea, cuesta una media de 3.000 euros, según la UE. *ElDerecho.com*. 25 de mayo de 2012. Disponible en <https://elderecho.com/cualquier-juicio-por-menor-que-sea-cuesta-una-media-de-3-000-euros-segun-la-ue>.

- DÍAZ FRAILE, J.M. (2016). Conferencia pronunciada en «Jornada sobre el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Conciliación y registro» en el Colegio de registradores el 9 de marzo de 2016, sin publicar.
- DELGADO RAMOS, J. (2016). Los ciudadanos pueden elegir celebrar actos de conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia, ante el notario o ante el registrador. 10 de octubre de 2016, en www.regispro.es. Disponible en <https://regispro.es/conciliacion-ante-el-letrado-de-la-administracion-de-justicia-ante-el-notario-o-ante-el-registrador/>.
- (2017). RDGRN de 18 de octubre de 2017: La conciliación registral, al igual que la notarial o ante el letrado de la Administración de Justicia, es documento público y tiene fuerza ejecutiva. Pero para inscribir conciliaciones no notariales la DGRN sigue exigiendo escritura pública. 16 de noviembre de 2017, en www.regispro.es. Disponible en <https://regispro.es/rdrn-la-conciliacion-registral-al-igual-que-la-notarial-o-ante-el-letrado-de-la-administracion-de-justicia-tiene-fuerza-ejecutiva-pero-para-inscribir-la-dgrn-exige-siempre-escritura-publica/>.
- (2018). La DGRN insiste en minimizar el alcance y efectos de la conciliación ante el registrador o juzgado. 14 de febrero de 2018, en www.regispro.es. Disponible en <https://regispro.es/la-dgrn-insiste-en-minimizar-el-alcance-y-efectos-de-la-conciliacion-ante-el-registrador-o-el-juzgado/>.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, J.M. y RUEDA LÓPEZ, N. (2013). El servicio de justicia en España: una aproximación mediante Indicadores, en *eXtoikos*, núm. 12.
- FERNÁNDEZ DEL POZO, L. (2016). *Los expedientes no contenciosos tramitados por el registrador mercantil. Tras la aprobación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción voluntaria*. Madrid: Marcial Pons.
- FERNÁNDEZ GIL, C. (2016). *Cuestiones prácticas sobre jurisdicción voluntaria*, Madrid: Editorial Tecnos.
- MARTÍN MARCO, J.R. (2019). La conciliación ante el registrador, en *Anuario de Justicia alternativa*, núm. 15, julio 2019, 145-165. Barcelona: Tribunal arbitral de Barcelona.
- MATEO VILLA, I. (2014). Calificación e inscripción registral del convenio y del laudo arbitral tras la Reforma de la Ley 11/2011, de 20 de mayo, de arbitraje. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 743, 1167-1230.
- (2022a). Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador. (Primera parte). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número 789, 3-60.
- (2022b). Del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: la conciliación tramitada por el registrador. (Segunda parte). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número 790, págs. 751-813.
- (2022c). De la fundamentación económica de los procedimientos extrajudiciales de resolución de conflictos. Pendiente de publicación.
- PEREA GONZÁLEZ, A. (2020). Liquidación de régimen económico matrimonial y mutuo acuerdo: el «aval registral» a los decretos del letrado de la Administración de Justicia. En *Noticias jurídicas*. Disponible en <http://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/15543-liquidacion-de-regimen-economico-matrimonial-y-mutuo-acuerdo:-el-aval-registral;a-los-decretos-del-letrado-de-la-administracion-de-justicia/>.

- RAFÍ, F.X. y DÍAZ REVORIO, E. (2016). *Jurisdicción voluntaria en materia mercantil tras la Ley 15/2015 de 2 de julio de Jurisdicción voluntaria*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- RÍO, A. del. (2021). Nueva apuesta por los medios adecuados de solución de controversias: El silogismo imperfecto. *Confílegal*. 30/01/2021. Disponible en <https://confílegal.com/20210130-opinión-nueva-apuesta-por-los-medios-adecuados-de-solución-de-controversias-el-silogismo-imperfecto/>.
- SOBERANES FERNÁNDEZ, J.L. (1982). *Diccionario jurídico mexicano*, T. I, A-B. México D.F.: Instituto de investigaciones jurídicas, Universidad nacional autónoma de México.
- TORIBIOS FUENTES, F. (2019). Título IV bis. De la conciliación, en *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, 2.^a ed. (Domínguez Luelmo, dir.). Pamplona: Aranzadi. Hemos empleado las galeradas sin paginar correspondientes a la tercera edición.

