



Roj: **STS 2556/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2556**

Id Cendoj: **28079110012026100881**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/06/2026**

Nº de Recurso: **6349/2023**

Nº de Resolución: **881/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAFAEL SARAZÁ JIMENA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Santa Cruz de Tenerife, núm. 1, 03-02-2022 (proc. 1291/2019),
SAP TF 315/2023,
ATS 4221/2025,
STS 2556/2026**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 881/2026

Fecha de sentencia: 09/06/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6349/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/05/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Procedencia: Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección Primera

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: ACS

Nota:

CASACIÓN núm.: 6349/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 881/2026

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Alberó

En Madrid, a 9 de junio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 193/2023, de 20 de abril, dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1291/2019 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife, sobre nulidad contractual.

Es parte recurrente Llars de Morell S.L., representada por el procurador D. Raúl Sánchez Vicente y bajo la dirección letrada de D. José María Lumbreras Lacarra.

Es parte recurrida Atamay Promotora S.L., representada por el procurador D. Pedro Antonio Ledo Crespo y bajo la dirección letrada de D. Salvador Pérez Alcaraz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.-El procurador D. Javier Buena Mesa, en nombre y representación de Llars del Morell S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra Atamay Promotora S.L. y Cristimar S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] declarando la nulidad contractual de la compraventa efectuada el 15 de mayo de 2019 y se condene a la demandada a restituir las fincas enajenadas y/o al abono de 19.000 euros más los intereses legales correspondientes e indemnización por daños y perjuicios, todo ello con imposición de costas a la parte demandada».

2.-La demanda fue presentada el 19 de noviembre de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife, fue registrada con el núm. 1291/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Pedro Ledo Crespo, en representación de Atamay Promotora S.L., contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

Con fecha 5 de marzo de 2021 se declaró en rebeldía procesal a la parte demandada Cristimar S.A.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife, dictó sentencia 36/2022, de 3 de febrero, que desestimó la demanda, con imposición de costas a la parte actora.

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Llars del Morell S.L. y la representación de Atamay Promotora S.L. se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 756/2022, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 193/2023, de 20 de abril, que desestimó el recurso, sin hacer pronunciamiento sobre las costas del recurso.

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Raúl Sánchez Vicente, en representación de Llars del Morell S.L., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Vulneración del artículo 1258 del Código Civil y 118 de la Ley Hipotecaria, y de las sentencias que interpretan su aplicación, STS 346/2020, de 23 de junio, STS 590/2015, de 5 de noviembre, STS núm. 11/2020 15/01/2020, sentencia 314/2020 de 17 de junio».

«Segundo.- Vulneración de las normas sobre compraventa mediante asunción de deudas, concretamente el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, y los citados artículos 1205 y 118 interpretados en sentencia núm. 314/2020 de 17/06/2020 sentencia 166/2022 de 01/03/2022».

«Tercero.- Vulneración de los artículos 232 y 239 de la Ley de Sociedades de Capital, en cuanto a la legitimación de un socio para instar la acción de nulidad de la compraventa, y de la sentencias 316/2016 de 13 de mayo, sentencia 498/2014, de 23 de septiembre, seguidas unánimemente por las Audiencias Provinciales».

«Cuarto.- Vulneración del artículo 1281 del Código Civil y 160.1.f de la Ley de sociedades de Capital, en relación con el artículo 1275 del Código Civil. Artículo 9 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 y 239. Sentencia 559/2022 Audiencia Provincial Secc. N. 1 Salamanca Rollo: 0000523 /2021, sentencia 1197/22 de la Audiencia Provincial de Alicante Sección Octava. Rollo N° 1767 (M-135) 21. Sentencia Audiencia Provincial de Lugo, sección 1ª, 347/2020, de 7 de julio».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 30 de abril de 2025, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-Atamay Promotora S.L. se opuso al recurso.

