

La vinculación de los Registros de la Propiedad con la Resolución estimatoria expresa del recurso administrativo contra la calificación negativa del Registrador

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ha introducido en su artículo 102 un nuevo Título XIV en el Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, bajo la rúbrica «Recursos contra la calificación», que comprende los artículos 322 a 329, ambos inclusive. En la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, se ha introducido un nuevo párrafo en los artículos 327 y 328.

El artículo 327 regula el procedimiento del recurso contra la calificación negativa del Registrador ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El párrafo décimo de este artículo contiene un precepto que ha suscitado dudas interpretativas. En él se establece que: «Publicada en el *Boletín Oficial del Estado* la Resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para los Registros mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo».

Cabe preguntarse si el legislador ha establecido el carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sólo cuando se estima este recurso, cuya naturaleza administrativa está fuera de duda, y no cuando se desestima, con eficacia exclusivamente para los Registros, a resultas siempre de lo que se decida por los Tribunales en un posible ulterior recurso en sede jurisdiccional por la vía prevista en el artículo 328 de la propia Ley o en un juicio ordinario contemplado también el último párrafo de este mismo precepto.

Se plantea el interrogante de si el carácter vinculante, a que alude dicho precepto, es el mismo que establece el artículo 103 de la mencionada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, para las denominadas «consultas vinculantes».

En cuanto a esta segunda cuestión, nos parece que ninguna relación guarda el carácter vinculante que para Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles tiene la decisión de las consultas formuladas por los órganos de la Administración corporativa a la Dirección General de los Registros y del Notariado con la vinculación para los Registros a que alude el párrafo décimo del nuevo artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

El carácter vinculante de esas consultas fluye del propio sistema organizativo de la Administración Notarial y Registral, en la que todos los Notarios y Registradores están incardinados, que les impone el deber de ajustar su interpretación y aplicación del ordenamiento al contenido de las respuestas dadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que sólo a ellos vincula dentro de ese ámbito corporativo en que se encuentran, y cuyo incumplimiento puede comportar idénticas consecuencias a las derivadas de la inobservancia de deberes profesionales impuestos legalmente.

Sin embargo, la vinculación a que se alude en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria es la propia de cualquier resolución administrativa que pone fin a un procedimiento de esta naturaleza y que tiene eficacia para los interesados mientras no se anule en sede jurisdiccional, de modo que, a mi entender, el precepto no añade ni un ápice a lo establecido con carácter general por el capítulo III del título V de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La norma comentada se ha limitado a imponer la publicación de la Resolución expresa sólo cuando estimatoria del recurso, posibilidad prevista, con carácter general, por el artículo 60 de esta Ley, y, por consiguiente, dicha Resolución vincula, mientras no se anule por los Tribunales, no sólo a los Registros sino a todos los interesados, sin otro alcance que el derivado de sus singulares términos y, por consiguiente, limitados al concreto caso resuelto.

No me parece que la literalidad del precepto en cuestión, ni menos su interpretación sistemática o teleológica, confiera una fuerza vinculante a las declaraciones o doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que ni siquiera tiene la jurisprudencia emanada de reiteradas sentencias del Tribunal Supremo, de la que pueden separarse los jueces y tribunales siempre que la justicia del caso lo requiera y se razone de forma lógica y suficiente (*).

(*) Sobre la eficacia de la jurisprudencia puede consultarse la obra colectiva «La fuerza vinculante de la jurisprudencia», publicada en el número 34 de *Estudios de Derecho Judicial*. Editada por el Centro de Publicaciones del Consejo General del Poder Judicial, año 2001, y concretamente los trabajos en ella incluidos titulados el

La resolución de un determinado recurso administrativo no puede tener la eficacia de una disposición de carácter general porque no participa de la naturaleza de éstas sino, como he indicado, del acto administrativo resolutorio de un recurso frente a la calificación negativa del Registrador sin más alcance que el previsto en los artículos 56 y 57 de la citada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por lo que, mientras no se anule jurisdiccionalmente, la Resolución expresa estimatoria del recurso vinculará a todos los interesados, incluida la organización registral, que tiene un especial deber de respetarla.

Por otra parte, idéntica eficacia ha de tener la Resolución estimatoria del recurso que la desestimatoria con la única diferencia de que ésta no es necesario publicarla en el *Boletín Oficial del Estado* porque, lógicamente, no cambia ni altera la situación registral a diferencia de la estimatoria, razón por la que, a partir de su publicación, vincula a los Registros y a cualquier interesado, quien, de no haberse sido notificada, podrá, a partir de dicha publicación, deducir el correspondiente recurso jurisdiccional pretendiendo su anulación.

JESÚS ERNESTO PECES MORATE
 Magistrado del Tribunal Supremo

«Valor de la jurisprudencia» del Magistrado de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, JESÚS ERNESTO PECES MORATE, págs. 17 a 107, y «Problemas de la jurisprudencia en el orden social: Vinculación, cambio, conflictos jurisprudenciales y relaciones con la Ley», del Magistrado de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo, AURELIO DESDENTADO BONETE, págs. 413 a 446.