

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**24743** *Resolución de 15 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Játiva n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra relativa a constitución de derecho de superficie.*

En el recurso interpuesto por don S. O. C., en nombre y representación de las mercantiles «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, SA» y «Compañía Valenciana de Contratación, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Játiva número 1, doña Paula Escrivá Giner, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra relativa a constitución de derecho de superficie.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de junio de 2023 por el notario de Valencia, don Simeón Ribelles Durá, se otorgaba rectificación de la escritura otorgada ante el mismo notario el día 16 de marzo de 2010, de constitución de un derecho de superficie sometido a condición suspensiva, para subsanar la calificación de fecha 19 de mayo de 2023 en la que se advertía la falta de plazo de duración de la condición suspensiva a que se sujetaba el derecho de superficie.

A los efectos que interesan en este expediente, una de las sociedades intervinientes –«Compañía Valenciana de Contratación, SL»– estaba representada por don S. O. C. y constaba lo siguiente: «Legitimación.–Ejerce esta representación en virtud de escritura, de este protocolo, autorizada por mí, el día 16 de marzo de 2010, número 363 de protocolo otorgado por Don J. M. S. en su calidad de administrador único de la sociedad, y cuya matriz tengo a la vista por figurar en el protocolo de mi cargo y de la que resulta la facultad del apoderado de pedir y obtener copias del poder, y en la que no consta nota de su revocación, en la que apodera “con carácter irrevocable a la sociedad ‘Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.’, para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias (...). El señor compareciente actúa en representación de la sociedad ‘Compañía Valenciana de Contratación, S.L.’ en su carácter de representante de la sociedad ‘Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.’. Y dado que el poder especial con carácter irrevocable contenido en la citada escritura 363/2010. La autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial». En la escritura se hacía «Juicio positivo de suficiencia de facultades» de la forma siguiente: «Me asegura la vigencia e ilimitación de dicha escritura de poder, en la que aprecio que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.–A mi juicio las facultades representativas acreditadas en la presente escritura de la sociedad ‘Compañía Valenciana de Contratación, S.L.’ y en todas aquellas que el compareciente en la presente escritura ha hecho uso del poder especial otorgado por Don J. M. S., en virtud de su cargo de administrador único (inscrito en el Registro Mercantil de Valencia, Hoja citada V-123464, inscripción 1.ª), contenido en la citada

escritura 363/2010, no obstante la falta de inscripción, son suficientes para el acto jurídico, objeto de este instrumento público, rectificación constituyen [sic] un derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, y todos sus extremos complementarios, conforme a la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (entre otras las que resultan de las RR. de 15 de febrero de 2003 y 21 de septiembre de 2005)».

En la escritura se hacía rectificación de lo siguiente: «Error que se rectifica. El de no constar el plazo de condición suspensiva, defecto que impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura, y que ha sido puesto de manifiesto por la calificación registral que se incorpora a esta escritura».

El poder que se utilizaba provenía de la escritura otorgada el día 16 de marzo de 2010 ante el mismo notario citado relativa a «constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva y poder», en la cual, en su cláusula undécima, constaba lo siguiente. «Poder.–La sociedad “Compañía Valenciana de Contratación, S.L.” apodera con carácter irrevocable a la sociedad “Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.”, para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la modificación o subsanación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia, o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas o linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias».

Debido a desavenencias por la resolución del contrato por una de las sociedades contratantes, la sociedad apoderada, «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, SA», el día 4 de enero de 2017, interpuso demanda de juicio ordinario frente a la poderdante, «Compañía Valencia de Contratación, SL», en la que, en relación con el contrato de colaboración empresarial suscrito entre las partes, se ejercitaron dos acciones declarativas (una con carácter subsidiario a la otra), que tenían como objeto, en esencia, que se declarase la improcedencia de la resolución del contrato de colaboración empresarial y la vigencia del mismo; mediante la sentencia número 208/2018, de 23 de julio, del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia, se dictó lo siguiente: «Por ello la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia»; esta sentencia fue objeto de apelación y confirmada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Sexta, en cuanto a los apartados que interesan al expediente el día 29 de mayo de 2019; formulado recurso de casación ante el Tribunal Supremo, mediante Auto, de fecha 22 de diciembre de 2021, se acordó inadmitir el recurso y declarar firme la sentencia antes citada. En el apartado quinto del fallo de la sentencia de Primera Instancia, que ha devenido firme, constaba lo siguiente relativo a la condena: «Condeno a la mercantil demandada a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial»; en el Auto aclaratorio de la sentencia, dictaba que esta condena lo era en los términos que constaban en el contrato de colaboración empresarial y en el sentido indicado en el Fundamento de Derecho décimo de la sentencia, que ordenaba lo siguiente: «(...) debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2010 (...) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en

un Registro público (...) la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención para que no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia».

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Játiva número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Asiento de presentación: 1438 tomo 139 del libro Diario.

Numero de entrada: 3729.

Fecha presentación: 30/11/2022.

Presentante: don/doña Ribelles Durá, Simeón.

Notario: valencia Simeón Ribelles Durá.

No de protocolo: 2126/2022.

Documentación: escritura rectificatoria y aclaratoria (refundición) de otras, en unión de escritura de rectificación de otra autorizada por el mismo notario en fecha 6 de junio de 2023, número 1028 de protocolo.

En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado le notifico que, con fecha de hoy, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente calificación en base a los siguientes

### Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta la citada escritura de rectificación de otra, autorizada por el notario de Valencia, Don Simeón Ribelles Durá, en fecha 6 de junio de 2023, número 1028 de protocolo, para subsanar la calificación de 19 de mayo de 2023 en la que se advertía la falta de plazo de duración de la condición suspensiva a que se sujetaba el derecho de superficie; comparece don S. O. C. en representación de Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A. y de Compañía Valenciana de Contratación SL haciendo uso de un poder irrevocable conferido a su favor en escritura autorizada por don Simeón Ribelles, el día 16 de marzo de 2010, número 363 (complementada por las citadas escrituras 1068/2010, 1537/2010, número 1641/2010, 1682/2010, 307/2011, 402/2011, 634/2011, 902/2011, 1054/2011, 53/2012, 700/2012 y 28/2014) otorgado por Don J. M. S. en su calidad de administrador único de la sociedad, y cuya matriz tiene a la vista por figurar en su protocolo, en la que no consta nota de su revocación y se apodera "con carácter irrevocable a la sociedad 'Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.', para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias". Y consta juicio de suficiencia del notario autorizante.

Se han presentado en este registro con ocasión de notificaciones de tramitación del art 199 LH para la inscripción de la obligatoria georeferenciación de la agrupación alegaciones por parte de Compañía Valenciana de contratación (titular registral de las fincas a agrupar y concedente del derecho de superficie) oponiéndose a la agrupación e inscripción del derecho de superficie, alegando que el compareciente carece de legitimación para actuar en nombre de Compañía Valenciana. Y aportándose con ocasión de dichas alegaciones sentencias de juzgado de primera instancia y de la audiencia provincial de Valencia.

De la citada sentencia 208/18 en el fundamento de derecho décimo dispone el juzgado de primera instancia a la solicitud de obligar a la actora a condenar a la demandada a otorgar documentos públicos necesarios para obtener la completa inscripción en el registro de la propiedad que “la petición debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2016 [sic] la demandada otorgo a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar la subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieren su inscripción en un registro público, pudiendo incluso como actos complementarios describir los bienes, rectificar cabidas y linderos y hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resulten necesarias. Por ello la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia.

Asimismo, posteriormente se ha recibido por SIR desde la Confederación Hidrográfica del Júcar unidad de tramitación EA0043777 un expediente de contestación NR 2021TC0357 firmado por J. C. que hace referencia a que se comunicaba que existían parcelas afectadas por cauces no representados gráficamente y del que resulta que se presenta informe explicativo de la nueva representación gráfica y cuadro de coordenadas.

Defecto 1: Vista la reseña de facultades del notario la representación alegada de compañía valenciana si excede las facultades reseñadas en el poder; en tanto el poder se limita a subsanar extremos de eficacia o que impidan su inscripción pero no se entiende que alcance a la delimitación de extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición a que se sujeta el derecho de superficie; no existiendo congruencia entre la delimitación del plazo a que se sujeta la condición suspensiva y las facultades reseñadas. Art 98 ley 24/2001 art. 1459 CC Teniendo en cuenta el inciso final del fundamento 10 de la citada sentencia procedería la intervención judicial supliendo la voluntad de Compañía Valenciana de Contratación SI para la fijación del plazo, también así del Art. 1128 CC “Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél”.

