

15125 *RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ramón Piqueras Granell, contra la negativa de la registradora de Mora de Rubielos, a inscribir el exceso de cabida contenido en una escritura de aceptación y partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Ramón Piqueras Granell contra la negativa de la Registradora de Mora de Rubielos, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir el exceso de cabida contenido en una escritura de aceptación y partición de herencia.

Hechos

I

El 21 de mayo de 2004 los hermanos Piqueras Granell otorgaron, ante el Notario de Zaragoza, don Leopoldo Mateo Prats, escritura de aceptación y partición de herencia. Entre los bienes relacionados, figuraba una finca que linda con el monte encinar El Boalage de Sarrión y que figura inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de ciento doce hectáreas, cincuenta y cinco áreas y cuarenta y dos centiáreas. Tras describir una serie de parcelas catastrales que se dice incluye la citada finca, se solicitó en la escritura inscribir el exceso de cabida acreditado por dichas certificaciones para que la finca apareciera con la superficie resultante de las certificaciones catastrales, esto es, ciento sesenta y ocho hectáreas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la citada escritura el 11 de abril de 2005, tras haber constatado que la finca en cuestión linda con montes, tras haber solicitado el Registrador informe al Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel, del Gobierno de Aragón, de haberse recibido éste, y ser contrario a la inscripción del exceso de cabida, fue inscrita la escritura suspendiéndose la inscripción del exceso de cabida porque «consta informe desfavorable emitido por el Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel» y se citaba como fundamento de Derecho el artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003.

III

Contra la anterior calificación, presentó recurso don Ramón Piqueras Granell, alegando: 1) Las 112 has. de superficie que figuran en la escritura de agrupación, que es la escritura previa, no fue determinada en su día con criterio técnico alguno, sino por declaración y/o transcripción histórica de una a otra escritura desde principios del siglo XX hasta la actualidad; 2) Que en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos están claramente inscritos los linderos de las diversas fincas parciales, colindantes entre sí, y cada una de las fincas parciales y la agrupada resultante están formadas por una serie de parcelas catastrales que las identifican sin lugar a dudas sin que conste recurso alguno contra tal delimitación catastral; 3) Que en el informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel no se señala base técnica alguna por la cual se tenga que suspender la inmatriculación del exceso de cabida, sino que la única oposición técnica del informe se basaría en «estar en trámites el Deslinde Parcial» del MUP 219 colindante parcialmente con la finca, lo que no es correcto, puesto que dicho deslinde no está en trámites ni ha comenzado siquiera su fase preparatoria; 4) A la vista de todo ello, lo procedente sería la inmatriculación condicional del exceso de cabida de la finca 6.219 a resultas del deslinde con MUP 219.

IV

El 20 de junio de 2005, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y el 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

1. Se debate en el presente recurso si puede inscribirse un exceso de cabida cuando la finca en cuestión linda con un monte público y el organismo competente ha emitido un informe desfavorable a la inscripción. Debe además tenerse en cuenta que la cabida que pretende inscribirse ha

sido acreditada mediante la aportación de sendas certificaciones catastrales referidas a las parcelas que incluye la finca registral.

2. El modo en que se expresa el artículo 22 de la Ley de Montes, cuando dice que toda inscripción de exceso de cabida de una finca colindante con monte demanial requerirá el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma, junto con las limitaciones que constriñen la calificación, no permiten, una vez remitido el informe desfavorable, otra solución que la acordada por la Registradora: suspender la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador.

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, 5 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15126 *RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Carlos Solís Villa, frente a la negativa del registrador de la propiedad de San Javier número 1, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Carlos Solís Villa frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Constancio Villaplana García, a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio.

