



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO – ICADE

MÁSTER UNIVERSITARIO DE DERECHO DE EMPRESA

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

AUTOR: Julia Escolar Juan

201401527 – Grupo A

TUTOR: Daniel Prades Cutillas

En Madrid, enero de 2020

INFORME LEGAL N°1/2020¹

CLIENTE:	ARRIENDOS URBANOS, S.L.
AUTOR:	Julia Escolar Juan
ASUNTO:	Fusión por absorción de la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS, S.A. (íntegramente participada por el cliente)
FECHA:	Enero de 2020, Madrid

¹ La presentación del trabajo se hace siguiendo lo estipulado en la Guía Documento del Trabajo de Fin de Máster de forma que se acerque lo más posible a un encargo profesional de un cliente, y de acuerdo con las peticiones del caso práctico al que respondemos.

Índice

I.	CONCLUSIONES	3
II.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	6
III.	CUESTIONES PLANTEADAS LEGISLACIÓN APLICABLE Y METODOLOGÍA.	8
IV.	ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA POR EL CLIENTE.....	9
	A. ESQUEMA DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN	9
	B. CUESTIÓN PREVIA SOBRE EL ACUERDO DE APROBACIÓN DE LA FUSIÓN.....	9
	C. ESTUDIO PREVIO DE LA LEY DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES	10
	D. SOLICITUDES Y/O NOTIFICACIONES A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.....	12
	E. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE Y DEL AUMENTO DE CAPITAL EN LA SOCIEDAD ABSORBENTE	22
	F. PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN	12
	G. INFORME DE ADMINISTRADORES E INFORME DE EXPERTOS INDEPENDIENTES.....	23
	H. ACTA Y CERTIFICACIÓN DE “RENTAS INMOBILIARIAS”, CONTINENTE DE TODOS LOS ACUERDOS SOCIALES PRECEPTIVOS.	15
	I. ACTA Y CERTIFICACIÓN DE “ARRIENDOS URBANOS”, CONTINENTE DE TODOS LOS ACUERDOS SOCIALES PERTINENTES.	16
	J. TEXTOS A PUBLICAR EN PÁGINAS WEBS CORPORATIVAS O A DEPOSITAR EN LOS REGISTROS MERCANTILES CORRESPONDIENTES.	19
	K. ANUNCIOS EN BORME Y DIARIOS.	21
	L. ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN, CONTINENTE DE CUANTAS MENCIONES RESULTEN OPORTUNAS Y NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.	23
	M. MENCIONES REFERENTES A LA FORMA DE GARANTIZAR EL POSIBLE Y FUTURO AFLORAMIENTO EN LA SOCIEDAD ABSORBIDA DE PASIVOS OCULTOS.....	27
	N. BALANCE DE FUSIÓN	14
V.	ANEXOS.....	28

I. Conclusiones

Este informe tiene por objeto analizar cuáles van a ser los documentos que se han de suscribir para llevar a efecto la fusión por absorción de la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS por ARRIENDOS URBANOS, estando la primera íntegramente participada por la segunda. Este informe ha sido redactado en respuesta a las cuestiones que se nos plantearon en la reunión mantenida con fecha 16 de diciembre de 2019. El objetivo principal es analizar la pertinencia de determinados documentos a fin de llevar a cabo la operación de fusión por absorción. Señalamos que las conclusiones a las que se han llegado son las siguientes:

- 1º. Los documentos que se van a tener que suscribir y aportamos como anexo son, en orden cronológico:
 - Proyecto de fusión por absorción (**vid. pág. 30**)
 - Certificación de ARRIENDOS URBANOS continente de la aprobación del proyecto común de fusión en el consejo de administración (**vid. pág. 36**) y correspondiente Acta de ARRIENDOS URBANOS continente de la aprobación del proyecto común de fusión en el consejo de administración (**vid. pág. 43**)
 - Acta de ARRIENDOS URBANOS continente de la aprobación del proyecto común de fusión en el consejo de administración (**vid. pág. 43**)
 - Anuncio en BORME (**vid. pág. 46**)
 - Escritura pública de fusión continente de las menciones oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil (**vid. pág. 48**)
 - Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (**vid. pág. 56**)
 - Modelo 036 cumplimentado (**vid. pág. 58**)
- 2º. Excluimos la necesidad de determinar (i) el tipo de canje y del aumento de capital de la sociedad Absorbente (**vid. pág. 22**), (ii) el informe de administradores y de expertos independientes (**vid. pág. 23**), (iii) acta y certificación de RENTAS INMOBILIARIAS conteniendo los acuerdos sociales preceptivos (**vid. pág. 15**). Incluimos a su vez, menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad Absorbida de pasivos ocultos (**vid. pág. 27**).
- 3º. La Operación se configura como fusión impropia (arts. 49 y ss. LME), conllevando que se omitan y añadan requisitos al régimen general de fusiones. Principalmente carecerá de fase decisoria al no tener que aprobar la fusión en Junta de la sociedad Absorbida, y se

excluirá la necesidad de hacer una ampliación de capital -con su correspondiente tipo de canje-, abreviando el procedimiento (*vid. pág. 22*). Además de eliminar los documentos a los que nos referíamos en la segunda conclusión, se simplifica el proyecto común de fusión eliminando requisitos generales (*vid. pág.10*).

- 4º. El proyecto común de fusión goza de un régimen simplificado en contraposición con el general pues se eliminan (i) la necesidad de considerar el tipo de canje, y (ii) las informaciones sobre la valoración de la empresa (*vid. pág.12*).
- 5º. El balance de fusión aportado por ARRIENDOS URBANOS no va a poder configurarse como balance de fusión en virtud del 36 LME debiéndose utilizar en su lugar el último balance de ARRIENDOS URBANOS, siendo éste el del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 (*vid. pág. 14*).
- 6º. En relación con las actas y certificaciones de los acuerdos alcanzados en las sociedades que se fusionan, para el caso de RENTAS INMOBILIARIAS no se tendrá que convocar junta general para la aprobación de la fusión por tratarse de una fusión impropia, ni tampoco tendrá el órgano de administración que plasmar el acuerdo por escrito al estar compuesto por administrador único (*vid. pág.15*).

Para el caso de ARRIENDOS URBANOS, se podrá omitir la presentación de acta y certificación del acuerdo mediante el que se apruebe la fusión en junta general cuando, cumpliendo con los requisitos de publicidad del artículo 51 LME, no lo soliciten los socios que representen al menos el 1% del capital social, en el plazo de quince días desde la publicación en el BORME del depósito en el Registro Mercantil de Madrid y la inserción en la página web corporativa del Proyecto de fusión. Mientras que, para el caso de los acuerdos adoptados en el seno del consejo de administración, si que se tendrán que redactar certificación y acta de la aprobación del proyecto (*vid. pág.16*).

- 7º. En la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS se incluirán (i) el proyecto común de fusión, y (ii) las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios para cumplir con las obligaciones de comunicación. Igualmente, se pondrán a disposición de partícipes, obligacionistas y representantes de los trabajadores en el domicilio social de la sociedad Absorbente ambos documentos.

Al carecer RENTAS INMOBILIARIAS de página web corporativa, se depositará en el Registro Mercantil de Madrid el proyecto común de fusión y lo pondrá a disposición de obligacionistas -o cualquier otro con interés legítimo- en su domicilio social, facilitando su entrega gratuita. (*vid. pág. 19*).

Ambos deben cumplir con esta exigencia con un mes de anterioridad a la formalización del proyecto de fusión y se han de publicar en el BORME (*vid. pág. 21*).

8º. Tratándose de una fusión impropia no se va a tener que ampliar el capital social de ARRIENDOS URBANOS una vez se incluya el patrimonio empresarial de la Absorbida en aquella, pues ya contaba con él. En caso de realizarse se estaría incurriendo en autocartera, práctica prohibida por nuestra legislación. Como consecuencia de esto, no será necesario calcular el consecuente tipo de canje (**vid. pág. 22**).

De este mismo modo, se excluye legalmente la necesidad de aportar informe de administradores y de expertos independientes (**vid. pág.23**).

9º. La escritura de fusión no cuenta con requisitos especiales por ser una fusión impropia, sólo reseñamos que su formalización tiene naturaleza constitutiva y se ha de hacer en el plazo de un mes desde que se otorga (**vid. pág. 23**).

10º. Deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid la sujeción al régimen especial de fusiones del Impuesto de Sociedades para gozar de su aplicación (**vid. pág. 24**) Es un trámite que deberá realizarse en los tres meses siguientes a la inscripción de la escritura pública de la fusión. del mismo modo se ha de dar de baja a la sociedad que se extingue a través de la presentación del modelo 036 (**vid. pág. 26**) en cuanto al empresario, al carecer de los datos relativos a si es administrador de otras sociedades, no vamos a incluir el modelo 037 cumplimentado, que tendrá que hacerse en su caso.

