

ANÁLISIS



Mercantil

Venta de activos esenciales sin autorización de la junta y oponibilidad a terceros de dicha infracción

(STS 881/2026, de 9 de junio)

El Tribunal Supremo (Sentencia 881/2026, de 9 de junio) ha considerado aplicable analógicamente el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital en un caso en el que el administrador social dispuso de activos esenciales de la compañía sin contar con la preceptiva autorización de la junta general (art. 160f LSC).

ALBERTO DÍAZ MORENO

Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Sevilla
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Antecedentes

§ 1. En mayo del 2019 una sociedad anónima vendió a una sociedad de responsabilidad limitada treinta y ocho inmuebles. La vendedora hizo constar en el expositivo del contrato de venta que ninguno de los inmuebles vendidos tenía la condición de activo esencial de la sociedad a los efectos del artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) y que el valor de ninguno de los bienes transmitidos excedía el 25 % del valor de los activos que figuraban en su último balance aprobado. En atención a las cargas existentes sobre los inmuebles, se fijó para cada uno de ellos un precio de 500 euros. El importe del precio fue retenido por la compradora para hacer frente a ciertas deudas de la vendedora.

§ 2. Una compañía socia de la vendedora demandó a ésta y a la compradora y solicitó que se declarara la nulidad de la compraventa concluida en mayo del 2019. La pretensión se basaba en el incumplimiento de los requisitos legales para llevar a cabo la venta de activos esenciales (art. 160 f LSC), ya que la junta general de la vendedora no había llegado a autorizar la transmisión. Además, la demandante sostenía que la compradora no actuó de buena fe porque, dado que su administradora había sido socia de la vendedora hasta el 2014, conocía que los inmuebles vendidos eran activos esenciales.

§ 3. La demanda fue desestimada en ambas instancias. En particular, la Audiencia Provincial entendió —al contrario que el juzgado— que los inmuebles transmitidos merecían la consideración de activos esenciales porque constituían la única fuente de ingresos disponible para la ven-

dedora (ingresos que desaparecieron con la enajenación). De hecho, la sociedad transmitente vio completamente paralizada su actividad tras la operación. En suma, la venta había supuesto una liquidación *de facto* de la compañía enajenante, por lo que, para su lícita realización, habría sido preciso contar con la autorización de la junta. Con todo, finalmente la sentencia de segunda instancia desestimó la pretensión de la actora al entender aplicable el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital y no apreciar tampoco mala fe o culpa grave en la conducta de la adquirente. Descartó igualmente que la compraventa fuera simulada (SAP Santa Cruz de Tenerife, Sección Primera, 193/2023, de 20 de abril [ECLI:ES:APTF:2023:315]).

§ 4. El Tribunal Supremo (Sentencia 881/2026, de 9 de junio [ECLI:ES:TS:2026:2556]) estimó el recurso de casación interpuesto por la actora y declaró nula la compraventa de los inmuebles, con la consecuente liquidación del estado posesorio (se reconoció el derecho de la sociedad vendedora a la entrega de los frutos —en este caso, de las rentas de los arrendamientos de los inmuebles— y el de la sociedad compradora al reintegro los gastos necesarios realizados para la conservación de la cosa, tanto desde el punto de vista físico como jurídico).

§ 5. Es relevante observar que el Tribunal Supremo consideró aplicable al caso (*analógicamente*) el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital, pero que, sin embargo, terminó por apreciar la nulidad de la compraventa al entender que la sociedad compradora no había actuado de buena fe y sin culpa grave. Se examinaron, por tanto, dos cuestiones diferentes (aunque evidentemente conectadas), de las

que nos ocuparemos inmediatamente, también por separado.

2. La doctrina de la Sentencia 881/2026, de 9 de junio

2.1. Planteamiento del problema

§ 6. El Tribunal Supremo explicó que la controversia, tal y como se había planteado, comprendía dos problemas distintos que debían abordarse de manera sucesiva. En primer lugar, resultaba preciso analizar, en términos abstractos, cuál ha de ser la eficacia frente a terceros de un acto de disposición sobre «activos esenciales» decidido y ejecutado por la administración social sin contar con la autorización de la junta. La cuestión estribaba, por tanto, en determinar si, en esas circunstancias, la sociedad transmitente quedaría o no vinculada respecto de hipotéticos terceros de buena fe (*infra*, apdo. 2.2). Si la respuesta a esta pregunta fuera afirmativa, habría entonces que examinar, descendiendo ya al supuesto litigioso concreto, si el adquirente del «activo esencial» había actuado efectivamente de buena fe y sin culpa grave (*infra*, apdo. 2.3).