4.-Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 27 de mayo de 2026, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes del caso*

1.-El objeto de este recurso versa sobre la trascendencia que frente al comprador, en un contrato de compraventa en que por la sociedad vendedora ha intervenido su administrador, puede tener la inexistencia de un acuerdo de la junta general de la sociedad vendedora que acuerde o autorice la venta de unos bienes que son calificados como «activos esenciales», dado que el art. 160.f) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, LSC) atribuye a la junta general la competencia para deliberar y acordar sobre la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales.

Los datos más relevantes que contextualizan las cuestiones objeto del recurso pueden resumirse así:

i) El contrato de compraventa fue celebrado entre Cristimar S.A. (en adelante, Cristimar) como vendedora, y Atamay Promotora S.L. (en adelante, Atamay) como compradora. La compradora actuó representada por su administradora, la entidad Alicur S.L. (en adelante, Alicur), por quien compareció su administrador. Alicur había sido socia de Cristimar hasta cinco años antes de la compraventa.

ii) El objeto de la compraventa eran 38 inmuebles. En el contrato la vendedora hizo constar que ninguno de los bienes objeto del contrato tienen la condición de activo esencial de la sociedad a los efectos previstos en el art. 160.f) LSC, y que no excede del 25% del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la entidad. Dichos inmuebles eran el único patrimonio que constituía una fuente de ingresos para la vendedora, que desde entonces «quedó despatrimonializada», carece de ingresos y ha paralizado completamente su actividad por lo que la compraventa supuso una liquidación *de facto* de la sociedad vendedora, según afirma la sentencia recurrida.

iii) El precio de los inmuebles se fijó en 500 euros cada uno de ellos, en atención a las cargas existentes sobre tales inmuebles, lo que hacía un total de 19.000 euros. El precio fue retenido por la compradora «para hacer frente a las deudas que tiene la parte vendedora».

2.-Llars del Morell S.L. (en lo sucesivo, Llars del Morell), socia de Cristimar, interpuso una demanda contra Atamay y Cristimar, compradora y vendedora respectivamente, en la que solicitaba que se declarara la nulidad de la compraventa celebrada entre las demandadas el 15 de mayo de 2019 y se condenara a la compradora demandada a restituir las fincas enajenadas y/o al pago de 19.000 euros más los intereses legales correspondientes e indemnización por daños y perjuicios.

La acción de nulidad ejercitada en la demanda se basaba en el art. 160 f) LSC, en el incumplimiento de los requisitos legales para llevar a cabo la venta de activos esenciales al no haberse convocado una junta que autorizara la venta y no haber buena fe en la compradora, pues el administrador de la compradora es la entidad Alicur que hasta el año 2014 era socia de la sociedad vendedora y conocía la condición de activo esencial de los inmuebles vendidos.

3.-La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Desestimó la acción basada en la infracción del art. 160.f) LSC porque los bienes objeto de la compraventa no tenían la consideración de activos esenciales.

También desestimó la acción de nulidad por simulación porque, argumentó, las fincas vendidas estaban «fuertemente gravadas»; la demandante no había aportado una tasación que probara su valor en el momento de la venta, con descuento de las cargas que arrastraban; y, en definitiva, la compraventa fue cierta, y «[...] la causa del contrato era auténtica, real y cierta, asumiendo la compradora las cargas que gravaban dichos inmuebles, liberando a la compradora de los mismos que no percibe nada por ellas pero queda saneada [...] no sólo la parte demandante no ha podido acreditar la falta de causa en los contratos de compraventa de inmuebles de 15 de mayo de 2019, sino que la prueba desarrollada en estas actuaciones nos lleva a la conclusión contraria, es decir, que el contrato es real y responde a la auténtica voluntad de las partes, que fue la de transmitir a la demandada estas fincas con todas sus cargas a fin de que se hiciera responsable de las mismas, quedando saneada la entidad vendedora [...]».

