

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13169 *Resolución de 5 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, doña Mariana Toscano Lería, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 18 de febrero de 2025 por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, con el número 337 de protocolo, don J. y doña M. L. S. A. vendieron a la sociedad «Losgar Properties, S.L.» determinado inmueble. En dicha escritura, el notario hacía constar que dicha sociedad tenía por objeto la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Y añadía que la administradora única de la sociedad compradora «a efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, hace constar que la presente compraventa lo es en cumplimiento del objeto social de la entidad y se realiza con la conformidad del otro socio de la misma, lo que ha acreditará donde proceda».

II

Presentada el día 11 de noviembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título:

N.º entrada: 7477/2025 Asiento Diario: 2626/2025.

Clase: Notarial. Objeto: Compraventa.

Autorizante: Íñigo Fernández de Córdoba Claros. Prot./Expte. y fecha: 337/2025 - 18/02/2025.

Lugar de otorgamiento o expedición: Cádiz.

Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia en papel presentada el día 11/11/2025.

Complementarios: Ninguno.

Mariana Toscano Lería, registrador/a titular del registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que he acordado emitir la siguiente:

Calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha once de noviembre del año dos mil veinticinco se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el/la Registrador/a que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

Al constituir la finca que se transmite un activo esencial de la entidad compradora, Losgar Properties, S.L., y manifestarse en el documento calificado que la representante de dicha sociedad doña Patricia Peralta García lo hace con la conformidad del otro socio de la citada entidad, no se acredita con la autorización por parte de la Junta para dicha adquisición.

Fundamentos jurídicos:

Artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital. Competencia de la junta. Es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos: a) La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social. b) El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos. c) La modificación de los estatutos sociales. d) El aumento y la reducción del capital social. e) La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente. 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. g) La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero. h) La disolución de la sociedad. i) La aprobación del balance final de liquidación. j) Cualesquiera otros asuntos que determinen la ley o los estatutos.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el/la Registrador/a que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

El Puerto de Santa María. El/la registrador/a. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Lería registrador/a titular de El Puerto de Santa María 2 a día veintiséis de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«En la escritura calificada, la administradora de la sociedad compradora, que tiene por objeto la gestión y administración de propiedad inmobiliaria, “a efectos del

artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, hace constar que la presente compraventa lo es en cumplimiento del objeto social de la entidad y se realiza con la conformidad del otro socio de la misma, lo que acreditará donde proceda”. El notario formula juicio de suficiencia de las facultades representativas de aquélla.

La registradora suspende la inscripción porque esa conformidad del otro socio “no se acredita con (sic) la autorización por parte de la junta”, haciendo cita al efecto del art. 160 de la Ley de Sociedades de Capital.

El defecto no puede ser mantenido:

1) Según doctrina de esa Dirección (por todas, Res. DGSJFP de 29 de julio de 2024), “para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial”.

2) Pese a ello, la administradora sí manifiesta que la finca no es activo esencial, pues dice –en “prevención análoga a ésta” (nuevamente, por todas, Res. DGSJFP de 29 de julio de 2024– que la adquisición se realiza en cumplimiento del objeto y entra, pues, dentro del ámbito de la administración ordinaria que le está reservado. En suma, no hay ejercicio indirecto del objeto, ni liquidación encubierta de la sociedad, ni modificación sustancial o sustitución del objeto (por todas, Res. DGRN de 11 de junio de 2015).

