

## **DICTAMEN SOBRE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDAD DIRECTA E ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA EN SU APLICACIÓN A UN CASO CONCRETO**

**Sergio ALARCÓN HERRERO**

Abogado

Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de  
la Asociación Española de Asesores Fiscales

### **Sumario**

- I. ANTECEDENTES
- II. CONSULTA
- III. DICTAMEN
  1. FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDAD DIRECTA E ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA
    - 1.1. Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria
    - 1.2. Determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad absorbente
    - 1.3. Proyecto de fusión por absorción
    - 1.4. Textos a publicar en las páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes
    - 1.5. Informe de administradores e informe de expertos independientes
    - 1.6. Acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales pertinentes
    - 1.7. Acta y certificación de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos
    - 1.8. Anuncios en BORME y diarios
    - 1.9. Escritura pública de fusión, continente de cuantas menciones resulten oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil
    - 1.10. Menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad absorbida de pasivos ocultos
    - 1.11. Resumen de conclusiones parciales
  2. SOBRE EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES DE ACTIVOS Y CANJE DE VALORES
  3. CONCLUSIONES FINALES
- IV. ANEXOS

### I. ANTECEDENTES

1. La sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.” (en adelante, la “Sociedad Absorbente”), con NIF B80000001 y domicilio social en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1, se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete por el notario que fue de Madrid, Don Viriato Sánchez Iglesias, bajo el número 850 de su protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13.558, folio 9, sección 8ª, hoja M-221.104, inscripción 1ª.

Su consejero delegado y secretario de su consejo de administración es Don José García Pérez, español y mayor de edad, con DNI/NIF 50.000.001V y domicilio profesional coincidente con el social de la mercantil precitada. Fue nombrado para dicho cargo, que aceptó por tiempo indefinido, en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de administración de la sociedad, elevado a público en escritura otorgada ante el notario antedicho el día treinta de julio de dos mil, protocolo 901, causante de la inscripción 5ª en la meritada hoja social.

2. La compañía “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (la “Sociedad Absorbida”), con NIF B80000002 y domicilio social en Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2, se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada el día treinta de agosto de mil novecientos noventa y seis por el notario de Madrid, Don Gumersindo Ochoa Smith, número 1.003 de protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.426, folio 15, sección 8ª, hoja M-212.456, inscripción 1ª.

Su administrador único es Don Antonio García Pérez, español y mayor de edad, con DNI/NIF 50.000.002N y domicilio profesional coincidente con el social de la referida sociedad. Fue designado para el cargo, que aceptó por tiempo indefinido, por acuerdo de junta general elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Luis Gutiérrez Fernández, el día veinte de junio de dos mil dos, protocolo 966, causante de la inscripción 4ª en la mencionada hoja registral.

3. “Rentas Inmobiliarias, S.L.” está íntegramente participada por “Arriendos Urbanos, S.L.” (las “Sociedades que se fusionan”).

4. Ninguna de las dos citadas entidades está obligada a verificación contable. La sociedad absorbida no cuenta en su pasivo con cuentas de acreedores. La sociedad absorbente cuenta con página web, teniendo constancia formal de ello el Registro Mercantil. La absorbida no tiene página web.

5. La junta general, extraordinaria y universal de “Arriendos Urbanos, S.L.”, con fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, acordó aprobar la absorción de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”. En la misma fecha, el socio único de esta última acordó su disolución sin liquidación, resultando igualmente aprobado el balance de fusión, cerrado en la fecha aludida.

6. No existen ni se ha previsto que existan en la sociedad absorbente titulares de participaciones de clases especiales ni derechos especiales distintos de las participaciones, ni se ofrecerán ventajas de ninguna clase en la sociedad absorbente a los administradores de las sociedades implicadas en la operación.

7. Las sociedades participantes pretenden acogerse a los beneficios fiscales previstos para las operaciones fusión, escisión, aportaciones de activos y canje de valores en la Ley del Impuesto sobre Sociedades y demás normativa tributaria.

8. El balance de fusión de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, cerrado a dieciséis de diciembre de dos mil quince, es el siguiente:

TFM 2019 (MUDE)\_page-0003

## **II. CONSULTA**

Sobre la base de los antecedentes expuestos, los puntos que se someten a dictamen son los siguientes:

1. Si habría de realizarse alguna solicitud y/o notificación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
2. Si habría de determinarse el tipo de canje y/o aumentar el capital en la sociedad absorbente.
3. Si habría de redactarse el proyecto de fusión por absorción y cuáles son sus menciones obligatorias.
4. Cuáles son los textos a publicar en las páginas web corporativas o a depositar en los registros mercantiles correspondientes, o los anuncios en BORME o diarios.
5. Si habría de redactarse informe de administradores e informe de expertos independientes.

6. Cuáles son los acuerdos sociales preceptivos o pertinentes de las actas y certificaciones tanto de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” como de “Arriendos Urbanos, S.L.”.
7. Cuáles son las menciones oportunas y necesarias en la escritura pública de fusión para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil.
8. Si caben menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad absorbida de pasivos ocultos.

### III. DICTAMEN

#### 1. FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDAD DIRECTA E ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA

La figura de la fusión es un procedimiento societario de concentración empresarial que forma parte de las llamadas modificaciones estructurales, entre las que también se encuentra la transformación, la escisión y la cesión global de activos y pasivos. Las modificaciones estructurales son aquellas alteraciones de la sociedad que van más allá de las simples modificaciones estatutarias para afectar a la estructura patrimonial o personal de la sociedad<sup>1</sup>.

Ante todo, es importante saber que, en las modificaciones estructurales, hay requisitos para la aprobación del acuerdo de fusión previstos en textos legales diferentes de la Ley de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Por lo tanto, aunque el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no regula propiamente la fusión, solo puede aprobarse, como todas las modificaciones estructurales, con un quórum y mayoría reforzados.

Según Sánchez Calero<sup>2</sup>, «se trata de una operación que, afectando a dos o más sociedades, conlleva la extinción de todas o de algunas de ellas y la integración de sus respectivos patrimonios y socios en una sola sociedad».

Entre las clases de fusión, la Ley de modificaciones estructurales, tras distinguir la fusión por creación de otros tipos de fusiones, como la fusión por absorción, define estos tipos de fusión de la siguiente manera:

---

<sup>1</sup> Esta definición se recoge en el preámbulo de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

<sup>2</sup> SÁNCHEZ CALERO, Fernando y SÁNCHEZ CALERO GUILARTE, Juan. *Instituciones de Derecho Mercantil* [en línea]. Pamplona: ARANZADI, 2015 [Fecha de consulta: 10 enero 2020]. Disponible en: <https://proview.thomsonreuters.com>.

«Artículo 23. Clases de fusión. 1. La fusión en una nueva sociedad implicará la extinción de cada una de las sociedades que se fusionan y la transmisión en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva entidad, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquéllas.

2. Si la fusión hubiese de resultar de la absorción de una o más sociedades por otra ya existente, ésta adquirirá por sucesión universal los patrimonios de las sociedades absorbidas, que se extinguirán, aumentando, en su caso, el capital social de la sociedad absorbente en la cuantía que proceda».

En nuestro caso, la fusión por absorción de sociedad directa e íntegramente participada puede encauzarse por la vía del procedimiento de la fusión supersimplificada prevista en los artículos 42 y 49 de la LME, cuando se adopte acuerdo unánime de fusión; o bien seguirse por la vía del procedimiento de fusión simplificada sin junta en la sociedad absorbente, como prevén los artículos 49 y 51 LME; o bien en su caso, por la vía procedimental simplificada de absorción de sociedades íntegramente participadas del artículo 49 LME, en la que no es necesario que se celebre junta en la sociedad absorbida.

Los efectos de la fusión, según la citada ley son que:

«Artículo 46. Inscripción de la fusión. 1. La eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la nueva sociedad o, en su caso, con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competente.

2. Una vez inscrita la fusión se cancelarán los asientos registrales de las sociedades extinguidas.»

El concepto de fusión ha sido tardíamente recogido —año 2009— en el derecho positivo español, ya que, con arreglo a la normativa de sociedades mercantiles entonces vigente, no se definía este concepto, sino sólo sus clases y efectos.

Dispone el artículo 22 de la Ley de modificaciones estructurales en su redacción originaria, actualmente vigente:

«En virtud de la fusión, dos o más sociedades mercantiles inscritas se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios y la atribución a los socios de las sociedades que se extinguen de acciones, participaciones o cuotas de la sociedad resultante, que puede ser de nueva creación o una de las sociedades que se fusionan».

### 1.1. Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

En cuanto a las solicitudes y/o notificaciones<sup>3</sup> a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en su artículo 89.1<sup>4</sup>, señala que *«la realización de las operaciones a que se refieren los artículos 76 y 87 de esta Ley, esto es, la de las operaciones de fusión, escisión, aportación no dineraria y canje de valores, deberá ser objeto de comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por la entidad adquirente de las operaciones»*, y que *«esta comunicación deberá indicar el tipo de operación que se realiza y si se opta por no aplicar el régimen fiscal especial previsto en este capítulo»*.

En este sentido, el artículo 48 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades dispone la obligación de comunicar la realización de las operaciones anteriormente mencionadas a la Administración tributaria, siendo la entidad adquirente de las operaciones la que efectúe la comunicación. Además, señala que el plazo para efectuar la comunicación es de tres meses desde la fecha de inscripción de la escritura pública en que se documente la operación, es decir, la escritura pública de fusión a la que haremos referencia más adelante, cuya inscripción tiene carácter constitutivo. También esta comunicación ha de dirigirse a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal de las entidades que estén obligadas a efectuarla o, en su caso, a las Dependencias Regionales de Inspección o a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes.

Así pues, la Sociedad Absorbente deberá comunicar a la AEAT la fusión por absorción de la Sociedad Absorbida, que está directa e íntegramente participada, también llamada “fusión impropia”, en un plazo de 3 meses desde la fecha de inscripción de la escritura pública de fusión.

En el contexto del régimen especial aplicable a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de acciones, este régimen especial era un régimen de aplicación voluntaria y su aplicación exigía la adopción del correspondiente acuerdo por los órganos sociales competentes, previa inclusión de tal elección en el proyecto de fusión (al menos con la normativa previa a la ley actual del impuesto).

*La consulta de la DGT de 5 de octubre de 2010* manifestó al respecto que, en los casos de fusión por absorción de sociedad íntegramente participada, en

---

<sup>3</sup> Nota terminológica. Aun cuando la expresión *solicitudes* es utilizada por el planteamiento del caso, hemos preferido *notificaciones*, por ser la expresión que más se adecua no con la normativa previa, sino a la ley actual del impuesto.

<sup>4</sup> El subrayado es nuestro.

los que resulte de aplicación lo dispuesto los artículos 42 y 49 de la LME, hay que incluir la opción por el régimen especial en el acuerdo de fusión adoptado unánimemente por la junta general de la sociedad absorbente para que ésta se considere válidamente ejercitada.

En la actualidad, la opción de acogimiento al régimen fiscal especial no se ejerce propiamente con la comunicación a la Administración tributaria, que es una mera obligación formal cuya omisión o retraso no impide su aplicación, sino cuando se presenta el modelo de declaración, al marcar la casilla correspondiente. Así lo ha entendido recientemente el TEAC en su resolución de 3 de diciembre de 2019.

*La sentencia del TS de 16 de junio de 2010* ya había declarado previamente que el establecimiento de la comunicación al MEH, previa a la operación, constituye un obstáculo contrario a la Directiva 90/434/CEE del Consejo, al restringir la normativa nacional un derecho incondicionadamente reconocido por la norma europea, estando habilitado este Tribunal para desplazar la aplicación del Derecho interno, y en el mismo sentido se había pronunciado el TJCE en su sentencia de 9 de julio de 2009.

Bajo la normativa actualmente vigente, no se hubiera dado esta problemática, porque, a nuestro juicio, se habría aplicado directamente el régimen fiscal especial. No obstante, recomendamos que las sociedades que pretenden acogerse a los beneficios fiscales previstos para las operaciones de fusión, escisión, aportaciones de activos y canje de valores en la Ley del Impuesto sobre Sociedades y demás normativa tributaria indiquen esta circunstancia en el proyecto de fusión y/o en el acuerdo de la absorción.

En el caso que se somete a dictamen, la Sociedad Absorbente, cuyos datos registrales se indican en el punto 1 de los antecedentes, es la entidad adquirente a efectos de la fusión, tal y como se define en el art. 76.1.c) LIS<sup>5</sup>, estando obligada a efectuar la comunicación a la que se refieren los artículos anteriormente mencionados.

Su Delegación de la AEAT es, en principio y salvo que tenga la consideración de gran empresa, la Administración de María de Molina, con cód. 28612 y oficina en Madrid, CP 28011, calle Núñez de Balboa, nº 16, en tanto que el art. 8.2 LIS determina que cuando la gestión administrativa y la dirección de los negocios de los contribuyentes residentes en territorio español esté centralizada en su domicilio social, éste será coincidente con el fiscal de la mercantil precitada.

---

<sup>5</sup> El artículo 76.1 letra c) de la Ley del Impuesto sobre Sociedades define la fusión impropia como aquella operación en virtud de la cual «[u]na entidad transmite, como consecuencia y en el momento de su disolución sin liquidación, el conjunto de su patrimonio social a la entidad que es titular de la totalidad de los valores representativos de su capital social».

Respecto a la pregunta de si ésta se considera gran empresa, la respuesta se podría encontrar en la Resolución de 24/3/1992 de la Presidencia de la AEAT que se ha de manejar en la versión consolidada vigente de 2019, así como en la Resolución de 26/12/2005, también de la AEAT, por la que se regula la Delegación Central.

En la segunda, se determinan las competencias de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes y, en la primera, las de las Unidades de Gestión de Grandes Empresas, y se define esta noción de gran empresa que viene a coincidir, en el segundo caso, con el de empresas obligadas a declarar mensualmente IVA y retenciones.

Se debe tener en cuenta que de estas resoluciones resulta una estructura de la Inspección y de los órganos de Gestión por tipos de contribuyente. La gestión de las grandes empresas queda así atribuida a las Dependencias Regionales de Inspección o a la Delegación Central. En el caso de las operaciones de reestructuración, se debe tener en cuenta el artículo 48.3 del Reglamento del IS, en los términos mencionados anteriormente.

A falta de información más detallada, la Sociedad Absorbente no es una empresa de tamaño grande, ya que, al igual que la Sociedad Absorbida, no está sometida a verificación contable, por lo que entendemos que la comunicación, que se aporta como anexo 1, deberá dirigirse a la Administración anteriormente mencionada.

### **1.2. Determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad absorbente**

El artículo 26 de la LME prohíbe el canje de participaciones propias en los términos siguientes:

«Las acciones, participaciones o cuotas de las sociedades que se fusionan, que estuvieran en poder de cualquiera de ellas o en poder de otras personas que actuaran en su propio nombre, pero por cuenta de esas sociedades, no podrán canjearse por acciones, participaciones o cuotas de la sociedad resultante de la fusión y, en su caso, deberán ser amortizadas o extinguidas.»

En un caso como éste, en el que la Sociedad Absorbente es una sociedad que participa al 100 por ciento en la Sociedad Absorbida, la aplicación de la norma contenida en el art. 26 LME tiene como finalidad evitar que la sociedad

absorbente suscriba su propio aumento de capital a través de la fusión, por lo que el aumento también se excluye en el art. 49 LME<sup>6</sup>.

En efecto, la Sociedad Absorbente está íntegramente participada por la Sociedad Absorbida, por lo que esta última tiene en su activo todas las participaciones sociales de la primera y, por lo tanto, habrá que proceder necesariamente, una vez inscrita la escritura pública de fusión, a la amortización/extinción de dichas participaciones sociales, mediante una mera operación contable.

Por este motivo, no es necesario que se incluyan en el proyecto de fusión las menciones 2ª y 6ª del artículo 31 y las menciones 9ª y 10ª de ese mismo artículo, que se refieren, entre otras menciones, al tipo y procedimiento de canje (art. 31-2ª LME), así como el aumento de capital de la sociedad absorbente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 49.1-1º y 3º LME. No procede ni la determinación del tipo de canje ni el aumento de capital en la sociedad absorbente. Por lo tanto, no se trata tanto de menciones no necesarias, cuanto de menciones que, por tratarse de un supuesto de absorción de sociedad íntegramente participada, ni siquiera serían posibles introducir en el proyecto de fusión por absorción, porque se generaría una autocartera prohibida por la ley.

### 1.3. Proyecto de fusión por absorción

El artículo 30.1 de la LME dispone que los administradores de las sociedades participantes tienen la obligación de redactar un proyecto común de fusión. Pero, en tanto en cuanto la absorción planteada lo sea de una sociedad íntegramente participada, no hace falta incluir en el proyecto de fusión el tipo y procedimiento de canje de las participaciones, la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmita y las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan. Así lo determina el art. 49.1-1º LME.

La doctrina es unánime en entender que en nada afecta a esta obligación de elaboración del proyecto de fusión si el artículo 42 de la LME que alude al acuerdo unánime de fusión se aplica o no por el órgano de administración de las Sociedades que se fusionan, pues actualmente estas simplificaciones se reducen únicamente a dos: no necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la ley y no necesidad de informe de los

---

<sup>6</sup> GONZÁLEZ-MENESES, Manuel y ÁLVAREZ, Segismundo. *Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles*. 2ª ed. Madrid: Dykinson, 2013, p. 152. ISBN 9788490318232.

administradores. Como dice Segismundo Álvarez<sup>7</sup> «*sí es necesario el proyecto de fusión, y parece que con todos sus requisitos ordinarios*».

El mismo autor añade<sup>8</sup>:

«Salvo que nos encontremos en un caso en que a esta simplificación se puedan añadir las del art. 49 LME por ser una absorción de sociedad íntegramente participada (o supuestos equivalentes del art. 52), el proyecto que se apruebe debe contener todas las menciones del art. 31 LME».

En los supuestos de fusiones simplificadas, el proyecto de fusión por absorción, respecto del que la norma legal permite prescindir de alguna de sus menciones obligatorias, quedaría redactado como se muestra en el anexo 2.

### **1.4. Textos a publicar en las páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes**

La publicidad del proyecto común de fusión se regula en el artículo 32 de la LME, que obliga a los administradores a insertar éste en la página web de las sociedades que se fusionan, permitiendo, además, que se deposite voluntariamente un ejemplar del proyecto común de fusión en el Registro Mercantil correspondiente a cada una de ellas.

Solo en el caso de que alguna de las sociedades participantes en la fusión no tuviera página web, la citada ley les obliga a depositar un ejemplar del proyecto común de fusión en el Registro Mercantil en que estuviera inscrita. En este caso, la Sociedad Absorbente cuenta con página web, teniendo constancia formal de ello el Registro Mercantil, pero la Sociedad Absorbida no tiene página web.

La Sociedad Absorbente no tiene que depositar el ejemplar del proyecto común de fusión en el Registro Mercantil de Madrid, sino que, simplemente y por el mero hecho de tener página web inscrita, puede publicar un anuncio en ella. En cambio, la Sociedad Absorbida no cuenta con la posibilidad de publicar el anuncio en una página web que no tiene, es por eso por lo que no le queda más remedio que depositar dicho ejemplar del proyecto de fusión en el Registro Mercantil mencionado.

Ahora bien, el artículo 42 de la LME, que se refiere al acuerdo unánime de fusión, entendiéndose por tal el que se adopta en cada una de las sociedades que se fusionan, en junta universal y por unanimidad de todos los socios,

---

<sup>7</sup> *Op. cit.*, p. 254.

<sup>8</sup> *Op. cit.*, p. 274.

establece la posibilidad de adoptar el acuerdo de fusión sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la ley, incluido el proyecto de fusión por absorción, y sin informe de administradores sobre el proyecto de fusión.

Se podrían dar, pues, los requisitos de la adopción del acuerdo de fusión por absorción en junta universal y por unanimidad de todos los socios. Ahora bien, la doctrina discute si, en los casos de fusión por absorción de sociedad íntegramente participada en los que es de aplicación el art. 49 LME, la sociedad absorbida tiene que aprobar también la fusión, para que sea aplicable el art. 42.

Como observa Segismundo Álvarez<sup>9</sup>, cuando la sociedad es íntegramente participada, no puede haber nunca un acuerdo de la sociedad absorbida, porque no hay acuerdo de junta propiamente dicho: se trataría de una decisión de socio único y esa decisión de socio único está embebida en el acuerdo de la junta de la absorbente.

De entre los efectos más importantes del art. 42 LME, Ricardo Cabanas<sup>10</sup> destaca principalmente la exclusión de la aplicación del artículo 32 de la LME, al suprimirse la publicación en el BORME y la que resulta del depósito en el registro mercantil.

Es posible que la junta general, extraordinaria y universal de la Sociedad Absorbente acuerde aprobar la absorción de la Sociedad Absorbida, ya que la primera de ellas está directa e íntegramente participada por la segunda, si es que no se adopta este acuerdo en virtud del art. 51 LME. Es posible que el socio único de esta última acuerde su disolución sin liquidación, resultando igualmente aprobado el balance de fusión. En un supuesto como éste, en el que se puede adoptar un acuerdo unánime de fusión, resulta admisible que estos acuerdos hagan innecesario publicar o depositar el proyecto de fusión por absorción.

Asimismo, la ley impide la publicación del anuncio de la convocatoria de las juntas de socios «antes de la publicación de la publicación de la inserción o del depósito del proyecto en el “Boletín Oficial del Registro Mercantil”», a lo que añade el art. 40.2 LME que tendrá que realizarse con un mes de antelación, como mínimo, a la fecha prevista para la celebración de la junta.

Ricardo Cabanas<sup>11</sup> indica, a este respecto, que la prohibición de publicar la convocatoria de las juntas de socios antes de que hubiese quedado efectuado el depósito, no alcanza a la celebración de la junta universal antes del depósito,

---

<sup>9</sup> *Op. cit.*, p. 280.

<sup>10</sup> CABANAS TREJO, R. *Procedimientos simplificados de fusión de sociedades*. 1ª ed. Sabadell: Bosch, 2010, p. 131. ISBN 9788497907484.

<sup>11</sup> *Op. cit.*, p. 152.

siendo posible el acuerdo en junta universal, con proyecto obligatorio, pero depósito posterior, pudiendo adoptarse los acuerdos en junta universal con anterioridad o posterioridad al depósito del proyecto de fusión.

Ni que decir tiene que, en un caso como éste, en el que el acuerdo se adopta en junta universal, no se habrían publicado, en principio, los anuncios de la convocatoria de tal junta, que, si bien podría haberse convocado previamente como una junta extraordinaria, habiéndose constituido, con carácter posterior, en junta universal, tiene sentido que la fusión por absorción se hubiera acordado de antemano entre los socios de la Sociedad Absorbente, sin necesidad de que se publiquen tales anuncios, al ser previsible que la junta tenga el carácter de universal. En estos casos, no tiene sentido una convocatoria de junta general ni siquiera informal.

Dada la imposibilidad de que, al adoptar el acuerdo unánime de fusión en junta universal, se pudiera haber dado cumplimiento al art. 39 LME, pues no ha habido previamente convocatoria de junta, que puede haberse celebrado inmediatamente después de cerrado el balance de fusión y aprobado el proyecto de fusión por absorción, como consecuencia de la aplicación del art. 42 LME, Segismundo Álvarez<sup>12</sup> propone que la información sobre la fusión se ponga a disposición de los socios y de los representantes legales de los trabajadores al tiempo de la adopción del acuerdo.

«Pero no es el caso aquí porque el art. 39 –a diferencia del 9– reconoce el derecho de consulta no solo a los socios sino a «obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores», por lo que la renuncia de los socios no debe afectar a aquellos. Además, justamente el art. 39.3 examinado prevé una excepción en caso de acuerdo unánime pero solo respecto de esa información concreta y no de lo demás. Esto queda claro por su colocación dentro del inciso y no en un número distinto, y porque las restantes obligaciones son de puesta a disposición de documentos y no de simple información como ésta. Pero si la Ley no excluye este derecho en caso de acuerdo unánime se plantea el problema siguiente.

¿Cómo se da cumplimiento a este precepto en el caso de Junta universal? Bajo el régimen de la LSA se discutió si era posible tomar el acuerdo de fusión en junta universal, pero hoy no hay duda pues así lo prevé el art. 42. El problema es que al no haber convocatoria no queda claro cómo se cumple esta obligación ni como se le da publicidad. Entendemos que en este caso la información debe estar disponible a partir de la comunicación o publicidad del acuerdo de fusión. De acuerdo con el art. 43, en la publicación del acuerdo se debe hacer constar el derecho de los socios y acreedores a obtener el texto íntegro del acuerdo. En el caso de junta universal además se tiene que hacer constar también el derecho de los obligacionistas, y titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores a la consulta en la web o en el domicilio social de los documentos

---

<sup>12</sup> *Op. cit.*, p. 198.

del art. 39. Esta es una solución semejante a la que adopta el legislador en otro caso en que no hay convocatoria de junta, el del art. 51 LME.»

En este sentido, Ricardo Cabanas<sup>13</sup> señala que *«como el supuesto de hecho del artículo 39 LME expresamente se ha vinculado a la publicación o comunicación individual de la convocatoria, está claro que si ésta no tiene lugar tampoco cabe informar, o más precisamente no cabe hacerlo en la forma que dicho precepto indica. Fuera de los documentos que ya de entrada no van a existir (...) sobre otros extremos necesariamente habrá de darse una información específica, pues ha de haber pronunciamiento de la junta (...), aunque valdrá la suministrada en la misma reunión».*

Habiéndose adoptado el acuerdo unánime de fusión en junta universal, sin convocatoria previa, y, al mismo tiempo, puesta a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores, de la información sobre la fusión a la que se refiere el art. 39.1 LME, así como todos los documentos que la integran, han dejado de ser necesarios los textos a publicar en las páginas webs corporativas y/o a depositar en los registros mercantiles correspondientes, especialmente el anuncio del proyecto de fusión por absorción, por lo que no se aporta ninguno de ellos como anexo.

### **1.5. Informe de administradores e informe de expertos independientes**

Si bien el artículo 33 de la LME impone, con carácter general, a los administradores la elaboración del informe sobre el proyecto de fusión, y el art. 34 LME obliga a los expertos independientes a informar sobre este mismo proyecto, la Ley de Modificaciones Estructurales prescinde, en su artículo 49.1-2º, para los supuestos de la fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas, del informe de administradores, del que también exceptúa el art. 42 LME, e informe de expertos independientes sobre el proyecto de fusión.

Podemos, pues, sentar como conclusión parcial de este punto que, al tratarse de una fusión por absorción íntegramente participada y, además, acuerdo unánime de fusión, sin relación de canje ni aumento de capital, no procede ni la elaboración de informes de Administradores ni de expertos independientes sobre el proyecto de fusión, por lo que no se aportan como anexos los referidos informes.

---

<sup>13</sup> *Op. cit.*, p. 147.

### **1.6. Acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales pertinentes**

***A efectos meramente expositivos, se ha invertido el orden de los puntos 6 y 7, tal y como se piden en el planteamiento de la consulta realizada por el cliente, por considerar que resulta más adecuado tratar primero los acuerdos sociales pertinentes relativos a la Sociedad Absorbente y, después, los acuerdos sociales preceptivos relativos a la Sociedad Absorbida.***

El artículo 40 de la LME impone, con carácter general, que el acuerdo de fusión haya de ser adoptado por las juntas de socios de cada una de las sociedades que participen en ella, en los términos legalmente previstos.

Sin embargo, el artículo 51 de la citada ley, que se refiere al caso de sociedad directamente participada en un 90 por ciento o más del capital social, contempla que la junta de socios de la sociedad absorbente no tenga que aprobar la fusión (por lo que no habría que el acuerdo de fusión), cuando el proyecto se hubiera publicado, al menos, con un mes de antelación a la fecha de formalización de la absorción en la página web de la sociedad o, en su defecto, en el *BORME* o en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio.

A diferencia del art. 51 LME, que exige la publicación del proyecto de fusión por cada una de las sociedades que participan en la fusión, para que no se requiera la aprobación de la fusión por la junta de socios de la sociedad absorbente, el artículo 42 LME exime de la previa publicación y/o el depósito de determinados documentos, como por ejemplo el proyecto de fusión, pero necesita de la aprobación del acuerdo de fusión por parte de las sociedades que se fusionan, en junta universal y por unanimidad de todos los socios.

No es necesaria la aprobación de la fusión por la junta general de la Sociedad Absorbida, tal y como dispone el art. 49.1-4.º LME, ni debería serlo la aprobación de la fusión por la junta de socios de la Sociedad Absorbente (art. 51 LME), aunque la junta general, extraordinaria y universal de esta última, con fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, acordó aprobar la absorción de su filial íntegramente participada, entendemos que por medio del procedimiento de fusión supe simplificada previsto en los artículos 42 y 49 de la LME.

A la vista de las circunstancias descritas en el punto 6 de los antecedentes, el acuerdo de fusión que se adopta en la sociedad absorbente no requiere de exigencias especiales, que predica el artículo 41 de la LME. En nuestro caso, los socios no pasan a responder ilimitadamente de las deudas sociales ni han de asumir obligaciones personales en la sociedad resultante de la fusión, por lo que

no se exige su consentimiento individual y, además, no existen, en la sociedad absorbente, titulares de participaciones de clases especiales ni derechos especiales distintos de las participaciones, que pudieran ver afectados sus derechos.

Hay que tener en cuenta que, por otra parte, no sólo es necesario el balance de fusión de la Sociedad Absorbida, sino también el de la Sociedad Absorbente (cfr. arts. 36.1 y 45.1 LME, que se refieren al «*balance de fusión de aquéllas, esto es, de cada una de las sociedades*»), no siendo posible, además, que, dadas las fechas que se indican en el punto 5 de los antecedentes de este dictamen, se trate del último balance de ejercicio aprobado, debiendo elaborarse un balance *ad hoc* «*cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedente a la fecha del proyecto de fusión*» (art. 36.1 LME).

Si el balance de fusión de la Sociedad Absorbida está cerrado a 16 de diciembre de 2015, fecha en la que se celebró la junta general, extraordinaria y universal de la Sociedad Absorbente, el proyecto de fusión por absorción hubo de ser también de esta fecha. Una vez cumplidos sucesivamente (y el mismo día) todos los trámites necesarios, habrá que anunciar este acuerdo en BORME y diarios y, una vez haya transcurrido el mes de oposición de acreedores, elevarlo a escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.” para la aprobación de la fusión quedaría redactada como se muestra en el anexo 4, en el caso de que el acuerdo de fusión fuese unánime.

### **1.7. Acta y certificación de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos**

En el punto 1.6 del presente dictamen ya nos hemos referido a la junta general de la Sociedad Absorbida que, a nuestro parecer, no necesita aprobar la fusión (por lo que éste no es uno de los acuerdos sociales pertinentes que se van a contener en el acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.”), ya que el art. 49.1-4.º LME exime de este requisito a la absorción de sociedades íntegramente participadas.

Hay que decir, por otra parte, que tampoco era preciso que el socio único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” acordara su disolución sin liquidación. La disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y su posterior extinción va de suyo en el propio concepto de fusión por absorción.

Dispone el artículo 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles en su redacción de dicho año, actualmente vigente:

«Inscripción de la fusión. 1. La eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la nueva sociedad o, en su caso, con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competente.

2. Una vez inscrita la fusión se cancelarán los asientos registrales de las sociedades extinguidas.»

En cuanto a la disolución sin liquidación de las sociedades que se extinguen, Segismundo Álvarez<sup>14</sup> señala que *«la extinción es instrumental, y dada la autonomía de las normas de la fusión, en ningún momento es necesario cumplir requisito alguno de la disolución ni hacer referencia a ella en los acuerdos»*. Por lo tanto, al producirse *ex lege* la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida no se aplican las normas contenidas en el Título X de la Ley de Sociedades de Capital, extinguiéndose la misma en el momento de inscripción de la fusión.

En efecto, la cancelación de los asientos registrales y, por lo tanto, la extinción de la Sociedad Absorbida, previa disolución sin liquidación de ésta, se produce de forma automática con la inscripción de la fusión, como una consecuencia legal de este procedimiento.

Digamos, por último, que el balance de fusión de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, cerrado a dieciséis de diciembre de dos mil quince, debería haber sido aprobado en la junta que hubiera adoptado el acuerdo de fusión por absorción, en tanto que el artículo 37 de la LME establece que el balance de fusión y sus modificaciones *«habrán de ser sometidos a la aprobación de la junta de socios que resuelva sobre la fusión a cuyos efectos deberá mencionarse expresamente en el orden del día de la junta»*.

A la aprobación del balance de fusión se refiere también Segismundo Álvarez<sup>15</sup>, quien dice que en el caso de balance elaborado *ad hoc* *«la aprobación como balance de fusión tiene que hacerse en la junta que la apruebe (aunque se trate del balance ordinario ya aprobado)»*.

Ricardo Cabanas<sup>16</sup> entiende que, en casos en los en que, además de no celebrarse junta de socios en la sociedad absorbida, no se celebra la de la sociedad absorbente, hay que flexibilizar el requisito de la aprobación del

---

<sup>14</sup> *Op. cit.*, pp. 243-244.

<sup>15</sup> *Op. cit.*, p. 187.

<sup>16</sup> *Op. cit.*, p. 138.

balance de fusión por parte de la junta de socios de cada sociedad participante, para aceptar el último balance de ejercicio aprobado, o alternativamente, que los administradores formulen un balance *ad hoc* cuando sea necesario, poniéndolo a disposición de los sujetos con derecho a ser informados, aunque si bien no podrían aprobarlo.

Sin embargo, en la medida en que el art. 37 LME no se refiere a la fusión simplificada, sino la fusión en general y no habiendo en la sociedad absorbida junta que decida sobre la fusión por aplicación del art. 49.1-4.º LME, el balance elaborado *ad hoc* es un balance específico que ha de ser aprobado por los órganos societarios la Sociedad Absorbida y, por lo tanto, por decisión del socio único de la misma.

Por todo ello, se aportan como anexo 5 el acta y certificación de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, incluyendo, entre los acuerdos sociales pertinentes, la aprobación del referido balance, pero no la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, no sólo por resultar innecesaria, sino porque, además, puede ser contraproducente.

### **1.8. Anuncios en BORME y diarios**

El artículo 43 de la LME prevé la publicación del acuerdo de fusión en el *Boletín Oficial del Registro Mercantil* y, además, en uno de los diarios de gran circulación en las provincias en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio. Ahora bien, esta publicación puede sustituirse por la comunicación individual y por escrito del acuerdo a todos los socios y acreedores.

Con los antecedentes del punto 1.5, se puede entender que, atendiendo a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notario (DGRN) y la finalidad del procedimiento de fusión, que es proteger los intereses afectados, y cuya mayor o menor complejidad varía en función de los intereses presentes, se prescinda, en ausencia de acreedores de la sociedad absorbida y de interés protegible, de publicar el acuerdo de fusión, al hacerse innecesarios los trámites previstos para su defensa.

Ahora bien, en la medida en que la sociedad absorbente tenga acreedores y otros socios, con derecho a ser informados, si no se comunica individualmente y por escrito a cada uno de ellos, se deberían publicar anuncios en BORME y diarios. Pero la inexistencia de cuentas de acreedores, en sede de la sociedad absorbida, hace que no nazca el derecho de oposición de los mismos, ni siquiera el de los eventuales acreedores de la absorbente, cuyos derechos e intereses legítimos no se verían perjudicados, ya que tampoco existen pasivos que, asumidos por sucesión universal, pudieran afectar a sus créditos los cuales,

habiendo nacido con anterioridad al depósito del proyecto de fusión en el Registro Mercantil, no estuvieran garantizados.

*La resolución de la DGRN de 3 de octubre de 2013 puso de manifiesto al respecto que el procedimiento de fusión no es «un mecanismo ritual definido por la existencia de distintos pasos de inexorable concurrencia, sino que su mayor o menor complejidad viene determinada por la presencia en cada situación concreta de unos u otros intereses». Cabe, por tanto, simplificar y agilizar el procedimiento al máximo ante situaciones de hecho exentas de complejidad.*

Por tanto, en mi opinión, la dificultad de determinar la existencia de pasivos ocultos, o no contabilizados, debe llevar a la publicación de los anuncios en *BORME* y diarios. Porque, de esta forma, la concesión del derecho de oposición previene de la denegación del otorgamiento de la escritura pública de fusión o de su inscripción.

Pero mientras el artículo 43 LME contempla la publicación del acuerdo de fusión en el *BORME* y en un diario —el caso hipotético de la adopción de acuerdo unánime de fusión— el artículo 51 LME —caso de que se hubiera publicado el proyecto de fusión con, al menos, un mes de antelación y no se hubieran opuesto los socios que representen el uno por ciento del capital como mínimo— contempla la publicación del proyecto de fusión en la web o, en su defecto, en el *BORME* o en un diario. Lo que ocurre es que al supuesto de absorción de sociedad íntegramente participada sin acuerdo de junta de la sociedad absorbente no debe aplicársele el art. 43 LME, sino el art. 51 de la LME, porque el régimen de protección del derecho de información de acreedores contenido en él es especial. Así lo entendió la DGRN en su resolución de 19 de enero de 2015.

Es evidente que, en nuestro caso, no se ha aplicado el último de los preceptos citados de simplificación de la fusión en la junta de la sociedad absorbente, ya que sí que se ha adoptado acuerdo de fusión, que lo normal es que sea unánime en una fusión con una estructura como la que se describe en los antecedentes.

Los anuncios en *BORME* y diarios para el supuesto de que el procedimiento utilizado no fuera la comunicación escrita quedarían redactados como se muestran en el anexo 6, en el caso que el acuerdo hubiese sido adoptado con el voto favorable de todos los socios.

### **1.9. Escritura pública de fusión, continente de cuantas menciones resulten oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil**

La Ley de modificaciones estructurales, en su artículo 45, impone la elevación a escritura pública del acuerdo de fusión por parte de las sociedades que se fusionan.

Así, el artículo 227.1 del Reglamento del Registro Mercantil dispone la necesidad del otorgamiento de la escritura pública de fusión por parte de las sociedades que se fusionan para su inscripción en el registro mercantil.

Segismundo Álvarez<sup>17</sup> indica, a este respecto, que, aunque no sea necesario acuerdo en la absorbida en virtud del art. 49.4 LME, su órgano de administración tiene que representarla en la escritura:

Hay que tener en cuenta que, aun en los casos en que con arreglo al art. 49.4 no es necesario acuerdo en la absorbida, parece necesaria la representación de esta en la escritura a través de su órgano de administración.

Como dice Cabanas Trejo<sup>18</sup>, *«la escritura de fusión habrá de ser otorgada por los representantes de las sociedades que se fusionan, y puesto que la ley habla expresamente de elevación a público de los acuerdos de fusión, se aplicarán las reglas generales del artículo 108 RRM»*.

Entre las personas facultadas para la elevación a instrumento público y con facultad de certificar, los artículos 108 y 109 de la LME se refieren, además de al socio único, al secretario o al vicesecretario del consejo de administración; o bien al administrador único, o los administradores solidarios; o bien a los administradores mancomunados, o apoderados o con facultades delegadas.

Así pues, los otorgantes de la escritura pública de fusión son las Sociedades que se fusionan a través de sus representantes: la Sociedad Absorbente “Arriendos Urbanos, S.L.”, y en su nombre y representación su consejero delegado, y además secretario de su consejo de administración, Don José García Pérez, por una parte, y por otra, Don Antonio García Pérez, en nombre y representación de la Sociedad Absorbida “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, como administrador único.

Por otra parte, el artículo 227.2 del RRM se refiere a las menciones de la escritura pública de fusión y recoge las siguientes:

---

<sup>17</sup> *Op. cit.*, p. 228.

<sup>18</sup> *Op. cit.*, p. 200.

1. La manifestación de los administradores de haber puesto a disposición de los socios y acreedores los documentos exigidos por la ley.
2. La manifestación de los administradores de la inexistencia de oposición por parte de los acreedores y obligacionistas o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiere prestado la sociedad.

En nuestro caso no es que no existan acreedores con derecho de oposición, sino que, al no haber cuentas de pasivo, en general, y de acreedores, en particular, en la Sociedad Absorbida, se hace innecesario este trámite, porque los créditos se encontrarían lo suficientemente garantizados, por una parte, y por otra, los eventuales derechos de crédito de los posibles acreedores de la Sociedad Absorbente no se verían perjudicados. Pero, en tanto en cuanto puede haber posteriormente inconvenientes en el momento de otorgar escritura pública de fusión e inscribirla en el registro mercantil, es conveniente proceder a la publicación del acuerdo de fusión, dado que la ley guarda silencio al respecto y la DGRN no es todo lo clara que debería ser.

3. La fecha de publicación en el *BORME* del depósito del proyecto de fusión. Es posible, sin embargo, que el proyecto de fusión no se haya publicado o depositado previamente a la junta general de la sociedad absorbente, en la que se hubiera adoptado el acuerdo unánime de fusión a tenor del art. 42 LME.
4. Las fechas de publicación del acuerdo de fusión en el *BORME*. Hay que publicar, salvo en casos en los que no haya un interés protegible de los acreedores, en el *BORME* el acuerdo de fusión adoptado por la junta general de la sociedad absorbente, ya sea unánime o no.
5. El balance de fusión de las sociedades que se extinguen y, en su caso, el informe de los auditores. Es imprescindible, según el artículo 46.1 LME que a la escritura pública de fusión se incorpore el balance de las Sociedades que se fusionan, también el de la Sociedad Absorbente. Pero no están obligadas a verificación contable, por lo que tampoco es necesario el informe de los auditores.
6. El contenido íntegro del acuerdo de fusión, de conformidad con lo establecido en el art. 228 RRM y demás disposiciones legales que sean de aplicación, del que también se aportará su respectiva certificación social.

Para quien posea unos mínimos conocimientos de modificaciones estructurales, es evidente que los efectos de la fusión —artículo 46 de la LME— se producen a partir de la inscripción de la escritura pública de fusión en el registro mercantil, que tiene carácter constitutivo y no meramente declarativo. A partir de ese momento, la Sociedad Absorbente adquiere por sucesión universal todos los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida y esta última se extingue.

Recuérdese que el plazo para la práctica de los asientos es de quince días hasta treinta días, a contar desde la fecha del asiento de presentación de la escritura pública de fusión (art. 39.1 RRM).

Para la inscripción de la operación en el registro mercantil, es necesaria copia autorizada de la escritura pública de fusión, que se aporta como anexo 7.

#### **1.10. Menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad absorbida de pasivos ocultos**

Carece totalmente de sentido que, en el supuesto de fusión por absorción de sociedad directa e íntegramente participada, la escritura pública de fusión contenga menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad absorbida de pasivos ocultos, ya que la ley prohíbe el canje de participaciones propias precisamente por esta circunstancia. Además, la sociedad absorbente «*adquirirá por sucesión universal los patrimonios de las sociedades absorbidas*», como dice el artículo 23.2 LME, con la adquisición de sus derechos y obligaciones. En primer lugar, porque no procede la determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad absorbente, según se desarrolla en 1.2, no necesario en la absorción de sociedad íntegramente participada, no habiendo ecuación de canje que pudiera verse alterada. En cuanto a la sucesión universal, cuando la Ley de modificaciones estructurales, en su artículo 21, se refiere al concepto de fusión, éste alude a la transmisión en bloque de los patrimonios de las sociedades mercantiles inscritas, que se integran en una única sociedad.

Digamos que esas menciones que se pretenden incluir en la escritura pública de fusión se podrían referir únicamente a la manifestación del administrador o de los administradores intervinientes de que todos los balances de fusión que han debido de ser aprobados, cuya función de información a los socios es primordial, son muestra de la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

En nuestra opinión, el afloramiento de pasivos ocultos en la sociedad absorbida debe analizarse en el marco de la responsabilidad de los administradores. Lo que nos parece importante es subrayar que los

administradores responden del daño causado, además de por los actos u omisiones contrarios a ley o a los estatutos, por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo, no sólo frente a la sociedad y frente a los socios, sino también frente a los acreedores sociales y, en relación con el balance de fusión, no se exonera de responsabilidad por el hecho de que lo haya aprobado la junta general.

*La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2010* contempla un supuesto en que se compran participaciones sociales confiando en un balance de situación en el que no se deja constancia de la existencia de pasivos ocultos. El Supremo resolvió que, en este caso, los administradores no estaban exentos del deber de responder.

Entendemos que la doctrina del TS en esta sentencia, cuyo razonamiento compartimos, es coherente con los deberes y régimen de responsabilidad de los administradores en el ámbito mercantil. Sin embargo, difícilmente podrá probarse el perjuicio sufrido por la Sociedad Absorbente, en la medida en que esos pasivos, aunque ocultos, ya estaban indirectamente en su balance, de manera que sería necesario que, adicionalmente a la asunción de los mismos por sucesión universal, y la desaparición de la personalidad jurídica de la Sociedad Absorbida con su extinción, se viera abocada al concurso o tuviera que hacer frente con sus respectivos activos a los referidos pasivos, por ejemplo.

Por lo tanto, la sociedad podría ejercitar la acción social de responsabilidad. Pero, en tanto en cuanto los socios no han sufrido un perjuicio directo, al no haber existido canje de participaciones, por estar la Sociedad Absorbida íntegramente participada por la Absorbente, éstos tampoco pueden interponer en ningún caso la acción individual de responsabilidad. Así lo entendió el TS en su sentencia de 13 de febrero de 2019.

### **1.11. Resumen de conclusiones parciales**

1. No tanto para beneficiarse del régimen fiscal especial, cuya aplicación no exige que se solicite, por cuanto se dirá en 3.3, en relación con 2.3, como para evitar sanciones administrativas, es necesario, sin embargo, que se notifique o comunique por la Sociedad Absorbente la realización de la fusión por absorción y que se va a aplicar este régimen a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en el plazo de 3 meses, a contar desde la inscripción de la escritura pública de fusión.

2. Existen, además, algunos aspectos importantes que conviene subrayar. En primer lugar, debe existir el proyecto de fusión por absorción, aunque no se incluyan determinadas menciones, que por tratarse de un supuesto de absorción

de sociedad íntegramente participada no son necesarias en virtud de del art. 49.1-1º LME, y pese a que no se haya publicado o depositado previamente en el Registro Mercantil, de conformidad con lo establecido en el art. 42 LME.

3. En este sentido, no cabe determinar el tipo de canje ni el aumento de capital en la sociedad absorbente, tal y como se ha mencionado anteriormente. Tampoco es necesario el informe de administradores e informe de expertos independientes sobre el proyecto de fusión.

4. Por otro lado, puede adoptarse acuerdo de fusión en la junta general de la Sociedad Absorbente, que, además, en este caso, es unánime, con las consecuencias anteriormente descritas, sin necesidad de aprobar decisión alguna por decisión de socio de la Sociedad Absorbida, al haberse simplificado el procedimiento en virtud del art. 49.1-4º LME. En ambos casos, es necesario aprobar el balance de fusión, que se trata de un balance específico o *ad hoc*, de cada una de las Sociedades que se fusionan: no sólo de la Sociedad Absorbida, sino también de la Sociedad Absorbente, en la medida en que así lo prevén los arts. 36 y ss. de la LME. No es preciso, sin embargo, que el socio único de la Sociedad Absorbida decida su disolución sin liquidación, pues ésta tiene lugar como consecuencia del propio procedimiento de fusión por absorción, y no necesita de un acuerdo expreso; es más, puede ser contraproducente, por no ser de aplicación las normas de la Ley de Sociedades de Capital a estos supuestos de disolución sin liquidación, que no están expresamente previstos en ellas.

5. Asimismo, se recomienda encarecidamente la publicación del acuerdo unánime de fusión, aunque la Sociedad Absorbida no cuente en su pasivo con cuentas de acreedores, porque sólo así se puede dar cumplimiento, en un supuesto como éste, al art. 39 LME, relativo a la información sobre la fusión, que debe ser puesta a disposición no sólo de los socios, sino también de los representantes legales de los trabajadores, etc., y a fin de evitar situaciones indeseadas.

6. A mayor abundamiento, la razón por la que carece de sentido establecer garantías para el caso de afloramiento de pasivos en la sociedad absorbida no está propiamente en que se transmite en bloque el patrimonio, sino en el hecho de que, por tratarse de una sociedad íntegramente participada, y aunque no hubiese fusión, esos activos ya están (indirectamente) en el balance de la propia sociedad absorbente. Si la sociedad absorbida no estuviese íntegramente participada por la absorbente sí tendrían sentido esas garantías, aunque en cualquiera de los casos haya sucesión universal, porque el afloramiento futuro de esos pasivos determinaría que el tipo de canje no ha sido adecuado (y los socios de la absorbente se verían perjudicados porque el valor de sus participaciones se vería diluido de forma inversamente proporcionalmente al

valor indebidamente transmitido a los socios de la sociedad absorbida al canjear las participaciones de estos por las de la absorbente). El tipo de canje no es necesario cuando se absorbe a una filial 100% participada porque su patrimonio ya está indirectamente en el balance de la absorbente y los socios de ésta no pueden sufrir perjuicio alguno.

## **2. SOBRE EL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES DE ACTIVOS Y CANJE DE VALORES**

1. Los beneficios fiscales del régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores a los que pretenden acogerse las sociedades participantes son fundamentalmente los siguientes:

a) La no tributación (por diferimiento) en el Impuesto sobre Sociedades y, en el supuesto de haber canje de participaciones (en este caso inexistente), en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La no sujeción cuando se transmita una unidad económica autónoma en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

c) La no sujeción en operaciones de reestructuración en Operaciones Societarias, así como la sujeción/exención, también en operaciones de reestructuración, en Actos Jurídicos Documentados.

d) La no tributación por diferimiento (salvo aportaciones no dinerarias especiales) en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

2. A diferencia del régimen especial, que es el régimen fiscal de las operaciones de reestructuración que ahora se aplica como regla general, el régimen general se distingue por:

a) La tributación por la diferencia entre valor de mercado y el valor contable multiplicada por el 25% en el Impuesto sobre Sociedades si se produjese una plusvalía y, en el supuesto de haber canje de participaciones (en este caso inexistente), por la diferencia entre el valor de mercado y el coste multiplicada por el 19%-21% en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La tributación según valor catastral en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

3. La opción por un régimen u otro debe ser objeto de solicitud y/o comunicación a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, ya que así se

exige en la Ley del impuesto sobre sociedades, a los solos efectos de controlar la existencia de motivos económicos válidos en la operación de fusión llevada a cabo.

### **3. CONCLUSIONES FINALES**

1. Según se desarrolla más ampliamente en 1.11, los hechos detallados en los antecedentes describen la fusión por absorción de sociedad directa e íntegramente participada.

2. En primer lugar, hay que mencionar que esta fusión en concreto no se ha encauzado a través de los arts. 49 y 51 LME, tal y como habría sido recomendable. El procedimiento de fusión se llevó a cabo por medio de los arts. 42 y 51 LME, como el punto 5 de los antecedentes parece indicar. En ambos casos, la fusión por absorción así realizada, sin embargo, es correcta.

3. En cuanto a la comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, la falta de comunicación de ésta no supone, si existen motivos económicos válidos, la inaplicación del mismo ni, por consiguiente, la aplicación del régimen general, ya que actualmente se configura como el régimen por defecto.

Este es el parecer del letrado que suscribe, quien gustosamente lo somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Madrid, 10 de enero de 2019

### IV. ANEXOS

#### 1. SOLICITUDES Y/O NOTIFICACIONES A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

##### DELEGACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE MADRID

Don José García Pérez, con NIF 50.000.001V, y domicilio, a efectos de notificaciones, en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio nº 1 actuando en representación de la entidad “**ARRIENDOS URNANOS, S.L.**”, domiciliada en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio nº 1 y con NIF B80000001, según documento adjunto, de cuyo original se aporta copia para su cotejo por el funcionario,

##### EXPONE

**PRIMERO.** Que la entidad “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**”, domiciliada en Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2 y con NIF B80000002 ha procedido a su fusión con la entidad que represento, de acuerdo a lo previsto en el letra c) del apartado primero del artículo 76 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

**SEGUNDO.** Que la entidad “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**” del expositivo anterior ha transmitido en bloque a la entidad representada, titular de la totalidad de los valores representativos de su capital social, su patrimonio social a 16 de febrero de 2016, como consecuencia de su disolución sin liquidación.

**TERCERO.** Que mediante este escrito, la entidad representada, como entidad adquirente, procede a la comunicación a la Administración tributaria de la operación descrita en el exponendo segundo.

**CUARTO.** Que en virtud de lo determinado en el artículo 49 del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se aporta como documentación anexa copia de la escritura pública de la fusión además de la restante documentación de acuerdo con la legislación vigente.

Por todo lo expuesto,

##### SOLICITO

Que se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos anexos, y tenga por hecha la comunicación de la operación de fusión descrita y su acogimiento al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores.

En Madrid a 23 de febrero de 2016

Firma: José García Pérez

## 2. PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

### PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES "ARRIENDOS URBANOS S.L." y "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L."

1 De conformidad con lo establecido en la Ley de sociedades de capital, así como en la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, los Administradores de las Sociedades mentadas *ut supra*, han redactado y aprobado el **presente Proyecto de Fusión por absorción**, entre "ARRIENDOS URBANOS, S. L.", como sociedad absorbente, y "RENTAS INMOBILIARIAS, S. L.", como sociedad absorbida.

A través de la fusión, la entidad mercantil "ARRIENDOS URBANOS, S. L." absorberá a la sociedad "RENTAS INMOBILIARIAS, S. L.", que dará lugar, una vez concluido el proceso de fusión, a la extinción de la sociedad absorbida, y la transmisión en bloque de la totalidad de su patrimonio social a favor de la sociedad absorbente, quien adquirirá por sucesión a título universal la totalidad de los derechos y obligaciones que componen el patrimonio de la sociedad absorbida.

Asimismo, la compañía absorbente ("ARRIENDOS URBANOS, S.L.") ostenta la titularidad del 100 % del capital social de la sociedad "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.", por lo que en el presente proceso de fusión nos encontramos en el supuesto de "fusión simplificada" a la que se refiere el artículo 49 de la Ley de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles a la operación por la cual una entidad, que ostenta (directa o indirectamente) la totalidad de los títulos representativos del capital social de otra, procede a la absorción de ésta, mediante la integración de sus patrimonios y la disolución sin liquidación de la entidad absorbida, si bien la sociedad absorbente no efectúa ampliación de capital alguna ni se produce la atribución de participaciones de la entidad absorbente ("ARRIENDOS URBANOS, S.L.") en beneficio de los socios -ella misma- de la entidad absorbida.

Esto es así porque la incorporación del patrimonio de la sociedad absorbida no produce alteración sustancial en el patrimonio de la absorbente. Si se efectuara una ampliación de capital con atribución de participaciones al socio de la entidad absorbida, se produciría la generación de una autocartera sin reflejo patrimonial inherente.

Las notas diferenciadoras de esta fusión respecto del procedimiento general de fusión por absorción se indican seguidamente:

1. a) Capital. La entidad absorbente, "ARRIENDOS URBANOS, S.L.", al ser titular, directamente en régimen de autocartera, de la totalidad de los títulos representativos del capital social de la absorbida, no precisa ampliar capital para integrar el patrimonio de esta última, dado que, en realidad, este patrimonio ya está integrado a través de los títulos poseídos.
2. b) Proyecto de fusión. En él no ha de incorporarse, por no resultar preciso, el tipo de canje de las acciones ni el procedimiento para su realización.
3. c) Informes. En esta fusión no es necesario el informe de expertos independientes, dado que, desde el punto de vista patrimonial, tan sólo se produce una simple modificación de las partidas del balance de la absorbente, sin ampliación de capital que pueda justificar la finalidad de tal informe.

Del mismo modo, tampoco resulta preciso el informe de los administradores, por cuanto que, de ordinario, los que integran el órgano de administración de la absorbida habrán sido designados por la absorbente y tienen suficiente información del proceso que se inicia con el presente proyecto de fusión.

**2** Balances de Fusión. Se parte de los balances de las sociedades cerrados a 16 de diciembre de 2015 para las entidades "ARRIENDOS URBANOS, S. L." y "RENTAS INMOBILIARIAS, S. L."

**3** Se redacta el presente Proyecto de Fusión con sujeción lo dispuesto en la Ley de sociedades de capital y en la Ley 3/2009; a este respecto:

**3.1** Denominación. Tipo Social. Domicilio ( tanto de las sociedades que se fusionan como de la sociedad resultante de la fusión, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro Mercantil.)

A. Sociedad Absorbente

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

Domicilio social: Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1 y con C.I.F. nº B80000001.

Datos registrales: Registro Mercantil de Madrid Sección 8ª Hoja M-221.104 Tomo 13.558 Folio 9

B Sociedad Absorbida

RENTAS INMOBILIARIAS, S. L.

Domicilio social: Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2 y con C.I.F. nº B80000002.

Datos registrales: Registro Mercantil de Madrid Sección 8ª Hoja M-212.456 Tomo 12.426 Folio 15.

C. Sociedad Resultante

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

Domicilio social: Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1 y con C.I.F. nº B80000001.

Datos registrales: Registro Mercantil de Madrid Sección 8ª Hoja M-221.104 Tomo 13.558 Folio 9

**3.2** Tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas. Compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto. Procedimiento de canje (en su caso)

A. Al ser ARRIENDOS URABANOS, S.L. propietario de la totalidad de las participaciones sociales de la entidad absorbida Rentas Inmobiliarias, S.L. unipersonal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LME, no ha lugar a determinar la ecuación de canje.

B. Compensación Como consecuencia de lo anterior, no ha lugar a compensación en efectivo.

C. Procedimiento de canje Tal y como se ha indicado en la letra A de este apartado, al tratarse de una fusión simplificada de acuerdo con lo

previsto en los artículos 52.1 y 49 de la LME no hay ecuación de canje ni ampliación de capital en la sociedad absorbente.

**3.3** La incidencia que la fusión haya de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en las sociedades que se extinguen y las compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los socios afectados en la sociedad resultante.

No existen en Arriendos Urbanos, S.L. ni en Rentas Inmobiliarias, S.L. unipersonal. (como sociedad absorbida 100% filial directa de Arriendos Urbanos, S.L.); prestaciones accesorias, participaciones especiales ni derechos especiales distintos de las participaciones.

**3.4** Los derechos que vayan a otorgarse en la sociedad resultante a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital o las opciones que se les ofrezcan.

No existe ni se ha previsto que existan en la sociedad absorbente titulares de participaciones de clases especiales ni derechos especiales distintos de las participaciones, ni se ofrecerán ventajas de ninguna clase en la sociedad absorbente a los administradores de las sociedades implicadas en la operación.

**3.5** Las ventajas de cualquier clase que vayan a atribuirse en la sociedad resultante a los expertos independientes que hayan de intervenir, en su caso, en el proyecto de fusión, así como a los administradores de las sociedades que se fusionan, de la absorbente o de la nueva sociedad.

No se atribuirán ninguna clase de ventajas a los administradores de ninguna de las entidades participaciones en la fusión, ni a favor de experto independiente que, en su caso, intervenga en el proceso de fusión.

**3.6** La fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad.

A efectos contables, se fija como fecha, a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extingan han de considerarse realizadas por la sociedad absorbente, Arriendos Urbanos, S.L., la del 1 de enero de 2015.

**3.7** Los estatutos de la sociedad resultante de la fusión.

Los administradores de las sociedades participantes han acordado proponer que la sociedad absorbente beneficiaria de la fusión, Arriendos Urbanos, S.L., continúe rigiéndose por sus estatutos vigentes sin incorporar cambios o modificaciones con ocasión de esta fusión.

**3.8** Las posibles consecuencias de la fusión sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración y la incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, regulador del supuesto de sucesión de empresa, Arriendos Urbanos, S.L., como sociedad absorbente beneficiaria de la fusión, se subrogará en los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores de Rentas Inmobiliarias, S.L. unipersonal (como sociedad absorbida 100% filial directa de Arriendos Urbanos, S.L.) como sociedad absorbida.

Arriendos Urbanos, S.L., como sociedad absorbente, responderá, en los términos legalmente previstos, de las obligaciones laborales nacidas con anterioridad a la fusión, así como de las obligaciones en materia de Seguridad Social, ya se trate de obligaciones de cotización o de pago de prestaciones generadas con anterioridad.

La fusión proyectada se notificará a los trabajadores con arreglo a lo previsto legalmente, así como a los organismos públicos a los que resulte procedente, en particular a la Tesorería General de la Seguridad Social.

No está previsto que, con ocasión de la fusión proyectada por medio del presente documento, se produzca ningún cambio en la estructura del órgano de administración de la entidad absorbente desde el punto de vista de su distribución de géneros.

No está previsto que la Fusión afecte en modo alguno a la responsabilidad social de Arriendos Urbanos, S.L.

### **Otras menciones**

#### **Incidencia del régimen fiscal**

La fusión proyectada pueda acogerse al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, conforme a lo previsto en el Proyecto de fusión, se propondrá a las Juntas generales de socios de la Sociedad Absorbente y de las Sociedades Absorbidas la adopción del acuerdo de someter la fusión al régimen fiscal especial señalado.

Firman el presente Proyecto de Fusión todos los Administradores de las sociedades intervinientes en la fusión, en Madrid, a 16 de diciembre de 2015.

#### **Por "ARRIENDOS URBANOS, S. L."**

Don Felipe García González en calidad de presidente de su consejo de administración.

Don José García Pérez en calidad de consejero delegado y secretario de su consejo de administración

Don Antonio García Pérez en calidad de vocal del consejo de administración

#### **Por "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L."**

Don Antonio García Pérez en calidad de administrador único

**ACTA DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE**  
**“ARRIENDOS URBANOS, S.L.”**

En Madrid, a las 10:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de ARRIENDOS URBANOS, S.L. (en adelante, la “**Sociedad**”), sito en calle de San Ignacio, número 1 (Madrid), estando presentes la totalidad de los miembros del consejo de administración, se celebra una reunión del consejo de administración de la Sociedad.

Asisten a la reunión la totalidad de los consejeros, quienes firman a continuación, para su debida constancia:

**PRESIDENTE:**

\_\_\_\_\_  
**Don Felipe García González** (DNI – 40000001-B)

**SECRETARIO:**

\_\_\_\_\_  
**Don José García Pérez** (DNI - 50000001V)

**VOCAL:**

\_\_\_\_\_  
**Don Antonio García Pérez** (D.N.I. 50000002-G)

Conforme a las disposiciones legales y estatutarias, y con la conformidad de todos los asistentes, actúa como Presidente de la reunión don Felipe García González y como Secretario don José García Pérez.

En consecuencia, asistiendo la totalidad de los miembros del consejo de administración de la Sociedad relacionados en la lista de asistentes, el Presidente declara válidamente constituido el consejo de administración y la totalidad de sus miembros acuerdan, por unanimidad, celebrar la sesión del consejo con el siguiente

**ORDEN DEL DÍA:**

- 1º. **Celebración de reunión de consejo de administración.**
- 2º. **Formulación del balance de fusión *ad hoc* de la Sociedad.**
- 3º. **Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**
- 4º. **Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión del consejo de administración.**

Iniciada la sesión y abierto el debate sobre los puntos que configuran el Orden del Día, resultan los siguientes acuerdos adoptados por los asistentes a la reunión, con la votación que se indica a continuación de cada uno de ellos.

### **ACUERDOS:**

#### **Primero. — Celebración de reunión del consejo de administración.**

Celebrar una reunión del consejo de administración, por encontrarse presentes la totalidad de los Consejeros, con el Orden del Día descrito anteriormente.

El presente acuerdo se adopta con el voto favorable de la totalidad de los consejeros asistentes a la reunión, esto es, por unanimidad.

#### **Segundo. — Formulación del balance de fusión *ad hoc* de la Sociedad.**

El consejo de administración acuerda, por unanimidad de todos los consejeros, formular el Balance de Fusión de la misma, de forma *ad hoc*, de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, consistente en el Balance específico cerrado a 16 de diciembre de 2015, que se adjunta como anexo 1, para su sometimiento a la aprobación de la junta general de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Cuarto. — Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**

El consejo de administración, dado que se considerará como Balance de Fusión el Balance *ad hoc* cerrado a 16 de diciembre de 2015, acuerda, por unanimidad de todos los consejeros, aprobar el Proyecto de Fusión de las Sociedades “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (Sociedad absorbente) y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad Absorbida) mediante la absorción de ésta por aquélla y consiguiente disolución sin liquidación de “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad absorbida), que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquélla, con amortización de todas las acciones de la Sociedad absorbida, de las que la absorbente es única titular.

Se deja constancia de que, atendiendo que la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad absorbida “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, se tratará de una fusión por absorción íntegramente participada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales, por lo que no procederá aumento de capital ni, por tanto, emisión de acciones, así como tampoco será necesaria la elaboración de los informes de los expertos independientes y de los Administradores sobre el proyecto de fusión.

Sin embargo, no se procederá al depósito del expresado Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Se decide someter el anterior Proyecto de Fusión a la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” para que, de considerarlo conveniente a los intereses sociales de ambas

sociedades, adopte por unanimidad los acuerdos pertinentes para llevar a efecto la fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.

**Quinto. — Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión del consejo de administración.**

Aprobar el Acta de la reunión redactada y leída al final de la sesión por el secretario. El presente acuerdo se adopta con el voto favorable de la totalidad de los consejeros asistentes a la reunión, esto es, por unanimidad.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión de forma definitiva, cuyo contenido se refleja en la presente Acta, que es aprobada por unanimidad por todos los asistentes y firmada por el secretario de la reunión, con el Visto Bueno del presidente, en el lugar y fecha ya señalados en el encabezamiento.

**EL SECRETARIO:**

---

**Don José García Pérez (DNI - 50000001V)**

**V.º B.º DEL PRESIDENTE:**

---

**Don Felipe García González (DNI – 40000001-B)**

Don José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001V, en su condición de secretario del consejo de administración de la sociedad "ARRIENDOS URBANOS, S.L." con domicilio sito en calle de San Ignacio, número 1 (Madrid), C.I.F. n.º B-80000001.

### CERTIFICA

La literalidad del Acta del consejo de administración de ARRIENDOS URBANOS, S.L. que consta en el libro de actas del Consejo de Administración de la Sociedad y que se encuentra a mi cargo, la cual se reproduce de manera íntegra y literal a continuación

#### ACTA DE LA REUNIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE "ARRIENDOS URBANOS, S.L."

En Madrid, a las 10:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de ARRIENDOS URBANOS, S.L. (en adelante, la "Sociedad"), sito en calle de San Ignacio, número 1 (Madrid), estando presentes la totalidad de los miembros del consejo de administración, se celebra una reunión del consejo de administración de la Sociedad.

Asisten a la reunión la totalidad de los consejeros, quienes firman a continuación, para su debida constancia:

#### PRESIDENTE:

\_\_\_\_\_  
Don Felipe García González (DNI – 40000001-B)

#### SECRETARIO:

\_\_\_\_\_  
Don José García Pérez (DNI - 50000001V)

#### VOCAL:

\_\_\_\_\_  
Don Antonio García Pérez (D.N.I. 50000002-G)

Conforme a las disposiciones legales y estatutarias, y con la conformidad de todos los asistentes, actúa como Presidente de la reunión don Felipe García González y como Secretario don José García Pérez.

En consecuencia, asistiendo la totalidad de los miembros del consejo de administración de la Sociedad relacionados en la lista de asistentes, el Presidente declara válidamente constituido el consejo de administración y la totalidad de sus miembros acuerdan, por unanimidad, celebrar la sesión del consejo con el siguiente

#### ORDEN DEL DÍA:

- 1º. **Celebración de reunión de consejo de administración.**
  - 2º. **Formulación del balance de fusión ad hoc de la Sociedad.**
  - 3º. **Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**
  - 4º. **Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión del consejo de administración.**

Iniciada la sesión y abierto el debate sobre los puntos que configuran el Orden del Día, resultan los siguientes acuerdos adoptados por los asistentes a la reunión, con la votación que se indica a continuación de cada uno de ellos.

**ACUERDOS:**

**Primero. — Celebración de reunión del consejo de administración.**

Celebrar una reunión del consejo de administración, por encontrarse presentes la totalidad de los Consejeros, con el Orden del Día descrito anteriormente.

El presente acuerdo se adopta con el voto favorable de la totalidad de los consejeros asistentes a la reunión, esto es, por unanimidad.

**Segundo. — Formulación del balance de fusión ad hoc de la Sociedad.**

El consejo de administración acuerda, por unanimidad de todos los consejeros, formular el Balance de Fusión de la misma, de forma ad hoc, de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, consistente en el Balance específico cerrado a 16 de diciembre de 2015, que se adjunta como anexo 1, para su sometimiento a la aprobación de la junta general de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Sociedades de Capital.

**Cuarto. — Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**

El consejo de administración, dado que se considerará como Balance de Fusión el Balance ad hoc cerrado a 16 de diciembre de 2015, acuerda, por unanimidad de todos los consejeros, aprobar el Proyecto de Fusión de las Sociedades "ARRIENDOS URBANOS, S.L." (Sociedad absorbente) y "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L." (Sociedad Absorbida) mediante la absorción de ésta por aquélla y consiguiente disolución sin liquidación de "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L." (Sociedad absorbida), que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquélla, con amortización de todas las acciones de la Sociedad absorbida, de las que la absorbente es única titular.

Se deja constancia de que, atendiendo que la Sociedad absorbente "ARRIENDOS URBANOS, S.L." es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad absorbida "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.", se tratará de una fusión por absorción íntegramente participada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales, por lo que no procederá aumento de capital ni, por tanto, emisión de acciones, así como tampoco será necesaria la elaboración de los informes de los expertos independientes y de los Administradores sobre el proyecto de fusión.

Sin embargo, no se procederá al depósito del expresado Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Se decide someter el anterior Proyecto de Fusión a la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad absorbente "ARRIENDOS URBANOS, S.L." para que, de considerarlo conveniente a los intereses sociales de ambas sociedades, adopte por unanimidad los acuerdos pertinentes para llevar a efecto la fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.

**Quinto. — Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión del consejo de administración.**

Aprobar el Acta de la reunión redactada y leída al final de la sesión por el secretario.

El presente acuerdo se adopta con el voto favorable de la totalidad de los consejeros asistentes a la reunión, esto es, por unanimidad.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión de forma definitiva, cuyo contenido se refleja en la presente Acta, que es aprobada por unanimidad por todos los asistentes y firmada por el secretario de la reunión, con el Visto Bueno del presidente, en el lugar y fecha ya señalados en el encabezamiento.

**EL SECRETARIO:**

\_\_\_\_\_  
Don José García Pérez (DNI - 5000001V)

**V.º B.º DEL PRESIDENTE:**

*Don Felipe García González (DNI – 40000001-B)*

**Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente certificación literal, en Barcelona, a 16 de diciembre de 2015.**

El Secretario:

VºBº del Presidente:

\_\_\_\_\_  
Don José García Pérez  
DNI – 50000001V

\_\_\_\_\_  
Don Felipe García González  
DNI – 40000001-B

### 3. ACTA Y CERTIFICACIÓN DE “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”

#### ACTA DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad”)

En Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, D. José García Pérez, con D.N.I. n.º 50.000.002-G, Administrador Único de la Sociedad, en ejercicio del cargo que ostenta, adopta las siguientes

#### DECISIONES

##### **Primera. – Formulación del balance de fusión *ad hoc* de la Sociedad.**

El administrador único de la Sociedad decide formular el Balance de Fusión de la misma, de forma *ad hoc*, de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, consistente en el Balance específico cerrado a 16 de diciembre de 2015, que se adjunta como anexo 1, para su sometimiento a la aprobación del socio único de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Sociedades de Capital.

##### **Segunda. – Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**

El administrador único de la Sociedad, dado que se considerará como Balance de Fusión el Balance *ad hoc* cerrado a 16 de diciembre de 2015, decide aprobar el Proyecto de Fusión de las Sociedades “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (Sociedad absorbente) y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad Absorbida) mediante la absorción de ésta por aquélla y consiguiente disolución sin liquidación de “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad absorbida), que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquélla, con amortización de todas las acciones de la Sociedad absorbida, de las que la absorbente es única titular.

Se deja constancia de que, atendiendo que la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad absorbida “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, se tratará de una fusión por absorción íntegramente participada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales, por lo que no procederá aumento de capital ni, por tanto, emisión de acciones, así como tampoco será necesaria la elaboración de los informes de los expertos independientes y de los Administradores sobre el proyecto de fusión.

Sin embargo, no se procederá al depósito del expresado Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Se decide someter el anterior Proyecto de Fusión a la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” para que, de considerarlo conveniente a los intereses sociales de ambas sociedades, adopte por unanimidad los acuerdos pertinentes para llevar a efecto la fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.

No habiendo más decisiones que consignar, se levanta la presente acta, en cumplimiento de lo previsto en la normativa aplicable, siendo dicha acta leída, aprobada y firmada en prueba de conformidad por el Administrador Único, en el lugar y fecha en el encabezamiento.

---

**Antonio García Pérez**  
Administrador Único,  
“Rentas Inmobiliarias, S.L.”

“**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”, con C.I.F. núm. B-80000001, representada en este acto por su Consejero Delegado Don José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V,

#### C E R T I F I C A:

Que según consta en el Acta correspondiente, en Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, el administrador único de la sociedad “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**”, esto es, la persona física D. José García Pérez, adoptó las siguientes decisiones que se consignaron en la correspondiente Acta, que fue debidamente aprobada y firmada, y que a continuación se transcriben literalmente:

**«ACTA DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad”)**

*En Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, D. José García Pérez, con D.N.I. n.º 50.000.002-G, Administrador Único de la Sociedad, en ejercicio del cargo que ostenta, adopta las siguientes*

#### DECISIONES

**Primera. – Formulación del balance de fusión ad hoc de la Sociedad.**

*El administrador único de la Sociedad decide formular el Balance de Fusión de la misma, de forma ad hoc, de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Modificaciones Estructurales, consistente en el Balance específico cerrado a 16 de diciembre de 2015, que se adjunta como anexo 1, para su sometimiento a la aprobación del socio único de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Sociedades de Capital.*

**Segunda. – Aprobación del proyecto de fusión de la Sociedad.**

*El administrador único de la Sociedad, dado que se considerará como Balance de Fusión el Balance ad hoc cerrado a 16 de diciembre de 2015, decide aprobar el Proyecto de Fusión de las Sociedades “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (Sociedad absorbente) y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad Absorbida) mediante la absorción de ésta por aquélla y consiguiente disolución sin liquidación de “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (Sociedad absorbida), que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquélla, con amortización de todas las acciones de la Sociedad absorbida, de las que la absorbente es única titular.*

*Se deja constancia de que, atendiendo que la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” es titular de la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad absorbida “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, se tratará de una fusión por absorción íntegramente participada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales, por lo que no procederá aumento de capital ni, por tanto, emisión de acciones, así como tampoco será necesaria la elaboración de los informes de los expertos independientes y de los Administradores sobre el proyecto de fusión.*

*Sin embargo, no se procederá al depósito del expresado Proyecto de Fusión en el Registro Mercantil de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Modificaciones Estructurales.*

*Se decide someter el anterior Proyecto de Fusión a la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad absorbente “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” para*

## INFORMES

---

*que, de considerarlo conveniente a los intereses sociales de ambas sociedades, adopte por unanimidad los acuerdos pertinentes para llevar a efecto la fusión por absorción de sociedad íntegramente participada.*

*No habiendo más decisiones que consignar, se levanta la presente acta, en cumplimiento de lo previsto en la normativa aplicable, siendo dicha acta leída, aprobada y firmada en prueba de conformidad por el Administrador Único, en el lugar y fecha en el encabezamiento.*

---

**Antonio García Pérez**  
Administrador Único,  
“Rentas Inmobiliarias, S.L.”»

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente certificación.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2015.

**EL SOCIO ÚNICO,**  
La entidad “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”

---

**Don José García Pérez**  
Consejero Delegado de  
“ARRIENDOS URBANOS, S.L.”

**4. ACTA Y CERTIFICACIÓN DE “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”****ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”**

En Madrid, a las 11:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (en adelante, la “**Sociedad Absorbente**”) sito en Calle de San Ignacio número 1 (Madrid), hallándose presentes la totalidad de los socios de la Sociedad (los cuales se encuentran indicados en la lista de asistentes incorporada más abajo) que representan la totalidad del capital suscrito y desembolsado, acuerdan unánimemente constituirse en Junta General con carácter universal y extraordinaria, aceptando también por unanimidad celebrarse conforme al siguiente

**ORDEN DEL DÍA:**

*Primero.- Aprobación como balances de fusión del balances ad hoc de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” cerrado a 16 de diciembre de 2015.*

*Segundo.- Aprobación de la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, (la “Sociedad Absorbida) en esta sociedad, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (la “Sociedad Absorbente”), de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de las Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.*

*Tercero.- Delegación de facultades*

*Cuarto.- Ruegos y preguntas.*

*Quinto.- Lectura y aprobación del Acta.*

Una vez aprobado por unanimidad el Orden del Día, se elaboró la lista de los asistentes a la Junta, que acreditaron su presencia mediante firma, según se relaciona a continuación, resultando la concurrencia a la presente Junta de todos los accionistas de la Sociedad, que representan el 100% del capital social:

a) **Fdo. D. Felipe García González** – D.N.I.: 40000001-B  
74,76% del capital.

---

b) **Fdo. D. José García Pérez** – D.N.I.: 50000001-V  
12,62% del capital.

- c) **Fdo. D. Antonio García Pérez** – D.N.I.: 50000002-G  
12,62% del capital.
- 

De conformidad con el artículo 191 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la «LSC»), y por acuerdo unánime de los todos los socios que representan el 100% del capital social de la Sociedad, ejercen como presidente y secretario, respectivamente, de la Junta General:

Presidente: don Felipe García González, presidente del consejo de administración de la Sociedad.

Secretario: don José García Pérez, secretario del consejo de administración de la Sociedad.

Por tanto, una vez verificada la concurrencia de socios presentes o representados titulares de todas las acciones de la Sociedad que representan el cien por cien (100%) del capital social suscrito con derecho de voto, el Sr. Presidente da por válidamente constituida esta junta general extraordinaria y universal.

Asimismo, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 180 LSC, asisten a esta Junta General el resto de miembros del consejo de administración de la Sociedad, esto es, don Antonio García Pérez.

Acto seguido se pasa a examinar, deliberar y votar, de manera separada, cada uno de los puntos del Orden del Día aprobado por unanimidad, alcanzando los siguientes acuerdos:

**ACUERDOS UNÁNIMES DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LA SOCIEDAD ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” EN ESTA SOCIEDAD, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (SOCIEDAD ABSORBENTE), CON EXTINCIÓN MEDIANTE LA DISOLUCIÓN SIN LIQUIDACIÓN DE LAS SOCIEDADES ABSORBIDA Y TRANSMISIÓN EN BLOQUE DE TODO SU PATRIMONIO A LA SOCIEDAD ABSORBENTE, QUE ADQUIRIRÁ POR SUCESIÓN UNIVERSAL LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES ABSORBIDAS (EN ADELANTE LA “FUSIÓN”) EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN SUSCRITO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, Y EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 42 Y 49 DE LA LME:**

**Primero. – Aprobación como balances de fusión del balances *ad hoc* de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” cerrado a 16 de diciembre de 2015.**

Se propone aprobar como balance de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”, el balance *ad hoc* cerrado a 16 de diciembre 2015 que ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente como balance de fusión, no ha sido verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo y ha sido elaborado por ese Consejo de Administración como balance

específico de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” en el punto primero del orden del día de su acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2015.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LME, ha sido preciso elaborar un balance cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedentes a la fecha del proyecto de fusión.

Se adjunta a la presente acta el balance de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”, cerrado a 16 de diciembre de 2015, como Anexo I y se da aquí por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.

Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.

Asimismo, a continuación, todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez consideran, individualmente y de manera expresa, como balance de fusión de “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, el balance *ad hoc* cerrado a 16 de diciembre de 2015 que ha sido formulado por el Administrador Único de la Sociedad Absorbida como balance de fusión y ha sido aprobado por el Socio Único.

**Segundo. – Aprobación de la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, (la “Sociedad Absorbida) en esta sociedad, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (la “Sociedad Absorbente”), de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de las Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.**

Se propone la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad Absorbida”) en esta sociedad, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (la “Sociedad Absorbente”), con extinción mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida (en adelante la “Fusión”), todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de la Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.

En cumplimiento del artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil y como parte integrante del contenido de este acuerdo de fusión, se expresan las siguientes circunstancias relacionadas en el precepto indicado y las restantes menciones mínimas del Proyecto Común de Fusión previstas en el artículo 31 de la LME, que se ajustan al Proyecto Común de Fusión aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente que sido puesto a disposición de los socios y a los representantes legales de los trabajadores de la sociedad al tiempo de la aprobación del acuerdo unánime de fusión en la presente Junta y respecto del que todos los socios de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” están de acuerdo:

## **“1. IDENTIDAD DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

### **1.1. ARRIENDOS URBANOS, S.L. (Sociedad Absorbente)**

ARRIENDOS URBANOS, S.L. es una sociedad limitada domiciliada en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1. Fue constituida por tiempo indefinido el día 18 de julio de 1997.

ARRIENDOS UBRANOS, S.L. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.558, Libro 2, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104.

El Número de Identificación Fiscal de ARRIENDOS URBANOS, S.L. es B80000001.

### **1.2. RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (Sociedad Absorbida)**

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad limitada domiciliada en Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2. Fue constituida por tiempo indefinido el día 30 de agosto de 1996.

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.426, Libro 2, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212.456.

El Número de Identificación Fiscal de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. es B80000002.

## **2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN**

La fusión proyectada consiste en la absorción de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L., por ARRIENDOS URBANOS, S.L., con extinción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente.

Dado que RENTAS INMOBILIARIAS, S.L., Sociedad Unipersonal está íntegramente participada, de forma directa o indirecta, por ARRIENDOS URBANOS, S.L., no ha lugar a determinar el tipo de canje ni aumentar el capital social en esta última, no siendo necesario informe de administradores ni informe de expertos independientes.

## **3. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS E IDENTIDAD DE LOS ADMINISTRADORES**

La fusión descrita en el Proyecto Común de Fusión y sometida a la aprobación de esta Junta General no requiere que ARRIENDOS URBANOS, S.L. modifique sus estatutos por razón de ella.

## **4. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN**

Al ser ARRIENDOS URBANOS, S.L. propietario de la totalidad de las participaciones sociales de la entidad absorbida Rentas Inmobiliarias, S.L. unipersonal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LME, no ha lugar a determinar la ecuación de canje.

Como consecuencia de lo anterior, no ha lugar a compensación en efectivo.

## **5. PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ACCIONES**

Al tratarse de una fusión simplificada de acuerdo con lo previsto en los artículos 52.1 y 49 de la LME no hay ecuación de canje ni ampliación de capital en la sociedad absorbente.

## **7. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

Se establece como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad filial absorbida RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de ARRIENDOS URBANOS, S.L. el 1 de enero de 2015.

La retroacción contable así determinada es conforme con el Plan General de Contabilidad.

#### **8. PRESTACIONES ACCESORIAS Y DERECHOS ESPECIALES**

No existen en las Sociedades Absorbidas prestaciones accesorias ni participaciones ni derechos especiales distintos de las participaciones.

#### **9. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES**

No se atribuirá ninguna clase de ventaja en ARRIENDOS URBANOS, S.L., a los administradores de ninguna de las entidades participantes en la fusión, ni a favor del experto independiente que intervenga en el proceso de fusión

#### **11. FECHAS DE LOS BALANCES DE FUSIÓN**

Se considerarán balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LME, un balance *ad hoc* cerrado a 16 de diciembre de 2015 de la sociedad absorbente y un balance *ad hoc* cerrado por la sociedad absorbida a 16 de diciembre de 2015. Los balances han sido formulados por los órganos de administración de todas las sociedades que se fusionan, como balances específicos de fusión, en ambos casos.

Los balances de la sociedad absorbente y la sociedad filial absorbida no han sido verificados por sus auditores de cuentas por no existir obligación legal de efectuarlo.

Los balances de fusión de todas las sociedades que se fusionan se han puesto a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores al tiempo de adopción del acuerdo unánime de fusión en la Junta General de socios que ha de resolver sobre la fusión, junto con las cuentas anuales e informes de gestión correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014 el resto de documentos a que hace referencia el artículo 39.1 de la LME.

#### **12. IMPACTO EN EMPLEO, GÉNERO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

La sociedad absorbente se subrogará en los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores de la sociedad absorbida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. No se estima, por tanto, que la fusión tenga ningún impacto negativo sobre el empleo. Tampoco está previsto que, con ocasión de la fusión, se produzcan cambios de especial significación en la estructura del órgano de administración de la sociedad absorbente, desde el punto de vista de su distribución por géneros, ni que se modifique la política que ha venido gobernando en esta materia. Por último, como consecuencia de la fusión, no se variará la actual política de responsabilidad social corporativa”.

Se adjunta a la presente acta el proyecto de fusión de las sociedades “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, de fecha 16 de diciembre de 2015, como Anexo 2 y se da aquí por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.

Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.

Asimismo, a continuación, todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez reconocen, individualmente y de manera expresa, que se les ha facilitado y han podido consultar toda la información disponible sobre la fusión.

### **Tercero. – Delegación de facultades.**

Se propone facultar solidaria e indistintamente a todos los miembros del consejo de administración, para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan llevar a efecto los acuerdos adoptados y pueda proceder la elevación a público de los mismos, facultándoles especialmente en todo lo necesario y conveniente para su ejecución, desarrollo y cumplimiento, para firmar cuantos documentos públicos o privados, incluidos los de índole fiscal, sean precisos o convenientes para su mejor ejecución hasta llegar a su inscripción en los registros públicos correspondientes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, subsanación y/o aclaración a la vista de las sugerencias verbales y/o la calificación escrita de los registradores, en cuanto pudiera ser necesario o conveniente, todo ello aunque incida en la autocontratación o múltiple representación.

Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.

### **Sexto. – Ruegos y preguntas.**

No se produjeron ruegos ni preguntas.

### **Séptimo. – Lectura y aprobación del acta.**

No habiendo más asuntos que tratar, ni solicitada la palabra por ningún asistente, a continuación, se suspende la sesión durante unos minutos al objeto de redactar el Acta, que seguidamente fue leída por el Secretario, aprobada por unanimidad con el voto a favor de todos los socios que representan el 100% del capital social de la Sociedad, y firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión.

Finalmente, la presente acta es firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente, en Madrid, a 16 de noviembre de 2019.

### **EL SECRETARIO:**

---

Don José García Pérez  
Secretario del consejo de administración de  
Arriendos Urbanos, S.L.

### **V.º B.º DEL PRESIDENTE:**

---

Don Felipe García González

Presidente del consejo de administración de  
Arriendos Urbanos, S.L.

Don José García Pérez (con D.N.I. n.º 50.000.001-V), en su condición de **secretario del consejo de administración de la sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L.**, con domicilio sito en Calle San Ignacio número 1 (Madrid) y con C.I.F. n.º B-80000001.

### CERTIFICA

La literalidad del Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de ARRIENDOS URBANOS, S.L. celebrada el 16 de diciembre de 2015, tal y como consta en el libro de actas de la Junta General que se encuentra a mi cargo, la cual se reproduce totalmente y de forma literal a continuación:

#### **ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE "ARRIENDOS URBANOS, S.L."**

*En Madrid, a las 11:00 horas del día 16 de diciembre de 2015, en el domicilio social de "ARRIENDOS URBANOS, S.L." (en adelante, la "Sociedad Absorbente") sito en Calle de San Ignacio número 1 (Madrid), hallándose presentes la totalidad de los socios de la Sociedad (los cuales se encuentran indicados en la lista de asistentes incorporada más abajo) que representan la totalidad del capital suscrito y desembolsado, acuerdan unánimemente constituirse en Junta General con carácter universal y extraordinaria, aceptando también por unanimidad celebrarse conforme al siguiente*

#### **ORDEN DEL DÍA:**

**Primero.- Aprobación como balances de fusión del balances ad hoc de "ARRIENDOS URBANOS, S.L." cerrado a 16 de diciembre de 2015.**

**Segundo.- Aprobación de la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.", (la "Sociedad Absorbida) en esta sociedad, "ARRIENDOS URBANOS, S.L." (la "Sociedad Absorbente"), de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de las Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.**

**Tercero.- Delegación de facultades**

**Cuarto.- Ruegos y preguntas.**

**Quinto.- Lectura y aprobación del Acta.**

*Una vez aprobado por unanimidad el Orden del Día, se elaboró la lista de los asistentes a la Junta, que acreditaron su presencia mediante firma, según se relaciona a continuación, resultando la concurrencia a la presente Junta de todos los accionistas de la Sociedad, que representan el 100% del capital social:*

- a) **Fdo. D. Felipe García González – D.N.I.: 40000001-B**  
74,76% del capital.

b) **Fdo. D. José García Pérez** – D.N.I.: 50000001-V  
12,62% del capital.

---

c) **Fdo. D. Antonio García Pérez** – D.N.I.: 50000002-G  
12,62% del capital.

---

De conformidad con el artículo 191 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la «LSC»), y por acuerdo unánime de los todos los socios que representan el 100% del capital social de la Sociedad, ejercen como presidente y secretario, respectivamente, de la Junta General:

Presidente: don Felipe García González, presidente del consejo de administración de la Sociedad.

Secretario: don José García Pérez, secretario del consejo de administración de la Sociedad.

Por tanto, una vez verificada la concurrencia de socios presentes o representados titulares de todas las acciones de la Sociedad que representan el cien por cien (100%) del capital social suscrito con derecho de voto, el Sr. Presidente da por válidamente constituida esta junta general extraordinaria y universal.

Asimismo, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 180 LSC, asisten a esta Junta General el resto de miembros del consejo de administración de la Sociedad, esto es, don Antonio García Pérez.

Acto seguido se pasa a examinar, deliberar y votar, de manera separada, cada uno de los puntos del Orden del Día aprobado por unanimidad, alcanzando los siguientes acuerdos:

**ACUERDOS UNÁNIMES DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LA SOCIEDAD ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” EN ESTA SOCIEDAD, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (SOCIEDAD ABSORBENTE), CON EXTINCIÓN MEDIANTE LA DISOLUCIÓN SIN LIQUIDACIÓN DE LAS SOCIEDADES ABSORBIDA Y TRANSMISIÓN EN BLOQUE DE TODO SU PATRIMONIO A LA SOCIEDAD ABSORBENTE, QUE ADQUIRIRÁ POR SUCESIÓN UNIVERSAL LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES ABSORBIDAS (EN ADELANTE LA “FUSIÓN”) EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN SUSCRITO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2015, Y EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 42 Y 49 DE LA LME:**

**Primero. – Aprobación como balances de fusión del balances ad hoc de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” cerrado a 16 de diciembre de 2015.**

Se propone aprobar como balance de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”, el balance ad hoc cerrado a 16 de diciembre 2015 que ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente como balance de fusión, no ha sido verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo y ha sido elaborado por ese Consejo de Administración como balance específico de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” en el punto primero del orden del día de su acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2015.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la LME, ha sido preciso elaborar un balance

*cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedentes a la fecha del proyecto de fusión.*

*Se adjunta a la presente acta el balance de fusión de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”, cerrado a 16 de diciembre de 2015, como Anexo I y se da aquí por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.*

*Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.*

*Asimismo, a continuación, todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez consideran, individualmente y de manera expresa, como balance de fusión de “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, el balance ad hoc cerrado a 16 de diciembre de 2015 que ha sido formulado por el Administrador Único de la Sociedad Absorbida como balance de fusión y ha sido aprobado por el Socio Único.*

**Segundo. – Aprobación de la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, (la “Sociedad Absorbida) en esta sociedad, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (la “Sociedad Absorbente”), de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de la Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.**

*Se propone la fusión por absorción de la sociedad íntegramente participada “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad Absorbida”) en esta sociedad, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” (la “Sociedad Absorbente”), con extinción mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida (en adelante la “Fusión”), todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales y en los términos establecidos en el Proyecto Común de Fusión suscrito por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente y el Administrador Único de la Sociedad Absorbida el 16 de diciembre de 2015.*

*En cumplimiento del artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil y como parte integrante del contenido de este acuerdo de fusión, se expresan las siguientes circunstancias relacionadas en el precepto indicado y las restantes menciones mínimas del Proyecto Común de Fusión previstas en el artículo 31 de la LME, que se ajustan al Proyecto Común de Fusión aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente que sido puesto a disposición de los socios y a los representantes legales de los trabajadores de la sociedad al tiempo de la aprobación del acuerdo unánime de fusión en la presente Junta y respecto del que todos los socios de “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” están de acuerdo:*

### **“1. IDENTIDAD DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA FUSIÓN**

#### **1.1. ARRIENDOS URBANOS, S.L. (Sociedad Absorbente)**

*ARRIENDOS URBANOS, S.L. es una sociedad limitada domiciliada en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1. Fue constituida por tiempo indefinido el día 18 de julio de 1997.*

*ARRIENDOS UBRANOS, S.L. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.558, Libro 2, Folio 9, Sección 8ª, Hoja M-221.104.*

*El Número de Identificación Fiscal de ARRIENDOS URBANOS, S.L. es B80000001.*

#### **1.2. RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (Sociedad Absorbida)**

*RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad limitada domiciliada en Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2. Fue constituida por tiempo indefinido el día 30 de agosto de 1996.*

*RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.426, Libro 2, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212.456.*

*El Número de Identificación Fiscal de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. es B80000002.*

## **2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN**

*La fusión proyectada consiste en la absorción de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L., por ARRIENDOS URBANOS, S.L., con extinción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad Absorbente.*

*Dado que RENTAS INMOBILIARIAS, S.L., Sociedad Unipersonal está íntegramente participada, de forma directa o indirecta, por ARRIENDOS URBANOS, S.L., no ha lugar a determinar el tipo de canje ni aumentar el capital social en esta última, no siendo necesario informe de administradores ni informe de expertos independientes.*

## **3. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS E IDENTIDAD DE LOS ADMINISTRADORES**

*La fusión descrita en el Proyecto Común de Fusión y sometida a la aprobación de esta Junta General no requiere que ARRIENDOS URBANOS, S.L. modifique sus estatutos por razón de ella.*

## **4. TIPO DE CANJE DE LA FUSIÓN**

*Al ser ARRIENDOS URBANOS, S.L. propietario de la totalidad de las participaciones sociales de la entidad absorbida Rentas Inmobiliarias, S.L. unipersonal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LME, no ha lugar a determinar la ecuación de canje.*

*Como consecuencia de lo anterior, no ha lugar a compensación en efectivo.*

## **5. PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ACCIONES**

*Al tratarse de una fusión simplificada de acuerdo con lo previsto en los artículos 52.1 y 49 de la LME no hay ecuación de canje ni ampliación de capital en la sociedad absorbente.*

## **7. FECHA DE EFECTOS CONTABLES DE LA FUSIÓN**

*Se establece como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad filial absorbida RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de ARRIENDOS URBANOS, S.L. el 1 de enero de 2015.*

*La retroacción contable así determinada es conforme con el Plan General de Contabilidad.*

## **8. PRESTACIONES ACCESORIAS Y DERECHOS ESPECIALES**

*No existen en las Sociedades Absorbidas prestaciones accesorias ni participaciones ni derechos especiales distintos de las participaciones.*

## **9. VENTAJAS ATRIBUIDAS A LOS ADMINISTRADORES Y EXPERTOS INDEPENDIENTES**

*No se atribuirá ninguna clase de ventaja en ARRIENDOS URBANOS, S.L., a los administradores de ninguna de las entidades participantes en la fusión, ni a favor del experto independiente que intervenga en el proceso de fusión*

## **11. FECHAS DE LOS BALANCES DE FUSIÓN**

*Se considerarán balances de fusión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LME, un balance ad hoc cerrado a 16 de diciembre de 2015 de la sociedad absorbente y un balance ad hoc cerrado por la sociedad absorbida a 16 de diciembre de 2015. Los balances han sido formulados por los órganos de administración de todas las sociedades que se fusionan, como balances específicos de fusión, en ambos casos.*

*Los balances de la sociedad absorbente y la sociedad filial absorbida no han sido*

verificados por sus auditores de cuentas por no existir obligación legal de efectuarlo.

Los balances de fusión de todas las sociedades que se fusionan se han puesto a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores al tiempo de adopción del acuerdo unánime de fusión en la Junta General de socios que ha de resolver sobre la fusión, junto con las cuentas anuales e informes de gestión correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014 el resto de documentos a que hace referencia el artículo 39.1 de la LME.

### **12. IMPACTO EN EMPLEO, GÉNERO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

La sociedad absorbente se subrogará en los derechos y obligaciones laborales de los trabajadores de la sociedad absorbida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. No se estima, por tanto, que la fusión tenga ningún impacto negativo sobre el empleo. Tampoco está previsto que, con ocasión de la fusión, se produzcan cambios de especial significación en la estructura del órgano de administración de la sociedad absorbente, desde el punto de vista de su distribución por géneros, ni que se modifique la política que ha venido gobernando en esta materia. Por último, como consecuencia de la fusión, no se variará la actual política de responsabilidad social corporativa”.

Se adjunta a la presente acta el proyecto de fusión de las sociedades “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”, de fecha 16 de diciembre de 2015, como Anexo 2 y se da aquí por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.

Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.

Asimismo, a continuación, todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez reconocen, individualmente y de manera expresa, que se les ha facilitado y han podido consultar toda la información disponible sobre la fusión.

#### **Tercero. – Delegación de facultades.**

Se propone facultar solidaria e indistintamente a todos los miembros del consejo de administración, para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan llevar a efecto los acuerdos adoptados y pueda proceder la elevación a público de los mismos, facultándoles especialmente en todo lo necesario y conveniente para su ejecución, desarrollo y cumplimiento, para firmar cuantos documentos públicos o privados, incluidos los de índole fiscal, sean precisos o convenientes para su mejor ejecución hasta llegar a su inscripción en los registros públicos correspondientes, pudiendo otorgar incluso escrituras de ratificación, subsanación y/o aclaración a la vista de las sugerencias verbales y/o la calificación escrita de los registradores, en cuanto pudiera ser necesario o conveniente, todo ello aunque incida en la autocontratación o múltiple representación.

Todos los socios, esto es, D. Felipe García González, D. José García Pérez y D. Antonio García Pérez, acuerdan, por unanimidad, la adopción del anterior acuerdo.

#### **Sexto. – Ruegos y preguntas.**

No se produjeron ruegos ni preguntas.

#### **Séptimo. – Lectura y aprobación del acta.**

No habiendo más asuntos que tratar, ni solicitada la palabra por ningún asistente, a continuación, se suspende la sesión durante unos minutos al objeto de redactar el Acta, que seguidamente fue leída por el Secretario, aprobada por unanimidad con el voto a favor de todos los socios que representan el 100% del capital social de la Sociedad, y firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión.

*Finalmente, la presente acta es firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente, en Madrid, a 16 de noviembre de 2019.*

**EL SECRETARIO:**

---

*Don José García Pérez  
Secretario del consejo de administración de  
Arriendos Urbanos, S.L.*

**V.º B.º DEL PRESIDENTE:**

---

*Don Felipe García González  
Presidente del consejo de administración de  
Arriendos Urbanos, S.L.*

**Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente certificación literal, en Madrid, a 16 de diciembre de 2015.**

El Secretario:

VºBº del Presidente:

---

Don José García Pérez  
DNI: 50000001-V

---

Don Felipe García González  
DNI: 40000001-B

## 5. ACTA Y CERTIFICACIÓN DE “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”

### ACTA DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE LA SOCIEDAD “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad”)

En Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, el socio único, “**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”, con C.I.F. núm. B-80000001, representada en este acto por la persona física representante en virtud de su cargo de consejera delegada, don José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, adopta las siguientes

#### DECISIONES

##### **Primera. – Aprobación como balance de fusión del balance *ad hoc* de la Sociedad cerrado a 16 de diciembre de 2015.**

El socio único decide aprobar como balance de fusión de la Sociedad, un balance cerrado *ad hoc* a 16 de diciembre de 2015, no ha sido verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo y ha sido formulado por el Administrador Único como balance específico de fusión en el punto 1 del orden del día.

A los efectos previstos en el artículo 36.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales (en adelante, LME), ha sido preciso elaborar un balance cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedente a la fecha del proyecto de fusión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la LME, el balance de fusión de la Sociedad, cerrado a 16 de diciembre de 2015, es el que se recoge como Anexo 1.

##### **Segunda. – Delegación de facultades para la formalización, ejecución y en su caso subsanación, de las decisiones anteriores.**

Se decide facultar y autorizar expresamente, a los efectos de cumplimentación de las anteriores decisiones, a José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar los actos que sean necesarios para la elevación a público e inscripción de las decisiones adoptadas, suscribiendo para ello los documentos que fueren precisos y realizando las gestiones necesarias o convenientes a tal fin, pudiendo incluso, modificar para subsanar o corregir los defectos que se aprecien en los mencionados acuerdos, hasta la total y definitiva inscripción en el Registro Mercantil de todos los acuerdos que fueren legalmente precisos.

“**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”, representada por su Consejero Delegado, Don José García Pérez), en su condición de socio único de “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**”, firma la presente acta, en el ejercicio de sus competencias.

**EL SOCIO ÚNICO, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”**

---

**Don José García Pérez**  
Consejero Delegado de  
“**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”

“**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”, con C.I.F. núm. B-80000001, representada en este acto por su Consejero Delegado Don José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V,

#### C E R T I F I C A:

Que según consta en el Acta correspondiente, en Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, el socio único de la sociedad “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**”, esto es, la entidad “**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**”, ejerciendo las competencias de la Junta General, adoptó las siguientes decisiones que se consignaron en la correspondiente Acta, que fue debidamente aprobada y firmada, y que a continuación se transcriben literalmente:

**«ACTA DE CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE LA SOCIEDAD “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.” (la “Sociedad”)**

*En Madrid, el día 16 de diciembre de 2015, el socio único, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”, con C.I.F. núm. B-80000001, representada en este acto por la persona física representante en virtud de su cargo de consejera delegada, don José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V, al amparo de lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, adopta las siguientes*

#### DECISIONES

**Primera. – Aprobación como balance de fusión del balance ad hoc de la Sociedad cerrado a 16 de diciembre de 2015.**

*El socio único decide aprobar como balance de fusión de la Sociedad, un balance cerrado ad hoc a 16 de diciembre de 2015, no ha sido verificado por los auditores de cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo y ha sido formulado por el Administrador Único como balance específico de fusión en el punto 1 del orden del día.*

*A los efectos previstos en el artículo 36.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales (en adelante, LME), ha sido preciso elaborar un balance cerrado con posterioridad al primer día del tercer mes precedente a la fecha del proyecto de fusión.*

*De acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la LME, el balance de fusión de la Sociedad, cerrado a 16 de diciembre de 2015, es el que se recoge como Anexo 1.*

**Segunda. – Delegación de facultades para la formalización, ejecución y en su caso subsanación, de las decisiones anteriores.**

*Se decide facultar y autorizar expresamente, a los efectos de cumplimentación de las anteriores decisiones, a José García Pérez, con D.N.I. n.º 50000001-V, para que, en nombre y representación de la Sociedad, pueda realizar los actos que sean necesarios para la elevación a público e inscripción de las decisiones adoptadas, suscribiendo para ello los documentos que fueren precisos y realizando las gestiones necesarias o convenientes a tal fin, pudiendo incluso, modificar para subsanar o corregir los defectos que se aprecien en los mencionados acuerdos, hasta la total y definitiva inscripción en el Registro Mercantil de todos los acuerdos que fueren legalmente precisos.*

**“ARRIENDOS URBANOS, S.L.”**, representada por su Consejero Delegado, Don José García Pérez), en su condición de socio único de “**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**”, firma la presente acta, en el ejercicio de sus competencias.

**EL SOCIO ÚNICO, “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”**

---

**Don José García Pérez**  
Consejero Delegado de  
“ARRIENDOS URBANOS, S.L.”»

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente certificación.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2015.

**EL SOCIO ÚNICO,**  
La entidad “ARRIENDOS URBANOS, S.L.”

---

**Don José García Pérez**  
Consejero Delegado de  
“ARRIENDOS URBANOS, S.L.”

## 6. ANUNCIOS EN BORME Y DIARIOS

La Junta General Extraordinaria de la sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L., reunida con carácter universal el día 16 de diciembre de 2015, después de aprobar el Proyecto Común de Fusión suscrito por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida y aprobar los balances de fusión, aprobaron por unanimidad la fusión por absorción entre "ARRIENDOS URBANOS, S.L." como Sociedad Absorbente y "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L." como Sociedad Absorbida, mediante la absorción de esta última por la primera, produciéndose la extinción, vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida, y el traspaso en bloque a título universal de su patrimonio social a la Sociedad Absorbente, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

Asimismo, se hace constar que la fusión es un supuesto asimilado de absorción de sociedades íntegramente participadas del artículo 49 y 51.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (LME) y se realiza conforme al procedimiento de acuerdo unánime de fusión regulado en el artículo 42 de dicha Ley.

La fusión se acordó sobre la base del Proyecto de Fusión de fecha 16 de diciembre de 2015, suscrito por el órgano de administración de todas las sociedades intervinientes. Los balances de fusión son los cerrados a fecha 16 de diciembre de 2015, y no precisan verificación en virtud del art. 37 LME, por no encontrarse sometida a la obligación de auditoría ninguna de las Sociedades Intervinientes. Se hace constar que, de conformidad con los artículos 42 y 33 LME, no es preceptivo el depósito previo en el Registro Mercantil, ni la elaboración del Informe de Administradores ni de Experto Independiente sobre el Proyecto de Fusión.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 LME, no es necesario determinar el tipo de canje, ni su procedimiento, ni la fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales dado que no existe ampliación de capital en la Sociedad Absorbente.

Se hace constar el derecho de los socios y acreedores de las sociedades intervinientes a obtener el texto íntegro del Proyecto de Fusión, de los acuerdos adoptados y de los balances de fusión, así como de los demás documentos relacionados con la fusión mediante su envío o entrega gratuita. Asimismo, se hace constar el derecho de oposición de los acreedores durante el plazo de un mes contado desde la fecha de publicación del último anuncio del acuerdo de fusión en los términos previstos en el artículo 44 de la LME.

Madrid, 16 de diciembre de 2019.- El Secretario del consejo de administración de Arriendos Urbanos, S.A., y el Administrador único de Rentas Inmobiliarias, S.L.

## **7. ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN**

### **ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN DE SOCIEDADES**

NÚMERO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS

En Madrid, a 23 de enero de 2016.

Ante mí, VIRIATO SÁNCHEZ IGLESIAS, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta ciudad,

#### **COMPARECEN**

De una parte, DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, vecino de Madrid, calle de San Ignacio, nº 1 y provisto/a de D.N.I. 50.000.001V.

Y de otra, DON ANTONIO GARCÍA PÉREZ, vecino de Madrid, calle de Loyola, nº 2 y provisto/a de D.N.I. 50.000.002V.

Doy fe de identificar a los comparecientes por los documentos de identidad exhibidos, constando sus circunstancias personales por sus manifestaciones.

#### **INTERVIENEN**

I.- El primero, en nombre y representación de la entidad mercantil ARRIENDOS URBANOS, S.L. (Sociedad absorbente), domiciliada en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Madrid el 18 de julio de 1997, por el Notario Don Viriato Sánchez Iglesias, que causó la inscripción 1ª de la hoja M-221.104, folio 9, tomo 13.558 del Registro Mercantil de Madrid, Provista de C.I.F. B80000001.

Está legitimado para este acto en virtud de su cargo de Secretario del Consejo de Administración y además, Consejero Delegado, que asegura vigente, y por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 16 de diciembre de 2015, certificación del cual, con las firmas que la autorizan, que considero legítimas, incorporo a esta escritura, fotocopia auténtica se acompañará a las copias.

II.- El segundo, en nombre y representación de la entidad mercantil RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (Sociedad absorbida), domiciliada en Madrid, CP 28002, calle de Loyola, nº 2; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el 30 de agosto de 1996, por el Notario de esta residencia Don Gumersindo Ochoa Smith; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 12.426, folio 15, hoja M-212.456, inscripción 1ª y provista de C.I.F. B80000002.

Está legitimado para este acto en virtud de su cargo de Administrador Único, que asegura vigente, y además por decisión del Socio Único de la Compañía de 16 de diciembre de 2015, certificación del cual, con las firmas que la autorizan, que considero legítimas, incorporo a esta escritura, fotocopia auténtica se acompañará a las copias.

Les juzgo con capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de **FUSIÓN POR ABSORCIÓN**; y

#### **EXPONEN**

**A) Proyecto de fusión, depósito y publicación**

Los órganos de administración de las dos sociedades objeto de esta escritura, redactaron y suscribieron un proyecto de fusión, del que no depositaron un ejemplar en el Registro Mercantil de Madrid conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

### **B) Balance de fusión**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, los administradores de cada una de las sociedades han formulado balance de fusión, cerrados ambos a 2 de noviembre de 2015, no pudiendo considerarse como tales los últimos aprobados por no haber sido cerrados dentro de los seis meses anteriores a la fecha del proyecto de fusión, y no habiendo sido auditados el de ARRIENDOS URBANOS, S.L. ni el de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. por no existir obligación legal de efectuarlo.

### **C) Informes de expertos independientes y de los administradores**

Manifiesta el compareciente que no se precisa la elaboración de un informe de un experto independiente designado por el Registro Mercantil, al tratarse de una fusión de las comprendidas en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Por la misma razón tampoco se acompañará informe de los administradores de las Sociedades participantes en la fusión, como así lo dispone el artículo 42 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

### **D) Acuerdos de la Junta General Extraordinaria Universal de la Sociedad absorbente**

La Junta General ha sido celebrada a las 10:00 horas del 16 de diciembre de 2015, con todos los requisitos legales, no siendo necesarias las publicaciones de las convocatorias por su carácter de universal, habiéndose adoptado por unanimidad los siguientes acuerdos:

1º.- Balances. Considerar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, Balances de fusión el Balance *ad hoc*, cerrado a 16 de diciembre de 2015, no habiendo sido verificados por el Auditor de Cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo.

2º.- Fusión. Realizar la fusión de las sociedades ARRIENDOS URBANOS, S.L. y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. mediante la absorción de ésta por aquella y consiguiente disolución sin liquidación de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. y absorción en bloque de su patrimonio social por la compañía mercantil ARRIENDOS URBANOS, S.L. que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de aquella, con amortización de todas las participaciones de la Sociedad absorbida, de las que la absorbente es única titular; a partir del mismo día del otorgamiento de la escritura pública de fusión, las operaciones de la Sociedad absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad absorbente. Todo ello, según el proyecto presentado por el Consejo de Administración.

3º.- Publicación del acuerdo. Facultar expresamente al Secretario del Consejo de Administración de la Compañía Don JOSÉ GARCÍA PÉREZ para que cuide de la publicación de los acuerdos y otorgue, en representación de la Sociedad, la correspondiente escritura pública de fusión, así como, en su caso, las de aclaración, rectificación o subsanación de aquella que resultaren precisas para la inscripción de los acuerdos en el Registro Mercantil.

### **E) Decisiones del Socio Único de la de la Sociedad absorbida**

El Socio Único resolvió a las 10 horas del 16 de diciembre de 2015, en ejercicio de las competencias de la Junta General, atribuidas por el artículo 15 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, adoptar las siguientes decisiones:

1º.- Balance. Considerar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, Balance de fusión el Balance *ah hoc*, cerrado a 16 de diciembre de 2015, no verificado por el Auditor de Cuentas de la Sociedad por no existir obligación legal de efectuarlo.

2º.- Publicación del acuerdo. Facultar expresamente al Administrador Único de la Compañía Don ANTONIO GARCÍA PÉREZ para que cuide de la publicación de los acuerdos y otorgue, en representación de la Sociedad, la correspondiente escritura pública de fusión, así como, en su caso, las de aclaración, rectificación o subsanación de aquella que resultaren precisas para la inscripción de los acuerdos en el Registro Mercantil.

### **F) Publicación de los acuerdos de fusión**

Los acuerdos de fusión fueron publicados en el BORME el día 21 y 22 del mes de diciembre de 2019 y en los diarios Expansión y Cinco Días los días 23 y 24 del mes de diciembre de 2019; haciéndose constar el derecho de los socios y acreedores de obtener el texto íntegro de los acuerdos y de los balances de fusión y el derecho de acreedores y obligacionistas de oponerse a la fusión. Al no haberse publicado convocatorias de la junta de la sociedad absorbente, dado el carácter de universal de la misma, se hizo constar también el derecho de los socios, obligacionistas y titulares de derechos especiales distintos de las participaciones, así como de los representantes de los trabajadores, de examinar en el domicilio social los documentos a que se refiere el artículo 39 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

### **G) Declaraciones de los otorgantes conforme a las reglas 1ª y 2ª del artículo 227.2 del Reglamento del Registro Mercantil**

Manifiestan los otorgantes, bajo su responsabilidad, con relación a la respectiva sociedad que representan:

1º.- Que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles y que han sido puestos a disposición de los socios y acreedores los documentos a que se refiere dicho precepto.

2º.- Que, durante el plazo de un mes, contado desde la fecha del último de los anuncios, ningún acreedor ni obligacionista de las sociedades se opuso a la fusión, no contando, sin embargo, la sociedad absorbida con cuentas de acreedores en su pasivo.

### **H) Protocolización**

Lo expuesto resulta de los siguientes documentos que me entrega el compareciente:

1. Fotocopia del original del proyecto común de fusión, autorizado con las firmas legitimadas, de todos los administradores, y certificaciones acreditativas de la aprobación de dicho proyecto, que se expiden por las personas indicadas *ut infra*.

2. Balances de fusión, considerándose como tales, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, los balances *ad hoc* aprobados por las Sociedades fusionadas, cerrados ambos a 16 de diciembre de 2015, como balances específicos de fusión, no habiendo sido auditados el de ARRIENDOS URBANOS, S.L. ni el de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. por no existir obligación legal de efectuarlo.

3. Ejemplares de las publicaciones citadas de los acuerdos de fusión.

4. Certificaciones sociales: la de ARRIENDOS URBANOS, S.L. expedida por el Secretario del Consejo de Administración, Don JOSÉ GARCÍA PÉREZ, con el Visto Bueno del Presidente, Don FELIPE GARCÍA GONZÁLEZ; la de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. expedida por el Socio Único, Don JOSÉ GARCÍA PÉREZ, en representación de ARRIENDOS URBANOS, S.L., ejerciendo su cargo de Consejero Delegado; considero legítimas por conocimiento directo las referidas firmas.

Y en virtud de cuanto antecede,

### **OTORGAN**

PRIMERO.- Queda disuelta la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (Sociedad absorbida), sin liquidación, mediante el traspaso en bloque de su patrimonio a la Sociedad absorbente ARRIENDOS URBANOS, S.L., único socio de aquélla, que la absorbe, y asume todos sus derechos y obligaciones, en los términos del balance aprobado por la Junta General de la Sociedad absorbida, que figura protocolizado.

SEGUNDO.- A partir del día 1 de enero de 2015, las operaciones de la Sociedad absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad absorbente.

TERCERO.- Al ser la Sociedad absorbente, ARRIENDOS URBANOS, S.L., único socio de la Sociedad absorbida, RENTAS INMOBILIARIAS, S.L., no procede, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, aumentar el capital social de aquélla, ya que su patrimonio no experimenta incremento alguno y sí, solamente, modificación en la composición del mismo al quedar sustituidas la totalidad de las acciones/participaciones de la Sociedad absorbida, que se amortizan, por su patrimonio, que se traspasa en bloque, y que, por subrogación real, ocupa el lugar de aquélla.

CUARTO.- Quedan elevados a públicos los acuerdos de las certificaciones que se protocolizan a las que se hace remisión para evitar reiteraciones.

QUINTO.- Se solicita la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.

Hechas las reservas y advertencias legales, leída por mí esta escritura al compareciente, tras advertirle su derecho a hacerlo por sí o por otro, que no ejercita, la aprueba y firma conmigo, el Notario, que de todo lo precedente consignado en este instrumento público, extendido en sesenta y nueve hojas de papel de timbre del Estado, de clase [NUMERO], serie [NUMERO], números[NUMERO], DOY FE.