2.2. La eficacia frente a terceros del acto de disposición sobre activos esenciales realizado por el administrador social sin contar con el acuerdo de la junta general

§ 7. El Tribunal Supremo comenzó recordando que, en relación con los actos de disposición (adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad) de los «activos esenciales» de la sociedad, se ha venido planteando

el problema de la trascendencia que debe atribuirse al hecho de que el administrador haya realizado uno de estos actos de disposición sin que la junta general haya adoptado el preceptivo acuerdo de autorización (bien con anterioridad a la actuación del administrador, bien ratificándola posteriormente). Vista la cuestión desde el punto de vista del adquirente, se trata de saber si la infracción del artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital resulta oponible a los terceros (en cuya conducta concurren ciertas condiciones: haber obrado de buena fe y sin culpa grave) o si, por el contrario, tal infracción se traduce en la nulidad del negocio transmisivo y en su ineficacia absoluta frente a los terceros al margen de la calificación que merezca su conducta. En otros términos: hay que determinar si, ejercida la acción de nulidad de un contrato que tenga por objeto activos esenciales y que haya sido concluido por el administrador social sin contar con el amparo del correspondiente acuerdo de la junta, los terceros resultan protegidos cuando obran de buena fe y sin culpa grave (o, lo que es lo mismo, si la sociedad quedará o no vinculada por el contrato —supuesta su licitud en todos los demás extremos— frente a ellos). Todo ello conduce, en definitiva, a preguntarse sobre si procede aplicar el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital en caso de infracción del artículo 160 f de dicha Ley.

§ 8. La sentencia que comentamos abordó esta cuestión por medio de la argumentación que tratamos de sintetizar seguidamente (*vide infra* §§ 9-15).

§ 9. En la sentencia que comentamos, el Tribunal Supremo vio una significativa similitud entre la actuación del administrador que realiza actos de disposición sobre activos esenciales sin el acuerdo de la junta general de la sociedad y la del administrador que, igualmente sin autorización de la junta, realiza actos no comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos. En ambos casos se trata de actos cuya realización debería ser acordada por la junta general. Y, en ambos casos, la necesidad de un acuerdo de la junta constituye un límite legal y externo a las facultades representativas de los administradores.

§ 10. Como hemos apuntado, el Tribunal Supremo afirmó que el objeto social constituye un límite *legal* y *externo* al poder de representación de los administradores (viene impuesto por la ley, sin que pueda ser derogado por un pacto estatutario, y el administrador carece de poder para llevar a cabo actos ajenos al objeto social sin el acuerdo de la junta). Pero, a pesar de ello, el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital dispone que la sociedad «quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social».

§ 11. Algo similar sucedería con las operaciones sobre activos esenciales. La competencia de la junta en este ámbito constituye un límite *legal* y *externo* al poder de representación de los administradores, que tampoco puede ser derogado estatutariamente: los

administradores carecen de poder para llevar a cabo tales operaciones sin acuerdo de junta.

§ 12. En suma: el Tribunal Supremo vino a apreciar la existencia de *identidad de razón* entre ambos supuestos y de una *laguna legal* (porque la Ley de Sociedades de Capital no contiene una previsión expresa sobre los efectos frente a terceros de los actos de disposición de activos esenciales realizados por el administrador sin el acuerdo de la junta general). En consecuencia, consideró posible aplicar *analógicamente* el ya mencionado artículo 234.2: la sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave por los actos de disposición sobre activos esenciales aun cuando se hayan llevado a cabo sin la autorización de la junta general (esto es, con infracción del artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital).

§ 13. En la Sentencia 881/2026 que nos ocupa, esta argumentación fue reforzada, añadiéndole cierta complejidad, con apoyo en una doble consideración. De un lado, se indicó que «[l]os actos de disposición sobre activos esenciales suponen con carácter general una sustitución o una modificación *de facto* del objeto social de la sociedad, en su contenido o en su forma de ejercicio, ya que la sociedad, después de la enajenación, no dispone del activo que le permitiría desarrollar el objeto social tal como lo venía realizando» (el caso extremo sería —justo como había sucedido en el caso— el de una operación de enajenación de activos esenciales que

equivalga a la liquidación de hecho de la sociedad; *cfr.* STS 285/2008, de 17 de abril [ECLI:ES:TS:2008:1382]). De otro lado, el Tribunal Supremo insistió en que la celebración de contratos y negocios jurídico-patrimoniales entra, en principio, al ámbito del poder de gestión del administrador social. En este sentido advirtió que la letra *f* del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital se refiere a unas operaciones (adquisición, enajenación o aportación de activos) que son en principio actos de gestión que se encuadrarían, típica e inicialmente, en el ámbito competencial de los administradores, mientras que el resto de los apartados del referido artículo 160 se refieren a actuaciones de carácter corporativo (que, claramente, exceden dicho marco competencial).

