

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