

**Sentencia de 27 de mayo de 2022, núm. 392/2022**  
**Audiencia Provincial de Madrid, Sección 28, de lo Civil**  
**Recurso núm. 1140/2021**

#### **Materia**

Materia Mercantil. Conflictos societarios. Junta de socios. Activos esenciales. Buena fe.

#### **Introducción**

La Audiencia Provincial de Madrid considera que, en la transmisión de activos esenciales, el acuerdo de la Junta no es requisito de validez del negocio, sino que, en todo caso, operaría la presunción de adquirente de buena fe.

#### **Normativa aplicable**

**Artículo 160.f) 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 (LSC).**

*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.*

(...)

#### **Conceptos relevantes**

**Activo esencial.** Conjunto de bienes y derechos de una sociedad que son imprescindibles para desarrollar el objeto social.

#### **Antecedentes de hecho**

En abril de 2018, *Arte en Mármoles y Granitos, S.L.* suscribe un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de una finca de su propiedad en la ciudad de Ciempozuelos. Ante el impago de ese préstamo, con el objetivo de refinanciar su deuda, suscribe un contrato con *Somauto, S.L.* por medio de la cual se le otorga un derecho de opción sobre la referida finca.

Ese derecho de opción fue finalmente ejercitado en fecha 31 de julio de 2020, por un valor de 250.000 euros (la finca estaba valorada en aproximadamente 500.000 euros). Por parte de *Arte en Mármoles y Granitos, S.L.* compareció un representante apoderado para facultades de mera administración y cuyo nombre constaba en el contrato de opción.

#### **Conflicto/Controversia**

El conflicto que subyace en el presente asunto consiste en determinar si la falta de acuerdo de la Junta en la transmisión de un activo esencial es un requisito de validez del negocio jurídico y que, de faltar, comportaría la nulidad del negocio.

#### **Iter cronológico/procesal**

El *iter* cronológico-procesal del presente asunto es el que sigue:

- *Arte en Mármoles y Granitos, S.L.* interpone demanda contra *Somauto, S.L.* ante el Juzgado de lo Mercantil de Madrid ejercitando una acción declarativa de nulidad de contrato de compraventa.
- En fecha 7 de junio de 2021, el Juzgado de lo Mercantil núm. 11 de Madrid dicta Sentencia por la que desestima íntegramente la demanda interpuesta.
- Disconforme con la Resolución referida, *Arte en Mármoles y Granitos, S.L.* formula recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid.

### **Petitum parte Actora**

La parte actora sostiene la nulidad de la compraventa basándose, por un lado, en que el apoderado carecía de representación para ello, al tratarse de un poder para la mera administración y, por otro lado, se trata de un activo esencial en que no existe acuerdo de la Junta para su venta.

Al formular recurso de apelación, lo sustenta en dos motivos:

Primero. Aduce falta de motivación de la sentencia apelada, pero sin llegar a desarrollarlo.

Segundo. Error en la valoración de la prueba al entender que sí se trataba de un activo esencial y que, por tanto, su venta quedaba sujeto a la autorización de la Junta.

### **Fundamentos de la Sentencia de instancia**

El Juzgado de lo Mercantil desestima la demanda. Entiende que sí existe representación por parte del apoderado, al estar expresamente previsto el ejercicio de la opción en el contrato, sin necesidad de otorgar poder alguno. Asimismo, desestima que se trate de un activo esencial, al entender incorrecto el informe pericial presentado por la actora, pues no atiende a ejercicios anteriores para valorarlo, y acoger el informe de la parte demandada, que sostiene que no se amortizó el inmueble en ejercicios anteriores, por lo que considera no acreditado el valor del mismo.

### **Fundamentos de Derecho**

La Audiencia Provincial resuelve siguiendo los motivos alegados por la parte recurrente:

Primero. Partiendo de la base de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el deber constitucional de los jueces de motivación y el derecho de quienes intervienen en el proceso a ello, el Tribunal rechaza el motivo al entender que existe en la Sentencia de instancia una exposición sistemática de los medios de prueba en que se basa el sentido del fallo, justificando la opción preferente por uno de ellos, siendo esta explicación más que suficiente para que cumpla con el deber de motivación.

Segundo. Por un lado, en lo referente a la falta de poder bastante, la Audiencia recuerda que en el contrato de opción entre la actora y *Somauto* el ejercicio de la opción se podía hacer en una doble vía (estipulación cuarta): (i) requerimiento fehaciente a la concedente para comparecer al notario para otorgar la escritura, o (ii) el ejercicio unilateral por el optante una vez desatendido el requerimiento al concedente. También señala que en la estipulación sexta se concede a D. Miguel Ángel apoderamiento para actos de administración.

Determinado lo anterior, la Audiencia entiende que hay un problema de argumentación en el recurso de la apelante, puesto que en la venta no se emplea el poder de D. Miguel Ángel, ya que la escritura se otorga a través del ejercicio unilateral de la opción de compra.

Por otro lado, en cuanto a la alegada infracción del art. 160.f) LSC, la Audiencia entiende que la reserva a la Junta para realizar dichas operaciones queda en el plano interno de la sociedad, no siendo requisito alguno de validez del negocio jurídico.

Por tanto, salvo que falte alguno de los requisitos de validez propio del negocio de que se trate, se debe atender al principio de representación *ultra vires* que implica, como sucede en el artículo 234.2 LSC, que el incumplimiento del artículo controvertido no destruye la buena fe, incluso cuando se recoge en un registro público. Además, debe procederse a la tutela de seguridad jurídica, eso es que no puede implantar al tercero de buena fe un deber de determinar el carácter o no esencial del activo.

En cuanto a los efectos de su infracción, la Audiencia distingue:

- Efectos intrasocietarios, ya sea por negligencia del administrador como por deslealtad, opera el sistema de reproche de los deberes del administrador.
- Efectos sobre la validez del negocio, pudiendo instarse la anulabilidad en caso de no existir buena fe o en caso de culpa grave en la determinación del activo esencial.

Dicho lo anterior, no habiéndose acreditado por la apelante la falta de buena fe o la culpa grave, procede desestimar el recurso.

En relación con las costas, la Audiencia impone al apelante las mismas en atención al principio de estimación objetiva del recurso.

### **Parte dispositiva**

La Audiencia Provincial de Madrid **desestima** íntegramente el recurso de apelación formulado.