Defecto 2: Existe autocontratación y conflicto de intereses en tanto Don S. O. comparece representando a ambas sociedades, Compañía Valenciana de Contratación SL y Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A. fijando unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva y sin que del poder resulte que se salva expresamente. R. 21 octubre de 2011 Así de las R. 13 de febrero de 2012, R. 20 de octubre de 2015, R. 9 de marzo de 2017 Resulta que la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar en el ámbito de la calificación registral. Siempre que haya conflicto de intereses debe de constar la afirmación notarial de la existencia de licencia, autorización o ratificación de la persona competente para ello.

Defecto 3: En el expediente se especifican nuevas coordenadas por la existencia de tramos que no estaban delimitados. De modo que aportándose dicho documento se estima que para no proceder a la invasión de cauces no delimitados en la anterior RGA es necesario aportar nueva RGA que recoja dichos cauces a efectos de la tramitación del procedimiento del 199 LH con la nueva representación.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción solicitada por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra la presente nota de calificación (...)

Xàtiva, a seis de julio del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Paula Escrivá Giner.»

Con fecha 31 de julio de 2023 se produjo «Nota complementaria y aclaratoria de la calificación negativa de fecha 06/07/2023», en la que, en lo que interesa, se disponía lo siguiente:

«En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado le notifico que, con fecha de hoy, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente aclaración y reformulación de la nota de calificación expedida en fecha 6 de julio de 2023, pero tan sólo en cuanto al “defecto 3” en los términos que se citan a continuación, quedando subsistentes los defectos 1 y 2, sin que la presente aclaración suponga la interrupción o reinicio del plazo de prórroga del asiento ni del plazo para interponer en su caso el recurso que se estime oportuno.

De este modo, habiendo sido revisado el citado documento que se hizo constar en el “defecto 3”, esto es, “SIR remitido desde la Confederación Hidrográfica del Júcar unidad de tramitación EA0043777 relativo al expediente de contestación N/R 2021TC0357 firmado por J. C.” se observa que las parcelas “afectadas por cauces no representados gráficamente (...) son las siguientes: polígono 2 parcela 43, polígono 2 parcela 44, polígono 2 parcela 64, polígono 10 parcela 71, polígono 11 parcela 14, polígono 11 parcela 116”, a que se refiere dicho escrito, no están incluidas en la representación gráfica (IVG con CSV: [...]) en base al cual se inició en su día la tramitación del expediente del art. 199 LH para la agrupación de determinadas fincas registrales y su correspondientes parcelas catastrales, por lo que se entiende que las nuevas seis parcelas ahora citadas no corresponden presumiblemente a dicha agrupación, quedando sin efecto el citado “defecto 3”.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. O. C., en nombre y representación de las mercantiles «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.» y «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.» interpuso recurso el día 18 de agosto de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Digo

I.–(...)

II.–Es importante destacar que el referenciado documento público, se otorgó para subsanar la calificación negativa del mismo Registro de la Propiedad de Xátiva-1 de 19 de mayo de 2023, en la que únicamente se advertía la falta de plazo de duración de la condición suspensiva a que se sujetaba el derecho de superficie.

De esta forma, en la Escritura Pública de fecha 6 de junio de 2023 (1028 protocolo notarial), comparece ante el fedatario público, D. S. O. C., interviniendo en representación de la sociedad “Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.”, así como en representación de la sociedad “Compañía Valencia de Contratación, S.L.”.

El Notario interviniente, expresamente hace uso de su facultad de ejercer sus competencias, haciendo juicio positivo de suficiencia de las facultades y legitimación de la persona que representando a las sociedades otorga el documento público.

Es más respecto a la representación de la segunda sociedad, se señala expresamente que se ejerce la misma, en virtud de escritura de poder, otorgada ante el propio notario, en fecha 16 de marzo de 2010, con número 363 de su propio protocolo (complementadas por otras que se citan en la misma calificación registral), siendo el apoderamiento realizado con carácter irrevocable, por D. J. M. S., en su calidad de Administrador único de la sociedad poderdante, debiendo significar que este poder especial e irrevocable, se otorga para el buen fin del negocio jurídico que se constituye en dicho documento público, cuál es la constitución de un derecho de superficie que tiene por objeto la eficaz gestión integral del contrato de concesión de la obra pública comprendida en el proyecto de Gestión de Residuos urbanos de la zona X, XI y XII. área



de gestión 2 de la Comunidad Valenciana, tal y como se determina en el propio documento público, al ser la sociedad apoderada, la adjudicataria del concurso público convocado por el Consorcio de Residuos para el proyecto especificado, siendo necesaria la agrupación de las fincas relacionadas en la Escritura Pública. para la construcción y explotación de las infraestructuras públicas expresamente descritas. para la gestión, tratamiento y eliminación de residuos, que constituye el objeto del propio negocio jurídico vinculado directamente por las partes a la concesión.

El propio notario en su juicio de suficiencia, señala, como no puede ser de otro modo, teniendo a la vista, y leyendo el poder especial otorgado con carácter irrevocable, en la escritura pública en la que se concede el derecho de superficie, que “la autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial” (...).

III.–Es el mismo notario interviniente, el que otorga la primera y la última de las escrituras públicas (así como todas las complementarias), y en todas, se utiliza el apoderamiento especial irrevocable que consta en la primera escritura pública en de fecha 16 de marzo de 2010 (363 de su protocolo), señalando expresamente la Cláusula Undécima de la misma, en relación al poder:

“La sociedad ‘Compañía Valencia de Contratación S.L.’ apodera con carácter irrevocable a la sociedad ‘Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos S.A.’, para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afecten a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias.”

IV.–Que a pesar de la claridad de lo expresado en los documentos públicos, y a pesar del juicio de suficiencia realizado por quien tiene la facultad y competencia para llevarlo a cabo, al ser el fedatario público otorgante, se establece por el Registro de la Propiedad de Xátiva-1 una calificación negativa apoyándose en unas supuestas alegaciones que desconocemos, presentadas en el procedimiento de tramitación del artículo 199 LH, realizado para la inscripción de la obligatoria georreferenciación de la necesaria agrupación de las fincas objeto del negocio jurídico, y dichas alegaciones las presenta al parecer, la sociedad “Compañía Valencia de Contratación, S.L.”, (titular registral de las fincas a agrupar, concedente del derecho de superficie y del poder especial, siendo la obligada precisamente, a no afectar a la eficacia del negocio jurídico, y a no impedir su inscripción en un Registro Público), la que se opone a la agrupación e inscripción del derecho de superficie, alegando paradójicamente, al parecer, una supuesta falta de legitimación de la sociedad “Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.” para actuar en su nombre.

Estas afirmaciones gratuitas, que lo único que intentan es vaciar de contenido a los propios derechos y obligaciones reconocidos en los documentos públicos expresamente otorgados, sin más, sirven de “excusa” para pretender justificar, la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Xátiva-1, que viene a violentar las obligaciones y derechos constituidos libremente entre las partes, en una extralimitación impropia de las facultades y competencias del propio Registro de la Propiedad, dicho esto con el máximo respeto, y en el ejercicio estricto del derecho de defensa (...).

#### Fundamentos de Derecho.

Primero.–Resoluciones judiciales firmes dictadas sobre la vigencia y alcance de los compromisos relacionados con el contrato de colaboración empresarial y poder especial otorgado en escritura pública autorizada por el notario de Valencia, don Simeón Ribelles Durá en fecha 16 de marzo de 2.010, con número 363 de su protocolo.

Como se ha podido comprobar en la narración fáctica precedente, el presente Recurso está íntimamente ligado con el alcance, vigencia y eficacia de lo que constituye el objeto de la relación jurídica entre las partes, que deriva de unos concretos derechos y obligaciones que vinculan a las partes, sin que el Registro de la Propiedad, pueda convertirse en juez de lo ya juzgado, vaciando de contenido con su arbitraria interpretación a las propias resoluciones judiciales firmes recaídas, que condenan a la sociedad “Compañía Valencia de Contratación S.L., a que los actos y negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora (“Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.”), haciendo uso del poder especial expresamente otorgado, al objeto de que el negocio jurídico pactado llegue a buen fin.