4.-La demandante apeló esta sentencia y la audiencia provincial desestimó el recurso de apelación.

Declaró que los inmuebles vendidos sí tenían la condición de «activos esenciales» de la sociedad vendedora con base en estas razones:

«[...] la sociedad vendió el único patrimonio que constituía una fuente de ingresos, que desde entonces carece de ellos y que ha paralizado completamente su actividad. Se trata por tanto [...] de hacer perder la razón de su existencia a la sociedad y de una liquidación "de facto" de la misma. Es indiferente que aludamos al criterio cuantitativo o a la naturaleza de los activos vendidos cuando con esa operación lo que se ha dejado es despatrimonializada a la sociedad, sin ningún género de ingresos ni de actividad, por lo que debió estar sujeto al presupuesto del art. 160 f de la LSC y haberse acordado en Junta General».

No obstante, desestimó la acción de nulidad basada en la infracción del art 160.f) LSC por aplicación de lo previsto en el art. 234.2 LSC, por las siguientes razones:

«El negocio jurídico cuestionado es otorgado por el mandatario verbal de la sociedad (ratificado posteriormente por el administrador único) sin que conste limitación alguna de sus facultades; que debiera o no haber contado con la autorización de la Junta en los términos desarrollados en el precedente fundamento no es oponible frente a terceros cuando en la propia escritura se asevera por el representante de la sociedad no ser un activo esencial en los términos ya analizados.

»La cuestión se centra en si el adquirente debe ser considerado tercero que actúa de buena fe y sin culpa grave, a lo que debe darse una respuesta positiva. Que la sociedad que es administradora única de la adquirente hubiere sido también socia de la vendedora no permite concluir, en defecto de otra prueba, que existiere mala fe o culpa grave en su actuación cuando se desvinculó de la sociedad en el 2014, esto es, cinco años antes del contrato, espacio temporal que evita que pueda deducirse que fuere conocedora de la situación de la entidad vendedora, insistimos, sin que otra prueba respalde tal afirmación».

Asimismo, la sentencia de segunda instancia rechazó que el contrato de compraventa estuviera viciado por simulación absoluta o relativa, con base en estos argumentos:

«La propia buena fe del adquirente descarta que el contrato sea simulado, siendo que, por el contrario, responde a una causa cierta y lícita. Toda la fundamentación del recurso se centra, además de la mala fe de la sociedad adquirente (que ya sido descartada), en el precio irrisorio estipulado, y que, además no se abona. [...] solo insistir en los siguientes argumentos, a saber: (i) Que las fincas transmitidas estaban gravadas con numerosas cargas y de un gran monto económico, cuyo pago asume la adquirente. (ii) Que no consta la valoración de las fincas a la fecha de la transmisión para poder llegar a la conclusión de la recurrente que nos encontramos ante un precio vil que suponga un indicio de simulación. (iii) Que varias fincas estuvieren en alquiler tampoco constituye prueba, ni aún indiciaria, de simulación. Y, (iv) que tampoco es exigible que la compradora acredite haber satisfecho las cargas anotadas en el Registro pues, como nuevo propietario, de ellas se hace responsable».

5.-La demandante ha interpuesto un recurso de casación basado en cuatro motivos, que han sido admitidos.

Por razones sistemáticas vamos a alterar el orden de resolución de los motivos del recurso.

SEGUNDO.- *Motivo cuarto. La eficacia respecto de terceros del acto de disposición sobre activos esenciales realizado por el administrador sin el acuerdo de la junta general de socios*

1.- Planteamiento. En el motivo cuarto del recurso, la recurrente invoca la infracción de los arts. 1281 del Código Civil (en adelante, CC) y 160.1.f) LSC, en relación con el artículo 1275 CC, así como el art. 9 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.

En el desarrollo del motivo argumenta que el conocimiento que el comprador revela en la situación de los inmuebles, al manifestar junto con el vendedor que no tenían la consideración de activos esenciales, excluye su buena fe. A ello se sumaría la ausencia de exigencia de un certificado de la junta general.

