

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

15084 *RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Jaume y don Joan Estrada Fontcuberta, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Roses n.º 1 a inscribir una escritura de rectificación y ratificación.*

En el recurso interpuesto por Don Jaume y Don Joan Estrada Fontcuberta frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Roses número 1, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, a inscribir una escritura de rectificación y ratificación.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Sabadell Don Enrique Ruiz de Bustillo Font el día 22 de julio de 2004, Don José y Doña Rosa Butjosa Llargues, Doña Carmen Llargues Bachs, Don Jaume Estrada Fontcuberta y don Joan Estrada Fontcuberta, actuando en su propio nombre y, además, Don Jaume Estrada Fontcuberta en representación de la Sociedad «Rosas Agrícola de Alojamientos y Residencias, S. A.», rectificaron una escritura anterior de 10 de febrero de 1976 en la que la misma sociedad vendió a don Esteban Butjosa Banus determinadas fincas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Roses número 1 fue objeto de la calificación siguiente: «José María Larrondo Lizarraga, Registrador de la Propiedad del Registro de Roses n.º 1, previo examen y calificación del precedente documento y de los libros de este Registro, de conformidad con el art. 18 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones aplicables, ha acordado la siguiente nota de calificación: 1. Hechos: El día 11/08/2004 ha sido presentada en este Registro de la Propiedad escritura autorizada por don Enrique Ruiz de Bustillo, Notario de Sabadell, el 22 de julio de 2004, protocolo n.º 3381, con asiento de presentación número 219 del libro Diario 36, habiéndose solicitado su inscripción registral. Se acompañan como documentos complementarios los siguientes: Escritura de compraventa que se rectifica y ratifica; Acta de declaración de herederos abintestato de Don Esteban Butjosa Banús; Copia exacta del poder conferido por Rosas Agrícola de Alojamientos y Residencias, S. A., entre otros, a D. Juan Estada Fontcuberta. 1. Por escritura de 10 de febrero de 1.976, que se acompaña, la entidad Rosas Agrícola de Alojamientos y Residencias, S. A. transmitió las fincas objeto de este título a D. Esteban Butjosa Banús. 2.–Por escritura de rectificación que ahora se presenta, los herederos de este último reconocen que el dominio de las fincas pertenece a D. Jaume y D. Joan Estrada Fontcuberta, porque en la relacionada escritura el compareciente no actuaba en nombre propio, sino ajeno, por virtud de una relación fiduciaria. 2. Fundamentos de derecho: 1.–En el título se pretende la rectificación por error, de una escritura autorizada nada menos que hace más de veinticinco años invocando que el compareciente, D. Esteban Butjosa, no intervenía en nombre propio, sino ajeno, concretamente de D. Jaume y D. Joan Estrada Fontcuberta. Este error en la comparecencia de un documento público resulta extraordinariamente difícil de creer, además los certificados catastrales incorporados a la escritura evidencian que el titular catastral de las fincas es el adquirente en aquella escritura. Solo se aporta un escrito privado de reconocimiento de titularidad, cuya fehaciencia se ignora y que en todo caso no puede entrar en el ámbito de la calificación

del Registrador que se circunscribe a los documentos públicos (art. 3 L. H.). De otra parte, se advierte que el representante de la entidad vendedora es a la vez el adquirente de la finca, lo que evidencia una autocontratación vedada por el art. 1.459-2.º C. C. Bajo nulidad de pleno derecho, por lo que no cabe admitir la rectificación de este extremo. 2.–Tal como resulta del expositivo segundo de la escritura, la rectificación no es tal, porque se reconoce implícitamente que la adquisición hecha por el Sr. D. Esteban Butjosa Banús obedece a un negocio fiduciario entre él y los citados Sres. D. Jaume y D. Joan, en virtud del cual el primero se obliga a transmitir al segundo y al tercero la propiedad adquirida. Sin embargo, esta obligación se refiere no a la compraventa celebrada en 1.976 que ya produjo todos sus efectos, sino a un negocio jurídico en virtud del cual el adquirente transmite su derecho a los Sres. Jaume y Joan, lo que no ha sucedido en virtud de este título. 3.–Resulta aplicable la doctrina de la D. G. R. N. de 10 de marzo de 2.004, conforme a la cual, el mero reconocimiento de una titularidad en favor de tercero, aunque vaya seguido de tradición, carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio. Se precisa para ello un título material oneroso o gratuito que ponga de manifiesto la contraprestación o liberalidad en cuya virtud se opera la transmisión. Por todo lo anterior acuerdo: Denegar la inscripción del título presentado por el defecto insubsanable de existir autocontratación en los términos relacionados y faltar un título material oneroso o gratuito traslativo del dominio. Se entenderá automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días desde la última notificación referida en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Recursos e información: Contra esta nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la recepción de esta comunicación ante la dirección General de los Registros y del Notariado, salvo que se trate de cuestiones relativas al Derecho Privado de Catalunya, en cuyo caso deberá sustanciarse ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal superior de Justicia de Catalunya en el mismo término; sin perjuicio de otros recursos procedentes (arts. 324 a 328 de la Ley Hipotecaria). El recurso deberá presentarse en esta oficina, pudiendo aportarse en otros registros y oficinas previstas en el artículo 327.2 de la Ley Hipotecaria. En caso de disconformidad con a precedente calificación, puede solicitar nueva calificación al Registrador que determine el cuadro de sustituciones, de conformidad con el art. 275 bis de la Ley Hipotecaria, en e plazo que establece el art. 19 bis de la misma Ley. En Roses, a 13 de septiembre de 2004. Fdo. El Registrador de la Propiedad Joaquín María Larrondo Lizarraga (firma ilegible)».