11º. Ante la aparición de pasivos ocultos una vez se produzca la operación se podrá responder de tres maneras (i) prestando garantía de satisfacción, (ii) mediante el afianzamiento solidario por entidad de solvencia reconocida, (iii) abonando el precio (**vid. pág.27**)

12º. La fecha máxima en la que estarían completados todos los trámites para la formalización de la Operación es el 10 de noviembre de 2020 -sin tener en cuenta la comunicación a la AEAT-, pudiendo reducirse considerablemente.

II. Introducción y antecedentes

Mantuvimos con fecha 16 de diciembre de 2019 reunión con nuestro cliente la sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L. (en adelante “**ARRIENDOS URBANOS**”, “**sociedad Absorbente**” o “**el Cliente**”), en la que nos indicó que con fecha 16 de diciembre de 2015 se acordó en junta general extraordinaria y universal aprobar la fusión por absorción (“**la Operación**” o “**la Fusión**”) de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (en adelante “**RENTAS INMOBILIARIAS**” o “**sociedad Absorbida**”), sociedad que esta íntegramente participada por el Cliente.

En la misma fecha en la que se celebró la citada junta general, el socio único de la sociedad Absorbida acordó su disolución sin liquidación de RENTAS INMOBILIARIAS, resultando igualmente aprobado el balance de fusión, cerrado en la fecha aludida.

Nos dio traslado a su vez de la información relevante de cada una de las sociedades al efecto de la Fusión, de entre la que destacamos que ninguna de las dos citadas entidades está obligada a verificación contable. La sociedad Absorbida no tiene en su pasivo cuentas de acreedores. La sociedad Absorbente cuenta con página web corporativa, de la que tiene constancia formal el Registro Mercantil, mientras que la Absorbida no goza de página web corporativa.

Además, nos indicó que 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.

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 (en adelante “**LSC**”) y demás normativa tributaria.

Por otro lado, nos consignó el balance de fusión de ambas sociedades cerrado a 16 de diciembre de 2015 que se configuraba de la siguiente manera,

ACTIVO (en euros)	
ACTIVO NO CORRIENTE	42.990,55
V. Inversiones financieras a L/P.	750,00
240. Finanzas L/P.	750,00
VI. Activos por impuesto diferido.	42.240,55
474. Activos por impuesto diferido.	40.932,27
4740. Activos por diferencias temporarias deducibles.	1.308,28
ACTIVO CORRIENTE	743.064,53
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	12.979,97
3. Otros deudores	12.979,97
470. Hacienda pública, deudora por diversos conceptos.	12.963,81
472. Hacienda pública, IVA soportado	16,16
IV. Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a C/P	706.816,88
5323. Créditos a C/P a empresas del grupo	690.000,00
555. Partidas pendientes de aplicación	16.816,88
IV. Inversiones financieras a C/P	6.647,71
546. Intereses a C/P de valores representativos de deuda.	6.447,71
565. Finanzas constituidas a C/P	200,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	16.619,97
570. Caja, euros.	1.492,59
572. Bancos e instituciones de crédito C/C vista, euros	15.127,38
TOTAL ACTIVO	786.055,08
PASIVO (en euros)	
PATRIMONIO NETO	786.055,08
I. Capital.	653.683,66
100. Capital social.	653.683,66
III. Reservas.	138.136,64
112. Reserva legal.	22.333,56
113. Reservas voluntarias.	115.787,79
119. Diferencias por ajuste monetario.	15,39
VII. Resultado del ejercicio.	(5.765,22)
129. Resultado del ejercicio.	(5.765,22)
TOTAL PASIVO	786.055,08

Con los anteriores datos hemos realizado el informe que aquí presentamos, junto con los documentos anexados a los que haremos referencia a lo largo del mismo. Todo ello a los efectos de realizar la Fusión por absorción de sociedad íntegramente participada siendo ARRIENDOS URBANOS la sociedad Absorbente y RENTAS INMOBILIARIAS la sociedad Absorbida.

III. Cuestiones planteadas legislación aplicable y metodología.

Tras la exposición de los anteriores hechos el Cliente nos planteó sus dudas acerca de la Operación y centró su consulta en conocer cuales serían los documentos que habría suscribir para poder llevarla a cabo, y en especial en la pertenencia de, (i) solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, (ii) la determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad Absorbente, (iii) el Proyecto de fusión por absorción, (iv) textos a publicar en páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes (v) informe de administradores e informe de expertos independientes, (vi) acta y certificación de “RENTAS INMOBILIARIAS” y de “ARRIENDOS URBANOS”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos (vii) anuncios en BORME y diarios, (viii) escritura pública de fusión, continente de cuantas menciones resulten oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil y (ix) menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad Absorbida de pasivos ocultos.

Por otro lado, solicitó que se confeccionaran los documentos que resultasen necesarios para llevar a cabo La Operación, que incluimos en el informe como Anexos (*vid. págs. 56 y ss.*).

Los cuerpos normativos utilizados para confeccionar este informe son: Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante “LME”), Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades (“LIS” en adelante), Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (“RIS” en lo sucesivo), Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (“PGC”), Ley 1/2012, de 22 de junio, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital (“LSFE”), Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (“RRM”), Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio (“C.Com.”), Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (“C.C.”).

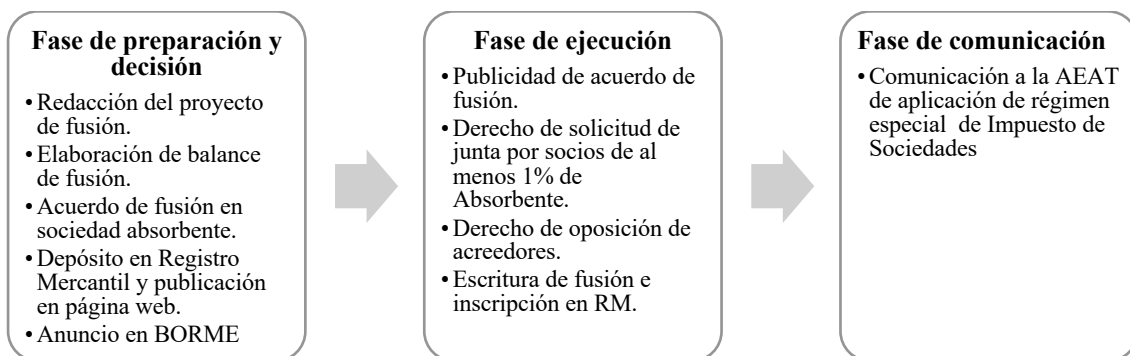
La metodología que hemos seguido se basa en el análisis piramidal de cada una de las cuestiones de tal forma que se expondrán las conclusiones en primer lugar, pasando a un análisis escueto y terminando con un estudio más exhaustivo de la cuestión con referencia a la doctrina legal y jurisprudencia, de manera que el lector pueda decidir cuál es la cantidad de información que quiere obtener en cada caso.

IV. Análisis de la cuestión planteada por el Cliente

A. Esquema de la Operación de fusión

Como norma general son tres las fases para formalizar una fusión. En primer lugar, la **fase de preparación** en la que se redacta y tramita el proyecto común de fusión, se compone el informe de administradores sobre el Proyecto, junto con el de expertos independientes y se prepara a su vez el balance de fusión. En segundo lugar, tenemos la **fase de decisión** en la que el órgano competente adopta el Acuerdo de Fusión en la junta general y se publica dicho acuerdo y el derecho de oposición de los acreedores. En tercer lugar, se ubica la **fase de ejecución** en la que se formaliza el acuerdo de fusión y se inscribe, dando paso además a la posibilidad de impugnarlo.

En este caso estamos ante una fusión impropia, que da lugar a la simplificación de este procedimiento. A modo explicativo y para una mejor comprensión del informe, incluimos un breve esquema² del procedimiento de fusión,



A lo largo del informe analizaremos la razón de la unión de la fase de decisión con la de preparación, y de la reducción de las restantes. Hemos incluido una fase que hemos decidido bautizar como fase de comunicación, pues ARRIENDOS URBANOS nos ha indicado su intención de aplicar el régimen especial del Impuesto de Sociedades. Además del presente esquema, incluimos un calendario completo de la Fusión como Anexo I (*vid. pág. 29*).