Asimismo, la recurrente, mediante la transcripción parcial de varias sentencias de audiencias provinciales, argumenta que el contrato de compraventa es nulo por haber sido celebrado por una persona inhábil para celebrarlo, ya que la competencia para autorizar la venta de los activos esenciales de la sociedad corresponde a la junta general, sin cuyo acuerdo el administrador no puede enajenarlos.

Ante las dos corrientes existentes en la doctrina y en las audiencias provinciales, la recurrente opta por la tesis que ve en la regla del artículo 160 f) LSC una norma que atribuye una reserva legal de competencia en asuntos de gestión a la junta general y que se erige en requisito de validez y eficacia de las operaciones sobre activos esenciales de la sociedad, cuyo incumplimiento debe abocar necesaria e ineludiblemente a la nulidad radical de la operación efectuada sobre tales activos esenciales por los administradores sin someterla a la autorización de la junta. Al establecerse esta reserva legal de competencia en favor de la junta, la sociedad no queda vinculada sin su intervención y los socios pueden anular la operación al margen de la buena o mala fe del tercero.

Cuando el legislador no ha querido atribuir eficacia vinculante al acuerdo de la junta, preservando la protección de terceros de buena fe, lo ha dicho expresamente, como sucede con el artículo 161 LSC (intervención de la junta en asuntos de gestión).

El artículo 234.2 LSC no puede superar esta expresa atribución legal de competencias de gestión a la junta general, pues tiene su origen en el artículo 10.1 de la Primera Directiva en materia de Sociedades (Directiva 2009/101/CE, de 16 de septiembre de 2009, versión consolidada), el cual prevé la vinculación de la sociedad por los actos llevados a cabo por sus órganos sociales, incluso si no se corresponden con el objeto social de la sociedad, «a menos que dichos actos excedan los poderes que la Ley atribuya o permita atribuir a estos órganos»; de modo que si la actuación de los administradores excediera de las competencias que la ley nacional les atribuye, estaría fuera del alcance de su poder de representación y la sociedad no quedaría vinculada frente a terceros, independientemente de si son de buena o mala fe. Al no tratarse de límites del poder de representación del administrador de origen estatutario, sino derivados de una norma legal, no es aplicable el art. 234.2 LSC.

El art. 160.f) LSC es una norma que afecta también a los terceros que contraten con la sociedad alguna operación de disposición de activos esenciales, los cuales deberán desplegar un comportamiento diligente para comprobar si el activo en cuestión es o no esencial para la sociedad con la que contratan y, en caso de que sí lo fuera, si los administradores han desplegado la diligencia debida consistente en recabar la pertinente e insoslayable autorización de la junta general (para lo cual tendrán que exigir la exhibición del acuerdo de la junta), asumiendo en caso contrario las consecuencias anudadas al incumplimiento de dicha norma.

La protección de los terceros de buena fe se consigue en estos casos en la acción individual de responsabilidad del art. 241 LSC que esos terceros pueden ejercitar contra el administrador si se anula la compraventa de los activos esenciales porque el administrador no contaba con la autorización de la junta.

2.- Decisión de la sala. La controversia se centra, en primer lugar, en la eficacia del acto de disposición sobre «activos esenciales» que ha sido realizado por el administrador sin el acuerdo de la junta general y si, por tanto, en tal caso la sociedad quedaría o no vinculada respecto de terceros de buena fe; esto es, si ante la acción de anulación de un contrato sobre activos esenciales (no se ha cuestionado ante esta sala que el objeto de la compraventa fueran activos esenciales) concluido por el administrador social sin el preceptivo acuerdo de la junta, los terceros resultan protegidos cuando obran de buena fe y sin culpa grave. En definitiva, sobre si procede aplicar el artículo 234.2 LSC en caso de infracción del artículo 160 f) LSC.