NOTAS

¹ En cuanto a la Instrucción de la DGRN, «BOE» núm. 50, de 27 de febrero de 1998.

² En cuanto a la inclusión de aspectos procesales en la certificación del acta de conciliación, si el registrador certificante entiende que debe hacerse de manera generosa, hará constar los que sigue: que (i) se presentó una solicitud de conciliación con (ii) firma legitimada ante el registrador y que causó el (iii) asiento de Entrada correspondiente, (iv) calificada positivamente por este, (vi) se ofició al destinatario, que (v) compareció ante el registrador en una o varias ocasiones para negociar un acuerdo (vi) que se alcanzó en la fecha que se dirá, (vii) cuyo texto literal es como sigue.

³ En cuanto a la RDGRN citada, nos dice que: «lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa [del acta de transacción] [...], sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado». Semejante tesis no puede ser defendida: porque ni puede sostenerse la conclusión que pretende la DGRN —que el título de conciliación se haya diseñado para que solo una de las partes, primero, comparezca, además, ante notario—; porque no contempla el supuesto no poco habitual en que la sentencia no contiene todos los datos necesarios para cumplir con la legislación notarial (v. gr., descripción completa de la finca) por lo que resulta imprescindible —nuevamente— la presencia de ambos litigantes; tercero, porque la imposición de una segunda fase procesal no se justifica ni jurídica ni económicamente, cargando injustamente sobre los hombros de litigante, que previamente ha soportado de manera específica los costes del procedimiento judicial, y en general los de sostenimiento del sistema judicial vía impuestos, una nueva obligación; cuarto, porque semejante posición es directamente contraria al fin perseguido por la LJV: la «mayor efectividad de sus derechos [del usuario] sin pérdida de garantías» (*preadábul* VI LJV), la «realización de los derechos e intereses de los afectados» (*ibidem*), especialmente si consideramos que la segunda fase supone, no «garantizar una respuesta más pronta al ciudadano» (*ibid.*). Por añadidura, habrá de justificarse esta segunda fase en relación con los principios de alternatividad, exclusividad y suficiencia que ya explicamos.

⁴ La única ocasión en que tenemos constancia de que un notario haya actuado sobre una certificación de conciliación registral lo ha sido mediante testimonio; *ergo*, no fue posible su inscripción.

⁵ Artículo 411 RH: los legajos de cada especie se numerarán separada y correlativamente, por el orden con que se formen.

⁶ Roj: STS 5354/2012 - ECLI: ES:TS:2012:5354 Id Cendoj: 28079119912012100007.

⁷ RAE, v. «homologación». La propia DGRN en su resolución de 5 de mayo de 2003 ya se da por enterada de la actividad desplegada por el juez a la hora de homologar un acuerdo al referirse, precisamente, al dicho artículo 415 LEC.

