

El artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital: Inscripción de compraventa de bienes sociales y activos esenciales

Conforme a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) no es necesario aportar una certificación o declaración explícita sobre el carácter esencial del activo transmitido, permitiendo que la operación se inscriba de manera válida, sin que se vea afectada la protección de los adquirentes de buena fe.

La Resolución de la DGSJFP, de 29 de julio de 2024, aborda un caso relativo a la inscripción de la compraventa de un inmueble por parte de una sociedad limitada, en relación con el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Esta norma exige la aprobación de la junta general para las operaciones de transmisión de activos esenciales.

El conflicto surgió cuando una registradora de la propiedad suspendió la inscripción de una escritura de compraventa al considerar que no se había acreditado si el inmueble vendido constituía un activo esencial, lo que habría requerido la aprobación previa de la junta general. La Dirección General revocó esta decisión, argumentando que ni la LSC ni la normativa de seguridad jurídica preventiva exigen aportar un certificado del órgano social ni incluir en la escritura una declaración expresa sobre el carácter no esencial del activo.

El término "activos esenciales" es un concepto jurídico indeterminado, cuya determinación depende de las circunstancias específicas de cada caso. Según el artículo 160.f LSC, un activo es considerado esencial cuando su valor supera el 25% de los activos del último balance aprobado, salvo prueba en contrario. Sin embargo, la Dirección General subraya que esta evaluación no es competencia del notario ni del registrador, salvo en casos notorios o cuando los documentos presentados evidencian la naturaleza esencial del bien.

Asimismo, la Dirección recordó que el artículo 234.2 LSC protege a los terceros adquirentes de buena fe y sin culpa grave. Por tanto, aunque resulta conveniente incluir declaraciones o certificaciones que refuercen la diligencia de las partes, no es un requisito obligatorio para inscribir la operación.

En este caso concreto, la afirmación del notario sobre la suficiencia de las facultades de los representantes de las partes, tras considerar lo dispuesto en el artículo 160.f, fue suficiente para cumplir con las exigencias legales. La resolución concluye que la escritura cumple con los requisitos formales para su inscripción sin necesidad de manifestaciones adicionales sobre el carácter del activo transmitido.

Ver [Resolución de la DGSJFP, de 29 de julio de 2024](#).

Article 160.f of the Spanish Companies Act: Registration of the sale and purchase of company assets and essential assets

According to the Directorate General for Legal Certainty and Public Faith (DGSJFP), it is not necessary to provide an explicit certification or declaration on the essential nature of the asset transferred, allowing the transaction to be validly registered, without affecting the protection of bona fide purchasers.

The Resolution of the DGSJFP of 29 July 2024 deals with a case relating to the registration of the purchase and sale of real estate by a limited liability company, in relation to Article 160.f of the Capital Companies Act (LSC). This rule requires the approval of the shareholders' meeting for transactions involving the transfer of essential assets.

The conflict arose when a property registrar suspended the registration of a deed of sale on the grounds that it had not been accredited whether the property sold constituted an essential asset, which would have required the prior approval of the general meeting. The Directorate General reversed this decision, arguing that neither the LSC nor the preventive legal certainty regulations require a corporate certificate to be provided or an express statement of the nature of the asset to be included in the deed.

The term "essential assets" is an indeterminate legal concept, the determination of which depends on the specific circumstances of each case. According to Article 160.f LSC, an asset is considered essential when its value exceeds 25% of the assets in the last approved balance sheet, unless there is evidence to the contrary. However, the Directorate General emphasises that this assessment does not fall within the competence of the notary or the registrar, except in notorious cases or when the documents submitted provide evidence of the essential nature of the asset.

The Directorate General also pointed out that Article 234.2 LSC protects third parties acquiring in good faith and without gross negligence. Therefore, although it is desirable to include declarations or certifications that reinforce the diligence of the parties, it is not a mandatory requirement for registration of the transaction.

In this case, the notary's affirmation of the sufficiency of the powers of the parties' representatives, after considering the provisions of § 160 f, was sufficient to meet the legal requirements. The decision concludes that the deed complies with the formal requirements for registration without the need for additional statements on the nature of the assets transferred.

See [Resolución de la DGSJFP, de 29 de julio de 2024](#).