La calificación negativa del Registro de la Propiedad de Xàtiva-1, se extralimita de su propia competencia y función, al vaciar de contenido completamente los efectos de las resoluciones judiciales firmes que dictadas por la Jurisdicción Civil vinculan a todas las partes, y al propio Registro de la Propiedad también.

Viene a concluir la errónea calificación negativa, (obviando lo que en realidad dicen las propias Sentencias, es decir, olvidando la existencia de unos concretos procedimientos judiciales en los que han intervenido los Jueces y Tribunales sobre lo que constituye el objeto de la relación jurídica sometida a su tutela judicial), que debe producirse una nueva intervención judicial supliendo la voluntad de la Compañía Valenciana de Contratación, que ya la manifestó expresamente en la escritura pública de fecha 16 de marzo de 2.010 (número de protocolo 363). Inaudito, teniendo las resoluciones judiciales efectos de cosa juzgada.

Así las cosas, el Registro de la Propiedad es incongruente con lo que fundamenta y transcribe, en relación a lo que verdaderamente dice el texto del poder especial que reproduce, así con el propio texto de la Sentencia 208/18 que igualmente reproduce. Esta circunstancia provoca que realmente la conclusión de la calificación negativa se convierta en arbitraria, al no responder a lo que las partes pactaron y los Tribunales han ratificado con rotundo fundamento de derecho.

El texto del poder especial no ofrece lugar a duda alguna. Se apodera por la sociedad “Compañía Valencia de Contratación, S.L.” (poderdante), “con carácter irrevocable a la sociedad “Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.” (apoderada), para que a través de cualquier representante, voluntario y orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta (poderdante), los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacerlas segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias”.

Y en este sentido, la Sentencia n.º 208/18, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia, señala expresamente: “Por ello la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia”.

Por tanto, realizado el juicio de suficiencia por el notario autorizante, sobre las facultades del apoderado, el Registro de la Propiedad no puede invadir esta competencia, y menos interpretar contrariamente y de forma arbitraria el texto de lo pactado libremente por las partes, y que ha sido sometido a la interpretación judicial, que dice que los actos o negocios jurídicos necesarios para dar eficacia al propio negocio jurídico logrando su inscripción. pueden ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder especial otorgado, lo que ha sido evaluado con el juicio de suficiencia por el notario, que recordemos ha intervenido en todos y cada uno de los documentos públicos.

Decir lo contrario es ir contra el propio sentido de las cosas, contra lo que constituye el núcleo esencial de la relación jurídica establecida, más cuando el plazo de duración de la condición suspensiva a la que se ha sujetado el derecho de superficie está implícito en

el documento público por el que se otorgó el derecho de superficie al vincularse directamente a la concesión adjudicada a la apoderada, y por ello se otorgó el poder especial por la poderdante.

Por eso es arbitraria e injusta la calificación negativa del Registro de la Propiedad, por haber interpretado sin sentido, de forma incongruente con lo que en realidad autoriza el poder especial y ratifican las Sentencias, que no es otra cosa que la apoderada puede proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, y tiene la apoderada el derecho de utilizar el poder especial otorgado expresamente para ello, para realizar todo acto o negocio jurídico que sea necesario y/o conveniente para dotar de eficacia a lo que constituye el objeto de la relación jurídica, salvando todo obstáculo que pueda impedir su inscripción en un Registro Público.

La arbitrariedad, injusticia, e incongruencia de la calificación negativa del Registro de la Propiedad que expresamente se impugna provoca el efecto contrario a lo que es propio del negocio jurídico establecido, ya resuelto por la jurisdicción civil, logrando de mantenerse hacerlo ineficaz e impidiendo su inscripción en el propio Registro, justo lo contrario a lo que se lee por cualquier persona objetiva e independiente en los propios documentos públicos y en las resoluciones judiciales firmes.

La sociedad apoderada, Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A. (en adelante, Vytrusa), en fecha 4 de enero de 2017, interpuso Demanda de Juicio Ordinario frente a la poderdante Compañía Valencia de Contratación S.L. (en adelante, CVC), en la que, en relación con el Contrato de Colaboración Empresarial suscrito entre las partes, se ejercitaron dos acciones declarativas (una con carácter subsidiario a la otra), que tenían como objeto las siguientes:

“1. Se declare la improcedencia de la resolución del contrato de colaboración empresarial... como consecuencia del carácter asociativo (...) en consecuencia también se declare expresamente la vigencia del reseñado contrato de colaboración empresarial.

2. Subsidiariamente para el caso que no se admita la anterior petición, se declare la improcedencia de la resolución (...) por entender que no ha habido incumplimiento contractual por parte de mí representada (...) porque los incumplimientos que se reprochan (...) no son en ningún caso imputables a Vytrusa.”

Y además, se ejercitaban también acciones de condena para el caso de que fuera estimada cualquiera de las dos acciones declarativas:

“Como consecuencia de los pronunciamientos anteriores, se condene a CVC al cumplimiento de todas las aportaciones y obligaciones asumidas en el contrato de colaboración empresarial y en particular:

– A otorgar a favor de Vytrusa la o las escrituras de constitución o complemento del derecho de superficie ya firmado que restan sobre otros inmuebles situados en la Zona de Ubicación de la Concesión Administrativa hasta alcanzar los 845.016 metros cuadrados que debía aportar CVC a Vytrusa según lo previsto en el contrato de colaboración empresarial y que se describieron en el Expositivo IV de la Escritura Pública de Acuerdo de Colaboración Empresarial autorizada en fecha 16 de marzo de 2010 (protocolo número 362/2010 del Notario Simeón Ribelles Durá, aportado como documento n.º 9)

– A realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y que se han acompañado como documentos números 10 al 22, y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene



la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Entre los reseñados actos y negocios jurídicos se encuentran, a título meramente enunciativo, las agrupaciones, segregaciones, divisiones de inmuebles o cualquier otra figura jurídica así como también en relación con los títulos previos de adquisición de los inmuebles adquiridos por la demandada y que no constan inscritos en el Registro de la Propiedad, así como los actos o negocios jurídicos que se requieran para la primera inmatriculación en el Registro de la Propiedad de algunos de los inmuebles respecto de los que se otorgó el derecho de superficie.

– A realizar todas las actuaciones que sean necesarias y/o convenientes hasta la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas previstas en el contrato de colaboración empresarial, y pagando las cantidades asumidas en dicho contrato.

Todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial.

El conocimiento de esta demanda recayó ante el Juzgado de Primera Instancia 17 de Valencia, autos de Procedimiento Ordinario n.º 19/17, en la que mediante escrito de 5 de mayo de 2017, la entidad demandada CVC contestó a la demanda formulada por Vytrusa, y a su vez, formulaba Demanda reconvenzional en solicitud de indemnización de daños y perjuicios, amparado todo ello en el supuesto incumplimiento de Vytrusa de las obligaciones derivadas del Contrato de Colaboración Empresarial suscrito.

En el escrito de Contestación a la demanda formulado por CVC (...), en relación a las alegaciones realizadas sobre los problemas registrales que Vytrusa se encontraba para el buen fin de la operación, se alegó por CVC lo siguiente:

“d. Las circunstancias que refiere la nota registral son meras formalidades subsanables que, además, corresponde cumplimentar y subsanar a la propia actora tal como las partes acordaron en las escrituras de formalización del derecho de superficie en las que CVC apoderó a Vytrusa para que ‘pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectan a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro Público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias.”

Como se puede apreciar la propia poderdante señala que el poder especial faculta para otorgar el documento ahora calificado negativamente de manera arbitraria por el Registro de la propiedad, interpretación que vacía de contenido a las propias resoluciones judiciales firmes.

Así, en fecha 23 de julio de 2018 se dictó la Sentencia n.º 208/18 (...), cuya parte dispositiva es la siguiente:

“1. Estimo en parte la demanda formulada por ‘Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.’ contra ‘Compañía Valencia de Contratación, S.L.’

2. Desestimo la reconvencción formulada por ‘Compañía Valenciana de Contratación, S.L.’ contra ‘Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.’

