

laboral de la Administración de Justicia, incrementando para ello al 3 por ciento de la masa salarial la cantidad asignada que será distribuida entre los funcionarios con independencia del Cuerpo a que pertenezca de la forma siguiente:

- a) Cada funcionario, que tenga hasta cuatro días de ausencia como máximo, dentro de cada semestre, percibirá con carácter mensual la cantidad de cuarenta y siete euros (47 €).
- b) Cada funcionario que tenga entre cinco y ocho días de ausencia en cada semestre tendrá derecho al percibo mensual de veintinueve Euros (29 €) que corresponde al 60% de la cantidad indicada en el párrafo anterior.
- c) Por último el funcionario que tenga más de ocho días de ausencia durante cada semestre quedará excluido de este programa de productividad

Estas cantidades que se percibirán mensualmente en concepto de anticipo, serán deducidas en su caso, de las cantidades mensuales correspondientes al semestre siguiente.

Las cantidades deducidas por el incumplimiento parcial o total de dicho programa, se dedicarán a mejorar los importes que por este concepto se perciban por los funcionarios incluidos en los apartados a) y b).

Transcurrido el primer año de este Programa de Absentismo y toda vez que se va a prorrogar en los años siguientes se analizarán sus resultados para, en su caso y previa negociación con los representantes sindicales, modificar las causas de exclusión ahora establecidas a fin de continuar avanzando en los ejercicios siguientes, en la mejora de la Administración de Justicia a través de este programa de productividad.

Quedarán excluidos de penalización los conceptos siguientes:

- Vacaciones legalmente establecidas.
- Permisos legalmente establecidos.
- Permisos sindicales, ejercicio de actividades de representación legal de los trabajadores y huelga Legal.
- Bajas por Maternidad.
- Licencias por enfermedad o accidentes de trabajo.
- Licencias con excepción de las no retribuidas.
- Ausencias por enfermedad, debidamente acreditadas por los servicios sanitarios competentes.
- Faltas de asistencia de funcionarias víctimas de la violencia de género, debidamente acreditadas por los servicios competentes.

4.º Ofertas de Empleo Público.

A la oferta de Empleo Público correspondiente al año 2006, se incorporan las ya aprobadas y publicadas de los años 2004 y 2005, con lo que las primeras pruebas selectivas se convocarán durante el próximo ejercicio una vez se apruebe el Proyecto de Reglamento de Ingreso.

Madrid, 22 de diciembre de 2005.—Por la Administración, el Secretario de Estado de Justicia, Luis López Guerra.—Por las Organizaciones Sindicales más representativas, CC.CC., don Francisco Javier Hernández Gutiérrez; CSI-CSIF, doña Julia Jiménez Salgado; FSP-UGT, don Joaquín Vela Manzano; SAP-STAJ, don Vicente Navarro Pérez; SPJ-USO, don Jesús M. Postigo Becerra

10941 *RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Panaeuropea de Almacenes y Naves Industriales, S. A.», contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 16, de Madrid, a inscribir la cancelación de un derecho de reversión.*

En el recurso interpuesto por don Marcelino Martínez García y don Sergio Martínez Herrero, en nombre y representación, como Consejeros Delegados Mancomunados, de la Mercantil «Panaeuropea de Almacenes y Naves Industriales, S. A.», contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 16 de Madrid, don José Manuel Medrano Cuesta, a inscribir la cancelación de un derecho de reversión.

Hechos

I

El día 14 de septiembre de 2005, don Marcelino Martínez García y don Sergio Martínez Herrero, actuando en nombre y representación, como administradores mancomunados, de la sociedad «Panaeuropea de Almacenes y Naves Industriales, S. A.», presentan en el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid instancia solicitando la cancelación del derecho de reversión inscrito a favor del Ayuntamiento de Madrid sobre la finca registral 55.329 de dicho Registro. El documento presentado fue califi-