B. Cuestión previa sobre el acuerdo de aprobación de la fusión.

Además de la que analizamos, hay otras dos posibles interpretaciones, por un lado, que el acuerdo adoptado en junta general, extraordinaria y universal de ARRIENDOS URBANOS, con fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince no se considere válido por no cumplir los requisitos

² Elaboración de procedimiento de fusión de acuerdo con VIVES RUIZ, F. “Las modificaciones estructurales de las sociedades” en IBÁÑEZ JIMÉNEZ, J. (Coord.) Fundamentos de Derecho Empresarial. II, Editorial Civitas 3ª ed. 2015. Págs. 239 y ss.

legales al no constar la aprobación del proyecto común de fusión, y por otro, que en efecto si se hubiera llevado a cabo la aprobación del proyecto común de fusión, junto con el balance que nos presentaron a fecha de la reunión que mantuvimos.

En el primer supuesto, entenderíamos que el acuerdo no es válido, por lo que se tendría volver a aprobar la fusión, retrotrayendo las actuaciones a dicha junta. En caso de ser así, se tendría que volver a convocar junta general, extraordinaria, para efectivamente aprobar la fusión y consecuentemente su disolución sin liquidación de la sociedad Absorbida. Mediante la aprobación del proyecto común de fusión y de un balance que cumpla los requisitos legalmente establecidos.

El otro posible escenario, nos llevaría directamente a la fase de publicación, pues, si entendemos que en la junta en la que se aprobó el balance de fusión, se hizo lo mismo con el proyecto común de fusión, ya se habría cumplido con los trámites pertinentes de la fase de preparación.

Por todo ello, consideramos ineludible el previo examen del acta de la junta general, extraordinaria y universal de fecha 16 de diciembre de 2015, para poder determinar si el acuerdo se hizo conforme a la normativa mercantil o no. Si no se cumpliera con la normativa el acuerdo no sería válido, incluso pudiendo ser contrario a la ley conforme a la normativa contenida en la LME y la LSC.

C. Estudio previo de la Ley de Modificaciones Estructurales

Antes de entrar a ver la pertinencia de cada uno de los documentos solicitados, incluimos un análisis a modo general de la LME que va a ser la que rija sobre la Operación para determinar cuáles son los documentos que vamos a tener que suscribir y así contestar a las cuestiones planteadas por el Cliente.

Partimos de la base de que ARRIENDOS URBANOS va a llevar a cabo una operación de fusión por adquisición de una sociedad íntegramente participada, regulada en los arts. 49 y siguientes de la LME, dentro de la sección octava (capítulo I del título II) dedicada a las fusiones especiales.

Se incluyen y analizan a continuación las previsiones legales que modifican el régimen general simplificándolo, y dando lugar a un procedimiento abreviado que se aplica en los supuestos de fusiones impropias.

El apartado primero del art. 49 LME prevé que,

“1. Cuando la sociedad absorbente fuera titular de forma directa o indirecta de todas las acciones o participaciones sociales en que se divida el capital de la sociedad o sociedades absorbidas, la operación podrá realizarse sin necesidad de que concurran los siguientes requisitos:

1.º La inclusión en el proyecto de fusión de las menciones 2.ª y 6.ª del artículo 31 y, salvo que se trate de fusión transfronteriza intracomunitaria, las menciones 9.ª y 10.ª de ese mismo artículo”.

Excluye por tanto este artículo (i) la necesidad de considerar el tipo de canje, pues como ya trataremos, este tipo de operaciones no son necesarias en las fusiones impropias (menciones segunda y sexta), y (ii) las informaciones sobre la valoración de la empresa (menciones novena y décima).

“2.º Los informes de administradores y expertos sobre el proyecto de fusión. No obstante, el informe de los administradores será necesario cuando se trate de una fusión transfronteriza intracomunitaria”.

El informe de administradores, aun conteniendo menciones que van más allá del tipo de canje y el aumento de capital, se excluye en este caso por permitirlo así la ley, mientras que, para el caso del informe de expertos, al no existir un tipo de canje ni un aumento de capital, dado que el informe se centra básicamente en estos aspectos, pierde su utilidad en las absorciones de sociedades participadas íntegramente³.

“3.º El aumento de capital de la sociedad absorbente”.

A efectos prácticos esta operación no va a conllevar ningún cambio patrimonial en la sociedad Absorbente, pues ya figuraban en el patrimonio de ésta las participaciones de la Absorbida. Es por ello por lo que se extinguen las participaciones en la sociedad Absorbida, sin producirse un aumento de capital.

“4.º La aprobación de la fusión por las juntas generales de la sociedad o sociedades absorbidas”.

Esta disposición facilita la operación al hacer que no sea necesario llegar a acuerdo de junta suponiendo una gran simplificación ya que no se tendrá que convocar ni celebrar en RENTAS INMOBILIARIAS. Únicamente bastará con que el socio único, la sociedad Absorbente, tome la decisión de proceder a la fusión por absorción a través del órgano de administración de la Absorbida. Corresponde al órgano de administración la firma del proyecto.

Por otro lado, el artículo 51 LME añade otra nota diferenciadora, pues en su virtud cuando la sociedad absorbida esté participada íntegramente por la sociedad absorbente, la convocatoria y celebración de la junta general no va a constituir un requisito para la Fusión, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de publicidad establecidos en el mismo, que son,

“[Clon un mes de antelación como mínimo ... a la fecha prevista para la formalización de la absorción, se hubiera publicado el proyecto por cada una de las sociedades participantes en la operación con un anuncio, publicado en la página web de la sociedad o, caso de no existir, en el

³ ALFARO ÁGUILA-REAL, J Y OTROS en “La fusión”, Memento Práctico Francis Lefebvre Sociedades Mercantiles 2018, Ediciones Francis Lefebvre, Madrid, 2018, párr. 6860 y ss.

"Boletín Oficial del Registro Mercantil" o en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio, en el que se haga constar el derecho que corresponde a los socios de la sociedad absorbente y a los acreedores de las sociedades que participan en la fusión a examinar en el domicilio social los documentos indicados en los números 1.º y 4.º, y, en su caso, 2.º, 3.º y 5.º, del apartado 1 del artículo 39, así como a obtener, cuando no se haya publicado en la página web, en los términos previstos en el artículo 32, la entrega o el envío gratuitos del texto íntegro de los mismos. En el anuncio deberá mencionarse el derecho de los socios que representen, al menos, el uno por ciento del capital social a exigir la celebración de la junta de la sociedad absorbente para la aprobación de la absorción, así como el derecho de los acreedores de esa sociedad a oponerse a la fusión en el plazo de un mes desde la publicación del proyecto en los términos establecidos en esta Ley.

Es por ello por lo que a ser posible omitir la junta general de la absorbente cuando cumpliéndose estos requisitos no se solicite en 15 días desde la publicación en el BORME por socios de al menos el 1% de las participaciones de ARRIENDOS URBANOS.

Vemos por tanto que son cinco las notas características y diferenciadoras de este tipo de operaciones en comparación con el régimen general, y que, al no decir nada la Ley al respecto, se mantienen el resto de los efectos, como es el caso de la publicidad de la fusión. En los apartados siguientes analizaremos la pertinencia de los documentos indicados analizando las disposiciones generales (arts. 22 y siguientes) y especiales (arts. 49 y siguientes) de la LME y demás cuerpos normativos que son de aplicación para La Operación.

Debemos hacer especial mención al art. 42 LME, pues en su virtud el acuerdo de fusión de podrá adoptar *“sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la ley ... cuando se adopte, en cada una de las sociedades que participan en la fusión, en junta universal y por unanimidad de todos los socios con derecho de voto”*. En caso de convocar previamente junta general en ambas sociedades para la adopción del proyecto de fusión, no se tendrán que publicar ni depositar en el Registro Mercantil de Madrid, (i) el proyecto común de fusión ni (ii) las cuentas anuales e informes de gestión de los últimos tres ejercicios.

Siendo la Absorbente la socia única de la Absorbida si que se da el presupuesto en RENTAS INMOBILIARIAS, distinto es el caso de ARRIENDOS URBANOS, por ello, en caso de no aprobarse de manera unánime se tendrá que estar a lo dispuesto en el presente informe, sin perjuicio de poder simplificarlo en el sentido que nos brinda el art. 42 LME.

D. Proyecto de fusión por absorción

A partir de lo establecido en el art. 49 de la LME, se reducen los requisitos del Proyecto contenidos en el art. 31 de la LME quedando como requisitos, tras la eliminación de aquellos que no son preceptivos, los siguientes:

1.ª La denominación, el tipo social y el domicilio de las sociedades que se fusionan y de la sociedad resultante de la fusión, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro Mercantil.

...

3.ª 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.

4.ª 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.

5.ª 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.

...

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

8.ª Los estatutos de la sociedad resultante de la fusión.

...

11.ª 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.

(hemos recortado los preceptos que no son de aplicación).