3. Declaro la improcedencia de la resolución del contrato de colaboración empresarial contenido en la Escritura Pública de Acuerdo de Colaboración Empresarial firmada en fecha 16 de marzo de 2010 ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Valencia Don Simeón Ribelles Durá, con número 362 de su protocolo general, instada por la mercantil Compañía Valenciana de Contratación, S.L. por entender que no ha habido incumplimiento contractual por la actora porque los incumplimientos que se reprochan de contrario y que le sirven de base para la resolución del Contrato de Colaboración Empresarial no son en ningún caso imputables a la actora.

4. Condeno a la mercantil demandada al cumplimiento de todas las aportaciones y obligaciones asumidas en el contrato en el sentido indicado en el Fundamento de Derecho noveno de esta Sentencia.

5. Condeno a la mercantil demandada a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial.

6. Condeno a la mercantil demandada a realizar todas las actuaciones que sean necesarias y/o convenientes hasta la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas previstas en el contrato de colaboración empresarial, y pagando las cantidades asumidas en dicho contrato, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial.

7. Absuelvo a 'Compañía Valencia de Contratación, S.L.' del resto de peticiones deducidas contra ella.

8. Absuelvo a 'Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.' de la Pretensión deducida contra ella.

9. No se hace especial declaración sobre las costas de la demanda inicial.

10. Condeno a 'Compañía Valencia de Contratación, S.L.' a pagar las costas procesales de la reconvención."

El 31 de julio de 2018, tras solicitud efectuada por CVC de aclaración de la meritada Sentencia, se dictó Auto (...), que acordó:

"Tercero.—En cuanto a la petición de la parte demandada, se deduce de propia sentencia que la condena establecida en el apartado 5 del Fallo lo es en el sentido indicado en el Fundamento de Derecho décimo de la sentencia, pues en todo caso se declara que ello ha de serlo en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial, que es precisamente lo que sirve de base para las declaraciones que se contienen en el Fundamento de Derecho Décimo; no obstante lo cual, se accede a dicha aclaración porque nada añade a lo resuelto. (...)

Parte dispositiva.

Se aclara el apartado 5 del Fallo de la Sentencia añadiendo que la condena que en él se establece lo es en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial y en el sentido indicado en el Fundamento de Derecho Décimo de la sentencia."

El objeto del Contrato de Colaboración Especial, su eficacia, es fundamental. Y así se establece en el Fundamento de Derecho Décimo de la Sentencia de 23 de julio de 2018 que tiene el siguiente tenor:

"Décimo.—En cuarto lugar, la actora pide en el suplico de la demanda que se condene a la demandada a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta petición debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2016 (documento n.º 10 de la

demanda) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios describir los bienes, rectificar cabidas y linderos y hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultasen necesarias. Por ello, la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia.”

Formulado Recurso de Apelación por CVC contra la citada Sentencia y su Auto aclaratorio, en fecha 29 de mayo de 2019 se dictó por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia la Sentencia n.º 224 en el Rollo 832/2018 (...), por la que, se resuelve:

“1.º Estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Compañía Valenciana de Contratación S.L.

2.º Revocamos parcialmente la sentencia de 23 de julio de 2018 del Juzgado de Primera Instancia N.º 19 de Valencia y, en su lugar, se dicta otra por la que: ‘Confirmamos los apartados I, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 y 10. Se revoca el apartado 4 que se deja sin efecto’.

3.º Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas causadas en esta instancia.

4.º Se acuerda la devolución del depósito efectuado por el/la recurrente.”

Finalmente, formulado Recurso de Casación por CVC ante el Tribunal Supremo, mediante Auto de 22 de diciembre de 2021 dictado en el expediente Casación 4714/2019 (...), se acordó:

1.º Inadmitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Compañía Valenciana de Contratación S.L. contra la sentencia 224/2019, de 29 de mayo, dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª, en el rollo de apelación n.º 832/2018, dimanante de los autos del juicio ordinario n.º 19/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Valencia.

2.º Declarar firme dicha sentencia.

3.º Imponer las costas a la parte recurrente y declarar la pérdida del depósito constituido.

4.º Y remitir las actuaciones, junto con testimonio de esta resolución al órgano de procedencia.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.”

Mediante Diligencia de Ordenación de 9 de febrero de 2022, dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial, se tuvo por recibido el Rollo y Autos procedentes del Tribunal Supremo con oficio y certificación de la anterior resolución, y mediante Diligencia de Ordenación de 15 de febrero de 2022, se tuvieron por recibidas las actuaciones procedentes de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, con testimonio de la resolución dictada por aquella en segunda instancia y que fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo.

Por tanto, el Contrato de Colaboración Empresarial formalizado en la Escritura Pública otorgada el 16 de marzo de 2010, en la que se constituye el derecho de superficie y el poder especial para que dicho negocio jurídico sea eficaz, no puede verse afectado por interpretaciones contrarias a lo ya resuelto por la jurisdicción civil.

Así las cosas, resulta pues, que en virtud de la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Valencia de 23 de julio de 2018 y su Auto aclaratorio, cuyos pronunciamientos fueron confirmados por la Sentencia de 29 de mayo de 2019 dictada

por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, y todo ello confirmado por el Tribunal Supremo en su Auto de 22 de diciembre de 2021:

a. El contrato de Colaboración Empresarial de 16 de marzo de 2010 suscrito entre Vytrusa y CVC en virtud del cual CVC otorgó un apoderamiento a favor de Vytrusa, no ha sido resuelto y está vigente.

b. CVC fue condenada (apartado 5.º del Fallo de la Sentencia de Primera Instancia, que ha devenido firme) “a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) la trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial.”

c. Que según el Auto aclaratorio de la Sentencia, esta condena lo es en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial y en el sentido indicado en el Fundamento de Derecho Décimo de la sentencia. '

d. Y según reza este Fundamento de Derecho Décimo de la Sentencia de Primera Instancia, esta condena acogida en la Sentencia, “debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2016 (documento n.º 10 de la demanda) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios describir los bienes, rectificar cabidas y linderos y hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultasen necesarias. Por ello la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia.”

Por tanto, resulta incomprensible que estando facultada la apoderada especialmente para subsanar o modificar cualquier extremo o circunstancia que afecte a la eficacia del negocio jurídico declarado válido, o cualquier cuestión que afecte a su inscripción en cualquier Registro público, tal derecho se vea afectado por una interpretación arbitraria del Registro de la Propiedad, extralimitándose de sus competencias, contrariando gravemente el derecho de esta parte.

Segundo.—Apoderamiento especial para subsanar o modificar la escritura pública otorgada en fecha 16 de marzo de 2010, en todos aquellos extremos que afecten a la eficacia [sic] del negocio jurídico o impidan su inscripción en un registro público: el juicio de suficiencia es una facultad del notario autorizante.

Simplemente basta leer la cláusula undécima, de la Escritura Pública otorgada en fecha 16 de marzo de 2010 (protocolo 363), que contiene el apoderamiento especial otorgado con carácter irrevocable por la sociedad “Compañía Valencia de Contratación, S.L.” (poderdante), a la sociedad Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.” (apoderada), para que se observe por cualquier persona independiente y objetiva, que las facultades apoderadas son las más amplias posibles para lograr la eficacia y la inscripción en un Registro Público de lo que constituye el negocio jurídico que se formaliza en dicho documento público.

El mismo notario autorizante, otorga la Escritura Pública de fecha 6 de junio de 2023 (protocolo 1028), es decir, el mismo fedatario público que ha redactado el poder y sus facultades, que ha estudiado y redactado el documento público que formaliza el Convenio Empresarial de Colaboración que constituye el derecho de superficie, desarrollando su competencia profesional, realiza el juicio positivo de suficiencia de

facultades, y expresamente aludiendo al poder especial del documento público 363/2010, señala en la escritura pública (1028/2023), que la autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial.

Y realiza este juicio positivo de suficiencia de facultades, por ser su competencia y por ser como lo razona, porque así se lee.

Por tanto, calificar negativamente la inscripción por parte del Registro de la Propiedad, basando su motivo desfavorable en la extralimitación de facultades del poder, que es realmente lo que subyace en los supuestos Defectos 1 y 2, contraviene el propio Derecho, ya que estas facultades son propias de las otorgadas y así no solo se lee, sino que así ha sido sometido al juicio de suficiencia del notario otorgante, porque además no puede ser de otro modo, teniendo en cuenta la documental obrante en relación a este concreto negocio jurídico, no en cono siendo facultad del Registro de la Propiedad, someter el documento a un nuevo juicio de suficiencia. La calificación negativa es pura arbitrariedad.