III

Don Jaume y don Joan Estrada Fontcuberta interpusieron recurso contra la anterior nota de calificación y alegaron: Primero: Relación fáctica: 1.–Que no se trata de una escritura de «rectificación» sin más, como podría deducirse de los términos expresados por el Sr. Registrador de la Propiedad, sino que es una escritura de «rectificación» y de «ratificación» de una compraventa efectuada en su día por un mandatario hoy fallecido y que, mediante documento privado que ha alcanzado eficacia frente a terceros a virtud del artículo 1.227 del Código Civil, por su fallecimiento, no sólo ha sido respetado por sus herederos, sino que éstos, acatando su contenido, lo han cumplimentado, ejecutando la voluntad del propio mandatario a fin de que las fincas adquiridas hagan tránsito hacia los verdaderos compradores y mandantes, hoy los recurrentes. 2.–Que la actuación del Sr. Bujosa Banús en la escritura de 10 de febrero de 1976 no fue la de «fiduciario», sino que, como mandatario de los Sres. Estrada debía figurar como tal y adquiriendo para los mismos (pendiente de su ratificación o rectificación). La confesión del Sr. Bujosa, en documento privado de igual fecha que la del otorgamiento de la escritura de compraventa es esclarecedora y definitiva de su condición de mandatario y no de simple fiduciario y el empleo de ese término en el documento privado que el Notario deja protocolizado no es vinculante ni definitivo, debiendo atenderse a los demás términos del documento a fin de calificar la verdadera voluntad