Si la respuesta a esta cuestión fuera positiva, en el motivo también se cuestiona que, en este caso, el comprador haya obrado de buena fe y sin culpa grave.

3.- El art. 160.f) LSC establece:

«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».

Este precepto legal, introducido por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, junto con el resto de apartados del art. 160 LSC, viene a delimitar el ámbito de decisión que, dentro de la sociedad de capital, se reserva a la

junta general. Esto es, sobre qué materias debe pronunciarse la junta general, de manera que tales ámbitos de decisión se sustraen a la administración social.

Respecto de los actos de disposición (adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad) sobre los activos esenciales de la sociedad, uno de los problemas que se plantea y que ha generado división en las sentencias de las audiencias provinciales y en la doctrina, es qué trascendencia tiene que el administrador realice uno de estos actos de disposición sobre los activos esenciales sin que se haya adoptado el correspondiente acuerdo por la junta general de la sociedad (bien con anterioridad a la actuación del administrador, bien una vez realizada tal actuación, ratificándola). Y, más en concreto, si la ineficacia que cabe predicar de la actuación del administrador en estos casos puede afectar a los terceros que han participado en ese negocio jurídico de buena fe y sin culpa grave.

4.-Encontramos 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, sin acuerdo de la junta, realiza actos no comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, pues la aprobación de actos ajenos al objeto social también es una competencia de la junta.

Los 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. Y si la enajenación del activo esencial supone la liquidación *de facto* de la sociedad, como ha ocurrido en este caso, ya no podrá seguir desarrollando la actividad constitutiva de su objeto social.

Asimismo, la necesidad de un acuerdo de la junta para las operaciones de disposición sobre activos esenciales y para los actos del administrador social que excedan del objeto social constituyen límites legales y externos a las facultades representativas de los administradores.

El objeto social constituye un límite legal al poder de representación de los administradores porque viene impuesto por la ley, sin que pueda ser derogado por un pacto estatutario. Pero se trata de un límite que solo cabe concretar por relación al objeto social determinado en los estatutos de cada sociedad. Es además un límite externo, porque el administrador carece de poder para llevar a cabo actos ajenos al objeto social sin el acuerdo de la junta. Pese a lo cual, el art. 234.2 LSC prevé:

«La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aún (sic) cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social».

Algo similar sucede con las operaciones sobre activos esenciales. La competencia de la junta al respecto supone un límite legal al poder de representación de los administradores, porque tampoco puede ser derogado estatutariamente. Pero es un límite que solo puede precisarse por referencia a cada sociedad en particular. Es asimismo un límite externo, porque los administradores carecen de poder para llevar a cabo tales operaciones sin acuerdo de junta.

Por esta identidad de razón, y por la existencia de una laguna legal sobre esta cuestión (la LSC 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) consideramos aplicable analógicamente en este caso el art. 234.2 LSC: la sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave.

5.-El art. 10.1 de la Directiva 2009/101/CE no supone necesariamente un óbice a lo anterior. Este precepto establece:

«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.

»No obstante, los Estados miembros podrán prever que la sociedad no quedará obligada cuando estos actos excedan los límites del objeto social, si demuestra que el tercero sabía que el acto excedía este objeto o no podía ignorarlo, teniendo en cuenta las circunstancias, quedando excluido el que la sola publicación de los estatutos sea suficiente para constituir esta prueba».

Este precepto tiene por finalidad que los Estados miembros configuren legal e inderogablemente el ámbito del poder de representación de los administradores pues en los ordenamientos de algunos Estados miembros los socios podían hasta ese momento delimitar libremente en estatutos el contenido de ese poder, con la idea de que solo los límites legales fueran oponibles, y no los estatutarios o voluntarios. Sin embargo, ello no impide que existan límites legales que no sean oponibles a los terceros que actúan de buena fe y sin culpa grave.

