

Resolución de 6 de septiembre de 2023
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Materia

Materia Mercantil. Conflictos societarios. Activos esenciales

Introducción

La DGSJFP señala la actuación de notarios y registradores ante adquisiciones de activos esenciales.

Normativa aplicable

Artículo 160.f) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

Es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

f) La adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

Antecedentes de hecho

En fecha 14 de abril, *Esteclanz, S.L.*, representada por su administrador solidario, adquiere un local comercial. En la escritura por la que adquiere el citado local manifiesta constituir un activo esencial de la sociedad, sin que conste la autorización de la Junta General para su adquisición.

Conflicto/Controversia

El conflicto que subyace en el presente asunto consiste en determinar si procede inscribir la adquisición de un inmueble en que el administrador manifiesta su carácter esencial sin haber obtenido acuerdo de Junta para su adquisición.

Fundamentos de las calificaciones negativas

El Registrador Mercantil, recordando que el art. 160 LSC atribuye competencias a la Junta general para la adquisición de activos esenciales. Resultando del propio título el carácter esencial del activo, no puede procederse a inscribir la escritura, pues sólo pueden acceder al mismo títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados aquellos que revelen causa de nulidad o susceptibles de impugnación.

Solicitada por la mercantil una calificación sustitutoria, ésta sostiene los mismos argumentos que la nota de calificación.

Alegaciones parte recurrente

El recurrente sostiene que, como reitera la Dirección, no afecta a la validez ni eficacia del negocio que conste o no la manifestación sobre el carácter esencial del bien, por lo que a efectos de inscripción no es necesario acreditar mediante certificación que el administrador cuenta con autorización. Asimismo, entiende que los negocios sobre activos esenciales no implican, *per se*,

actos contrarios al objeto social, que son los que exceden realmente de las facultades de los administradores.

Fundamentos de Derecho

La Dirección parte de recordar de que la previsión del art. 160.f) LSC atribuye a la Junta la competencia para deliberar y acordar la adquisición de activos esenciales. Dicho precepto, incluido en 2014, viene a ampliar la competencia de la Junta en cuestiones que pueden tener efectos similares a las modificaciones estatutarias.

Asimismo, es consciente de las cuestiones interpretativas que surgen en torno al concepto activo esencial y, sobre todo, la forma de actuar del notario y el registrador ante la omisión del acuerdo de la Junta.

No es posible aplicar la inoponibilidad frente a terceros de las limitaciones voluntarias al poder de representación de los administradores, puesto que nos encontramos ante un supuesto de atribución legal a la Junta, con la correlativa falta de poder al administrador. Ello, sin perjuicio de la analogía que pudiera existir entre este supuesto y la extralimitación de los administradores realizando actos frente a terceros al margen del objeto social.

Sobre la actuación del notario ante estos supuestos, es evidente que en muchas ocasiones el carácter esencial de los activos escapa de la apreciación del notario o registrador, salvo casos notorios o el juego de la presunción sobre el importe de la operación, no pudiendo realizarse una interpretación que pudiera obstaculizar el tráfico jurídico, exigiendo un pronunciamiento de la Junta en cada caso.

Aunque normalmente el notario carecerá de medios para poder realizar un juicio objetivo sobre el carácter esencial del activo, éste debe velar por la adecuación a la legalidad de los actos que redacta, informando sobre este extremo a los otorgantes. Normalmente, se canaliza exigiendo un certificado del órgano de la sociedad o una manifestación de su representante.

Por su parte, el registrador, en su función de garantizar que los títulos que accedan al registro sean aparentemente válidos y perfectos, debe rechazar aquellos que revelen una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación. Es decir, deben impedir el acceso a actos viciados, para evitar que se beneficien de su eficacia protectora.

Sin embargo, dados los limitados medios de que dispone el registrador, solo mediante éstos podrá controlar el registrador el carácter esencial del activo, sin que se pueda exigir al representante de la sociedad manifestación sobre dicho extremo.

El registrador podrá, por lo tanto, calificarlo de esencial cuando resulte de forma manifiesta o resulte de los elementos sobre los que dispone en registrador, como es el supuesto en cuestión, donde el carácter esencial resulta de la manifestación realizada por el representante de la sociedad.

Parte dispositiva

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestima el recurso presentado.