⁸ Por su parte, la RDGRN de 19 de diciembre de 2013 confirma el criterio restrictivo, pero permite la inscripción de la homologación porque se produjo en un juicio declarativo ordinario y la vivienda aportada constituía el domicilio familiar, de manera que, a juicio del Centro Directivo, «no se trata [...] de un trasvase injustificado de un patrimonio privativo a otro, lo cual exigiría escritura pública». De esta manera se incentiva perversamente a las partes a llegar hasta el declarativo ordinario solo para conseguir la inscripción restringiendo de esta manera los bienes que pueden incorporarse en la liquidación judicial. En un sentido similar, la RDGRN de 27 de marzo de 2014 de testimonio de resolución judicial firme de aprobación de operaciones divisorias admite su inscripción precisamente por ser resolución judicial y no «mera» (las comillas son nuestras) homologación. En definitiva, exige estar «ante un documento judicial resultante de un procedimiento ordinario que por seguir sus trámites procesales haya finalizado en una decisión del juez sobre el fondo del asunto» (RDGRN de 4 de mayo de 2016, anteriormente citada). Por último, la de 26 de julio de 2017 admite la inscripción porque en el caso que resuelve «debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio». PEREA GONZÁLEZ (2020), al comentar la RDGRN de 4 de junio de 2020 por la que se acuerda calificar positivamente los decretos aprobatorios de convenio regulador con liquidación de régimen económico matrimonial dictados por letrados de la Administración de Justicia, señala lo que sigue: «la resolución de la crisis matrimonial a través de la fe pública [del letrado de justicia] ha encontrado, en ocasiones, problemas en el marco de la calificación registral cuando, existiendo derechos sobre bienes de naturaleza inmobiliaria condicionados por el convenio regulador aprobado, este, sin embargo, no encontraba la autorización para inscripción en el Registro de la Propiedad [esto es, no se ordenaba *expresamente* la inscripción del título judicial], produciéndose el efecto perverso de situar la realidad patrimonial en un limbo de inseguridad jurídica. Esta doctrina, sentada por algunos Registradores de la Propiedad, se sosténía sobre la consideración de que el decreto dictado por el Letrado de la Administración de Justicia al amparo de lo establecido por el artículo 777 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y preceptos concordantes, *no es título suficiente a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, al no tratarse de documento auténtico expedido por Autoridad judicial*. La anterior interpretación rigorista, que negaba la forma pública de los testimonios expedidos para inscripción de los decretos aprobatorios de convenio regulador, se deja sin efecto con la resolución de 4 de junio que, no solo avala la posible inscripción de las resoluciones procesales integradoras de convenios afectantes a bienes inmuebles, sino que, sobre todo, devuelve la perturbada «paz registral» a todos los cónyuges con derechos de naturaleza inmobiliaria comprometidos por acuerdo autorizado ante letrado de la Administración de Justicia» (las cursivas son nuestras); en realidad, a nuestro parecer, el autor acierta parcialmente: el problema no era tanto que el documento no fuera expedido por autoridad judicial como que no era notarial y donde la suficiencia para la inscripción (o, si se quiere, la interpretación que se hacía del art. 3 de la LH) se entendía en el solo sentido siguiente: cuando un negocio jurídico contenga declaraciones de voluntad, estas solo pueden expresarse ante notario. Y esta idea no es que fuera rigorista como directamente contraria al texto mismo del dicho artículo 3, en cuanto que este exige como requisito para resultar inscribibles, entre otros, que se trate de «documento auténtico» y sin que con esta interpretación se recupere la «paz registral» (a fin de cuentas, nada más pacífico que un Registro de la Propiedad español en que la litigiosidad es igual a cero) sino algo mucho más relevante como es la legalidad, el sentido común y el interés general de la ciudadanía concretado en un razonable ahorro de costes procesales que ningún valor añaden.

⁹ «En cuanto a los motivos de fondo, repele a las reglas más básicas de la hermenéutica actual que se exija que [el acuerdo alcanzado] en un proceso declarativo ordinario deba adoptar la forma de sentencia y no auto [...] [lo] que tanto la registradora [como] la DGRN parecen estar exigiendo es la solución contenciosa de todo litigio, proscribiendo el acuerdo entre las partes ya que de forma tan grave sanciona el mismo. Los acuerdos que en el seno de estos procedimientos adoptan las partes, a veces son el menor de los daños que pueden inferirse recíprocamente y en un caso como el presente, donde consta expresamente un [convenio] suscrito por los respectivos abogados y procuradores de los excónyuges, resulta evidente que ambos estuvieron debidamente asesorados para alcanzar el acuerdo transaccional que ulteriormente fue objeto de aprobación por la autoridad judicial. Y resulta tan evidente la evolución del legislador [...] cuando ya no hace esperar a los cónyuges a la terminación del procedimiento de separación, nulidad o divorcio sino que les permite el ejercicio simultáneo de la acción de división de la cosa común, repele al sentido común que la DGRN haya evolucionado en sentido inverso, esto es, en exigir el otorgamiento de escritura pública entre personas que están o han pasado una crisis conyugal. Pretender que años más tarde al acuerdo aprobado judicialmente en que los excónyuges han contado con el debido asesoramiento comparezcan libre y voluntariamente a repetir lo que ya han suscrito en su día en presencia judicial y bajo la fe pública del secretario judicial supone un desconocimiento de la realidad social y de los pormenores que acontecen entre aquellos que en su día estuvieron unidos por un vínculo conyugal. Todo lo cual supone ir contra un precepto básico del Código Civil, el artículo 3 [...] La suspensión de esta inscripción por los motivos aducidos lleva a concluir a quienes en su día llegaron a un acuerdo que no solo aligera los Juzgados sino que evita el enconamiento de situaciones personales y patrimoniales complicadas y sostenidas en el tiempo, que de nada sirven abogados, procuradores, supervisiones de sus actuaciones por Juzgados y Tribunales e intervención de la fe pública de secretarios judiciales si más tarde aquellas partes se ven compelidas a reiterar trámites y gastos en notarías. No creemos ni que ese sea el espíritu del artículo 3 del Código Civil cuando se trate de interpretar el artículo 3 de la Ley Hipotecaria ni que la modificación introducida en la LEC por la Ley 5/2012 de 5 de julio de Mediación en asuntos civiles y mercantiles obedezca a ese rigorismo y solución contenciosa por sentencia de todo tipo de ejercicio de la acción de división de la cosa común».