Tanto más cuando, como en el caso de los actos de disposición sobre activos esenciales, se trata de actos que no corresponden al objeto social (supuesto en que la norma de la directiva prevé expresamente la vinculación de la sociedad) o, al menos, *de facto* modifican o sustituyen.

6.-Tampoco constituye un obstáculo a la interpretación que mantenemos el hecho de que el artículo 160 f) LSC no establezca las consecuencias de su incumplimiento mientras que el artículo 161 LSC, al prever que «[s]alvo disposición contraria de los estatutos, la junta general de las sociedades de capital podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión», añade «sin perjuicio de lo establecido en el artículo 234».

En primer lugar, el límite a la actuación del administrador que prevé el art. 161 LSC es de carácter interno, al contrario de lo que ocurre con las operaciones sobre activos esenciales o los actos ajenos al objeto social. En segundo lugar, la remisión que se hace en este precepto es al artículo 234 LSC en su totalidad, por lo que incluye el apartado 1, y no solo el 2. Y, por último, que no se prevea en el art. 160.f) LSC una remisión expresa al art. 234.2 LSC no significa que excluya su aplicación.

Es relevante que la celebración de contratos y negocios jurídico-patrimoniales pertenecen, en principio, al contenido del poder de gestión y de representación del administrador, aunque la ley pueda limitarlo respecto de determinados negocios por los efectos que pueden tener para la estructura de la sociedad y obligue al administrador a recabar el acuerdo de la junta. El supuesto de la letra f) del art. 160 LSC se diferencia del resto de los acuerdos respecto de los cuales es competente la junta general en que prevé unas operaciones (adquisición, enajenación o aportación de activos) que son típicamente actos de gestión, cuya competencia corresponde también típicamente a los administradores, mientras que el resto de apartados del art. 160 LSC se refieren a actuaciones de carácter corporativo. Frente al tercero que contrata con la sociedad, la operación comercial que tiene como objeto activos esenciales aparece en la mayor parte de los casos como un simple acto de gestión ordinaria, muy diferente del de los otros supuestos de atribución competencial del artículo 160 LSC.

Por consiguiente, los actos que prevé el artículo 160 f) LSC están formalmente comprendidos dentro de la clase de actos que toma en consideración el art. 234.2 LSC para proteger a los terceros que actúen de buena fe y sin culpa grave.

El objetivo del art. 160.f) LSC, proteger a los socios de las actuaciones del órgano de administración que supongan una modificación o sustitución *de facto* de su objeto social, ha de conjugarse con la tutela del tráfico que supone el art. 234.2 LSC. Si cabe, con más razón aún que en el caso de los actos ajenos al objeto social, pues el tercero puede conocer si el administrador actúa fuera del objeto social porque los estatutos que lo definen constan en el Registro Mercantil; pero para saber si está contratando sobre activos esenciales, la publicidad del Registro Mercantil le es de poca utilidad.

Los intereses de los socios resultan protegidos porque, en caso de que el administrador social, al realizar esas operaciones sobre activos esenciales sin contar con el acuerdo de la junta general, cause un daño a la sociedad, si se ejercita la acción social de responsabilidad el administrador no podrá invocar en su descargo la regla de protección de la discrecionalidad empresarial del art. 226 LSC, pues se trata de actos u omisiones del administrador contrarios a la ley, concretamente a la previsión legal de contar con un acuerdo de la junta general para realizar la operación sobre activos esenciales.

7.-Ahora bien, que el art. 160.f) LSC regule la competencia de los distintos órganos societarios para la realización de determinadas actuaciones (las operaciones sobre activos esenciales) no significa que los terceros con los que se realizan esas operaciones no resulten afectados por esa norma, pues estos han de realizar las actuaciones adecuadas, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, para asegurarse de que contratan con un administrador social que actúa dentro de su ámbito de competencia. Por tanto, esta previsión legal ha de ser tomada en consideración para valorar, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en cada caso, la buena fe y la ausencia de culpa grave del tercero al que, conforme al art. 234.2 LSC que hemos considerado de aplicación analógica, no le es oponible la falta de acuerdo de la junta general sobre la operación que tenga por objeto activos esenciales.