El juicio de suficiencia, por parte del Notario otorgante, de las facultades de representación, su reseña en el documento público, así como las facultades del Registrador en relación a la verificación de dicho juicio de suficiencia encuentran su regulación en el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que dispone lo siguiente:

“1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.”

Conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral “a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación”.

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el anterior precepto, nuestro Tribunal Supremo ha delimitado el alcance de la calificación del Registrador en relación con el juicio de suficiencia de la representación realizado por el Notario otorgante del título objeto de inscripción.

De esta forma, la Sentencia del Tribunal Supremo (Civil Pleno), de fecha 20-11-2018, no 643/2018, rec. 262/2016 señala lo siguiente:

“En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar ‘la capacidad de los otorgantes’, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la ‘reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado’,



debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial.

3. Conforme a esta normativa, parece claro que corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una 'reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada.'

En similares términos, la Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1.ª, de fecha 01-06-2021, n.º 378/2021, rec. 2605/2018:

“Bajo este régimen legal, el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

El examen de la suficiencia del apoderamiento también está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha examinado completa y rigurosamente la validez y vigencia del poder y la suficiencia de las facultades que confiere, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.”

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el precepto y jurisprudencia citados, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 6 de julio de 2022, dictada en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca, señala lo siguiente:

“De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones (véase Resoluciones citadas en los ‘Vistos’) cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades

representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.”

Se observa que, en el presente supuesto, el título objeto de la calificación recurrida contiene reseña del juicio de suficiencia de la representación realizada por el Notario autorizante que cumple con los requisitos legal y jurisprudencialmente establecidos, con lo que la calificación realizada excede de las facultades que la Registradora poseía en relación a la verificación del juicio de suficiencia realizado por el Notario, realizando una auténtica revisión de dicho juicio de suficiencia lo que, como se ha visto, es una posibilidad expresamente prohibida.

Como hemos venido fundamentando, nos encontramos con un concreto negocio jurídico al que debe dotársela de una segura eficacia y debe tener acceso al Registro de la Propiedad, y se han puesto los instrumentos y facultades al buen fin de lo que constituye el objeto del citado negocio jurídico. Debe resaltarse además que, en el presente supuesto, existen resoluciones judiciales firmes que han de ser ejecutadas, siendo reseñadas las mismas en la propia calificación recurrida con lo que se refuerza la legitimación y representación del otorgante de forma coherente con lo dispuesto en dichas Sentencias.

Tercero.—La inscripción de las escrituras públicas presentadas en el registro de la propiedad es un derecho de la apoderada que no puede ser cercenado arbitrariamente por una calificación negativa registral que no se ajusta precisamente a derecho: necesidad de revisión de esta injusta decisión de la registradora de la Propiedad.

Tal y como se ha tenido ocasión de razonar en Derecho en los anteriores fundamentos, si se analizan los supuestos defectos de la nota de calificación negativa registral, se observa que no son tales, significando la citada calificación un acto arbitrario que debe ser expulsado del ordenamiento jurídico al ser contrario a Derecho.

En la Escritura Pública de fecha 6 de junio de 2.003 (protocolo 1028), se rectifica ora anterior, la otorgada en fecha 16 de marzo de 2.010 (protocolo 363), para subsanar el presunto defecto señalado por la registradora de la propiedad, en su primera calificación negativa, esta de fecha 19 de mayo de 2023, en la que únicamente justificaba su decisión desfavorable a la inscripción del documento público, en lo siguiente: “No consta el plazo de la condición suspensiva consistente en el otorgamiento de la licencia de obras para la construcción de las instalaciones”. Esta calificación negativa consta en el mismo documento público que rectifica el anterior, subsanando este presunto defecto de manera rotunda, como más adelante razonaremos.

No puede olvidarse el objeto del negocio jurídico por el que se constituye el derecho de superficie y se otorga el poder especial, formalizando un concreto acuerdo de colaboración empresarial entre dos sociedades, sometido a la Jurisdicción Civil, que lo ha declarado vigente, debiendo la sociedad Compañía Valencia de Contratación S.L., cumplir todas sus obligaciones en la medida en que resulte necesaria su intervención “y no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia”.

El poder especial dice lo que dice, y lo dice muy bien, por lo que no se entiende que la calificación negativa, señale que dicho poder no alcanza a extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición a que se sujeta el derecho de

superficie, afirmando de forma arbitraria, sin más análisis, que no existe congruencia entre la delimitación del plazo a que se sujeta la condición suspensiva y las facultades reseñadas. No se puede estar de acuerdo con esta injusta afirmación, que ella si adolece de incongruencia.

Primero analicemos de nuevo que dice el poder especial otorgado: “La sociedad ‘Compañía Valencia de Contratación, S.L.’ apodera con carácter irrevocable a la sociedad ‘Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.’ que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta. los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afecten a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público pudiendo incluso [sic] como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias”.

El poder especial se otorga subsanar o modificar todo lo que afecte a la eficacia del negocio jurídico que se establece, y para que este despliegue todos sus efectos a través de la inscripción del mismo en cualquier Registro Público.

El poder especial apodera la sociedad “Valoración y Tratamiento de Residuos Urbanos, S.A.”, que a subsanar o modificar todo extremo que impida cumplir con el objeto final del negocio jurídico: La eficaz gestión integral del contrato de concesión de la obra pública comprendida en el proyecto de Gestión de Residuos urbanos de la zona X, XI y XII, área de gestión 2 de la Comunidad Valenciana, tal y como se determina en el propio documento público, al ser la sociedad apoderada, la adjudicataria del concurso público convocado por el Consorcio de Residuos para el proyecto especificado.

Por eso se otorga un poder irrevocable lo más amplio posible para que el negocio jurídico sea eficaz y llegue a buen fin. Y por eso la sociedad poderdante le otorga a la apoderada las más amplias facultades, que el notario valora en su juicio positivo de suficiencia. Justo porque no puede ser de otro modo, sin que exista conflicto de intereses, ni autocontratación, ni se fija unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva, siendo este supuesto defecto una imposición injusta que vacía de contenido todo el derecho de la apoderada, concesionaria del Proyecto de Gestión de Residuos.

La Escritura Pública otorgada en fecha 6 de junio de 2.023 (protocolo 1028), se ajusta a derecho y debe ser objeto de inscripción registral. Primero porque el otorgante de la misma está facultado para comparecer ante el Notario y otorgarla, pues así se expresa en el poder especial. Y segundo, porque si analizamos la disposición que rectifica el anterior documento público (Escritura 16 marzo 2010; protocolo 363), este dice:

“A) Rectificación. Que rectifica la escritura reseñada haciendo constar que, a efectos registrales, la condición suspensiva deberá cumplirse en el plazo de veinticuatro años a contar desde el otorgamiento de la escritura 363/2010, es decir que deberá cumplirse antes del día diecisiete de marzo de dos mil treinta y cuatro.”

Como se aprecia no hay una fijación unilateral del plazo de duración de la condición suspensiva, como arbitrariamente afirma la Registradora de la propiedad, lo que hay es una fijación del plazo de conformidad al objeto del negocio jurídico, pues el plazo se vincula a la concesión del Proyecto de Gestión de Residuos Sólidos.

Es más el plazo es el más desfavorable para la apoderada, pues nada gana en tiempo, fuera de lo que constituye el objeto del negocio jurídico, y en nada se perjudica a la sociedad poderdante, que pactó un concreto acuerdo de colaboración empresarial, que se elevó a documento público, y cuyo plazo estaba implícito en la forma establecida.

Es tan claro lo expuesto que no entendemos realmente el porqué de la emisión de la arbitraria calificación negativa de la registradora de la propiedad, que debe ser corregida, pues de lo contrario, sí que se afecta a la eficacia de lo pactado expresamente entre las partes, que ha sido reconocido vigente y ajustado a derecho por la Jurisdicción civil, no pudiendo ser vaciados de contenido los derechos de la sociedad apoderada,

concesionaria del proyecto público de Gestión de Residuos Sólidos, Derechos que deben desplegar todos sus efectos.