de las partes. Que la actuación como mandatario del Sr. Bujosa resulta de los siguientes hechos: a.–de la propia confesión del Sr. Bujosa al suscribir el documento privado, que tiene plena eficacia frente a terceros al haberse acreditado el fallecimiento posterior del firmante, de conformidad con el artículo 1.227 del Código Civil; b) se reconoce que el dinero de la compraventa lo recibió el Sr. Bujosa de los Sres. Estrada; c.–Para ratificar el mandato recibido y rectificar el error de aparecer como titular de la compraventa, siendo ésta formalizada en interés de los mandantes, se dice haber efectuado una doble actuación, por una parte, haber otorgado poderes de disposición a favor de los Sres. Estrada y por otra, «se comprometo a transmitir las mismas a la persona o personas que vosotros me indiquéis.»; d.–Posteriormente, el Sr. Bujosa para nada se arrogó la propiedad de las fincas de referencia. Que sus herederos, cumpliendo con el mandato del artículo 1.739 del Código Civil, sin atribuirse la propiedad de las fincas de referencia y reconociendo el error de su causante al figurar como titular de las mismas, siendo un simple mandatario, otorgan la escritura de rectificación y ratificación, transmitiendo las mismas a los Sres. Estrada, con lo que se cumplen las premisas de los arts. 1.281 y 1.282 del Código Civil en cuanto a la interpretación de los contratos, debiendo prevalecer la voluntad de los contratantes por encima de las palabras. Que durante estos años, los Sres. Estrada se han comportado como propietarios de las fincas de referencia, satisfaciendo las contribuciones aunque éstas figurasen a nombre del fallecido Sr. Bujosa y negociando con el Ayuntamiento de Rosas la expropiación de una parte de las parcelas a virtud del planeamiento urbanístico vigente y los herederos del Sr. Bujosa nunca han cuestionado que la propiedad de las parcelas objeto de la compraventa perteneciera a otra persona que no fueran los Sres. Estrada. Que, en conclusión, a la escritura cuestionada debe dársele todo el valor que resulta de la misma y de las manifestaciones de los otorgantes, tanto en orden al error que se atribuye al fallecido Sr. Bujosa como al hecho de que por parte de sus herederos se pretenda rectificar dicho error al tiempo que se ratifica la compraventa a favor de los verdaderos compradores, los Sres. Estrada, mediante en lo que resulte menester, la comparecencia de la entidad vendedora que viene igualmente a ratificar la compraventa a favor de sus verdaderos adquirentes y compradores. Segundo: Impugnación del apartado «1» de los Fundamentos de Derecho de la Resolución recurrida: I.–En cuanto a la eficacia del documento privado de fecha 10 de febrero de 1976 y su vinculación y eficacia frente a terceros. Que el Sr. Registrador expresa sus dudas ante el invocado error del Sr. Bujosa, en razón a los años transcurridos, al hecho de que catastralmente las fincas aparecen a nombre suyo y alegando ignorancia del valor fehaciente del documento y sin que pueda entrar este documento en el ámbito de calificación del Registrador. Que el Registrador no puede ignorar la fehaciencia del documento controvertido por aplicación del artículo 1.227 del Código Civil. Que si el citado documento que evidentemente perjudicaba los intereses de los herederos del Sr. Bujosa al reconocer la propiedad de una aparente titularidad dominical que hacía tránsito a los mismos es admitido plenamente y no se cuestiona por ellos, es evidente que tiene eficacia frente a terceros desde la fecha del fallecimiento del Sr. Bujosa ocurrida el 18 de noviembre de 1.984. Y si es admitido por todas las partes intervinientes en la escritura pública de rectificación y ratificación es visto que no sólo no puede sino que debe entrar en el ámbito de la calificación del Registrador, citando en apoyo de su tesis las Sentencias del Tribunal Supremo número 1076/2002, de 7 de noviembre y 1234/1993, de 23 de diciembre. II.–El fallecimiento de Sr. Bujosa y la protocolización por sus herederos del documento suscrito por éste en 10 de febrero de 1.976 da plena validez y eficacia al mismo a tenor del artículo 1.739 del Código Civil. Que los hechos producidos demuestran: que el Sr. Bujosa recibió de los Sres. Estrada el dinero para adquirir las fincas a que se refiere la escritura de compraventa; que el Sr. Bujosa incurrió en el error de no apreciar que según la escritura otorgada por el Notario de Barcelona don Jorge Roura Rosich quien compraba era él y en su propio interés, cuando el mandato recibido era el de que compraba en interés de los Sres. Estrada; que para dejar constancia de su error, suscribió el documento privado con fecha 10 de febrero de 1976, en el que reconoció la actuación del mandatario, aunque empleara, erróneamente, el término fiduciario; que nunca, con posterioridad, el Sr. Bujosa ni sus herederos han cuestionado la titularidad dominical a favor de los Sres. Estrada, quienes han venido actuando como verdaderos propietarios de las fincas; que la prueba de ese reconocimiento, acorde con el artículo 1.739 del Código Civil está en la actuación de los herederos del Sr. Bujosa que previa justificación de su condición de herederos, aunque esa circunstancia se haya demorado veinte años se aprestan a otorgar la escritura de rectificación y ratificación para adecuar la realidad registral a la realidad patrimonial de los verdaderos titulares de las fincas. III. No existe la figura de la autocontratación. Que quien vendió la finca el 10 de febrero de 1976 no fue ninguno de los compradores Sres. Estrada, sino el representante de la sociedad vendedora. D. Carlos Ventura Tapias. Que, ciertamente, el Sr. Ventura, como representante de la entidad Rosas Agrícola de Alojamiento y Residencias, S. A., vendió las fincas objeto de la escritura controvertida al Sr. Bujosa quien erróneamente figuró como