¹⁰ La SAP de Barcelona 678/2018 (Roj: SAP B 11861/2018 - ECLI: ES:APB:2018:11861 Id Cendoj: 08019370172018100772) resuelve un supuesto semejante, pero con una variación relevante y es que la homologación se recogió en decreto, ante lo que el citado tribunal ordena su inscripción sin más.

¹¹ Para el RDL 1/1993, «BOE» núm. 251, de 20 de octubre de 1993 y para el RD 828/1995, «BOE» núm. 148, de 22 de junio de 1995.

¹² En cuanto a la doctrina, SANTOS (2016: 31-32) limita la ejecutividad de certificación registral basándose en una interpretación restringida del artículo 517 LEC y en que su objeto que se limitará «exclusivamente a las inscripciones registrales, por lo que su eficacia difícilmente superará aquel ámbito»; no estamos de acuerdo ni con la interpretación puramente literal del primer argumento ni con la reducción del objeto de las conciliaciones que supone el segundo; por su parte, consideran que la certificación registral (2016: 1749-1753) las Normas (2017: art. 21) —estas últimas ofrecen, además, una solución peregrina por la que «el Centro de Conciliación Registral del Colegio de Registradores establecerá un procedimiento arbitral sumario para que las partes puedan alcanzar un laudo arbitral en el que se incluya todo o parte del acuerdo conciliatorio para garantizar su eficacia ejecutiva»; ya se dijo que el Colegio de registradores carece de competencia para imponer procedimiento alguno y, menos aún, uno distinto del que quiso la parte que solicitó conciliación y no arbitraje—, FERNÁNDEZ GIL (2015: 349) y BANACLOCHE (2015: 349). Por el contrario, a RAFÍ y DÍAZ REVORIO (2016: 243 y 247) no les ofrece duda alguna la ejecutividad, aunque la relacionan con su inscribi-

bilidad, cuando, como hemos demostrado, no tienen relación necesaria entre sí más allá de partir ambos de títulos públicos por presumiblemente auténticos; la misma relación de conceptos nos ofrece FERNÁNDEZ DEL POZO (2016: 303) para quien el legislador no recaló en este asunto —de la inscribibilidad— porque «la Ley está pensando en una suerte de “ejecución impropia” (es decir: sin necesidad de auxilio judicial)» cuando, añadimos, en esta última no es ejecución sino inscripción; no es hacer cumplir lo pactado sino proteger *in rem* lo adquirido mediante oponibilidad *ex artículo 34 LH*.

¹³ Para el RD 429/1993, «BOE» núm. 106, de 4 de mayo de 1993.

¹⁴ Para el RD 1427/1989, «BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989.

¹⁵ Nos dice la *Guía* que «en el caso de la conciliación, que es una mediación cualificada en el sentido de que las partes obtienen no solo un servicio de mediación sino, además, otro de asesoramiento jurídico (recuérdese que el mediador no ha de ser necesariamente jurista, *ex artículo 11 LM*), puede defenderse que toda conciliación entraña un informe registral en el sentido del artículo 253 LH dejando a salvo la libertad de los interesados para hacer lo que a su Derecho convenga. Así, el registrador informa a las partes de las diferentes posibilidades jurídicas (esto es, con arreglo a Derecho) de que disponen y los requisitos precisos para que el acuerdo resulte inscribible [...]. Por todo ello, esta comisión de conciliación entiende que la tramitación de la conciliación debe considerarse, en términos arancelarios, como una modalidad de informe, aplicándose en todo caso el meritorio artículo 253.3 LH y el número 5 del Anexo I del Arancel “Dictamen registral”, debiendo minutarse por el número 2 del mismo, constituyendo la base el valor de las fincas. Igualmente, el registrador deberá minutar cada una de las certificaciones que realice durante la instrucción del procedimiento, sujetándose en este caso a lo dispuesto en el número 4.1, e del Arancel».

¹⁶ Para la Ley 10/2021, «BOE» núm. 280, de 21/11/2012. Esta Ley fue declarada inconstitucional en cuanto a las personas jurídicas por vulneración del artículo 24 CE por STC del Pleno del Tribunal Constitucional, de fecha 21 de julio de 2016 y, en cuanto a las físicas, no se exigían desde la reforma de la ley por RDL 1/2015, de 27 de febrero

¹⁷ Para la Ley 2/1974, «BOE» núm. 40, de 15/02/1974

¹⁸ En cuanto al RD 1373/203, «BOE» núm. 278, de 20/11/2003. OCU: <https://www.ocu.org/dinero/cuenta-bancaria/informe/costes-juicio>; Ilustre colegio de abogados de León: <https://www.ical.es/servicios-colegiado/tasas-judiciales>; para los *Criterios orientativos de honorarios*, *vid.* <https://www.josemariagonzalezabogados.es/wp-content/uploads/2018/09/Normas-de-Honorarios-para-asuntos-judiciales-Colegio-de-Abogados-de-Málaga-2016.pdf>.

JUDICIAL: ÉXITO Y FRACASO					
Cuantía del procedimiento	Coste para el Estado	Tasas judiciales	Abogado (10%)	Procurador	Total
3.000€	3.000	315	300	99,16	3.714€
15.000€	3.000	375	1.500	396,67	5.272€
30.000€	3.000	450	3.000	528,89	6.979€
45.000€	3.000	525	4.500	661,11	8.686€
90.000€	3.000	750	9.000	826,39	13.576€
180.000€	3.000	1.200	18.000	958,61	23.159€
360.000€	3.000	2.100	36.000	1.156,94	42.257€
400.000€	3.000	2.300	40.000	1.223,05	46.523€

En cuanto a la transacción o conciliación celebrada dentro de un procedimiento judicial previo, el coste sería semejante por razón de este mismo procedimiento. Un pleito del que recientemente hemos tenido noticia haría incrementar significativamente los costes de representación y asistencia letrada: así, para uno en que se reclamaba por el procedimiento monitorio (arts. 812 y sigs. LEC), que posteriormente pasó a un juzgado de primera instancia, una cantidad no discutida de ocho mil euros adeudados por la prestación de un servicio ha supuesto para el demandante-prestador del servicio unos costes procesales de mil cuatrocientos cuarenta, esto es, el 18% de la deuda en lugar del 10% que hemos usado para la tabla.

¹⁹ En cuanto al RD 1427/1989, «BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989.

REGISTRAL: ÉXITO					
Cuantía del procedimiento	Legitimación de firma (01)	Presentación (01)	Diligencias (10)	Certificaciones (02)	Total
3.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
15.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
30.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
45.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
90.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
180.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
360.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€
400.000€	6,01	6,01	60,10	18,03	90,15€

En cuanto al procedimiento no exitoso, sus costas serían semejantes salvo en cuanto a una diligencia que es la de acuerdo; en todo caso, no resulta probable que quien no compareció solicite copia. No obstante, incluimos esta copia y su diligencia para equiparar el procedimiento al notarial.