Por último, respecto al supuesto tercer defecto, respecto a las coordenadas indicando que es necesario aportar nueva RGA a efectos de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH con la nueva representación, decir, que es un error del Registro de la Propiedad, reconocido por el propio Registro de la Propiedad (...) correo electrónico remitido desde la cuenta de correo ».

#### IV

Notificada la interposición del recurso a don Simeón Ribelles Durá, notario de Valencia, como autorizante del título calificado, con fecha de 24 de agosto de 2023 realizó las alegaciones siguientes.

«1. Respecto a la extralimitación de la sociedad apoderada al ejercer el poder. Para que la publicidad del Registro despliegue todos sus efectos, el principio registral de especialidad exige, como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro, que el derecho que se pretende inscribir quede configurado de modo que los terceros conozcan la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

La falta de determinación del plazo para el cumplimiento de la condición suspensiva, no afecta a la validez del derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, y la determinación del plazo para el cumplimiento de la condición no es uno de los “extremos esenciales del contrato”, perfecto sin necesidad de fijar plazo, pero sí que impide que la condición suspensiva acceda al Registro, no porque le falte un elemento esencial del contrato, sino porque así lo exige el principio de determinación o especialidad, como tuvo acierto la registradora de advertir en la calificación negativa de la escritura, cuya rectificación motivó la calificación que ahora se recurre.

Por ello, la rectificación se limita a hacer constar “que, a efectos registrales, la condición suspensiva deberá cumplirse en el plazo de veinticuatro años a contar desde el otorgamiento de la escritura 363/2010, es decir, que deberá cumplirse antes de 17 de marzo de dos mil treinta y cuatro”; la subsanación o modificación es a efectos estrictamente registrales, no afecta a la sustantividad del negocio.

No cabe decir que la rectificación es de “extremos esenciales del contrato” porque el contrato no se rectifica, pero para remover el obstáculo que impide su inscripción en el registro, se fija un plazo, no entre las partes, que no lo necesitan, sino para que la publicidad del Registro sea efectiva.

Pero, aunque no fuese así, y se considere que la falta de determinación del plazo es un elemento esencial del contrato, el poder se dio precisamente para la “la subsanación de esta escritura (de constitución del derecho de superficie sujeto o condición suspensiva) en aquellos extremos que afecten a su eficacia”, no solo para “la subsanación o modificación de la escritura en aquellos extremos que (...) impidieren su inscripción en un Registro público.

En fin, corresponde al notario, conforme el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre y la jurisprudencia y la doctrina de la Dirección General, emitir el juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado, reseñando el documento auténtico exhibido del que resulta la representación alegada; ambos extremos constan en la escritura 1028/2023 reseñada.

2. Respecto de la existencia de autocontratación y el conflicto de intereses no salvado expresamente en el poder. La Registradora en el ámbito de la calificación registral, aprecia en la escritura de rectificación la existencia de conflicto de intereses y la falta de licencia del *dominus negotii*, para salvarlos, pero ni existe lo uno ni falta lo otro.

No hay colisión de intereses porque el contrato está celebrado entre las dos partes otorgantes, la relación jurídica está establecida; para dar efectividad a esa relación, en concreto para su inscripción, es para lo que se determina el plazo a efectos registrales, sin que se pueda poner en riesgo la imparcialidad y rectitud del autocontratante, al establecer un plazo; plazo que por otra parte coincide con el mismo del derecho de

superficie. Faltando la colisión de intereses y no habiendo indicios de imparcialidad, no hay razón suficiente para negar la eficacia del autocontrato (como se extrae de la antigua Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, que confirmó la línea directriz de admitir el contrato consigo mismo, respecto del cual se mostró inicialmente poco propicio el Tribunal Supremo).

Aun admitiendo el conflicto de intereses, la facultad de “autocontratación y/o múltiple representación está implícita en el mismo poder especial”, porque dando una de las dos partes contratantes poder a la otra parte contratante para modificar o subsanar el contrato celebrado entre ambos, si se excluye esa facultad, el poder es inútil, no se puede ejercer de ninguna de las maneras.»

V

Mediante escrito, de fecha 22 de agosto de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su escrito, informaba de que el recurso se interpone por don S. O. C. como representante de «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.» y apoderado de «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.», las dos sociedades intervinientes en la escritura, representado a esta última sociedad en uso del poder conferido que había motivado la calificación, siendo que ésta sociedad se ha opuesto a la inscripción en varias ocasiones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y, de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1985, 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 19 de marzo, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.<sup>a</sup>), 1 de marzo, 11 de junio (2.<sup>a</sup>), 5 (2.<sup>a</sup>), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.<sup>a</sup>), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril y 25 de mayo de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 3 de enero y 22 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 19, 23 y 27 de abril y 9 y 22 de mayo de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación de otra relativa a constitución de derecho de superficie sometida a condición suspensiva en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 6 de junio de 2023 se rectificó otra de fecha 16 de marzo de 2010, de constitución de derecho de superficie sometido a condición suspensiva, para subsanar la calificación de fecha 19 de mayo de 2023 en la que se advertía la falta de plazo de duración de la condición suspensiva a que se sujetaba el derecho de superficie.



– Una de las sociedades intervinientes —«Compañía Valenciana de Contratación, S.L.»— está representada por don S. O. C., y consta lo siguiente: «Legitimación.—Ejerce esta representación en virtud de escritura, de este protocolo, autorizada por mí, el día 16 de marzo de 2010, número 363 de protocolo otorgado por Don J. M. S. en su calidad de administrador único de la sociedad, y cuya matriz tengo a la vista por figurar en el protocolo de mi cargo y de la que resulta la facultad del apoderado de pedir y obtener copias del poder, y en la que no consta nota de su revocación, en la que apodera “con carácter irrevocable a la sociedad ‘Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.’, para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas y linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias».

El compareciente actúa en representación de la sociedad «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.» en su calidad de representante de la sociedad «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.», y «dado que el poder especial con carácter irrevocable contenido en la citada escritura 363/2010. La autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial». En la escritura se hace «juicio positivo de suficiencia de facultades» de la forma siguiente: «Me asegura la vigencia e ilimitación de dicha escritura de poder, en la que aprecio que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita.—A mi juicio las facultades representativas acreditadas en la presente escritura de la sociedad ‘Compañía Valenciana de Contratación, S.L.’ y en todas aquellas que el compareciente en la presente escritura ha hecho uso del poder especial otorgado por Don J. M. S., en virtud de su cargo de administrador único (inscrito en el Registro Mercantil de Valencia, Hoja citada V-123464, inscripción 1.ª), contenido en la citada escritura 363/2010, no obstante la falta de inscripción, son suficientes para el acto jurídico, objeto de este instrumento público, rectificación constituyen [sic] un derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, y todos sus extremos complementarios (...)».

– En la escritura se hace rectificación de lo siguiente: «Error que se rectifica. El de no constar el plazo de condición suspensiva, defecto que impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura, y que ha sido puesto de manifiesto por la calificación registral que se incorpora a esta escritura».

– El poder que se utiliza proviene de la escritura antes citada, de fecha 16 de marzo de 2010, relativa a «constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva y poder», en la cual, en su cláusula undécima, consta lo siguiente. «Poder.—La sociedad “Compañía Valenciana de Contratación, S.L.” apodera con carácter irrevocable a la sociedad “Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.”, para que a través de cualquier representante, voluntario u orgánico, de la apoderada que tenga facultades para realizar, en nombre de ésta, los actos a que el poder se refiere, pueda proceder a la modificación o subsanación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia, o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios, describir los bienes y rectificar cabidas o linderos si fuere preciso; así como hacer las segregaciones, divisiones y agrupaciones que resultaren necesarias».