comprador cuando era mandatario de los hermanos Estrada; que en la escritura de «rectificación y ratificación» no se vende, sino que se rectifica y ratifica una anterior escritura de compraventa y para ello están facultados los hermanos Estrada y un tercero; que por lo tanto, lo que se hace en la escritura es rectificar y ratificar en lo menester la primera escritura que otorgó como vendedor y en nombre de la sociedad dominical el Sr. Carlos Ventura Tapia y no los actuales apoderados a los efectos de la inscripción. Tercero. Impugnación del apartado «2» de los Fundamentos de Derecho: Que el citado apartado está anclado en el concepto de «rectificación», pero olvidándose del término «ratificación»; que no sólo hace referencia en la escritura al error en el que incurrió el fallecido Sr. Bujosa al figurar como adquirente en nombre propio, sino que a lo largo de la misma se conviene y se pacta que al mismo tiempo y en virtud del reconocimiento del Sr. Bujosa en documento privado que ha devenido eficaz frente a terceros se transmiten las fincas a los verdaderos compradores; que en el apartado primero del otorgamiento las partes rectifican y hacen constar el error en que se incidió al otorgar la escritura pública de 10 de febrero de 1976 y en el apartado segundo las partes, con la concurrencia de la entidad vendedora que ya vendió, y su actual representante sólo aprueba y ratifica, se expresan en unos términos lo suficientemente claros y explícitos para dar validez a una transmisión que efectúan los herederos del mandante a favor de los hermanos Sres. Estrada; que en la escritura existe una rectificación y además una transmisión a favor de estos últimos Sres.; Cuarto: Impugnación del apartado «3» del Fundamento de Derecho: que el Registrador se basa en la Resolución de 10 de marzo de 2004; que se entiende que esa Resolución no es de aplicación, por cuanto: 1.–Contempla un supuesto claro e indiscutible de «fiducia» y en el caso presente no se trata de un supuesto de fiducia sino de mandato; 2.–Que en el caso, la causa de la transmisión es la mera liberalidad por el reconocimiento expreso de los herederos de que las fincas que figuran a nombre de su causante fueron adquiridas por y para y con el dinero de los mandantes Sres. Estrada y la «tradicción» resulta de los términos expreso y precisos de la escritura cuestionada en la que los herederos del Sr. Bujosa cumplimentan la «traditio ficta» del art. 1.462 del Código Civil.

IV

El 14 de diciembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.3, 1.259, 1.216, 1.219, 1.227, 1.230, 1.261, 1.274, 1.457, 1.459, 1.709, 1.717 y 1.727 del Código Civil, y 1, 2, 3, 18, 39, 40, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004.

1. En la escritura, calificada de rectificación y ratificación, comparecen el representante de la sociedad vendedora y los herederos de quien en una escritura de compraventa de 10 de febrero de 1.976 intervino como comprador. Después de manifestar en la exposición que en el otorgamiento de la escritura de compraventa anterior el comprador incurrió en error al afirmar que actuaba en nombre propio, ya que en realidad actuaba como mandatario verbal de los primeros, por lo que la adquisición de las fincas descritas fue por mitad y pro indiviso para ellos y no para el comprador, rectifican aquélla en el sentido de que la intervención del comprador no fue en nombre propio, sino como mandatario verbal de los representados, quienes manifiestan haberle autorizado para la adquisición de las fincas y aprueban y, a la vez, ratifican, en todas sus partes e íntegramente, el contenido de la escritura anterior por la que el comprador, obrando en su representación, para lo que estaba autorizado, adquirió para los mismos, por mitad y pro indiviso, las fincas descritas. Para acreditar el derecho de los otorgantes, se incorpora una carta en la que quien intervino como comprador manifestaba que la compra la había realizado como fiduciario y con fondos de la exclusiva propiedad de los interesados y reconocía haber otorgado poderes indistintos a favor de estos últimos para disponer de las fincas y se comprometía a transmitir las mismas a las personas que les indiquen y en caso de fallecer cualquiera de ellos, a reconocer la propiedad a sus herederos. Interesa destacar que en la escritura de rectificación y ratificación comparece uno de los otorgantes en su propio nombre y derecho, como beneficiario de la declaración y, a la vez, como representante de la sociedad vendedora.

Entiende el Registrador que el error expresado en la comparecencia resulta difícil de creer y que la rectificación no es tal, sino que se reconoce implícitamente que la adquisición del comprador responde a un negocio fiduciario que obliga al último a transmitir su derecho a los verdaderos interesados, lo que no ha sucedido en virtud de este título, siendo aplicable la doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual el mero reconocimiento de la titularidad a favor de un tercero, aunque vaya seguido de la tradición, carece de virtualidad para provocar la transmisión del domi-

nio y que el representante de la sociedad vendedora es, además, adquirente de la finca, lo que evidencia una autocontratación vedada por el artículo 1.459 n.º 2 del Código Civil, bajo autocontratación de pleno derecho, por lo que no cabe admitir la rectificación en este sentido.

2. De la anterior relación de hechos resulta que, según las declaraciones contenidas en la escritura calificada, la intención evidente de los otorgantes se concreta en la rectificación de la posición jurídica de quien intervino como comprador, al manifestar que la expresión de la condición en que actuaba fue debida a un error, ya que en realidad actuaba como representante de otras dos personas. Se pretende poner de manifiesto que la actuación del comprador en la escritura de compraventa se hacía en nombre propio pero en interés ajeno. Por ello, 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).