3) Aunque, a efectos dialécticos, se diera por supuesto que la administradora no hubiese dicho antes que actuaba en ejercicio directo del objeto social, su ulterior aseveración de que la compra sí contaba con la conformidad del otro socio, consignada como ha sido en instrumento público, tendría, en todo caso, el valor propio de una certificación en extracto (arts. 109.1.c y 112.3 del Reglamento del Registro Mercantil) y acreditaría esa conformidad que es “el contenido” del acuerdo (art. 97.1 RRM), con la misma eficacia con que lo habría hecho la certificación, literal o en extracto, que, a mayor abundamiento, se ofreció a expedir y que la registradora parece reclamar (y con la que, de hecho, insistiendo con distintas palabras en aquella aseveración, por diligencia en la escritura, ésta ha sido inscrita). Ciertamente, el art. 392 del Código Penal, sobre el que se sustenta el valor probatorio reconocido a las aseveraciones formuladas por el titular del cargo con facultad certificante, al hacer reproche de la conducta de aquel que cometiera falsedad en “documento público... o mercantil”, no dejaría de operar aquí, de ser mendaz la aseveración en cuestión, por mucho que el acuerdo no haya sido trasladado a certificación.

Por lo demás, esa ulterior aseveración de la administradora de que la compra, pese a no serlo de activo esencial, contaba con la conformidad del otro socio (además de acreditar, aun no siendo necesario, el acuerdo de la junta a efectos del art. 160.f de la LSC que la nota de calificación echa en falta), resultaba pertinente para sostener el juicio notarial de suficiencia, dado que la sociedad: i) se hallaba en fase de formación (art. 37.2 Ley de Sociedades de Capital) y ii) decía haber pagado el precio con dinero de la administradora y del otro socio y se reconocía deudora de éstos (art. 229.1.a y 229.3 Ley de Sociedades de Capital, sobre conflicto de intereses y art. 1259 CC, sobre representación), extremos ambos que parecen haber pasado inadvertidos para la calificación registral.

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta».

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo el día 13 de enero de 2026.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 160, 161, 234, 371, 387, 392, 393, 479, 489 y 511 bis del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo; los artículos 3, 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 3, 6, 7, 166, párrafo primero, 186, párrafo tercero, 271.2.º, 323, 324, 396, párrafo segundo, 399, 480, 489, 498, 647, párrafo segundo, 649, párrafo primero, 650, párrafo primero, 785.2.º, 975, 1218, 1259, 1281 a 1286, 1297, 1298, 1320, 1322, 1377, 1389 y 1713 del Código Civil; 20 del Código de Comercio; 205, 206 y 748.2.3.ª del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 25.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 11.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 9.1 de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades; 91 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989, 24 de octubre de 2000, 17 de abril de 2008 y 27 de junio de 2023; la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968, 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986, 22 febrero y 12 de mayo 1989, 7 de julio y 17 de noviembre de 1998, 20 de abril de 2005, 22 de mayo de 2006, 26 de febrero de 2008, 11 y 26 de junio, 8, 10, 27, 28 y 29 de julio, 17 de septiembre, 23 de octubre y 14 de diciembre de 2015, 22 y 29 de noviembre de 2017 y 31 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 y 18 de junio de 2020, 13 de abril y 19 de julio de 2021, 21 de noviembre de 2022, 6 de septiembre de 2023 y 29 de julio y 6 de noviembre de 2024.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso una sociedad de responsabilidad limitada compró determinado inmueble. En dicha escritura, el notario hace constar que dicha sociedad tiene por objeto la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria. Y añade que la administradora única, «a efectos del artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, hace constar que la presente compraventa lo es en cumplimiento del objeto social de la entidad y se realiza con la conformidad del otro socio de la misma, lo que ha acreditará donde proceda».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al constituir la finca que se transmite un activo esencial de la entidad compradora, y manifestarse en el documento calificado que la representante de dicha sociedad lo hace con la conformidad del otro socio de la citada entidad, no se acredita con [sic] la autorización por parte de la junta general para dicha adquisición.