Por tanto, consideramos que, también tras la introducción del art. 160.f) LSC por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, sigue siendo aplicable la tesis que, con base en la doctrina de las «competencias implícitas» de la junta general de socios, estableció la sentencia de esta sala 285/2008, de 17 de abril, que declaró:

«Lo atendible es, por tanto, la suficiencia de los poderes de los Consejeros-Delegados para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura pública que se impugna. Estimamos que excede del tráfico normal de la empresa dejarla sin sus activos, sin autorización de la Junta General para este negocio de gestión extraordinario. El que el objeto social fuera más amplio no es argumento que lo justifique. En primer lugar, porque nada se

ha demostrado en el pleito fuera de que la sociedad actora se dedicaba a la explotación del negocio de transportes, en otras palabras, de que lo fuesen otros de los enumerados en los estatutos dentro del objeto social. En segundo lugar, porque la cesión impugnada seccionaba una parte del objeto social estatutario, desde el punto de vista literal, lo que debía de ser autorizado por la Junta de Accionistas, lo mismo que estatutariamente tenía que hacerlo si la sociedad se dedicaba a otro objeto social. No tiene sentido que se exija la autorización para la ampliación y no para su mutilación práctica, precisamente el que de hecho constituía su única actividad. [...]

»La estimación del motivo tercero no da lugar a la casación de la sentencia recurrida, pues el fallo de la de esta Sala debía ser también desestimatorio de la demanda, por 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 , aplicable por una clara razón de analogía). Las sentencias de 27 de septiembre de 2.002, 19 de diciembre de 2.003 y 14 de junio de 2.005 así lo han declarado».

8.-En este caso, las circunstancias concurrentes excluyen que el tercero que ha adquirido los activos esenciales haya actuado de buena fe y con ausencia de culpa grave. No es solamente que Alicur, administradora de la compradora Atamay, hubiera sido socia de la vendedora, Cristimar, hasta cinco años antes de la operación, lo que implicaba la posibilidad de acceder a una mayor información sobre la trascendencia de la enajenación de 38 inmuebles (que constituían la totalidad del patrimonio de Atamay) de una sola vez y sin recibir cantidad alguna, con más facilidad que la que tendría un tercero completamente ajeno a la vendedora.

Además, las características de la operación muestran la ausencia de buena fe de la compradora. Cristimar transmitió a Atamay la totalidad de sus activos pero mantuvo sus deudas. No es correcta la tesis de la sentencia de primera instancia, que la sentencia de segunda instancia ha hecho suya, cuando afirma que la transmisión se produjo «asumiendo la compradora las cargas que gravaban dichos inmuebles, liberando a la compradora de los mismos que no percibe nada por ellas pero queda saneada».

Para que la asunción de deuda por un tercero tenga efectos novatorios y libere al deudor originario, es preciso que así lo consienta el acreedor, conforme prevé el art. 1205 del Código Civil. La asunción de deuda por un sujeto ajeno a la relación obligatoria originaria, cuando no es consentida por el acreedor, constituye una asunción cumulativa de deuda, que no libera al deudor originario sino que supone la incorporación de un nuevo obligado que refuerza la garantía de pago, y constituye, frente al acreedor, un vínculo de solidaridad entre los deudores, el originario y el sustituto. De ahí que se le haya denominado asunción cumulativa, acumulativa o de refuerzo.

