

CONVIVENTIA

Asociación de Registradores para la Mediación, el Arbitraje y la Conciliación.

EJEMPLO PRÁCTICO DE UN ACTO DE CONCILIACIÓN EN EL REGISTRO.

CASO : SEGREGACIÓN TRAS LEY 13/2015

Dos personas son titulares por mitades indivisas de una finca, ahora quieren extinguir el condominio y para ello segregan la finca adjudicando una mitad aproximadamente a cada uno, la segregación cuenta con la correspondiente licencia municipal y no están afectadas unidades mínimas de cultivo.

Se acompaña la correspondiente representación gráfica alternativa en formato gml (el Catastro no era coincidente), y con el correspondiente informe de validación del Catastro, cuyo resultado era negativo no por cuestiones técnicas sino por resultar afectadas parcelas colindantes.

Por tanto con carácter previo se procedió a iniciar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para citar a colindantes catastrales afectados y también a los registrales pues se declaraba y acreditaba con el gml un pequeño exceso de superficie. Se notificaron también las Administraciones afectadas (Ayuntamiento y Generalitat por una vía pecuaria) que informaron favorablemente a la RGGA.

Se presentaron alegaciones por parte de uno de los colindantes que se opuso por escrito pero sin fundamentar las razones de su oposición. En conversación de la Registradora con dicho colindante resultó que se oponía porque tenía dudas ya que no entendía bien los planos ni el alcance de la notificación y ante la duda se opone. La Registradora le ofreció la posibilidad de acudir al Registro

para celebrar un acto de conciliación con el otro propietario que , en su caso, podría venir acompañado por el técnico firmante de los planos para cualquier explicación de los mismos que necesitase, y que por su parte, él también podía venir acompañado de un técnico si lo necesitaba. Ambos propietarios convinieron en celebrar dicho acto.

ACTO DE CONCILIACIÓN ARTÍCULO 103 BIS LH

Se celebró el acto con la asistencia de ambos propietarios ,y acudió también el técnico que había suscrito la representación gráfica georreferenciada de la finca y segregación.

En primer lugar se informó por la Registradora a ambas partes de los principios que rigen dicho acto:

-Voluntariedad: Cualquiera de las partes podía en cualquier momento abandonar si así lo estimaba pertinente.

-Imparcialidad: El/la registrador/a es totalmente ajeno al asunto y por tanto no está del lado de ninguno de ellos, se limitará a escuchar y facilitar el diálogo para llegar a un acuerdo o poder calificar en función de lo expuesto.

-Buena fe: Es preciso el respeto de ambas partes entre sí y con respecto al mediador / registrador.

-Confidencialidad: Todo lo que allí se diga no podrá ser usado en otros ámbitos, ni siquiera en sede judicial en caso de acabar el asunto en los tribunales.

Una vez expuesto esto dió comienzo el acto y comenzó hablando el propietario que se oponía, exponiendo que desde hacía unos meses había observado gente por la zona haciendo mediciones y demás trámites, sin que nadie le hubiera preguntado a él nada ni se hubieran puesto en contacto para explicarle qué estaban haciendo, y eso ya le había molestado y no se fiaba, estaba bastante preocupado por una acequia que le suministra agua, y que está justo en el linde de ambas fincas.

Tomó entonces la palabra el otro propietario que se excusó porque es cierto que debía haberse puesto en contacto con el colindante para explicarle y entonces tal vez no estarían aquí. Le explicó porqué quieren hacer las operaciones y que la acequia permanece en su finca, que no tiene ninguna diferencia superficial, y en este punto intervino el técnico para explicar bien los planos y las razones del desplazamiento de líneas con respecto a Catastro , y explicó dónde estaba ubicada la acequia.

Con todo ello el colindante quedó bastante satisfecho y finalmente prestó su conformidad a la representación gráfica que se le había notificado, de todo ello la registradora expidió certificación que quedó archivada en el expediente del 199 abierto y en otro legajo de conciliaciones, y el procedimiento pudo culminar con la inscripción del exceso, la segregación y extinción del condominio.