El notario recurrente alega lo siguiente:

a) según doctrina de esta Dirección General, para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial.

b) pese a ello, la administradora sí manifiesta que la finca no es activo esencial, pues afirma que la adquisición se realiza en cumplimiento del objeto y entra, pues, dentro del ámbito de la administración ordinaria que le está reservado. En suma, no hay ejercicio indirecto del objeto, ni liquidación encubierta de la sociedad, ni modificación sustancial o sustitución del objeto (vid., por todas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 2015).

c) aunque, a efectos dialécticos, se diera por supuesto que la administradora no hubiese afirmado antes que actuaba en ejercicio directo del objeto social, su ulterior aseveración de que la compra sí contaba con la conformidad del otro socio, consignada como ha sido en instrumento público, tendría, en todo caso, el valor propio de una certificación en extracto (artículos 109.1.c y 112.3 del Reglamento del Registro Mercantil)

y acreditaría esa conformidad que es «el contenido» del acuerdo (artículo 97.1 del mismo Reglamento), con la misma eficacia con que lo habría hecho la certificación, literal o en extracto. Ciertamente, el artículo 392 del Código Penal, sobre el que se sustenta el valor probatorio reconocido a las aseveraciones formuladas por el titular del cargo con facultad certificante, al hacer reproche de la conducta de aquel que cometiera falsedad en «documento público...o mercantil», no dejaría de operar aquí, de ser mendaz la aseveración en cuestión, por mucho que el acuerdo no haya sido trasladado a certificación. Y añade que esa ulterior «aseveración de la administradora de que la compra, pese a no serlo de activo esencial, contaba con la conformidad del otro socio (además de acreditar, aun no siendo necesario, el acuerdo de la junta a efectos del art. 160.f de la LSC que la nota de calificación echa en falta), resultaba pertinente para sostener el juicio notarial de suficiencia, dado que la sociedad: i) se hallaba en fase de formación (art. 37.2 Ley de Sociedades de Capital) y ii) decía haber pagado el precio con dinero de la administradora y del otro socio y se reconocía deudora de éstos (art. 229.1.a y 229.3 Ley de Sociedades de Capital, sobre conflicto de intereses y art. 1259 CC, sobre representación), extremos ambos que parecen haber pasado inadvertidos para la calificación registral».

2. Para resolver el presente recurso debe partirse de la reiterada doctrina sentada por esta Dirección General a la que se refiere el recurrente (vid. las Resoluciones de 11 y 26 de junio, 8, 10, 27, 28 y 29 de julio, 23 de octubre y 14 de diciembre de 2015, 22 y 29 de noviembre de 2017, 31 de mayo de 2018, 12 y 18 de junio de 2020, 13 de abril y 19 de julio de 2021, 21 de noviembre de 2022, 6 de septiembre de 2023 y 29 de julio y 6 de noviembre de 2024) sobre la aplicación del precepto legal invocado por el registrador en la calificación impugnada.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo. En el apartado IV del Preámbulo de esa ley se expresa que mediante la modificación del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital en lo que ahora interesa «se amplían las competencias de la junta general en las sociedades para reservar a su aprobación aquellas operaciones societarias que por su relevancia tienen efectos similares a las modificaciones estructurales». Y, en la misma reforma, se añade el artículo 511 bis, según el cual en las sociedades cotizadas constituyen materias reservadas a la competencia de la junta general, además de las reconocidas en el artículo 160, entre otras, «a) La transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas» y «b) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad».

La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad.

El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado —«activos esenciales»— comporta evidentes problemas de interpretación.

Respecto de la interpretación de dicha norma, cabe traer a colación las siguientes consideraciones del Tribunal Supremo en la Sentencia número 1045/2023, de 27 junio:

«(...) La norma entronca con la doctrina de las denominadas “competencias implícitas o no escritas” de la junta general, que había sido asumida por la jurisprudencia de esta sala (sentencias 722/2006, 6 de julio, 117/2007, de 8 de febrero, 285/2008, de 17 de abril, y 426/2009, de 19 de junio).