– Debido a desavenencias por la resolución del contrato por una de las sociedades contratantes, la sociedad apoderada, «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.», el día 4 de enero de 2017, interpuso demanda de juicio ordinario frente a la poderdante, «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.», en la que, en relación con el contrato de colaboración empresarial suscrito entre las partes, se ejercitaron acciones declarativas, que tenían como objeto, en esencia, que se declarase la improcedencia de la resolución del contrato de colaboración empresarial y la vigencia del mismo; mediante sentencia de 23 de julio de 2018 se dictó lo siguiente: «Por ello la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención y no sea posible que los

actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia»; esta sentencia fue objeto de apelación y confirmada por la Audiencia Provincial en cuanto a los apartados que interesan al expediente el día 29 de mayo de 2019; formulado recurso de casación ante el Tribunal Supremo, mediante Auto de fecha 22 de diciembre de 2021, se acordó inadmitir el recurso y declarar firme la sentencia citada antes. En el apartado quinto del fallo de la sentencia de Primera Instancia, que ha devenido firme, consta lo siguiente relativo a la condena: «a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial»; en el Auto aclaratorio de la sentencia, dicta que esta condena lo es en los términos que constan en el contrato de colaboración empresarial y en el sentido indicado en el fundamento de Derecho décimo de la sentencia, que ordena lo siguiente: «(...) debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2010 (...) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en un Registro público (...) la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención para que no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia».

La registradora señala inicialmente tres defectos, de los que dejó sin efecto el tercero y mantuvo los otros dos, por lo que se recurren solo los dos primeros que son: a) vista la reseña de facultades del notario, la representación alegada «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.» excede las facultades reseñadas en el poder; en tanto el poder se limita a subsanar extremos de eficacia o que impidan su inscripción pero no se entiende que alcance a la delimitación de extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición a que se sujeta el derecho de superficie; no existiendo congruencia entre la delimitación del plazo a que se sujeta la condición suspensiva y las facultades reseñadas, teniendo en cuenta el inciso final del fundamento décimo de la citada sentencia procedería la intervención judicial supliendo la voluntad de «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.», y b) existe autocontratación y conflicto de intereses en tanto don S. O. C. comparece representando a ambas sociedades, «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.» y «Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, S.A.», fijando unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva y sin que del poder resulte que se salva expresamente; resulta que la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar en el ámbito de la calificación registral; siempre que haya conflicto de intereses debe constar la afirmación notarial de la existencia de licencia, autorización o ratificación de la persona competente para ello.

El notario autorizante alega lo siguiente: que la falta de determinación del plazo para el cumplimiento de la condición suspensiva no afecta a la validez del derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, y la determinación del plazo para el cumplimiento de la condición no es uno de los «extremos esenciales del contrato», perfecto sin necesidad de fijar plazo, pero sí que impide que la condición suspensiva acceda al Registro, no porque le falte un elemento esencial del contrato, sino porque así lo exige el principio de determinación o especialidad; que la subsanación o modificación es a efectos estrictamente registrales, no afecta a la sustantividad del negocio y no cabe decir que la rectificación es de «extremos esenciales del contrato» porque el contrato no

se rectifica, pero, para remover el obstáculo que impide su inscripción en el Registro, se fija un plazo, no entre las partes, que no lo necesitan, sino para que la publicidad del Registro sea efectiva; que el poder se dio precisamente para la «la subsanación de la escritura en aquellos extremos que afecten a su eficacia», no solo para «la subsanación o modificación de la escritura en aquellos extremos que impidieren su inscripción en un Registro público»; que no hay colisión de intereses porque el contrato está celebrado entre las dos partes otorgantes y la relación jurídica está establecida; que para dar efectividad a esa relación, en concreto para su inscripción, es para lo que se determina el plazo a efectos registrales, sin que se pueda poner en riesgo la imparcialidad y rectitud del autocontratante, al establecer un plazo; que el plazo, por otra parte, coincide con el mismo del derecho de superficie; que faltando la colisión de intereses y no habiendo indicios de imparcialidad, no hay razón suficiente para negar la eficacia del autocontrato; que aun admitiendo el conflicto de intereses, la facultad de «autocontratación y/o múltiple representación está implícita en el mismo poder especial» porque dando una de las dos partes contratantes poder a la otra parte contratante para modificar o subsanar el contrato celebrado entre ambos, si se excluye esa facultad, el poder es inútil, y no se puede ejercer de ninguna de las maneras.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, según el cual la representación alegada de «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.» excede las facultades reseñadas en el poder, limitado a la subsanación de extremos de eficacia o que impidan su inscripción sin que pueda entenderse que alcance a la delimitación de extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición a que se sujeta el derecho de superficie, la cuestión planteada debe resolverse con el mismo criterio que para supuestos análogos, siguió este Centro Directivo en Resolución de 23 de junio de 2021 (reiterado en otras posteriores, como las de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, entre otras).

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

La referida norma legal ha sido objeto de interpretación por el Tribunal Supremo (*vid.* Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no

consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada reseña el poder objeto de debate y emite el juicio de suficiencia de facultades representativas en la forma expresada en el anterior fundamento de derecho, en una forma tal que debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

3. La registradora motiva el defecto en que el poder se limita a subsanar extremos de eficacia o que impidan su inscripción pero no se entiende que alcance a la delimitación de extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición a que se sujeta el derecho de superficie; y que, en consecuencia, no existiendo congruencia entre la delimitación del plazo a que se sujeta la condición suspensiva y las facultades reseñadas, teniendo en cuenta el inciso final del fundamento décimo de la sentencia recaída, procedería la intervención judicial supliendo la voluntad de «Compañía Valenciana de Contratación, S.L.». En definitiva, entiende que el juicio de suficiencia del notario no es congruente.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

En primer lugar, como alega el notario autorizante, la falta de determinación del plazo para el cumplimiento de la condición suspensiva, no afecta a la validez del derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, ni es uno de los «extremos esenciales del contrato», que es perfecto sin necesidad de fijar plazo; pero ocurre que impide que la condición suspensiva acceda al Registro, no porque le falte un elemento esencial del

contrato, sino porque así lo exige el principio de determinación o especialidad. Por tanto, la subsanación o modificación es a efectos estrictamente registrales y no afecta a la sustantividad del negocio, pero para remover el obstáculo que impide su inscripción en el Registro, se fija un plazo para que la publicidad registral sea efectiva. De hecho, el poder conferido concede facultades para «la subsanación o modificación de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público, pudiendo incluso como actos complementarios».

En segundo lugar, hay que recordar lo dictado por el Juzgado en la sentencia que es firme tras la confirmación en el Tribunal Supremo. En el apartado quinto del fallo de dicha sentencia de primera instancia consta lo siguiente relativo a la condena: «a realizar cuantos actos y negocios jurídicos sean necesarios y/o convenientes, otorgando al respecto los documentos públicos o privados necesarios hasta que se obtenga la completa inscripción en el Registro de la Propiedad de i) las trece escrituras de constitución del derecho de superficie identificadas en el hecho séptimo de la demanda y ii) cualquier otra escritura que contenga la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles situados en la Zona de Ubicación, con la advertencia que si no cumple con lo que ordene la sentencia, será el Juzgado quien supla la voluntad de la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello en los términos que constan en el Contrato de Colaboración Empresarial»; según el auto aclaratorio de la sentencia, esta condena lo es en los términos que constan en el contrato de colaboración empresarial y en el sentido indicado en el fundamento de Derecho décimo de la sentencia, que ordena lo siguiente: «(...) debe ser matizada por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2010 (...) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en un Registro público (...) la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención para que no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia». En consecuencia, los tribunales de Justicia ya han resuelto las cuestiones planteadas en este asunto, y se ha producido ya «la intervención judicial supliendo la voluntad de Compañía Valenciana de Contratación»; añadir nuevas intervenciones de los jueces y tribunales en esta cuestión supondría alimentar un estrépito judicial innecesario.

Por tanto, el juicio de suficiencia emitido por el notario es congruente y debe revocarse el defecto señalado.

4. El segundo defecto señala que existe autocontratación y conflicto de intereses en tanto don S. O. C. comparece representando a ambas sociedades, fijando unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva y sin que del poder resulte que se salva expresamente; resulta que la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar en el ámbito de la calificación registral; por tanto, entiende la registradora que, siempre que haya conflicto de intereses debe constar la afirmación notarial de la existencia de licencia, autorización o ratificación de la persona competente para ello.

En relación con el autocontrato, según la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de octubre de 2020), «al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que “en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, ‘la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad



del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del '*dominus*'. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del '*dominus negotii*' que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del '*dominus negotii*', salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses"».

Debe tenerse en cuenta que no es lo mismo un contrato formalizado en ejercicio de un poder específico que de un poder general; o aquel en el que el contratante sea un tercero ajeno al apoderado o que el contratante sea al mismo tiempo el apoderado de la contraparte (cfr. la citada Resolución de 31 de agosto de 2020).