Hechos

I

En escritura autorizada el 26 de junio de 2003 por el Notario de Madrid, don Carlos Solís Villa, doña Magdalena Cabello Ramos, doña María Pilar Pariente Cabello, doña Paloma Pariente Cabello y doña María Elena Pariente Cabello, como herederas de don Claudio Pariente Fernández otorgaron escritura de reconocimiento de dominio sobre determinada finca que había sido adquirida por compra, por mitad y pro indiviso, por doña Magdalena Cabello Ramos y doña María Elena Pariente Cabello. En la escritura se expresa lo siguiente: «Doña Magdalena Cabello Ramos, cónyuge comprador, y doña María Pilar Pariente Cabello, doña Paloma Pariente Cabello y doña Sonia Pariente Cabello, herederas del cónyuge favorecido por la presunción de ganancialidad, reconocen que la mitad indivisa comprada por la primera de ellas en la escritura reseñada en el antecedente I, perteneció desde el mismo instante de la compra a doña María Elena Pariente Cabello, quien fue en realidad, la única compradora de la totalidad del derecho de dominio sobre la finca descrita, por lo cual la apariencia de titularidad, en cuanto a una mitad indivisa a favor de la compradora doña Magdalena Cabello Ramos, con carácter ganancial, no se corresponde con la realidad, por ser una titularidad puramente fiduciaria, en interés exclusivo de la única y real propietaria, de toda la finca, doña María Elena Pariente Cabello, quien acepta este reconocimiento de dominio expresamente. Reconocen, asimismo que doña María Elena Pariente Cabello pagó de su bolsillo, no sólo el precio de la mitad indivisa que ya figura a su nombre (seis mil diez euros con doce centimos de euro) (6.010,12 euros), sino también el de la otra mitad indivisa, cuyo dominio ahora se le reconoce, es decir otros seis mil diez euros con doce centimos de euro (6.010,12 euros). Igualmente ha satisfecho todos los gastos e impuestos devengados por la citada compraventa y los posteriores inherentes al dominio de la finca.»

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 1 de San Javier, fue objeto de la siguiente calificación: «En relación con el documento de fecha 26 de junio de 2003 del/la Notario/a de Madrid, don/doña Carlos Solís Villa, número de protocolo 2003/01479, presentado por CORREO-BRAND, S. L., el día 7 de agosto de 2003 a las 13.50 horas, con el número de entrada 5828/03, asiento 1184 del Diario 58, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguiente/s defecto/s: El reconocimiento de dominio, no es título material hábil para operar una transmisión inscribible en el Registro de la Propiedad. Para que exista título ins-

cribible es precisa la existencia de un acuerdo de voluntades o negocio, gratuito u oneroso (título), seguido de la entrega o tradición (modo). (arts. 609 del Código Civil, 2 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994). De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto), se advierte al presentante del documento del derecho que tiene a solicitar la nueva calificación por parte de un Registrador sustituto, a designar con arreglo al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 (BOE de 4 de agosto), un ejemplar del cual puede consultarse en este Registro. La presente nota puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación (arts. 324 y ss. de la Ley Hipotecaria). San Javier, a 11 de agosto de 2003. El Registrador. Fdo. Constancio Villaplana García (firma ilegible).»