3. 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, tercería 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 perte-

nece 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 carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado (Sentencias de 1 de mayo de 1900, 10 de julio de 1946, 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 2000 y 31 de octubre de 2003).

4. 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 aquél 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 del presente recurso –sin que sea posible atender en el ámbito de este expediente al contenido del documento protocolizado, pues aunque adquiera fecha fehaciente desde el fallecimiento de su otorgante no por ello adquiere naturaleza de documento público–, a la vista del contenido de la escritura, debe entenderse que la relación de

representación queda suficientemente causalizada, no sólo por la declaración de voluntad de los herederos de quien actuó como comprador, que reconocen la titularidad del dominus por razón de que su causante intervino en el negocio en calidad de representante recibiendo a tal fin los fondos precisos para tal adquisición, sino por la expresa admisión de la figura y la prestación de consentimiento por parte del representante de la entidad vendedora –sin perjuicio de lo que más adelante se dirá sobre el poder de representación del otorgante–, que con su consentimiento expreso al efecto reconoce la actuación en nombre ajeno. Cabiendo incluso la duda de si el reconocimiento por parte del vendedor en los términos en que se manifiesta el consentimiento implica la admisión expresa de la condición de representante directo de quien intervino como comprador, a cuyo efecto se modificaría en tal sentido la escritura inicial de compraventa. Respecto de tales declaraciones, 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 1.227 del Código Civil, que reserva a los Tribunales 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 –dejando al margen las repercusiones fiscales– 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 transmisión. Y sin perjuicio de que pueda ser impugnada por aquellos a quienes perjudique por no ajustarse a la realidad, habida cuenta de que la declaración no podrá en ningún caso perjudicar los derechos adquiridos por terceros (artículos 1.219 del Código Civil y 40 de la Ley Hipotecaria), por lo que el lapso de tiempo transcurrido desde al otorgamiento, ciertamente notable, no debe constituir un obstáculo para la inscripción.

5. 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 exceptiona 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.

6. 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 él 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, y 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.

7. 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 presente supuesto, el título de adquisición había accedido al Registro, haciéndose precisa la rectificación, para lo que se cuenta con la declaración no sólo de las partes ligadas por la relación de representación, sino también del representante de la entidad vendedora. Que lo que accede al Registro es la relación de representación lo confirma que la inscripción debiera practicarse directamente a favor del representado si la relación representativa hubiera sido acreditada en el momento de solicitarse la inscripción del título traslativo.

8. Sin embargo, en este caso, sí constituye un obstáculo para la inscripción el hecho de que la misma persona intervenga en la escritura calificada en representación de la sociedad vendedora y, a la vez, como comprador. El carácter derivado de la escritura presentada a inscripción impone que los mismos requisitos de capacidad aplicables a la compraventa que ahora se pretende rectificar sean igualmente observados. Y es evidente que la comparecencia de una persona física con aquella doble condición determina un supuesto de autocontratación no permitido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.459 del Código Civil, por lo que en este punto debe ser confirmada la calificación del Registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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.

15085 RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, contra la negativa del registrador mercantil accidental de Valencia n.º 2, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Francisco Sapena Davó contra la negativa del Registrador Mercantil Accidental de Valencia –Registro número II–, don Fernando Ortega Gironés, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Francisco Sapena Davó el 14 de diciembre de 2005, don Marcos R. P., como administrador único de la sociedad «Promociones Raya & Campos, S. L.», elevó a público, entre otros acuerdos, el cese de administrador único de la sociedad y nombramiento del mismo señor como administrador. En la comparecencia de dicha escritura se expresa que dicho señor es «vecino de Valencia, calle Guillén de Castro, 46-5.º-5.ºB...», que es el mismo lugar que también se expresa más adelante como domicilio de la sociedad. En cambio, en la certificación de tales acuerdos sociales expedida por el mismo compareciente y que sirve de base a la escritura en la que figura incorporada, se indica que el nuevo administrador nombrado –el mismo Sr. R.P.– es «vecino de Valencia (Plaza San Agustín, 3-Escalera D-12-40.ª...».

II

El 16 de diciembre de 2005 se presentó copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia, causó asiento 613 del Diario 485, y fue objeto de calificación negativa el 26 de diciembre, por la que se expresa lo siguiente:

«Don Fernando Ortega Gironés, Registrador Mercantil Accidental de Valencia Mercantil, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: