

Cautela en la venta de activos esenciales de la sociedad

Los administradores sociales deben ser cautelosos con la venta de activos esenciales, porque en todo caso los accionistas y socios disponen de la [acción individual de responsabilidad](#) que podrán ejercer contra los administradores cuando entiendan que han realizado actos que lesionan directamente sus intereses.

Es aconsejable ser cautos en recabar la autorización de la junta general para toda adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad de activos esenciales.

La venta de activos esenciales se regula en el artículo [160 f de la Ley de Sociedades de Capital](#), estableciendo que su adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad debe ser aprobada por junta general. A continuación, veremos qué son los activos esenciales y cuál es su importancia, entendiendo el sentido de la regulación establecida para su venta.

Los activos esenciales son el conjunto de bienes y derechos de una sociedad que son imprescindibles para desarrollar el objeto social. Se presume que un activo es esencial cuando el valor de la operación a realizar con este es superior al 25% de los activos que figuran en el último balance aprobado. Sin embargo, esto es una presunción, es decir, no todos los activos de la sociedad con ese valor gozan de la calificación de esencial, pudiéndose demostrar mediante prueba en contra que no ostentan esta calificación.

Se entiende que el legislador, mediante la reforma normativa de la LSC en 2014 introdujo la necesidad de aprobación por parte de la junta general como una forma de protección de los intereses de los accionistas y socios sin representación en la administración de la sociedad.

No es difícil imaginar que, en situaciones económicas límite, como por ejemplo la reciente pandemia de COVID-19 para muchos sectores, la administración se plantee la venta de este tipo de activos, incluso sin mediar la aprobación de la junta general para ello. En este extremo debemos plantearnos si la operación jurídica realizada es nula o no, siempre que la decisión sea impugnada por parte de la junta por entender que esta contraviene los intereses de los que ella forman parte.

La Ley no otorga una respuesta concreta y firme al respecto, encontrándose la doctrina dividida en dos interpretaciones. Por una parte, un determinado sector entiende que los intereses de los accionistas y socios deben primar sobre el precepto que establece la obligación de la sociedad en los actos con terceros de buena fe y sin culpa grave. Sin embargo, otro sector de la doctrina determina que, debe priorizarse la seguridad jurídica de las transacciones entre empresas, por lo que asegurar la validez de la enajenación con independencia de la aprobación de la junta general es lo verdaderamente prioritario.

Así las cosas, vemos como la venta de activos esenciales raramente va a ser pacífica, ya que de haber intereses contrapuestos puede cuestionarse en primer lugar la calificación de esencial o no esencial del activo, algo que marcará la diferencia respecto al modo en el que se debe enajenar. En adición, una vez se acuerde que un activo es esencial debe discutirse si su venta sin aprobación de la junta general deviene nula o no, existiendo múltiples interpretaciones al respecto.

En consecuencia, **los administradores sociales deben ser cautelosos con la venta de activos esenciales**, porque en todo caso los accionistas y socios disponen de la [acción individual de responsabilidad, artículo 241](#), que podrán ejercer contra los administradores cuando entiendan que han realizado actos que lesionan directamente sus intereses.