III

Don Carlos Solís Villa, con fecha de 5 de septiembre de 2003, interpuso recurso contra la anterior calificación del Registrador de la Propiedad con base en los siguientes argumentos: «Hechos: El día 26 de junio de 2003, mediante escritura autorizada por el notario recurrente, doña Magdalena Cabello Ramos, viuda de don Claudio Pariente Fernández y sus cuatro hijas y herederas del citado señor, doña María Pilar, doña Paloma, doña Sonia y doña María Elena Pariente Cabello, reconocieron que una mitad indivisa de cierta finca que aparece inscrita con carácter ganancial presunto a nombre de la primera de dichas señoras (la viuda), pertenecía, desde que formalizó la adquisición en la correspondiente escritura, a la última de sus hijas, por mediar entre ambas un pacto de fiducia (que ahora se pone al descubierto *erga omnes*), en virtud del cual, la aparente compradora (fiduciaria) adquiría para la real compradora y adquirente (fiduciante). En dicha escritura consta en forma expresa la causa de la adquisición onerosa por la propietaria real (compraventa) y la existencia del pacto de fiducia; también resulta implícitamente que el mecanismo elegido para llevar a cabo la adquisición fiduciaria fue la representación indirecta de la fiduciante (que puso los medios económicos necesarios) por la fiduciaria. Y, por último, consta el negocio, obviamente no transmisivo sino reconocitivo o declarativo, mediante el cual la fiduciaria cumple la obligación (agotados los límites de la fiducia) de facilitar la inscripción a favor de la fiduciante. Lo único que no se expresa, ni hace falta, es la finalidad de la fiducia, finalidad que no puede presumirse ilícita, y menos al quedar en el seno familiar; 2.-Que la escritura fue presentada el 7 de agosto de 2.003 en el Registro de la Propiedad de San Javier y calificada negativamente en la forma que ya ha quedado expuesta en la anterior narración de Hechos. II.-Fundamentos de Derecho: 1. La breve calificación recurrida no puede tener otro fundamento que una concepción del negocio fiduciario ya superada, por ser injusta en sus consecuencias y en técnica jurídica insostenible (efecto del negocio radicalmente contrario al perseguido) en la doctrina unánime española y en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, desde el magistral estudio del profesor De Castro; según esta posición el fiduciario es propietario real, pero con obligación de transmitir, mediante título y modo, al fiduciante la cosa adquirida por encargo de éste. Congruente con tal doctrina exige que la calificación que se recurre la existencia de un título material transmisivo, gratuito (?) u oneroso. Tal título podría ser, por ejemplo, la donación (?) o la venta por el fiduciario al fiduciante. En resumen, la denostada teoría del doble efecto: real *erga omnes*, obligacional *inter partes*. 2. En la escritura se reconoce la existencia de un pacto de fiducia (hecho insoslayable que ha de ser tenido por cierto mientras no sea judicialmente declarada otra cosa), cuyos efectos son los que determina el ordenamiento jurídico civil, según la doctrina consolidada por el Tribunal Supremo; en tal sentido, quien adquiere directamente del tercero (al que no se revela ni el pacto de fiducia ni la representación indirecta, pues es completamente ajeno) es el fiduciante, no el fiduciario; este sólo tiene una titularidad "fiduciaria", si bien la salvaguarda de los pronunciamientos registrales, a favor de los terceros de buena fe que desconozcan dicha inexactitud registral (art. 38 L. H.), hará que frente a éstos sea considerado dueño. Siendo el Registro inexacto (titularidad real distinta de la inscrita) sólo hay dos formas de restablecer la correspondencia entre la realidad y el Registro: la primera es el reconocimiento por el fiduciario de la existencia del pacto de fiducia y por consiguiente de su titularidad anterior fiduciaria (que ahora cesa), y del dominio del fiduciante (que ahora queda determinado *erga omnes*), con ocasión del negocio mediante el cual se realizó la adquisición; la otra vía es la sentencia judicial en juicio contradictorio, juicio al que aboca injustificadamente la calificación recurrida, de modo que los interesados habrán de litigar para obtener por sentencia lo mismo que voluntariamente ya han otorgado en escritura, si se sigue la doctrina que sostiene (en *obiter dicta*) la Resolución citada por el Registrador, de que el reconocimiento de propiedad no es título declarativo del dominio (art. 2 L.H.), sino sólo la resolución judicial. No existen más vías. Es evidente que si la propiedad pertenece ya al fiduciante, no se sabe qué título material transmisivo podrá otorgar el fiduciario a favor del