Incluimos como anexo el que sería el Proyecto de fusión teniendo en cuenta estas previsiones de la LME. (*vid.* **pág. 30**, Proyecto de fusión por absorción)

Nos parece interesante profundizar en la explicación de la fecha escogida desde que tendrá efectos contables la Fusión, pues existe controversia en la doctrina acerca de la fecha que se debe establecer como tal. El apartado 2.2.2 de la normativa de valoración 21ª sobre operaciones entre empresas del grupo, incluida en la segunda parte del PGC, determina que la fecha de fusión a efectos contable será “*la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo*” en el caso en el que nos encontramos **se acuerda aprobar la Fusión con fecha 16 de diciembre de 2015, además de acordarse la disolución sin liquidación de la absorbida**. Entendemos que la fecha más adecuada para que tenga efectos contables la Fusión será el **1 de enero de 2015**, pues tras analizar distintas consultas al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (“ICAC”) y la normativa a la que hace referencia se indica que la fecha puede ser tanto posterior como anterior a la fecha en la que se publica el Proyecto de fusión.

Siendo cierto el pronunciamiento anterior, tras un análisis de la doctrina al respecto, vemos que no está claro cuál debe ser a efectos contables la fecha más adecuada para que se retrotraigan los efectos contables, acudimos a una consulta al ICAC en BOICAC Nº 108/2016 CONSULTA 1 Sobre el alcance de determinadas cuestiones surgidas en relación con la entrada en vigor de la

Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, según lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado 1 de su disposición final decimocuarta en la que se establece que podría entenderse que *“la fecha de inicio del ejercicio económico es la correspondiente a la fecha de efectos contables de la operación de acuerdo con las circunstancias que concurran en cada operación concreta”* entendiéndose en ese caso que la fecha de fusión a efectos contables sería 1 de enero de 2020 por ser la del inicio del ejercicio económico en el que se formaliza la Fusión, conclusión reforzada por anteriores consultas como la consulta nº1 del BOICAC nº 75/2008 que de igual manera establece como límite el inicio del año contable, siempre y cuando ambas sociedades perteneciesen al mismo grupo desde ese momento, pudiéndose igualmente establecerse una fecha posterior como por ejemplo la de aprobación del Proyecto de fusión que es indeterminable al igual que la fecha de la inscripción⁴.

La doctrina general del ICAC es que la fecha a efectos contable de la Fusión sea la de toma de control de la absorbida por ser lo establecido en la valoración 19ª del PGC, el problema es determinar lo que se entiende por toma de control, pues en este supuesto realmente el control se ostenta desde antes de que se acuerde la Fusión por estar íntegramente participada. Para estos supuestos parece ser que lo más habitual es tomar como referencia la fecha en la que se acuerda la Fusión, por ser conocida y que controlan los administradores de ambas sociedades. Se suelen descartar las que sean posteriores a la publicación del acuerdo de fusión, como la de la escritura o de inscripción en el Registro Mercantil, por ser inciertas.

En definitiva, la incertidumbre de las fechas posteriores y el hecho de que RENTAS INMOBILIARIAS ya haya acordado su disolución sin liquidación con fecha 16 de diciembre de 2015, nos hace pensar que la fecha más adecuada para que se inicien los efectos contables es el 1 de enero de 2015.

Los demás puntos del Proyecto vienen determinados por los datos que conocemos de la sociedad y entendemos que se explican por si mismos, por ello no entraremos a su análisis.

E. Balance de Fusión

Hemos de informar sobre la imposibilidad de utilizar el balance aprobado en fecha 16 de diciembre de 2015 como balance de fusión en virtud del art. 36 de la LME, pues el balance de fusión ha de ser el último del ejercicio cerrado en los seis meses anteriores al Proyecto de fusión. En este caso han transcurrido cuatro años desde que se aprobó el balance de fusión por lo tanto en vez de usar el propuesto por el Cliente, vamos a tener que utilizar el último balance de la sociedad Absorbente, el de 2019, como balance de fusión que tiene como fecha límite para su

⁴ Fernández Elorza, I “La fecha de efectos contables de fusiones y escisiones en la nueva normativa contable”. Cuatrecasas, Gonçalves Pereira (disponible en https://www.cuatrecasas.com/media_repository/docs/esp/la_fecha_de_efectos_contables_de_fusiones_y_escisiones_en_la_nueva_normativa_contable_220.pdf; última consulta 8 de enero de 2020).

formulación el 31 de marzo de 2020, teniendo en cuenta que el ejercicio de 2019 cierra el 31 de diciembre de 2019.

Aunque excede de los límites de este análisis, debemos recalcar que de acuerdo con los arts. 34 y siguientes del C.Com. el plazo para la formulación de las cuentas anuales es de 3 meses desde que se cierra el ejercicio, mientras que el plazo para que se aprueben en junta general Ordinaria vence en los seis primeros meses del ejercicio siguiente. En virtud de esta normativa, el balance que se utilizará para la Fusión es el resultante de las cuentas anuales del ejercicio de 2019, al encajarse en los requisitos temporales de la normativa de aplicación.

Reiteramos que el balance de fusión que nos aporta el Cliente con fecha 16 de diciembre de 2015, tendrá validez en el supuesto de que en la junta general en la que fue aprobado, se hiciese lo mismo con el proyecto de fusión, en ese caso, nos encontraríamos en la fase de ejecución, debiendo proceder a la publicación del proyecto en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS y su presentación en el Registro Mercantil de Madrid.

F. Acta y certificación de “RENTAS INMOBILIARIAS”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos.

1. Acuerdos sociales adoptados por el Órgano de Administración

RENTAS INMOBILIARIAS no cuenta con un órgano de administración, sino que el encargado de su gestión es D. Antonio García Pérez, administrador único. Esta premisa hace que de nuevo, no sea necesario adoptar ningún acuerdo social para llevar a cabo la fusión, o por lo menos, se excluye la necesidad de ponerlo por escrito. La LSC únicamente prevé (art. 15 LSC) que cuando sea el socio único el encargado de tomar decisiones, se consignan en acta, pero en ningún caso hace referencia a una obligación idéntica o similar para el administrador único.

Todo ello sin perjuicio de que los estatutos sociales de la sociedad Absorbida dispongan lo contrario.

En principio se prescindirá de la redacción de acta y certificación de la aprobación del proyecto y balance de fusión por los argumentos ya esgrimidos.

2. Acuerdos sociales adoptados en junta general

En cuanto a las actas y certificaciones de acuerdos sociales de la sociedad Absorbida, aunque la norma general sea que las fusiones han de ser aprobadas en junta general por cada una de las sociedades intervinientes (apartado primero del art. 40 LME), los arts. 49 y siguientes LME

excluyen para el supuesto de la fusión impropia, la necesidad de convocar y celebrar de junta general en la sociedad absorbida, en este caso, RENTAS INMOBILIARIAS.

La exclusión de este requisito se fundamenta en que no es necesario a efectos prácticos la convocatoria de junta general, pues la voluntad de la totalidad de las participaciones de la sociedad Absorbida es la de fusionarse, al pertenecer en su totalidad a la sociedad Absorbente. La voluntad del conjunto de participaciones de la Absorbida queda por tanto manifestada sin necesidad de convocar ni celebrar la junta general de socios en la sociedad Absorbida. Es cierto además que no existen intereses de otros socios que se desconozcan y deban pronunciarse en Junta, haciendo que se elimine este requisito por ser innecesario en las fusiones impropias.

Como efecto lógico de lo anterior, se excluyen las actas de junta general de RENTAS INMOBILIARIAS, pues al no celebrarse no habrá acta.

G. Acta y certificación de “ARRIENDOS URBANOS”, continente de todos los acuerdos sociales pertinentes.

1. Acuerdos sociales adoptados por el Órgano de Administración

A diferencia de lo que ocurría con la sociedad Absorbida, ARRIENDOS URBANOS cuenta con órgano de administración. Tanto el proyecto como el balance de fusión tendrán que ser aprobados por el consejo de administración de la sociedad Absorbente. Es por ello por lo que incluimos certificación de la reunión del consejo como anexo (*vid. pág. 36*).

La reunión del consejo se hará siguiendo lo dispuesto en título VI de la LSC. Si bien la Ley regula como se han de adoptar los acuerdos en las sociedades anónimas, no hace lo propio con las limitadas, con lo cual para su determinación tendremos que acudir a los estatutos de la sociedad que determinarán el procedimiento que se deberá seguir en este caso.

Cumpliendo con el art. 250 LSC relativo al acta del consejo de administración, se redactará acta del acuerdo adoptado que se incluirá en el libro de actas de la sociedad, debiendo ser firmado por el presidente y el secretario de ARRIENDOS URBANOS. Incluimos modelo del acta que se tendrá que completar con los pronunciamientos que tengan lugar en la fecha de la reunión del órgano de administración (*vid. pág. 43*)

2. Acuerdos sociales adoptados en junta general

Se excluye la necesidad de aprobar la fusión en junta general cuando, cumpliendo con el art. 51 LME, no solicite su convocatoria al menos el 1% de su capital social, debiendo hacerlo en los

15 días desde que se publica la notificación en el BORME mediante la que se da publicidad al hecho de que figure el Proyecto de fusión tanto en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS como en el Registro Mercantil de Madrid.