REGISTRAL: FRACASO					
Cuantía del procedimiento	Legitimación de firma (01)	Presentación (01)	Diligencias (09)	Certificaciones (02)	Total
3.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
15.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
30.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
45.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
90.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
180.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
360.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €
400.000€	6,01	6,01	54,09	18,03	84,14 €

²⁰ Para el RD 1426/1989, «BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989.

²¹ Obsérvese que, para la conciliación registral, la recepción de la notificación la hemos desdoblado en dos, el hecho de la recepción por el registrador y la indicación e la fecha de su recepción por el oficiado; en cambio, hemos creado un solo concepto para la conciliación notarial. Esto se debe simplemente a una cuestión de práctica de quien escribe estas líneas, que certifica dos conceptos por separado al tratarse de dos cuestiones distintas, y, por otra, que deducimos a partir de las diligencias que hemos ido leyendo de las diferentes escrituras que nos han llegado en que se observa que ambos conceptos se comprenden bajo una misma diligencia. Por ello, nada impediría crear dos o una sola certificación.

²² Compárense estos gastos con los de mediación notarial: «el importe de la mediación se calcula generalmente en función de las horas dedicadas al proceso (coste medio de 150 euros/hora) más los costes externos derivados del mismo», donde estos últimos ni son identificados ni cuantificados. (CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO). Para el RDL 2/2004, «BOE» núm. 59, de 9 de marzo de 2004.

NOTARIAL (I): ACTA						
Cuantía del procedimiento	Acta				Copias autorizadas (02)	Total
	Acta (sin cuantía)	Diligencia (04)	Salida	Folios (06)		
3.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
15.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
30.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
45.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
90.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
180.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
360.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €
400.000€	36,06	12,02	18,03	12,02	36,06	114,19 €

NOTARIAL (II): ESCRITURA (I): IMPORTES FIJOS	
Folios (15; por dos caras)	66,11
Copias simples (02)	18,04
Copias autorizadas (02)	78,14
TOTAL	162,29 €

NOTARIAL (III): ESCRITURA (II): ESCALA						
Cuantía del procedimiento	Arancel 2.1 a)	Arancel 2.1 b)	Arancel 2.1 c)	Arancel 2.1 d)	Arancel 2.1 e)	Total
3.000€	90,15	—	—	—	—	90,15€
15.000€	90,15	40,45	—	—	—	130,6€
30.000€	90,15	107,95	—	—	—	198,1€
45.000€	90,15	108,18	22,42	—	—	220,75€
90.000€	90,15	108,18	45,08	29,90	—	273,31€
180.000€	90,15	108,18	45,08	90,15	—	333,56€
360.000€	90,15	108,18	45,08	90,15	104,78	438,34€
400.000€	90,15	108,18	45,08	90,15	124,85	458,41€

NOTARIAL (IV): ESCRITURA (III): TOTAL					
Cuantía del procedimiento	Escala	Folios	Copias autorizadas	Copias simples	Total
3.000€	90,15	66,11	78,14	18,04	252,44 €
15.000€	130,6	66,11	78,14	18,04	292,89 €
30.000€	198,1	66,11	78,14	18,04	360,39 €
45.000€	220,75	66,11	78,14	18,04	383,04 €
90.000€	273,31	66,11	78,14	18,04	435,60 €
180.000€	333,56	66,11	78,14	18,04	495,85 €
360.000€	438,34	66,11	78,14	18,04	600,63 €
400.000€	458,41	66,11	78,14	18,04	620,70 €

NOTARIAL (V): ÉXITO			
Cuantía del procedimiento (€)	Acta	Escritura	Total
3.000	114,19 €	252,44 €	366,63 €
15.000	114,19 €	292,89 €	407,08 €
30.000	114,19 €	360,39 €	474,58 €
45.000	114,19 €	383,04 €	497,23 €
90.000	114,19 €	435,60 €	549,79 €
180.000	114,19 €	495,85 €	610,04 €

NOTARIAL (V): ÉXITO			
Cuantía del procedimiento (€)	Acta	Escritura	Total
360.000	114,19 €	600,63 €	714,82 €
400.000	114,19 €	620,70 €	734,89 €

Para el caso de fracasar la conciliación, descartamos la escritura de acuerdo y limitamos la minutación al acta.