fiduciante; tal título no sería inscribible, pues su naturaleza de consentimiento puramente formal o librario sería patente si se consignan las circunstancias antecedentes; y tampoco se puede exigir a las partes que otorguen un negocio simulado, por ejemplo, compraventa (que sería nula por falta de causa: art. 1.275 CC) para ocultar el verdadero negocio querido (el reconocimiento de dominio), de modo que obtengan por esta vía oblicua forzosa lo que no pueden obtener directamente, y todo por el discutible aserto de que el reconocimiento de dominio extrajudicial no es título declarativo del dominio (art. 2 L.H.). El único defecto (y a la vez argumento legal) de la calificación recurrida es que el reconocimiento de dominio no es título transmisivo (lo que es evidente) exigiendo un imposible título material o bien cometer una simulación, inscribiéndose el negocio simulado (que es nulo), pero no el disimulado, real y querido, cuya legalidad es indudable, pero que sigue oculto. Sostener esto es una regresión a los tiempos de la "in iure cesio" y al peor de los formalismos poniendo en tela de juicio a todo el sistema jurídico civil. Además, desde el punto de vista de los deberes del notario, no se puede aconsejar ni proponer a nadie que otorgue a sabiendas un contrato civilmente nulo (cfr. art. 145 R. N.). 3. Por último, en el caso de la Resolución de 19 de enero de 1994, se realizaba un reconocimiento abstracto de dominio, pero en el que motiva este expediente el reconocimiento de dominio es plenamente causalizado, pues se expresan las circunstancias del negocio real de adquisición, por lo que el Registrador puede calificar los requisitos de capacidad y de forma, y la existencia del pacto de fiducia, que origina la adquisición directa por el fiduciante que, a su vez, es la causa o motivo del reconocimiento de dominio. Se trata de un acto de indudable trascendencia real respecto al dominio inscrito, otorgado por el titular registral, cuya legalidad civil es indudable, y debe tener acceso al Registro, pues el Registrador dispone de todos los datos necesarios para calificar la capacidad y la forma en relación con el negocio (de tipo reconocitivo o confesorio) celebrado. Que en su virtud solicita que se admita el escrito de interposición del recurso frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Javier.»

IV

Mediante escrito fechado en San Javier el 29 de septiembre de 2003 el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, que incluye su informe, a este Centro Directivo.

Posteriormente, el recurrente ha solicitado resolución expresa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.274 a 1.277, 1.257, 1.259, 1.717 del Código Civil; 1, 2, 3, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 12 de febrero de 1958, 30 de junio de 1987, 18 de octubre de 1989, 19 de enero de 1994, 15 de abril de 1999, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004.

1. En la escritura de reconocimiento de dominio calificada, la compradora de una mitad indivisa de una finca y los herederos de su difunto esposo reconocen, junto con la compradora de la otra mitad indivisa, a la vez hija y heredera de aquél, que la cuota adquirida por la primera de ellas en la escritura de compraventa previa perteneció desde el mismo instante de la compra a la segunda compradora, quien fue en realidad la única adquirente de la totalidad del derecho de dominio sobre la finca descrita por lo que la apariencia de titularidad, en cuanto a la mitad indivisa de la primera compradora, con carácter ganancial, no se corresponde con la realidad, por ser una titularidad que se califica expresamente como fiduciaria, en interés exclusivo de la única y real propietaria, que acepta el reconocimiento de dominio expresamente, al mismo tiempo que afirman que la compradora beneficiaria del reconocimiento de dominio pagó de su bolsillo el precio de la mitad indivisa cuyo dominio se le reconoce así como todos los gastos e impuestos devengados por la compraventa y los posteriores inherentes al dominio de la finca.

El Registrador de la Propiedad sostiene en su calificación que el reconocimiento de dominio no es título material hábil para operar una transmisión inscribible en el Registro de la Propiedad, siendo necesario para que exista un título inscribible que exista un acuerdo de voluntades o negocio gratuito u oneroso seguido de la entrega o tradición.

2. La resolución del presente recurso exige examinar en primer lugar la problemática desde el punto de vista sustantivo, con especial atención a las cuestiones documentales, tras lo cual, podrá examinarse la cuestión desde el punto de vista estrictamente registral.

3. La anterior relación de hechos evidencia que, según las declaraciones contenidas en la escritura de reconocimiento calificada, la actuación de uno de los compradores en la primera escritura de compraventa se hacía en nombre propio, pero en interés ajeno. Debe analizarse, en primer lugar, la viabilidad de esta forma de actuación.

La posibilidad de actuación de una persona en nombre propio pero en interés ajeno queda reconocida expresamente en el artículo 1.717 del Código Civil, precepto central que plantea importantes problemas de

interpretación y de aplicación. También se refieren a ella otros preceptos (artículos 431, 439, 463, 1698, 1.725 del Código Civil y 245, 246 y 287 del Código de Comercio). El examen de esta cuestión brinda, además, la ocasión de clarificar la doctrina de este Centro Directivo en relación con esta figura. Incidentalmente, antes de entrar en la materia, sin dejar de reconocer la trascendencia que puede tener la doctrina de la simulación, se considera preferible orillar el estudio de esta última ya que, por su naturaleza, queda reservada al conocimiento de la autoridad judicial en el procedimiento correspondiente.

4. La interpretación del artículo 1.717 del Código Civil ha originado una evolución de la doctrina en la que se detectan esencialmente dos posturas diferentes con efectos muy dispares. Sancionada legalmente la eficacia plena de la relación directa entre el representante indirecto y el tercero, aspecto en el que no se plantean dificultades, el problema fundamental surge a la hora de delimitar los efectos entre el representado y el tercero. Dejando ahora de lado el expreso reconocimiento de efectos directos entre tercero y representado que hace el párrafo segundo *in fine* del artículo 1.717 del Código Civil, para la tesis clásica, la gestión del representante en nombre propio determinaba que la única vinculación por efecto del negocio celebrado con el tercero era exclusivamente la suya propia y que los únicos efectos que derivaban de la relación de representación eran internos u obligacionales. Consecuentemente, se negaba cualquier tipo de vinculación entre el tercero y el *dominus negotii* y era necesario un acto posterior de transmisión del derecho real o personal a favor del último, que debía cumplir los requisitos exigidos en función de su naturaleza, y al que el representante en su propio nombre estaba sólo obligado por la relación representativa. En la práctica, esta postura equivalía a eliminar el carácter representativo de la actuación del gestor, lo que se confirmaba con la afirmación de que la *contemplatio domini* era requisito esencial de la institución representativa.

Sin embargo, una observación más detenida de la realidad ha permitido, a la doctrina reciente más autorizada, destacar las consecuencias injustas a que conduce este planteamiento. Este punto de vista parte de la atención preferente a la intención real de las partes —recuérdese que la relación que causaliza la representación no tiene que ser exclusivamente de mandato— que se sintetiza en la atribución al gestor de facultades suficientes para la realización de un acto determinado en interés del *dominus*. A tal fin, este último habrá dado al gestor las instrucciones precisas para el desempeño de su cometido y, acaso, le habrá provisto de los fondos necesarios, lo que le permitirá exigirle la oportuna rendición de cuentas tras el desempeño de su encargo. Se pone así en evidencia el carácter ajeno que para el gestor tiene el asunto gestionado y, por tanto, la sustancia representativa de su actuación, que no se desvirtúa por el hecho de que se realice en su propio nombre, porque siempre y al final, tendrá por causa el encargo previo, de manera que sin este último el negocio representativo nunca habría tenido lugar. Desde este planteamiento, se critica la tesis clásica no sólo por su alejamiento de la realidad sino también por la injusticia que conlleva el reconocimiento de la propiedad en el gestor y por la incongruencia que supone la calificación como gestor con la condición de adquirente de derecho real. El examen de las consecuencias injustas a que conduce la tesis clásica pone de relieve la impropiedad del planteamiento que implica: al devenir el gestor propietario, no es posible que el *dominus* ejercite frente a él las acciones que le permiten defender su dominio (acción reivindicatoria, tercera de dominio), y habría que mantener, en todo caso, la validez del acto de disposición realizado por el gestor, sin posibilidad de reclamación contra el tercero, ni siquiera cuando se hubiese hecho patente en forma el carácter ajeno de la actuación del gestor y, consiguientemente, del derecho objeto de disposición (por ejemplo, cuando se ha demostrado fehacientemente que actuaba en ejecución del encargo o que existía una previa provisión de fondos para realizar la adquisición). Desde este planteamiento, la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes. Dejando a salvo, en todo caso, la vinculación personal que se produce entre gestor y quien contrata con él (artículo 1.257 del Código Civil), y aunque no sea fácil elucidar desde el punto de vista teórico el mecanismo último que justifica que el dominio se transfiera a una persona diferente del contratante, se afirma en este planteamiento que la propiedad pertenece al *dominus* desde la consumación del contrato, que el gestor no es más que un poseedor en nombre ajeno (artículo 439 y 463 del Código Civil) por lo que no puede llegar a adquirir el dominio por vía de usucapión ordinaria por falta de justo título (artículos 447, 1.941 y 1.952 del Código Civil) y que el *dominus* puede ejercitar la acción reivindicatoria frente a él. Confirma esta idea el artículo 80 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2.003 —que recoge la tradición de los derogados artículos 908 y 909.4.º del Código de Comercio de 1885—.

En el mismo sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carác-

ter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado (Sentencias de 1 de mayo de 1900, 10 de julio de 1.946, 17 de diciembre de 1959, 22 de noviembre de 1965, 2 de noviembre de 1970, 16 de mayo de 1983, 25 de febrero de 1994, 19 de junio de 1997, 18 de enero de 2.000 y 31 de octubre de 2003).

5. Admitida la adquisición inmediata de la propiedad por el *dominus*, el siguiente problema que se presenta se concreta en la forma de acreditación de su titularidad que, de momento, puede quedar reservada u oculta. Es evidente que si la titularidad pertenece al representado *ab initio*, no es preciso un acto de transferencia a su favor, como entiende la tesis clásica, pues el derecho, según lo dicho, ya le pertenece, por lo que la transmisión, de realizarse, no pasaría de ser un mecanismo de simulación, como tal, nula por falta de causa (artículo 1.275 del Código Civil). Pero, desde luego, la titularidad del representado, siquiera sea de manera provisional, puede permanecer oculta como consecuencia de la propia mecánica de la representación indirecta —aunque esto último no tenga que ocurrir necesariamente, como por ejemplo, en el caso de que la relación representativa estuviese documentada fehacientemente antes de la conclusión del negocio traslativo, lo que permitiría a los terceros conocedores de esa situación entenderse con el representado en su condición de propietario—. Únicamente es preciso un acto que revele hacia el exterior la titularidad. En esa situación, la vía recta que permitirá acreditar la titularidad del *dominus* podrá ser voluntaria, mediante la escritura otorgada por el representante y aquel en la que el primero reconozca *erga omnes* el derecho del último (cfr. artículo 540 del Código Civil). Esta escritura no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por todas las partes implicadas en la relación, incluso el tercero que contrató con el representante, porque lo cierto es que, en la realidad de las cosas, el título previo y la relación contractual establecida y en él documentada no se modifica —se trata de simple adecuación de la titularidad formal a la realidad—, y el contrato sigue produciendo todos sus efectos entre quienes lo suscribieron (cfr. artículo 1.257 del Código Civil), sin modificación de ninguna especie —a salvo la incidencia de lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo segundo del artículo 1.717, cuestión sobre lo que se volverá más adelante— por lo que, respecto de tal extremo, debe ahora matizarse la doctrina de la Resolución de 2 de septiembre de 2004, que ha de entenderse limitada al caso concreto que la motivó, con las especiales circunstancias concurrentes. O, en caso de que no exista acuerdo entre las partes, la sentencia declarativa de la relación representativa y del dominio del sujeto representado, una vez que en el proceso se haya justificado debidamente la relación representativa.