§ 14. En otros términos: frente al tercero que contrata con la sociedad, la operación comercial que tiene como objeto un activo esencial aparece en la mayor parte de los casos como un simple acto de gestión ordinaria, competencia del administrador. Por ello —concluyó el Tribunal Supremo—, «los actos que prevé el artículo 160 *f* LSC están formalmente comprendidos dentro de la clase de actos que toma en consideración el artículo 234.2 LSC para proteger a los terceros que actúen de buena fe y sin culpa grave». Con esta interpretación, el objetivo del artículo 160 *f* de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, «proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución *de facto* de su objeto social», se hace compatible con la necesaria

tutela del tráfico que inspira el artículo 234.2 ya mencionado (tanto más cuanto que, en el caso específico de la disposición de activos, la publicidad registral no es capaz de aportar información suficiente al tercero sobre el carácter esencial del activo adquirido). Cabe preguntarse, con todo, si esta argumentación no podría, en el límite, llevar a considerar que el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital es inmediatamente aplicable (y no de modo analógico —*vide supra* §12—) cuando se infringe el artículo 160 *f* de dicha ley: si los actos de disposición de activos esenciales se caracterizan por suponer una modificación o una sustitución de hecho del objeto social, parecería razonable pensar que se estará siempre y directamente en el supuesto del artículo 234.2 cuando tal disposición se produzca (por definición, estaríamos ante actos no comprendidos en el objeto social). La cuestión estriba entonces en precisar en qué medida pueden considerarse actos dispositivos sobre activos esenciales los que no conllevan una modificación o sustitución del objeto social (ni en su contenido ni en su forma de ejercicio), sino que se concretan meramente en una manera distinta (en términos cualitativos o cuantitativos) de desarrollar la misma actividad empresarial.

§ 15. El Tribunal Supremo completó su razonamiento descartando que la normativa de la Unión Europea o el silencio del artículo 160 *f* de la Ley de Sociedades de Capital sobre las consecuencias de su incumplimiento puedan suponer un obstáculo a esta interpretación:

- a) En cuanto a lo primero, la cuestión pasaba por determinar el alcance del artículo 10.1 de la Directiva 2009/101/CE, que establece lo siguiente:

La sociedad quedará obligada frente a terceros por los actos realizados por sus órganos, incluso si estos actos no corresponden al objeto social de esta sociedad, a menos que dichos actos excedan los poderes que la ley atribuya o permita atribuir a estos órganos.

La cuestión es determinar si el inciso «a menos que dichos actos excedan los poderes que la ley atribuya o permita atribuir a estos órganos» impide a los Estados miembros prever supuestos en los que los actos de los administradores que excedan las competencias que la ley les atribuye (en nuestro caso, la enajenación de activos considerados esenciales) vinculen a la sociedad.

Pues bien, en opinión del Tribunal Supremo, este precepto tiene por finalidad que los Estados miembros configuren legal e inderogablemente el ámbito del poder de representación de los administradores, con la idea de que sólo los límites legales sean oponibles a terceros, y no los estatutarios o voluntarios. Pero que sólo los límites legales sean oponibles a terceros no impide —señala el alto tribunal— que la legislación nacional pueda prever que ciertos

límites legales serán inoponibles a los terceros que actúan de buena fe y sin culpa grave.

A ello añadió la sentencia que comentamos que esto será así especialmente cuando, como ocurre en el caso de la disposición de activos esenciales, se trata de actos de los administradores que no corresponden al objeto social (supuesto en que la norma de la Directiva 2009/101/CE prevé expresamente la vinculación de la sociedad) o que, al menos *de facto*, lo modifican o sustituyen (obsérvese que esta precisión se vincula con la idea —*supra*, §§ 13-14— de que los actos de disposición de activos esenciales regulados en el artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital son los que se traducen de hecho en una modificación o sustitución del objeto social —o directamente en su negación, como los que tienen transcendencia liquidatoria—).

- b) En cuanto a que el artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital no exprese las consecuencias de su infracción —como sin embargo hace el artículo 161 de dicha ley al remitirse al artículo 234—, el alto tribunal señaló que aquella falta de previsión expresa no puede interpretarse como una exclusión de su aplicación. Y recordó que el mencionado artículo 161 se refiere a límites internos a la actuación de los administradores (derivan de la decisión de la junta). Rechazó así el

argumento de la recurrente basado en la idea de que, si el legislador hubiera querido dejar a salvo la aplicación del artículo 234, lo habría hecho expresamente.