El adquirente de un bien gravado con una carga (en este caso, los inmuebles transmitidos estaban gravados con hipotecas y embargos) tendrá que soportar tales cargas, pero el enajenante sigue siendo deudor. Aunque comprador y vendedor pacten que el primero asume la deuda pendiente, tal pacto produce efectos entre ellos, pero el vendedor sigue estando obligado frente al acreedor, a no ser que este último consienta su liberación, lo que no ha sucedido en este caso. Tampoco queda liberado el deudor enajenante sin el consentimiento del acreedor hipotecario cuando la venta de la finca se haga con retención o descuento del importe de las obligaciones garantizadas con las hipotecas, conforme prevé el art. 118 de la Ley Hipotecaria, o con los embargos trabados sobre tales bienes. Como hemos declarado en la sentencia 314/2020, de 17 de junio:

«En tanto no medie dicho consentimiento del acreedor, la asunción de deuda por un sujeto ajeno a la relación obligatoria originaria, en que consiste el pacto de subrogación en la obligación personal garantizada por la hipoteca, constituye "una asunción cumulativa de deuda", que no libera al deudor originario sino que supone la incorporación de un nuevo obligado (generando un vínculo de solidaridad entre los deudores, el originario y el sustituto)».

Como consecuencia de la operación de enajenación de activos esenciales de Cristimar realizada por el administrador social sin contar con un acuerdo de la junta general de socios, la transmitente quedó sin activo alguno (así hay que entender las expresiones «despatrimonializada», «sin ningún género de ingresos ni de actividad» que emplea la sentencia recurrida) pues transmitió todos sus bienes sin recibir cantidad alguna a cambio, dejó de tener ingresos y cesó en su actividad, pero no quedó liberada de sus deudas pues no consta que el acreedor o acreedores consintieran esa novación subjetiva por sustitución del deudor.

Todo este cúmulo de circunstancias determinan que, en este caso, no pueda considerarse que el tercero adquirente de los activos esenciales actuó de buena fe y sin culpa grave. Por tal razón, no resulta protegido por la previsión del art. 234.2 LSC y le afecta la ineficacia del acto de enajenación, realizado por un órgano societario que carecía de competencia al no contar con la autorización de la junta general.

9.-Por tal razón, la pretensión principal formulada en la demanda debe ser estimada. La compraventa debe ser anulada y procede condenar a la adquirente a restituir las fincas transmitidas, que es lo solicitado en primer



lugar en la demanda, sin que la vendedora haya de restituir el precio puesto que no lo cobró. Y sin perjuicio de que deba realizarse la liquidación del estado posesorio (arts. 453 y 455 CC), esto es, la sociedad vendedora tiene derecho a la entrega de frutos (en este caso, las rentas de los arrendamientos de los inmuebles) y la sociedad compradora tiene derecho a ser reintegrada de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa, tanto desde el punto de vista físico como jurídico.

La estimación de este motivo hace innecesario entrar a resolver los motivos primero a tercero.

TERCERO.- Costas y depósito

1.-No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación ni del recurso de apelación que han sido estimados, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procede condenar a las demandadas al pago de las costas de primera instancia al resultar estimada la demanda.

2.-Procédase a la devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por Llars del Morell S.L. contra la sentencia 193/2023, de 20 de abril, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en el recurso de apelación núm. 756/2022.

2.º-Casar la expresada sentencia y, en su lugar, acordar:

- Estimar la demanda interpuesta por Llars del Morell S.L. contra Atamay Promotora S.L. y Cristimar S.A.
- Declarar la nulidad de la compraventa celebrada el 15 de mayo de 2019 entre Atamay Promotora S.L. y Cristimar S.A.
- Condenar a Atamay Promotora S.L. a restituir a Cristimar S.A. las fincas objeto de dicha compraventa, con liquidación del estado posesorio.

3.º-No imponer las costas del recurso de casación ni del recurso de apelación y condenar a Atamay Promotora S.L. y Cristimar S.A. al pago de las costas de primera instancia.

4.º-Devolver a la recurrente los depósitos constituidos para interponer los recursos de apelación y de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.