cado con la siguiente nota: «El precedente documento fue presentado en éste Registro el 14 de septiembre pasado, por don Pablo Jiménez Mejía causando el asiento de presentación 1.382 del diario 63, y examinado, suspenso la cancelación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. 1.º En virtud de subasta celebrada el día 11 de junio de 1975 se adjudicó la finca 55.329 de éste Registro a doña María García Crespo, y, como consecuencia de dicha subasta se otorgó escritura pública el día 15 de junio de 1976 ante el Notario de Madrid don Cecilio Utrilla Alcántara como sustituto de don Álvaro Calvo Soriano, escritura que fue otorgada por el Ayuntamiento de Madrid a favor de la adjudicataria. En la referida escritura de venta y para acomodarse al pliego de condiciones de la subasta, se estableció e inscribió la siguiente condición: "La edificación de la parcela se iniciará dentro del plazo de un año a partir de la firma de la escritura de compraventa la cual será inscrita en el Registro de la Propiedad debiendo obtener previamente la licencia municipal, cuyo expediente deberá ser informado por el departamento de Inspección de Urbanismo de la Gerencia Municipal, a efectos de conseguir la debida unidad en el conjunto del Polígono: la terminación de la edificación tendrá lugar dentro de los tres años a contar, de la misma fecha de dicha escritura. El incumplimiento injustificado de estos plazos motivará la reversión de la propiedad de la parcela al Ayuntamiento previa devolución del 75% del precio del remate de la subasta". 2.º En la instancia presentada se solicita la cancelación de la condición inscrita alegando: a) que no se trata de un estricto derecho de reversión, sino que estamos en presencia de una condición resolutoria de la enajenación realizada, b) que el plazo para el ejercicio de dicha condición resolutoria es de 15 años, por lo que habría prescrito el derecho para su ejercicio y c) que el artículo 82.5º de la Ley Hipotecaria faculta al titular registral para solicitar la cancelación de la condición cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil. Fundamentos de Derecho: 1. No se ha presentado la instancia en la oficina liquidadora del Impuesto. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 11. Según los solicitantes de la cancelación, parece que el único y verdadero derecho de reversión que existe en todo el ordenamiento jurídico español, es el contemplado por la Legislación de Expropiación Forzosa. Olvida el solicitante, que existen dentro del derecho español otros muchos casos de derechos de reversión, así el derecho de reversión del artículo 812 del Código Civil, de reversión de donaciones de los supuestos de los artículos 644 y siguientes del Código Civil, y como caso más apropiado al que nos ocupa, el derecho de reversión previsto y establecido en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en los supuestos de enajenaciones hechas por los Ayuntamientos. Parece por ello, que estamos en presencia de un verdadero derecho de reversión pactado en la venta por estar recogido en el Pliego de condiciones de la subasta. El propio asiento de inscripción así lo expresa cuando dice: "El incumplimiento motivará la reversión de la parcela al Ayuntamiento." y de la propia acta de inscripción: "con la condición de reversión antes expresada." Artículo 1.3º de la Ley Hipotecaria. 111. Pero es que además los efectos de la cancelación solicitada en la instancia, es de señalar que sería igual que se tratara de un derecho de reversión, que de una condición resolutoria, pues el principal y único argumento que se hace en la instancia es el del instituto de la prescripción, y la prescripción justamente no puede ser apreciada por el registrador, sino que como fenómeno de hecho que se produce fuera del Registro, queda sujeta a la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia. IV. En apoyo de la cancelación solicitada se recurre al artículo 82.5º de la Ley Hipotecaria. Se olvida que dicho precepto está única y exclusivamente previsto para las cancelaciones de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado; lo cual no es precisamente el caso que nos ocupa. Por todo ello, consideramos que estamos en presencia de un derecho de reversión inscrito a favor del Ayuntamiento del Madrid; que el registrador no es quien para apreciar si la acción ha prescrito, que aunque se tratase de una condición, al no poder calificar la prescripción, y además, al no tratarse de una condición en garantía del precio aplazado (téngase en cuenta que la norma del artículo 82.5º de la Ley Hipotecaria es excepcional y sólo está justificada su aplicación restringida y para el supuesto estrictamente previsto), es evidente que solo cabe la cancelación del derecho de reversión pactado mediante el consentimiento de su titular o en su defecto mediante Sentencia judicial firme, artículos 1, 20, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. Contra esta calificación cabe recurso en el plazo de un mes a contar desde la notificación, ante la Dirección de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, en la forma prevista en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ello sin perjuicio del derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto en los términos previstos en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. Madrid, 26 de septiembre de 2005.—El Registrador. Firma ilegible.»

II

El 13 de octubre de 2005, don Marcelino Martínez García y don Sergio Martínez Herrero, actuando en nombre y representación,