Ahora bien, en relación con la escritura de reconocimiento, no parece suficiente la mera declaración de las partes dirigida a reconocer la titularidad del *dominus*, sino que esa declaración debe estar suficientemente justificada, a fin de acreditar de manera suficiente la existencia de la relación representativa. En este punto, ha de atenderse a cada supuesto fáctico. La causalización quedará facilitada cuando se pueda demostrar la previa constitución de la relación representativa mediante la escritura previa en que se atribuyeron al gestor las facultades de representación. Pero incluso cuando no exista esa previa justificación debe admitirse que las partes puedan evidenciar la relación. Es lo que ocurre en relación con la representación directa merced al instituto de la ratificación y, en general, con las declaraciones de voluntad tendentes a suplir la falta de acreditación o suficiencia del consentimiento o de las facultades representativas del actuante. Desde este punto de vista, aunque resulte discutible la aplicación de la ratificación a la representación indirecta —el artículo 1.259 del Código Civil se refiere estrictamente a la actuación en nombre ajeno— lo que no resulta dudoso es la admisibilidad de una declaración de las partes dirigida a suplir la falta de acreditación previa de la representación o, incluso, a completar la eventual falta de poder de representación del actuante (artículos 1.727 y 1.892 y 1.893 del Código Civil), siempre que esa declaración vaya acompañada de algún hecho o circunstancia que permita afirmar que, atendidas las circunstancias, ha quedado suficientemente evidenciada la relación de representación, lo que obliga necesariamente a atender a las circunstancias de cada caso.

En el supuesto de hecho que se plantea en el presente recurso, además de la relación de parentesco que existe entre los compradores y otorgantes de la escritura de reconocimiento, debe tenerse en cuenta la declaración de que el precio y todos los gastos e impuestos de la compraventa se pagaron por la persona favorecida con el reconocimiento de dominio. Respecto de esta última declaración no puede olvidarse su carácter de confesión, con los efectos probatorios típicos que derivan de su inclusión en el documento público y la presunción general del artículo 1.277 del Código Civil, que reserva a los Tribunales de Justicia en última instancia el control de la licitud de la causa (cfr. Resoluciones de 28 de febrero y 3 de abril de 2003). Estas cautelas, a la vez que sirven para justificar la relación de representación y la consiguiente adquisición *ab initio* por el representado, excluyen la utilización indirecta de la representación como mecanismo tendente a eludir el cumplimiento de los requisitos de la trans-

misión. Y sin perjuicio de que pueda ser impugnada por aquellos a quienes perjudique de no ajustarse a la realidad.

6. En el debate que suscita la escritura calificada no puede en absoluto ser obviada la incidencia de lo dispuesto en el inciso segundo del párrafo segundo del artículo 1.717 del Código Civil, que excepciona la regla general de obligación exclusiva del representante el caso de que se trate de «cosas propias del mandante». La interpretación del ámbito de aplicación y de las consecuencias de la excepción, ante la falta de claridad del precepto, resulta de la máxima dificultad, como así lo acredita la multitud de interpretaciones que la doctrina ha elaborado sobre este extremo. Ahora bien, sin que sea preciso pronunciarse ahora sobre el alcance de la excepción sobre la relación contractual, parece incuestionable que cuando las partes ligadas por la relación de representación reconocen en escritura pública la titularidad del representado sobre los bienes adquiridos en ejercicio de la facultad de representación hasta entonces reservada, la excepción resulta aplicable —incluso se puede llegar a entender que en tal caso se produce un supuesto de representación directa, como puso de relieve la Resolución de 28 de enero de 1987—, lo que confirma la relación directa que entonces se produce entre representado y tercero de conformidad con lo dispuesto en la norma.

7. Las consecuencias anteriores no quedan desvirtuadas por la necesidad de proteger a los terceros de buena fe que confiaron en la situación de titularidad formal o aparente del representante indirecto —por ejemplo, en caso de realizar un acto dispositivo faltando a la confianza en el depositada—. La escritura que documenta el negocio adquisitivo del representante indirecto reflejará un acto otorgado por una persona en su propio nombre y, por tanto, formalmente, la titularidad le corresponderá a él, lo que obligará a proteger a los terceros de buena fe que confiaron en su titularidad aparente. Se trata de un caso de protección a la apariencia jurídica que no puede considerarse en absoluto excepcional: además de los casos de protección al tráfico mobiliario (artículo 464 del Código Civil, 85 y 86 del Código de Comercio), deben citarse aquellos otros supuestos propios de la representación directa en que el poder se encuentra de hecho revocado o existe abuso en la actuación del apoderado (artículos 1.725, 1.734, 1.738 del Código Civil) o, incluso, desde la perspectiva hipotecaria, los supuestos en que prevalece la protección del tercero —obsérvese que la situación que se produce es coincidente en ambos casos, si se sustituye la titularidad que deriva de la inscripción por la que está reflejada en la escritura pública—. En cualquier caso, este es un riesgo que debe asumir quien autorizó al representante a actuar en su propio nombre.

