



Operaciones sobre activos esenciales

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revoca la calificación negativa hecha por el Registrador de la propiedad, por entender que no es necesario acreditar que el activo objeto de una compraventa entre sociedades no es un activo esencial.

La compraventa en cuestión fue realizada por una SA vendedora a una SL compradora. La calificación negativa se motivó en lo siguiente:

- No hacer constar en la escritura si la finca objeto de la transmisión era o no un activo esencial de la entidad vendedora y compradora.

En caso de determinar algunas de las entidades que se trata de un activo esencial:

- Debería haberse aportado certificación del acuerdo de la Junta General aprobando la transmisión. El registrador apoyó su decisión en el artículo 160.f. de la Ley de Sociedades de Capital.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública revocó la calificación del registrador, por los siguientes motivos:

- Para inscribir una transmisión o adquisición de un activo social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trata de un activo esencial. No existe ninguna obligación al respecto.

- Aun así, el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal del 25% del valor de los activos sociales).

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

La DGSJFP en su decisión, y recordando la extensa doctrina existente sobre este asunto en concreto, hizo especial mención a la protección de terceros adquirentes de un activo esencial de una sociedad. Esta protección comprende:

- Terceros adquirentes, siempre que actúen de buena fe y sin culpa grave.
- Obliga a la sociedad ante los mencionados terceros, aún cuando se desprenda de los Estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social.
- Protección de terceros aun cuando los administradores se extralimiten o excedan en sus funciones (TS 17/07/2008 EDJ 35280). Sin perjuicio de la responsabilidad de los administradores frente a la sociedad.

DGSJFP Resol 29-7-24



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.