Al igual que ocurre con la junta general de RENTAS URBANAS, nos referimos al art. 40 LME para saber cuál es la norma general en relación con las actas y certificaciones de acuerdos sociales de las sociedades intervinientes en la Operación, e indica que es preciso aprobar la fusión mediante junta general. En este caso el régimen especial está contenido en el art. 51 LME, que prevé la posible supresión del requisito de junta general siempre y cuando se cumplan con los requisitos legales que parafraseábamos en el apartado dedicado al estudio de las fusiones especiales (*vid. pág. 11*) y no lo soliciten en 15 días desde la publicación en el BORME, los socios que representen al menos el 1% de las participaciones de ARRIENDOS URBANOS.

En principio, y salvo mejor criterio, vamos a optar por la opción que nos ofrece el art. 51 LME para simplificar la Operación, omitiendo la celebración de junta general de socios. Contando en todo momento con la posibilidad de se tenga que terminar realizando la junta general por petición de los socios de la sociedad Absorbente.

Los requisitos a los que se refiere el art. 51 LME se dividen en dos grupos, (i) el referido a la publicidad del proyecto, en el que se incluye la necesidad de que con un mes de antelación como mínimo se publicar el Proyecto de fusión en la página web corporativa de la Absorbente o, en el BORME o un diario de gran circulación si no contase con ella, y (ii) los relativos al contenido del anuncio, que a su vez se subdivide en cuatro requisitos,

- a. El **derecho de información y de examen** en domicilio social que corresponde a los socios de la Absorbente y acreedores de ambas de (i) el proyecto común de fusión (39.1.1º LME), (ii) los informes de los administradores de cada una de las sociedades, en su caso (39.1.2º LME), (iii) los informes de expertos, en su caso (39.1.3º LME), (iv) las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios, e informes de auditores cuando fuesen exigibles (39.1.4º LME) y (v) los balances de fusión de las Sociedades a Fusionar (39.1.5º LME).
- b. El **derecho de obtener copia gratuita** de los anteriores documentos cuando no fuesen publicados en la página web corporativa.
- c. El **derecho a exigir la convocatoria y celebración de junta general** de la sociedad absorbida en el plazo de quince días desde que se publica el anuncio, que ostentan los titulares de al menos un uno por ciento del capital social.

- d. El **derecho de oposición** a la Fusión de acreedores de la Absorbente y de la absorbida, que pueden ejercer en un mes desde que se publica el proyecto⁵.

La razón detrás de esta exclusión reside en que el legislador entiende que es menos relevante la intervención de los socios en esta decisión pues considera que la sociedad Absorbente va a seguir desarrollando el mismo control que ostentaba sobre la absorbida, por ello permite excluir la junta general de la sociedad Absorbente.

En otro orden de cosas, los acreedores también podrán ejercer su derecho de oposición. Para ello deberán hacerlo en el **plazo de un mes** desde que se publique el anuncio y hasta que se otorgue la escritura de fusión. Los requisitos⁶ para hacerlo son que los acreedores posean créditos (i) nacidos con anterioridad a la inserción del proyecto de fusión en la página web corporativa del ARRIENDOS URBANOS o en el Registro Mercantil de Madrid, (ii) que no estén vencidos, (iii) que no estén lo suficientemente garantizados a través de una garantía personal o real. Los acreedores no van a tener que justificar el ejercicio del derecho de oposición pudiendo por ello ejercerlo en cualquier momento desde que se publique el Proyecto de fusión.

En caso de llevarse a cabo la Fusión, aquellos acreedores que hayan ejercido su derecho de oposición podrán acudir al Juzgado de lo Mercantil para reclamar que se haga efectivo el pago de la deuda o que se preste garantía de pago de este. Además, también podrá hacer constar el ejercicio de su derecho de oposición en la hoja registral de ARRIENDOS URBANOS, URBANOS. En cualquier caso, no podrán de ninguna manera evitar que se produzca la Fusión, que tendrá plena eficacia siempre y cuando se haga acorde con lo estipulado en la LME.

La doctrina de la DGRN indica que en la mayor parte de los supuestos no va a haber problema en inscribir la Fusión aun habiendo oposición por parte de los acreedores, destacando que en caso de **oposición plena** por parte de un acreedor a quien **no se le presta garantía de ningún tipo**, se continuaría inscribiendo la modificación estructural. Así se indica en el fundamento de derecho cuarto de **Resolución de 15 de octubre de 2014, de la DGRN**, que resuelve estimando y revocando el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de escisión por segregación pues aunque el acreedor pueda hacer constar en el folio del Registro Mercantil el ejercicio de su derecho, en ningún caso podrá impedir la eficacia del negocio de fusión, según reitera de la LSFE. La Resolución justifica dicho comportamiento con la existencia de una protección mayor para los

⁵ ALFARO ÁGUILA-REAL, J Y OTROS en “La fusión”, Memento Práctico Francis Lefebvre Sociedades Mercantiles 2018, *Ediciones Francis Lefebvre*, Madrid, 2018, párr. 6884 y ss.

⁶ VIVES RUIZ, F. “Mecanismos de protección de accionistas y acreedores en la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales” en Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, nº 83-84. Especial 50 Aniversario ICADE, 2011. Págs 447-449.

acreedores ya existente a través de la posibilidad que se les brinda de acudir al Juzgado de lo Mercantil en caso de no haber sido garantizados tras ejercer el derecho de oposición.

En el supuesto de que efectivamente alguno de los socios que represente al menos un uno por ciento de las participaciones de ARRIENDOS URBANOS solicite la convocatoria de junta general en los quince días siguientes a su publicación, se estará a lo dispuesto en el art. 51.2 LME por medio del que,

“... En este supuesto, la junta debe ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla”.

Teniéndose que llevar a cabo la junta de socios para poder aprobar el Proyecto de fusión. La junta general se tendrá que celebrar en los dos meses siguientes al requerimiento notarial del socio o socios. En caso de tener que llevarse a cabo, nos encargaremos de la redacción de la convocatoria y posterior acta de la junta general.

Como consecuencia de las prescripciones del art. 51 LME, se incluye propuesta de disposición de la página web corporativa tras la inclusión del proyecto común de fusión y las cuentas anuales de ambas sociedades (*vid. pág. 45*) junto con la pertinente referencia en el BORME a este hecho para mayor publicidad (*vid. pág. 46*).

H. Textos a publicar en páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes.

A raíz de lo analizado en el punto anterior relativo a la convocatoria de junta general de la **sociedad Absorbente**, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. **51.1 LME**, se tendrán que publicar en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS (www.arriendosurbanos.com) (i) el proyecto común de fusión (39.1.1º LME) y, (ii) las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios (39.1.4º LME). Se excluyen los informes de expertos y de administradores por no ser un requisito en este tipo de fusión y los balances de fusión por ser idénticos a los de las cuentas anuales del ejercicio de 2018.

Se podrán omitir los informes de gestión de los tres últimos ejercicios cuando se cumpla en los dos ejercicios anteriores con los requisitos del apartado primero del art. 257, que son (i) el activo no supere los cuatro millones de euros, (ii) la cifra neta de negocio no esté por encima de ocho millones de euros y (iii) el número medio de trabajadores no sea más de 50. En el supuesto de cumplirse con estos requisitos y por ende estar sujetos al régimen especial de presentación de balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, no tendrán que cumplir con el requisito de depositar los informes de gestión de los tres últimos ejercicios pues no están obligadas a la confección de dicho informe en virtud de lo dispuesto en el art. 257, apartado primero, LSC.

Estos documentos podrán ser descargados e impresos y, además, no sólo estarán disponibles en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS, sino que también se pondrán a disposición de los partícipes, obligacionistas, titulares de derechos especiales, así como de los representantes de los trabajadores, en el domicilio social de la sociedad resultante de la fusión, que se encuentra en la Calle San Ignacio, nº 1 de Madrid. Entendemos que la obligación de publicidad del **art. 32.1 LME** para con ARRIENDOS URBANOS en relación con el Proyecto de fusión, se subsume dentro de esta pues tiene requisitos menos amplios y coincide en su totalidad con lo establecido en el **51 LME** en cuanto a la publicidad.

Igualmente, en la página web corporativa se ha de incluir una nota informativa en la que se haga constar “*el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores*” que tendrán un mes desde que se aprueba el acuerdo para ejercer el derecho de oposición para el caso de los acreedores, y el plazo de 15 días para solicitar la convocatoria de junta para aquellos partícipes de ARRIENDOS URBANOS que ostenten más de un uno por ciento del capital social de esta, de acuerdo con el **apartado primero del art. 44 de la LME**. Ambas cuestiones son tratadas en sus correspondientes apartados.