Esta norma reserva a la junta general la competencia para adoptar decisiones que, pese a que por su naturaleza negocial podrían en principio ser formalmente adoptadas por los administradores, producen un efecto equivalente al de acuerdos cuya adopción necesariamente corresponde a la junta general (modificaciones estructurales, modificaciones estatutarias, liquidación social y actuaciones similares), ya que sus resultados prácticos inciden de modo sustancial en la posición jurídica y económica de los socios y/o en la estructura económica y/o jurídica de la sociedad. Son cambios que afectan a la decisión originaria del socio de invertir en la sociedad. Por tal razón, la decisión última debe quedar confiada a los socios reunidos en junta general.

(...) Para decidir si un acuerdo tiene por objeto una operación sobre activos esenciales es necesario realizar una interpretación de la norma que priorice el criterio sistemático, porque la operación produzca un resultado funcionalmente equivalente al de aquellas operaciones que típicamente entran en el ámbito de competencias de la junta general, y el teleológico, pues la norma persigue residenciar en junta los acuerdos que inciden de modo sustancial en la posición jurídica y económica de los socios y/o en la estructura o la actividad de la sociedad.

Teniendo en cuenta estos criterios interpretativos, es fundamental atender a las consecuencias que la operación tiene desde el punto de vista de la actividad y estructura jurídica y económica de la sociedad, de su subsistencia o del riesgo inicialmente asumido por los socios.

El supuesto de hecho de la norma comprende tanto las operaciones en las que se enajenan activos o se aportan a otra sociedad, como aquellas en que es la sociedad la que adquiere esos activos. En ambos casos, es determinante que las consecuencias de la transmisión sean equivalentes a las de operaciones que típicamente entran en el ámbito de competencias de la junta, porque su trascendencia es equiparable a una modificación estructural o estatutaria significativa o alteran de forma sustancial el cálculo original del riesgo que asumió el socio, de modo que esté justificada la atribución de la decisión a los socios reunidos en la junta general.

(...) La norma utiliza la expresión “[l]a adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales”. En principio, en este supuesto de hecho no estarían incluidas las operaciones de financiación salvo que llevara aparejada, siquiera sea a título de garantía, la posibilidad de una disposición sobre activos sociales de importancia.

En cualquier caso, incluso de entender que excepcionalmente pudieran estar incluidas en el supuesto de hecho de la norma algunas operaciones de financiación, no lo estarían las propias de la gestión ordinaria de la sociedad o las destinadas a obtener los recursos necesarios para el desenvolvimiento de la actividad propia del objeto social. Por tanto, de aceptar que las operaciones de financiación pueden integrar en ciertos casos el supuesto de hecho de la norma, el acuerdo de la junta solo sería necesario cuando la operación de financiación pusiera en riesgo la viabilidad de la sociedad o modificara sustancialmente el desarrollo de su actividad (o la forma en que se realiza su objeto), o cuando alterara profundamente el cálculo de riesgo inicial de los socios o su posición de control.

Es necesario, por tanto, atender a las concretas circunstancias de la operación para decidir si constituye el supuesto de hecho en que la norma exige el acuerdo de la junta general de socios».

3. Sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador.

Ciertamente, no es de aplicación la inoponibilidad frente a terceros de las limitaciones voluntarias al poder de representación de los administradores (artículos 234.1 de la Ley de Sociedades de Capital, al que se remite el artículo 161. Cfr., asimismo, los artículos 479.2 y 489, relativos a la sociedad anónima europea), toda vez que se trata de un supuesto de atribución legal de competencia a la junta general con la correlativa falta de poder de representación de aquéllos. Cuestión distinta es la relativa a la posible analogía que puede existir entre el supuesto normativo del artículo 160.f) y el de los actos realizados por los administradores con extralimitación respecto del objeto social inscrito frente a los que quedan protegidos los terceros de buena fe y sin culpa grave ex artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 9.1 de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades, que se corresponde con los artículos 10.1 de la derogada Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, y 9.1 de la también derogada Primera Directiva 68/151/CEE del Consejo, de 9 de marzo de 1968).