§ 16. Una última observación cerró el razonamiento desarrollado en la sentencia. No cabría aducir que con la interpretación sostenida por el Tribunal Supremo los socios quedarían desprotegidos frente a actuaciones de los administradores que desbordan sus competencias para invadir las de la junta. En efecto, los intereses de los socios encontrarían tutela suficiente en el régimen de responsabilidad de los administradores sociales. Se ha de tener en cuenta, además, que el administrador que hubiera causado daño a la compañía al actuar contraviniendo el artículo 160 f de la Ley de Sociedades de Capital no podría invocar en su beneficio la regla de protección de la discrecionalidad empresarial (art. 226 LSC) porque, precisamente, se trataría de actos derechamente contrarios a la ley.

2.3. *La buena fe y la ausencia de culpa grave. La solución del caso*

§ 17. Como hemos visto, el Tribunal Supremo vino a considerar aplicable analógicamente el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital a los casos de actos de disposición de activos esenciales. Naturalmente, ello no significa que, en todo caso y sin más, una eventual infracción del artículo 160 f de dicha ley haya de ser irrelevante para los terceros. Para que la ineficacia que, en principio, debería predicarse del acto de disposi-

ción efectuado sin autorización de la junta no les afecte deberán haber actuado de buena fe y sin culpa grave (STS 285/2008, de 17 de abril [ECLI:ES:TS:2008:1382]), atendidas, naturalmente, las circunstancias concurrentes.

§ 18. Pues bien, según se indica en la sentencia comentada, en este caso cabía apreciar que el tercero adquirente de los inmuebles no había actuado de buena fe y con ausencia de culpa grave. Por una parte, porque la sociedad administradora de la compradora había sido socia de la vendedora hasta cinco años antes de la enajenación. Haber ocupado este cargo le había ofrecido la posibilidad de obtener información que le permitía calibrar adecuadamente la transcendencia de una operación que suponía transmitir, en un solo acto y sin recibir contraprestación, la totalidad del patrimonio productivo de la vendedora (la Audiencia, sin embargo, había considerado que, como la administradora de la adquirente se había desvinculado de la sociedad transmitente en el 2014, el tiempo transcurrido era suficiente como para impedir «que pu[diera] deducirse que [la compradora] fuer[a] conocedora de la situación de la entidad vendedora»).

§ 19. A ello había que añadir, por otra parte, las propias características de la operación, que ponían de manifiesto por sí mismas la ausencia de buena fe de la adquirente. En efecto, la Audiencia Provincial (como el juzgado) afirmó que la compradora había asumido las cargas («numerosas»

y «de un gran monto económico») que gravaban los inmuebles, liberando así a la vendedora de las correspondientes obligaciones. Sin embargo, el Tribunal Supremo recordó oportunamente que la asunción de la deuda ajena por un tercero tendrá efectos novatorios y liberará al deudor originario sólo cuando sea consentida por el acreedor (art. 1205 CC). A falta de este consentimiento, la asunción de una deuda por un sujeto ajeno a la relación obligatoria originaria se configurará como una asunción *cumulativa*, que —en cuanto tal— no liberará al deudor originario, sino que implicará la incorporación de un nuevo obligado que, al constituirse en deudor solidario con el originario, reforzará la garantía de pago de la obligación asumida. En nuestro caso, los inmuebles estaban gravados con hipotecas y embargos y la sociedad enajenante siguió siendo deudora de las obligaciones correspondientes (con independencia de que vendedora y compradora hubieran acordado la asunción por ésta de la deuda, ya que tal pacto sólo habría producido efectos *inter partes*). En particular, debe observarse que el deudor hipotecante no queda liberado de la obligación garantizada (en ausencia de consentimiento del acreedor hipot-

tecario) por el hecho de transmitir la finca hipotecada y descontarse del precio el importe de las obligaciones garantizadas. En suma: con la enajenación de los treinta y ocho inmuebles, la vendedora quedó sin activo alguno y sin ingresos, pero no quedó liberada de sus obligaciones dado que los acreedores no consintieron que se produjera una novación subjetiva.

§ 20. A juicio del Tribunal Supremo, las circunstancias señaladas (*supra*, §§ 18-19) impedían considerar que el tercero adquirente de los activos hubiera actuado de buena fe y con ausencia de culpa grave. En consecuencia, no podía quedar amparado por el artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital. Ello suponía, a su vez, que la infracción del artículo 160 f de dicha ley y la ineficacia consecuente de la operación de venta habían de afectarlo. El resultado fue la declaración de nulidad de la compraventa y la condena de la compradora a restituir las fincas transmitidas (sin que la vendedora hubiera de restituir cantidad alguna, dado que no recibió el precio). Y todo ello sin perjuicio de la necesaria liquidación del estado posesorio (arts. 453 y 455 CC).