En cuanto a las obligaciones de RENTAS INMOBILIARIAS, a fin de proteger los intereses de sus acreedores y su derecho de oposición, deberán depositar el Proyecto de fusión en el registro Mercantil de Madrid (**art. 32.2 LME**), al carecer de página web corporativa. Además, se pondrá a disposición de obligacionistas y cualquier otra persona que acredite interés legítimo, en el domicilio social de la sociedad Absorbida, Calle Loyola, nº 2 de Madrid, pudiendo asimismo facilitar la entrega o envío gratuito de un ejemplar de cada uno de ellos, si así lo solicitan.

Para continuar con sus obligaciones legales, se presentarán las correspondientes certificaciones en el Registro Mercantil de Madrid, para que la inserción del Proyecto en la página web corporativa de sociedad Absorbente y el hecho del depósito en el caso de la Absorbida queden acreditadas y se publiquen en el BORME. En la certificación emitida relativa a la inserción del Proyecto se deberá indicar la página web corporativa y la fecha de su publicación, en cuanto al depósito, se certificará su depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar. Las relativas a la publicación en la página web corporativa deberán entregarse en los cinco días siguientes a su publicación y, para el caso del Registro Mercantil, una vez se realice el depósito, el registrador se lo comunicará al registrador mercantil central para su inmediata publicación gratuita en el BORME, (apartados primero y segundo del art. 32 LME). Ambos actos deben realizarse con una **antelación de un mes** a la junta general o en el caso concreto ante el que nos encontramos, de que se produzca la formalización del Proyecto de fusión, para garantizar efectivamente el derecho que asiste a acreedores y socios de ARRIENDOS URBANOS. Se tendrán que mantener ambos hasta que finalice el periodo de oposición de los acreedores.

Se incluye como quedaría configurada la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS una vez se incluyan los documentos a los que se refieren los art. 32 LME y art. 51.1 LME, (*vid. pág. 36*) además del correspondiente anuncio en el BORME como Anexo VI Anuncio en BORME (*vid. pág. 46*).

I. Anuncios en BORME y diarios.

En el apartado que precede a este indicamos que tanto la publicación en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS como el depósito en el Registro Mercantil de Madrid van a tener que ser publicadas en el BORME pues así lo establecen los **arts. 32 y 51 LME**. Por ello en nuestro caso y con un fin simplificador vamos a incluir en una misma publicación el contenido exigido.

En primer lugar, hay que publicar el hecho de que se deposita el Proyecto de fusión tanto en el Registro Mercantil de Madrid como en la página web corporativa de la Absorbente (www.arriendosurbanos.com), cumpliendo con lo establecido en el art. 32 de la LME, que como ya hemos indicado en el apartado precedente, obliga a las sociedades a dar publicidad al proyecto común de fusión mediante la publicación en la página web corporativa o el depósito en el Registro Mercantil del domicilio de aquella sociedad carente de página web corporativa. En este caso como la Absorbente sí que cuenta con página web corporativa se publicará en la misma. En cuanto a la Absorbida, al no contar con página web corporativa vamos a depositarlo en su el Registro Mercantil de Madrid para que puedan sus acreedores oponerse a la Fusión ejerciendo el derecho que la LME le otorga.

Tenemos por tanto una primera comunicación que conforme con la LME deberá incluir el “***El hecho de la inserción del proyecto de fusión en la página web, ... con expresión de la página web en que figure y de la fecha de la inserción”***”.

Nos remitimos al apartado anterior en lo relativo al plazo de presentación y remoción del anuncio y las certificaciones que se han de aportar.

En cuanto a los requisitos del art. 51.1 LME ya hemos analizado lo que ha de hacer la sociedad Absorbente para evitar tener que convocar la junta general de aprobación del proyecto de fusión, salvo expresa solicitud por parte de los socios de esta. Indica el art. que, los socios de la Absorbente y acreedores de ambas podrán examinar en el domicilio social tanto el Proyecto de fusión como las cuentas anuales e informes de gestión de los últimos tres ejercicios, pudiendo solicitar la entrega de un ejemplar o su envío gratuito. En el anuncio se debe hacer mención del derecho de oposición que asiste a los acreedores y a solicitar la celebración de junta general para los socios de la Absorbente.

En este caso lo que haremos, pues es lo habitual en estos casos es unificar en una misma publicación ambos pronunciamientos, que incluimos como Anexo VI (*vid. pág. 46*).

Es habitual que en las fusiones se incluya la publicación de acuerdo de fusión en uno de los diarios de gran circulación del domicilio de cada una de las sociedades fusionadas y en el BORME. En este caso, no vamos a redactar dicho anuncio pues al no tener que convocar junta general, en principio, por lo dispuesto en el **art. 51.1 LME**, no se alcanzará un acuerdo como tal. Cuestión distinta es que se ejerza el derecho a solicitar la celebración de Junta, en cuyo caso si que tendremos que hacer lo propio y publicar el acuerdo al que se llegue en dicha Junta, en virtud de lo dispuesto en el **art. 43 de la LME**.

J. Determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad Absorbente

No es necesario hallar el tipo de canje ni realizar un aumento de capital en la sociedad Absorbente para que la fusión se realice correctamente, pues aun siendo cierto que tanto el art. 25 como el 31.2º de la LME mencionan la necesidad de realizar este cálculo para incluirlo en el proyecto de fusión, el art. 41.1.1ª del mismo cuerpo legal, como ya se ha indicado en apartados anteriores (*vid. pág. 9*) excluye este requisito del proyecto común de fusión (“**el Proyecto**” o “**el Proyecto común de fusión**”).

Para entender el “por qué” detrás de esta disposición debemos tener en mente que la sociedad Absorbente tiene la totalidad del capital social de la sociedad que va a adquirir, con lo cual carece de sentido llevar a cabo una ampliación pues realmente la razón por la que se hace la ampliación cuando se fusionan dos sociedades es la integración del capital de la absorbida dentro de la absorbente. En el caso de la fusión impropia este patrimonio ya se encuentra dentro de la sociedad a través de las participaciones sociales que ostenta de la absorbida. ARRIENDOS URBANOS es socia única de RENTAS INMOBILIARIAS, por ello no tendrá que realizar la ampliación de capital, ni el consiguiente cálculo del tipo de canje.

El **art. 22 de la LME** al analizar el concepto de Fusión indica que cuando los patrimonios de ambas sociedades se transmiten en bloque, se produce además “*la atribución a los socios de las sociedades que se extinguen de acciones, participaciones o cuotas de la sociedad resultante*”, otorgando a los que fueron socios de la absorbida parte del capital social de la absorbente a modo de compensación por la extinción de la sociedad que ostentaban.

En la fusión impropia no se puede realizar esa atribución, pues ARRIENDOS URBANOS estaría adquiriendo y canjeando participaciones propias, práctica prohibida por el **art. 26 LME** “*las acciones, participaciones o cuotas de las sociedades que se fusionan, que estuvieran en poder de cualquiera de ellas ... 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

aplicación de este art. no se canjearán en ningún caso las acciones de la sociedad Absorbida en poder de la sociedad Absorbente que quedarán amortizadas y anuladas como resultado de la Fusión. En el caso contrario se estaría incurriendo en autocartera, práctica prohibida por los arts. 134 y 135 LSC, por ser perjudicial para el resto de los partícipes de la sociedad Absorbente y a los acreedores de esta.

K. Informe de administradores e informe de expertos independientes.

No se tendrán que redactar ninguno de estos informes, pues, al igual que ocurre con el tipo de canje y el aumento de capital de la sociedad Absorbente, que ya hemos analizado, el art. 49 de la LME, esta vez en la disposición segunda de su primer apartado, excluye la necesidad de “*Los informes de administradores y expertos sobre el proyecto de fusión*”, contenida en un principio en los arts. 33 y 34 de la LME. La razón detrás de esta exención es que la verdadera utilidad de los informes tanto de administradores como de expertos independientes es que los socios minoritarios conozcan y valoren el por qué detrás del precio ofrecido por las participaciones en la ampliación de capital. En este caso no se produce una ampliación de capital ni tipo de canje vinculado a la misma, no teniendo los administradores y expertos independientes la obligación de redactar un informe explicativo de estas cuestiones, pues carece de objeto y destinatario.

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

El art. 45 LME determina que se ha de elevar el acuerdo de fusión adoptado a escritura pública, no figurando excepción a esta norma, tendremos que efectivamente redactar la escritura para posteriormente inscribir la absorción en el Registro Mercantil.

En cuanto al contenido de la escritura de fusión se ha de estar a lo contenido en los arts. **45 LME** y **227 y 230 del RRM** el contenido aplicable al caso de los anteriores arts. es el siguiente,

- 1) Indica el **art. 45 de la LME** en relación con la escritura de fusión que,
 - “*Las sociedades que se fusionan elevarán **el acuerdo de fusión adoptado** a escritura pública, a la cual se incorporará el balance de fusión de aquéllas”*
- 2) Por otro lado, el apartado segundo del **art. 227 RRM** indica que en la escritura se ha de incluir la información general de las sociedades, junto con

- “La manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, sobre el cumplimiento de lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Sociedades Anónimas...⁷.”
 - 2.ª La declaración de los otorgantes respectivos sobre 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.
 - 3.ª La fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» del depósito del proyecto de fusión ...
 - 5.ª El balance de fusión de las sociedades que se extinguen ...
 - 6.ª El contenido íntegro del acuerdo de fusión”
- 3) El **artículo 230 RRM** indica cuales van a ser los documentos complementarios que han de acompañar a la escritura para su inscripción,
- “1.º El proyecto de fusión, salvo que se halle depositado en el mismo Registro”

Los restantes apartados los hemos omitido por no ser necesarios para la realización de la Fusión impropia ante la que nos encontramos.

Siguiendo estos preceptos legales se incluye todo los anteriores pronunciamiento en la escritura de fusión que anexamos como Anexo VII “Escritura pública de fusión continente de las menciones oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil”(vid. pág. 48). En cuanto a la documentación que debe acompañar a la escritura, se omite la presentación del proyecto común de fusión al encontrarse depositado en el Registro Mercantil de Madrid en cumplimiento del **artículo 32.2 de la LME**.

En cuanto a la formalización de la escritura esta va a quedar supeditada a la inscripción de la Fusión, por tener naturaleza constitutiva. Además, en relación con la escritura, el **art. 19.2 del C.Com** establece que se tendrá que llevar a cabo en el plazo de un mes desde que se produce el otorgamiento de la escritura teniendo además carácter obligatorio esta inscripción. A su vez, el **art. 83 RRM** reitera lo indicado por el anterior señalando que la inscripción se solicitará en el plazo de un mes tras el otorgamiento de los documentos necesarios para la práctica de esta.

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

1. Sobre la sujeción al régimen tributario especial

⁷ Habiendo sido derogada la Ley de Sociedades Anónimas, acudimos a los artículos de la LME que regulan los mismos hechos, que, para el caso del artículo 238 que trata la información que se ha de dar a los accionistas sobre la fusión, será el 39 LME.

La Fusión va a tributar en concepto de **Impuesto de Sociedades**, por eso debemos acudir a la LIS para conocer las particularidades que nos ofrece para esta Operación. El capítulo VII “*Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea*” del título VII regula los regímenes tributarios especiales en los arts. 76 y siguientes.

El **art. 76 LIS** entiende que existe fusión impropia cuando,

c) Una 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.

Siendo este el supuesto ante el que nos encontramos, vamos a gozar de la aplicación de este régimen particular para fusiones impropias, del que destacamos, (i) la aplicación de un régimen especial para las rentas derivadas de la transmisión, no integrándose dentro de la base imponible de la Operación (art. 77 LIS) y (ii) la valoración fiscal de los bienes será la que tuviese antes de que se produzca la transmisión, manteniendo la fecha de adquisición que tuviese con anterioridad (art. 78 LIS)⁸.

En relación con lo anterior, indica el **art. 89 LIS**, que cuando se realice alguna de las operaciones referidas en el art. 76 LIS va a ser necesario que, para poder gozar el régimen especial, la entidad transmitente lo comunique a la Administración Tributaria. Debiendo

*“indicar **el tipo de operación** que se realiza y **si se opta por no aplicar el régimen fiscal especial** previsto en este capítulo ... Dicha comunicación se presentará en **la forma y plazos** que se determine reglamentariamente. La falta de presentación en plazo de esta comunicación constituye **infracción tributaria grave**. La sanción consistirá en multa pecuniaria fija de 10.000 euros por cada operación respecto de la que hubiese de suministrarse información”.*

Por tanto, para evitar incurrir en una infracción tributaria grave que acarree una sanción de 10.000 euros, será necesario que se efectúe una comunicación por parte de ARRIENDOS URBANOS a la AEAT en la que se indique el tipo de operación y el interés que tiene en que se aplique el régimen especial. La información relativa a la forma y los plazos se encuentra regulada en los arts. 48 y 49 del RIS que indican que quien ha de hacer la comunicación es la sociedad absorbente, ARRIENDOS URBANOS (art. 48.1 LIS).

La comunicación se ha de hacer en los tres meses posteriores a la **inscripción** de la escritura pública en la que se documente la Operación (art. 48.2 RIS). Se ha de dirigir a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, por ser el domicilio fiscal de las

⁸ “Fusión de empresas (fiscalidad)” en *Wolters Kluwer*. (disponible en https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAASNjS0sDtbLUouLM_DxbIwMDS0NDA1OQQGZapUt-ckhlQaptWmJocSoAAcoMODUAAAA=WKE; última consulta 7 de enero de 2020).

sociedades (art. 48.3 RIS). El **art. 49** por su parte nos indica cual es el contenido de la comunicación que deberá incluir,

- a) **Identificación** de las entidades participantes en la operación y descripción de la misma.
- b) **Copia de la escritura pública** o documento equivalente que corresponda a la operación.
- ...
- d) Indicación, en su caso, de la **no aplicación del régimen fiscal especial** del capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto”.

(hemos recortado los preceptos que no son de aplicación).

Incluimos en el presente informe la comunicación que se ha de hacer a la administración cumpliendo con todos estos requisitos, deberá ser presentada **hasta tres meses después de que se inscriba la escritura pública** de la Fusión. (*vid.* **pág. 56**)

De acuerdo con el cronograma de la Operación, la fecha límite para la presentación de la comunicación es el 10 de febrero de 2021.

2. Baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores

Por otro lado, también habría que comunicar a la AEAT la baja de Don Antonio García Pérez como administrador único de la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS por la absorción por parte de ARRIENDOS URBANOS. A estos efectos tendríamos que conocer si Don Antonio ejerce como administrador en otras sociedades además de en la Absorbida, pues en ese caso, no se tendría que dar de baja en el censo al no cesar en el desarrollo de actividades empresariales o profesionales.

Para darle de baja como empresario en el censo se tendrá que cumplimentar un formulario 037⁹ para presentar ante la Agencia Tributaria, al ser una persona física.

No se incluye el modelo cumplimentado por no conocer si administra o no otras sociedades o el interés de que figure como administrador en la sociedad resultante de la fusión, sin perjuicio de que en caso de ser necesario se presente el formulario cumplimentado por la vía telemática para poder dar de baja a Don Antonio como empresario.

Se tendrá que entregar a la Administración el modelo 036 para dar de baja a la sociedad absorbida del censo de empresarios, profesionales y retenedores. Para ello se cumplimentará el modelo 036, que anexamos tal y como se tendrá que entregar a la administración (*vid.* **pág. 58**).

⁹ Análisis de acuerdo con “Guía práctica de la declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores” Agencia Estatal de Administración Tributaria, enero de 2019. Pág. 37 y ss. (disponible en https://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Portal_censos/Empresas_y_profesionales/Guia_censal.pdf; última consulta 7 de enero de 2020).

El modelo no es necesario rellenarlo entero, sino únicamente las páginas que anexamos, indicando el nombre de la sociedad que va a darse de baja (RENTAS INMOBILIARIAS) y la sucesora (ARRIENDOS URBANOS).

N. Menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad Absorbida de pasivos ocultos.

Como ya se ha indicado en varias ocasiones optaremos por la aplicación del art. 51.1 LME para evitar así tener que convocar la junta general de la sociedad Absorbente, contando así los acreedores con un plazo de un mes para oponerse a la Fusión desde que se publique el Proyecto de fusión.

En el caso de que efectivamente se ejerciera ese derecho por parte de alguno de los acreedores, se paralizará el procedimiento, haciendo que no se pueda elevar a público la Fusión hasta que la ARRIENDOS URBANOS, para enervar la acción opte por (i) **prestar garantía** de satisfacción del acreedor que se oponga, o (ii) se comunique al acreedor la posibilidad de solicitar la prestación de **afianzamiento solidario por entidad de solvencia reconocida** por la totalidad del crédito que ostente a su favor, o (iii) **abonar el precio** del crédito.