En cuanto el carácter general o especial del poder, el artículo 1712 del Código Civil distingue entre mandato general y el mandato especial según que comprenda «todos los negocios del mandante» o «uno o más negocios determinados»; y, por otra parte, el artículo 1713 del mismo Código establece que el «mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración» y que para realizar actos «de riguroso dominio», como sin duda en el presente contrato, «se necesita mandato expreso». Por último, tampoco puede compartirse el criterio de la registradora por el que considera que el apoderamiento recíproco para subsanar pactado en la escritura subsanada no salva la autocontratación ni el conflicto de intereses.

Es cierto que esta Dirección General ha afirmado en numerosas ocasiones la necesidad de ponderar adecuadamente las circunstancias de la actuación representativa cuando concurra en la persona del representante una situación de conflicto de intereses. Por ello, ha entendido que, al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses (*vid.*, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 17 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021 y 9 de marzo de 2023).

Pero en el presente caso es determinante el hecho de que, mediante una cláusula más del contrato de fecha 16 de marzo de 2010, relativa a «constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva y poder» y ante la eventualidad de que no se

logre su inscripción en el Registro de la Propiedad, las partes se otorgan poder recíprocamente para que, ejercidas las facultades conferidas con relación al propio contrato, se obtenga la inscripción. Por tanto, es de esencia a la situación descrita la existencia de conflicto en cuanto el apoderado es la contraparte contractual. La integración en la causa del poder de la situación de conflicto no permite otra conclusión. En definitiva, como resulta del texto transcrito, la autorización a las otras partes contratantes no puede tener otra lectura que la de salvar el inmanente conflicto de intereses que, por definición, existe cuando se otorga el poder a favor de la contraparte para actuar en el ámbito del propio contrato, lo que, además, excluye una interpretación reductora o basada en la distinción entre conflicto de intereses y autocontratación.

Por otra parte, en Resolución de 25 de octubre de 2016, se afirma lo siguiente:

«Según la recta interpretación de tales preceptos legales, basada en la doctrina reiterada del Tribunal Supremo, el primero de ellos no atiende propiamente a la naturaleza de los actos –de administración o disposición– sino al ámbito de los negocios del mandante a que se refiere, es decir al alcance o a la extensión del mandato respecto de la esfera de asuntos o intereses del mandante (y no en el sentido técnico del término “negocio jurídico”). Y el segundo, el artículo 1713, atiende al contenido de las facultades conferidas al mandatario, de modo que la exigencia de mandato expreso a que se refiere el párrafo segundo comporta la necesidad de que la posibilidad de realizar actos de riguroso dominio conste inequívocamente. Por lo demás, en relación con esta exigencia, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1990, “la calificación de un mandato como expreso no depende de que su otorgamiento exigiese una determinada formalidad y constancia escrituraria, y así se ve que el artículo 1710, párrafo segundo, del Código permite que pueda darse por instrumento público o privado y aun de palabra; en esta misma línea se encuentra la doctrina jurisprudencial, al establecer que ‘la validez del mandato, por su carácter consensual, viene determinada por la existencia del consentimiento cualquiera que sea la forma en que se manifieste expresa o tácita, por escrito o verbal, siendo perfectamente compatible con estas formas de exteriorización el mandato expreso, que, desde luego, puede darse verbalmente, no siendo equivalente la distinción que hace el artículo 1712, con la del 1713 ya que en aquélla no atiende el legislador a los actos (de administración o de disposición) sino a los negocios que comprende el mandato’, doctrina que figura, entre otras, en las Sentencias de 3 de julio y 14 de diciembre de 1987, así como en la... de 27 de diciembre de 1966”. En la citada Sentencia de 27 de diciembre de 1966 se expresa lo siguiente: “...la distinción del artículo 1.713 del Código Civil entre mandato concebido en términos generales y mandato expreso para acto o actos determinados, no es equivalente a la del artículo 1.712 en mandato general y especial, ya que en ella no atiende el legislador a los actos, sino a los negocios que comprende el mandato, pudiendo por ello referirse un mandato concebido en términos generales, no sólo a un mandato general (comprensivo de todos los negocios del mandante), como cuando se confía genéricamente la misión de realizar cuanto sea necesario para una determinada gestión, sino a un mandato especial (que abarca solamente uno o más negocios determinados), como cuando se constituye para todo lo concerniente a una finca, por otra parte puede existir un mandato expreso para acto o actos determinados que se refiera bien a un mandato especial, que será lo corriente, bien a un mandato general, comprensivo de los actos dispositivos de todos los negocios del mandante, por lo que evidentemente el artículo 1.713 regula una cuestión de extensión del mandato y no de forma del mandato, lo único que se deduce es que cuando el mandato se extiende a los actos de disposición es necesario que esto sea claramente precisado, habiendo declarado en este sentido la jurisprudencia que para realizar actos de riguroso dominio por medio de mandatario exige el apartado segundo del artículo 1.713 que el mandato sea expreso o para negocio determinado, por ser insuficiente el concebido en términos generales a que alude el primer apartado del mismo artículo, mas no cabe confundir estas modalidades del mandato por razón de operaciones confiadas al

mandatario, con las de mandato expreso y tácito a que se refiere el artículo 1.710 por razón de la forma en que es exteriorizada la declaración de voluntad...».

En el presente caso, en primer lugar, el notario al emitir el juicio de suficiencia, expresa lo siguiente: «(...) dado que el poder especial con carácter irrevocable contenido en la citada escritura 363/2010. La autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial». Como alega el notario, dando una de las dos partes contratantes poder a la otra parte contratante para modificar o subsanar el contrato celebrado entre ambos, si se excluye esa facultad el poder sería inútil, y no se podría ejercer de ninguna de las maneras. A vista de la redacción, ciertamente se indica por el notario la circunstancia de que esté salvada la autocontratación, pero, es más, no tendría sentido el poder especial de otro modo.

Además, cabe traer a colación el criterio del Tribunal Supremo en Sentencia número 557/2017, de 16 de octubre, que, en relación con un poder conferido al acreedor hipotecario para subsanar, modificar o completar una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca a los efectos de su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, concluye que la entidad apoderada no se extralimitó en el ejercicio del mandato conferido, pues la rectificación operada «trae causa y viene justificada por el propio objeto y finalidad de la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca (...). En efecto, era preciso completar dos requisitos formales para que la hipoteca accediera a la inscripción en el Registro, tal y como prevén los artículos 234 y ss. del Reglamento Hipotecario: la fijación del domicilio del deudor para las correspondientes notificaciones que puedan derivarse del procedimiento de ejecución de la hipoteca, y el valor en que se tasa la finca para que sirvan de tipo de subasta». Y añade que «tampoco puede sostenerse que en la concreción de estos datos, necesarios para el acceso registral de la hipoteca, el mandatario haya incurrido en la vulneración de los deberes de fidelidad y lealtad o en una actuación contraria al principio de buena fe en perjuicio del mandante. Fijar el domicilio del deudor en la propia finca hipotecada y el valor en que se tasa la finca, para que sirva de tipo de subasta, en atención al importe correspondiente a la total responsabilidad que garantiza la hipoteca, que no consta que fuese desproporcionadamente bajo respecto del valor de la finca, son prácticas usuales en estos casos».

En segundo lugar, aunque no haya una relación amistosa entre las sociedades, lo que se acredita con el conjunto de resoluciones judiciales relatadas, lo cierto es que el poder especial deviene con el carácter irrevocable de la escritura de fecha 16 de marzo de 2010, que ha sido reiterado en su eficacia por los tribunales de Justicia: «por cuanto en la escritura de constitución del derecho de superficie otorgada el 16 de marzo de 2010 (...) la demandada otorgó a la actora un apoderamiento para que a través de cualquier representante pudiera realizar las subsanaciones o modificaciones de la escritura en los extremos que afectasen a su eficacia o impidieran su inscripción en un Registro público (...) la condena a la demandada lo ha de ser en la medida en que resulte necesaria su intervención para que no sea posible que los actos o negocios jurídicos que sean necesarios y/o convenientes puedan ser realizados por la propia actora haciendo uso del poder al que se ha hecho referencia». En definitiva, los tribunales han resuelto sobre la cuestión. En consecuencia, el defecto debe ser revocado.

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

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

Madrid, 15 de noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.