8. Expuesta la situación desde el punto de vista sustantivo, debe analizarse el punto de vista registral. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Pero en el supuesto en estudio no es esa la situación que se produce. Según se desprende de los razonamientos anteriores, la escritura de reconocimiento de dominio no recoge una transmisión carente de causa, sino que los otorgantes pretenden concluir y extraer todos los efectos de la relación representativa. La transmisión y su causa se recogen en el título previo, y ahora sólo se pretende hacerlos concordar con la realidad. El reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada, haciendo coincidir la titularidad formal con la real —cfr. art. 40.d) de la Ley Hipotecaria—. En el supuesto, el título de adquisición inicial había accedido al Registro, haciéndose precisa la rectificación, para lo que es suficiente la declaración de las partes ligadas por la relación de representación, en los términos que acaban de ser expuestos, pues la situación del vendedor no queda alterada —a salvo la incidencia del artículo 1.717 del Código Civil en el ámbito contractual, como tal, sin trascendencia registral—. Que lo que accede al Registro en el presente caso es la relación de representación lo confirma el que la inscripción deba practicarse directamente a favor del representado si la relación representativa ha sido acreditada en el momento de solicitarse la inscripción del título traslativo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 6 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15127 RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Alcalde del Ayuntamiento de Durón, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sacedón, a inscribir la afectación real de la superficie determinada finca a la obra, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos legitimados.

En el recurso interpuesto por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Durón, don Bernardino Nieto Sacristán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sacedón, don Jesús María Martínez Rojo, a inscribir la afectación real de la superficie determinada finca a la obra, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos legitimados.

Visto el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que para la interposición del recurso establece el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la calificación, y habida cuenta que según acredita el Registrador con el aviso de recibo de la oficina de correos, dicha notificación se realizó el 10 de febrero de 2006, y el recurso interpuesto mediante escrito de 9 de marzo de 2006, tuvo entrada en esta Dirección General el 15 de marzo del mismo año.

Por tanto, procede no admitir el recurso por haber sido presentado fuera de plazo, ya que ha transcurrido más de un mes desde la notificación de la calificación, todo ello sin perjuicio de que presentado el documento a calificar nuevamente y reiterándose la calificación negativa, pueda interponerse de nuevo el recurso.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso en los términos que anteceden.

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, a 10 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15128 RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez, contra la negativa de la registradora mercantil n.º 4, de Valencia, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez contra la negativa de la Registradora Mercantil, titular del Registro número IV de Valencia, doña María del Carmen Pérez López Ponce de León, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez el 7 de octubre de 2005, se constituyó la sociedad «Jesús Research & Consulting, Sociedad Limitada», y entre las numerosas actividades integrantes de su objeto social se incluyen las siguientes: «i) La explotación de guarderías infantiles, centros geriátricos de día y residencias de ancianos, centros sanitarios y de análisis y reconocimientos médicos. Pompas fúnebres y servicios relacionados, así como servicios sociales de todo tipo». Además, se expresa que «Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por la Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por estos Estatutos».

II

El 25 de noviembre de 2005 se presentó copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia, causó asiento 153 del Diario 482, y fue objeto de calificación negativa el 16 de diciembre, por la que se expresa lo siguiente: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento y de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a la inscripción en el tomo..., libro..., folio..., Sección..., Hoja..., inscripción 1. Inscripción parcial: Excepto la expresión “así como servicios sociales de todo tipo”, que consta en el apartado i) del artículo 2.º de