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Señala que «excede del tráfico normal de la empresa dejarla sin sus activos, sin autorización de la Junta General para este negocio de gestión extraordinario». Primero, porque la sociedad no se dedicaba a nada más que a las actividades realizadas a través de esos activos. En segundo lugar, porque la enajenación equivalía a una modificación del objeto social. Y lo fundamental de esta Sentencia es que en el caso concreto no casa la sentencia recurrida por entender que prevalece «la protección de terceros de buena fe y sin culpa grave ante el abuso de exceso de poderes de los Consejeros-Delegados (art. 129.2 LSA [actual 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital], aplicable por una clara razón de analogía)».

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar «a priori» si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere.

Dado que el carácter esencial del activo constituye un concepto jurídico indeterminado, deben descartarse interpretaciones de la norma incompatibles no sólo con su «ratio legis» sino con la imprescindible agilidad del tráfico jurídico. Así, una interpretación de ese tipo es la que exigiera un pronunciamiento expreso de la junta general en todo caso, por entender que cualquiera que sea el importe de la operación puede que se trate de un activo esencial. Y, por las mismas razones, tampoco puede estimarse exigible esa intervención de la junta en casos en que sea aplicable la presunción legal derivada del importe de dicha operación. De seguirse esas interpretaciones se estaría sustituyendo el órgano de gestión y representación de la sociedad por la junta general, con las implicaciones que ello tendría en el tráfico jurídico.

No obstante, y aunque normalmente el notario carecerá de suficientes elementos de juicio de carácter objetivo para apreciar si se trata o no de activos esenciales, es necesario que en cumplimiento de su deber de velar por la adecuación a la legalidad de los actos y negocios que autoriza (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado), a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor

diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Así, cobra sentido, por ejemplo, la exigencia de una certificación del órgano social o manifestación del representante de la sociedad sobre el hecho de que el importe de la operación no haga entrar en juego la presunción legal establecida por la norma (por no superar el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado) o, de superarlo, sobre el carácter no esencial de tales activos.

Dados los privilegiados efectos que en nuestro ordenamiento se atribuye a la escritura pública, deben extremarse las cautelas para que cumpla todos los requisitos que permitirán que despliegue la eficacia que le es inherente y que, además, permiten asegurar una sólida publicidad registral basada en títulos en apariencia válidos y perfectos mediante la añadida función calificadora del registrador.

Conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, el notario debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», lo que implica según el apartado b) que «los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes». Y según el artículo 24 de la misma ley, reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, «los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice[n] o intervenga[n]».

Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a Notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles». Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)». Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado–, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado. Por ello, sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo, pues en ninguna norma se impone dicha manifestación, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que se exige determinada manifestación del otorgante y la falta del requisito establecido (como, por ejemplo, la manifestación sobre la falta de carácter de vivienda habitual de la familia –artículo 91 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 1320 del Código Civil–, la inexistencia de arrendamiento de la finca vendida, según los artículos 25.5 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y 11.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, etc.) constituye impedimento legal para la práctica del asiento.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso 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).

4. Por las consideraciones anteriores, el recurso debe ser estimado.

Según el criterio de esta Dirección General expresado reiteradamente en las Resoluciones antes citadas, para inscribir una adquisición o transmisión de un bien social no es necesario acreditar, ni siquiera manifestar, que no se trate de un activo esencial.

Tal criterio no puede dejar de aplicarse en el presente caso, en el que la administradora única manifiesta que la sociedad –en formación– realiza la compraventa en cumplimiento del objeto social y, además, que cuenta con la conformidad del otro socio.

La registradora no alude a ningún elemento de que dispone al calificar del que resulte de forma manifiesta el carácter esencial del activo transmitido. Y de los términos expresados en la escritura resulta que el notario no hace sino dejar constancia de que ha cumplido con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad; deber que le obligaría a denegar la autorización de la escritura si el carácter esencial del activo adquirido es manifiesto y no se acredita suficientemente la autorización de la junta general (cfr., por todas, la citada Resolución de este Centro Directivo de 21 de noviembre de 2022).

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

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, 5 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.