NOTARIAL (VI): FRACASO						
Cuantía del procedimiento (€)	Acta				Copia autorizada (02)	Total
	Acta (sin cuantía)	Diligencia (04)	Salida	Folios (06)		
3.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
15.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
30.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
45.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
90.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
180.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
360.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €
400.000	36,06€	12,02€	18,03€	12,02€	36,06€	114,19 €

²³ «BOE» núm. 71, de 24 de marzo de 2003, 11664 a 11666; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?lang=ca&id=BOE-A-2003-5940; fecha de la descarga: 26 de octubre de 2019.

²⁴ «BOE» núm. 138, de 10 de junio de 2003, 22440 a 22441, https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2003-11690; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

²⁵ «BOE» núm. 146, de 19 de junio de 2003, 23739 a 23740; <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-12262>; fecha de la descarga: 25 de octubre de 2019.

²⁶ «BOE» núm. 42, de 18 de febrero de 2005, 6065 a 6066; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2005-2781; fecha de a consulta. 28 de octubre de 2019.

²⁷ «BOE» núm. 65, de 16 de marzo de 2012, 24200 a 24204; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3783; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

²⁸ «BOE» núm. 254, de 22 de octubre de 2012, pp.74631 a 74634; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-13089; fecha de la descarga: 25 de octubre de 2019.

²⁹ «BOE» núm. 189, de 8 de agosto de 2013, 57916 a 57917; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-8774; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³⁰ «BOE» núm. 27, de 31 de enero de 2014, 6848 a 6854; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2014-1001; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³¹ BOE núm. 80 miércoles 2 de abril de 2014 Sec. III. Pág. 28228; <https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3536.pdf>; fecha de la descarga: 2 de noviembre de 2019.

³² «BOE» núm. 109, de 5 de mayo de 2014, 34651 a 34654; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2014-4708; fecha de la descarga: 27 de octubre de 2019.

³³ «BOE» núm. 69, de 21 de marzo de 2015, pp.24931 a 24937; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-3015; fecha de la descarga: 2 de noviembre de 2019.

³⁴ «BOE» núm. 253, de 22 de octubre de 2015, 98990 a 98994; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-11370; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³⁵ «BOE» núm. 136, de 6 de junio de 2016, 37247 a 37251; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?lang=ca&id=BOE-A-2016-5496; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³⁶ «BOE» núm. 8, de 10 de enero de 2017, 1360 a 1366; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-283; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³⁷ «BOE» núm. 65, de 17 de marzo de 2017, 19568 a 19571; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-2937; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

³⁸ «BOE» núm. 193, de 14 de agosto de 2017, 81803 a 81809; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-9720; fecha de la consulta: 2 de noviembre de 2019.

³⁹ «BOE» núm. 274, de 11 de noviembre de 2017, 108655 a 108662; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-13001; fecha de la consulta: 28 de octubre de 2019.

⁴⁰ «BOE» núm. 286, de 24 de noviembre de 2017, 114011 a 114016; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-13612; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

⁴¹ «BOE» núm. 290, de 29 de noviembre de 2017, páginas 116095 a 116100; <https://www.boe.es/boe/dias/2017/11/29/pdfs/BOE-A-2017-13877.pdf>; publicación de la anulación en «BOE» núm. 107, de 5 de mayo de 2021, páginas 53616 a 53616; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-7404; fecha de la descarga, 2 de noviembre de 2019.

⁴² «BOE» núm. 39, de 13 de febrero de 2018, 17750 a 17757; https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-1945; fecha de la descarga: 2 de noviembre de 2019.

⁴³ «BOE» núm. 190, de 7 de agosto de 2018, 79720 a 79729; Disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11321; fecha de la descarga: 26 de mayo de 2019.

⁴⁴ «BOE» núm. 231 miércoles 25 de septiembre de 2019, 105621; <https://www.boe.es/boe/dias/2019/09/25/pdfs/BOE-A-2019-13612.pdf>; fecha de la descarga: 28 de octubre de 2019.

⁴⁵ «BOE» núm. 290, de 3 de diciembre de 2019, 132305 a 132310; https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-17390

(Trabajo recibido el 1 de diciembre de 2021 y aceptado para su publicación el 13 de enero de 2022)