como administradores mancomunados, de la sociedad «Panaeuropea de Almacenes y Naves Industriales, S. A.», interpusieron recurso frente a la anterior calificación alegando: que es correcta la apreciación de que no se ha presentado la instancia en la oficina liquidadora, y se adjunta la instancia con su correspondiente autoliquidación; que en la instancia presentada no se pretendía realizar un análisis detallado del derecho de reversión, ni ahora tampoco, sino sólo establecer cual era la verdadera naturaleza jurídica del derecho inscrito y calificado como de «reversión» partiendo de la remisa de que había sido establecido en una enajenación en pública subasta, donde había mediado precio y, por lo tanto, a título oneroso; que El Registrador manifiesta que nos encontramos ante el derecho de reversión previsto y establecido en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales, cuando de su análisis se deduce que el derecho de reversión que contempla es para «cesiones gratuitas», sin que sea aplicable a las enajenaciones en subasta pública en la que ha mediado precio, y que si el Registrador considera que estamos ante un derecho de reversión del artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, este derecho no debería haberse inscrito nunca ya que no se trata de una «cesión gratuita», sino de una enajenación en pública subasta y con un precio de remate, es decir, negocio jurídico a título oneroso; que solicitan expresamente que se revoque la nota de calificación y se ordene la cancelación del citado «derecho de reversión» de conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 del Reglamento Hipotecario; que en la instancia no se solicita al Registrador que sea él quien declare la prescripción de un derecho, cuestión que sólo compete a los Tribunales de Justicia, sino que, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de Julio de 2005, haga uso de los procedimientos especiales, legalmente establecidos, para facilitar la liberación de cargas (por ejemplo, el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria) basados en la caducidad o extinción legal de la inscripción del derecho real por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma, posibilidad de cancelación también admitida por las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001 al enjuiciar la reforma del Reglamento Hipotecario, operada por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998; que la interpretación que debe realizarse del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria debe ser teológica, y no literal o restrictiva, de manera que se incluya el caso que nos ocupa, y ello en base a los siguientes argumentos: a) el precedente del citado artículo se encuentra en el párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, introducido por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y respecto del mismo han existido los siguientes pronunciamientos: El Consejo de Estado, al emitir el informe previo a un Real Decreto, afirmó que el precepto merecía ser destacado por su importancia y acierto; la Sentencia de Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 confirmó su legalidad frente a los que consideraban que contradecía el régimen de cancelación de asientos del artículo 79 de la Ley Hipotecaria; la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 se pronunció sobre seis motivos de impugnación del citado artículo, desestimando cinco, y sólo admitió que no respetaba los plazos de prescripción de las acciones personales establecidas en las legislaciones forales de Navarra y Cataluña; la Dirección General ha mantenido un criterio aperturista respecto a la posibilidad de cancelar cargas o gravámenes que podrían convertirse en perpetuas, estableciendo mecanismos al margen del rigor de la ley; y así, frente a la dicción literal del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en base al cual las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas judicialmente tendrían una duración ilimitada, mientras no se presentara en el Registro la resolución judicial definitiva firme, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 y la Resolución de 12 noviembre de 2004 han aplicado el plazo de 6 meses, previsto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, a contar desde la resolución, para determinar el momento en que se podría solicitar la cancelación de la anotación por caducidad y la misma Resolución de 12 de noviembre de 2004, en su fundamento tercero se refiere a la aplicación teleológica de la regla de la caducidad; que según sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 el antiguo artículo 177 del Reglamento Hipotecario (respecto del cual el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria no es más que su adaptación a las legislaciones forales) era un desarrollo del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ya que del título en cuya virtud se practicó la inscripción se puede deducir la extinción del derecho inscrito, junto con la inactividad del titular registral que no ha hecho constar en el Registro la interrupción de la prescripción, lo que produce que se pueda solicitar la cancelación sin el consentimiento expreso de dicho titular; que el Registro de la Propiedad debe ser una institución ágil y eficaz, sin olvidar su premisa básica de dar seguridad al tráfico jurídico y económico, de manera que no debe entorpecer la libre circulación de los bienes; que el párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria ha sido introducido por la disposición adicional

27 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, bajo el título «Cancelación de condiciones resolutorias e hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad por caducidad», lo que demuestra claramente la finalidad perseguida, tratándose de un supuesto de caducidad de la inscripción del derecho en base al transcurso del plazo de prescripción y otro año siguiente más sin que consten los actos que señala el precepto, que procedería la cancelación, de conformidad a los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 del Reglamento Hipotecario y, en su defecto, al haber transcurrido el plazo de prescripción de 15 años a contar desde el día 15 de junio de 1979 (existiendo además hechos inscritos en el Registro de la Propiedad que demuestran la voluntad del Ayuntamiento de no ejercitar el derecho de reversión, como es la venta y agrupación de más terrenos al titular registral) procede su cancelación, por aplicación de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafos 2 y 5.

III

El Registrador emitió informe en escrito de fecha 4 de noviembre de 2005 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 23, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1992; 5 de diciembre de 2000; 5 de marzo y 16 de abril de 2003; 8 de enero y 22 de junio de 2004.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia solicitando la cancelación de una condición inscrita alegando: a) que no se trata de un estricto derecho de reversión, sino que estamos en presencia de una condición resolutoria de la enajenación realizada, b) que el plazo para el ejercicio de dicha condición resolutoria es de 15 años, por lo que habría prescrito el derecho para su ejercicio y c) que el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria faculta al titular registral para solicitar la cancelación de la condición cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantizó debió ser satisfecha según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que ha sido interrumpida la prescripción.

El Registrador deniega la inscripción por los defectos a que anteriormente se ha hecho referencia.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos. 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

3. El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

En otro caso, como ya ha señalado esta Dirección General, (cfr. Resolución de 8 de mayo de 1992), la constatación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa, bien la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquellos consisten (artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria) bien el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado directamente contra aquellos (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de abril de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.