Entendemos que en el supuesto de florecer pasivos ocultos pertenecientes a la sociedad Absorbida tendremos que aportar documentos que presten garantías a los acreedores en los términos ya expuestos, pero en el momento en el que nos encontramos no es necesario tenerlos preparados ni contamos con datos suficientes para poder redactarlos. En cualquier caso, de ocurrir este supuesto ejerciéndose el derecho de oposición por parte de alguno de los acreedores, analizaremos cual de las tres alternativas presentadas es la mejor en cada caso a fin de buscar el mayor beneficio para ambas partes.

Ante todo, señalamos de ante mano que los acreedores estarán protegidos por lo establecido en los arts. 22 y 23 LME que consagran la transmisión en bloque y la sucesión universal en las fusiones, novándose la figura del deudor, sin necesidad de la autorización del acreedor que consagra el art. 1.205 del C.C. Por ello, aunque su deudor fuese RENTAS INMOBILIARIAS, ARRIENDOS URBANOS se subrogará en todos aquellos pasivos que estuviesen ocultos a fecha de fusión al igual que ocurrirá con el resto de los activos y pasivos que ostentase La Absorbida¹⁰.

En Madrid, a 10 de enero de 2020,

Julia Escolar Juan.

¹⁰ VIVES RUIZ, F. “Mecanismos de protección de accionistas y acreedores en la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales” en Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, nº 83-84. Especial 50 Aniversario ICADE, 2011. Págs 459-475.

V. Anexos

Índice documental

ANEXO I	CRONOGRAMA DE LA OPERACIÓN	29
ANEXO II	PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN.....	30
ANEXO III	CERTIFICACIÓN DE ARRIENDOS URBANOS CONTINENTE DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	36
ANEXO IV	ACTA DE ARRIENDOS URBANOS CONTINENTE DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	43
ANEXO V	PROPUESTA DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS EN PÁGINA WEB CORPORATIVA DE ARRIENDOS URBANOS....	45
ANEXO VI	ANUNCIO EN BORME.....	46
ANEXO VII	ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN CONTINENTE DE LAS MENCIONES OPORTUNAS Y NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL	48
ANEXO VIII	SOLICITUDES Y/O NOTIFICACIONES A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.....	56
ANEXO IX	MODELO 036 CUMPLIMENTADO	58

Anexo I Cronograma de la operaciónⁱ

Fecha de vencimiento	Descripción de actuaciones
31/12/2019	Cierre de ejercicio social 2019 de ARRIENDOS URBANOS y RENTAS INMOBILIARIAS.
31/03/2020	Fin del plazo de tres meses para la formulación por los administradores de las cuentas anuales, de las que tomaremos el Balance de Fusión.
30/06/2020	Fecha límite para: <ul style="list-style-type: none"> - La redacción y suscripción del proyecto y el balance de fusión por todos los administradores de ARRIENDOS URBANOS y RENTAS INMOBILIARIAS. - La celebración de la junta general ordinaria para censurar la gestión social y aprobar las cuentas anuales.
01/07/2020	Fecha a partir de la cual el Proyecto de fusión se puede insertar en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS y presentar en el Registro Mercantil de Madrid por parte de RENTAS INMOBILIARIAS
08/07/2020	Entendiéndose que se solicita la publicación con fecha 01/07/2020, el registrador cuenta con cinco días hábiles para calificar y publicar en el BORME del hecho de la inserción del proyecto en la página web corporativa y de depósito del proyecto por el RM.
09/07/2020	Fecha a partir de la cual empieza a correr el plazo para ejercer el derecho de oposición de acreedores o solicitar la convocatoria de junta general.
23/07/2020	Fin del plazo de quince días para que los socios que representen, al menos, el 1% del capital de ARRIENDOS URBANOS, puedan solicitar la celebración de la junta general para la aprobación de la fusión.
09/10/2020	Fin del plazo de un mes para que se ejerza el derecho de oposición de acreedores de ARRIENDOS URBANOS y RENTAS INMOBILIARIAS.
10/10/2020	Comienza el plazo de otorgamiento de la escritura pública de fusión y posterior, no habiendo límite legal para llevarlo a cabo.
10/11/2020	Fin del plazo de un mes desde que se otorga la escritura para presentación de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil de Madrid para su inscripción .
10/02/2021	Finaliza el plazo de tres meses desde la inscripción de la escritura para la comunicación a la AEAT de la elección del régimen especial de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Aportamos calendario orientativo de las fechas en las que se han de presentar los pertinentes documentos, en cualquier caso, se ha tomado de referencia el plazo máximo señalado en la LME, pudiendo reducirse en caso de considerarse oportuno. Se han utilizado las fechas que aparecen en el presente cronograma a efecto de redacción de los documentos que encontramos en los posteriores anexos.

Anexo II Proyecto de fusión por absorciónⁱⁱ

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN
ENTRE
ARRIENDOS URBANOS, S.L. (SOCIEDAD ABSORBENTE)
Y
RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (SOCIEDAD ABSORBIDA)
MADRID, 30 DE JUNIO DE 2020

1º. Denominación, tipo social y domicilio de las sociedades intervinientes

Las sociedades que participan en la fusión por absorción, el tipo social, su domicilio, así como los datos identificadores de su inscripción en el Registro Mercantil son los siguientes:

- (a) **ARRIENDOS URBANOS, S.L.** (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 publico 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.

- (b) **RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.** (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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la LME, en virtud del presente proceso de fusión la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS se integra en la existente ARRIENDOS URBANOS, cuya identificación de datos societarios y órgano de administración consta en el antecedente apartado 1.1 del presente punto

2º. Procedimiento de fusión.

Como consecuencia de la fusión impropia proyectada, ARRIENDOS URBANOS quedará extinguida y su patrimonio se traspasará en bloque a la sociedad absorbente, RENTAS INMOBILIARIAS.

Con la atribución de los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida, se producirá la sucesión universal y el traspaso en bloque a la sociedad absorbente de todas las relaciones jurídicas que afecten a los elementos patrimoniales atribuidos a la anterior, con la consiguiente asunción, por parte de la Sociedad absorbente de todos los derechos y obligaciones dimanantes del patrimonio recibido.

Dado que la sociedad absorbida está íntegramente participada directamente por la sociedad absorbente, no procede efectuar ninguna ampliación de capital en la sociedad absorbente ni efectuar ningún canje de acciones como consecuencia de la fusión proyectada, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1º y 3º del artículo 49.1 de la LME.

3º. Incidencia que la fusión ha de tener sobre las aportaciones de industria o en las prestaciones accesorias en las sociedades que se extinguen y compensaciones que han de otorgarse, en su caso, a los socios afectados en la sociedad resultante.

Al no existir aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la sociedad Absorbida, no habrá ningún socio que se vea afectado por la incidencia que pudiese tener la fusión, es por ello por lo que no se prevé que exista ninguna compensación por esta materia.

4°. Derechos otorgados a tenedores de derechos especiales o representativos de capital.

De nuevo, no existiendo titulares de participaciones de clases especiales, ni derechos especiales distintos de las participaciones en ninguna de las dos sociedades, no se van a otorgar derechos especiales en este sentido.

5°. Atribución de ventajas a los administradores de las sociedades intervinientes y expertos independientes.

No se van a atribuir ventajas de ningún tipo ni a administradores de las sociedades intervinientes ni a los expertos independientes pues no van a intervenir en el proyecto común de fusión.

6°. Fecha en la que la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad.

La fecha a partir de la cual surtirá efectos la operación de fusión por absorción, y por ello deberán entenderse realizadas por producidas a efectos contables por la sociedad Absorbente es el 1 de enero de 2015, de conformidad con la normativa de valoración 21 del Plan General Contable, por ser esta la fecha en la que se acuerda aprobar la fusión, teniendo por ello inicio la fusión a efectos contables desde el inicio del ejercicio en el que se aprueba la fusión, siempre que sea posterior a la fecha de incorporación al grupo.

La fecha será la establecida, salvo que no cumpliéndose con las previsiones del artículo 51.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales se tenga que someter a junta general de accionistas de ARRIENDOS URBANOS. En ese supuesto se considerará como fecha de fusión a efectos contables el 1 de enero de 2020, por ser la fecha de inicio del ejercicio del año en el que se aprobaría el presente Proyecto, en aplicación de la antedicha normativa.

7°. Estatutos Sociales de la sociedad resultante de la fusión.

La sociedad Absorbente no modificará sus Estatutos Sociales al tratarse de una fusión por absorción de una sociedad íntegramente participada, haciendo que la sociedad resultante se siga rigiendo por los Estatutos Sociales de ARRIENDOS URBANOS, S.L. que debidamente anexamos.

8°. Posibles consecuencias de la fusión en el empleo, impacto de genero en órganos de administración, incidencia en responsabilidad social corporativa.

La presente fusión no producirá ningún efecto sobre el empleo en las sociedades absorbidas, ni en la Responsabilidad Social Corporativa. Siguiendo con lo establecido en los artículos 39 y 51 de la LME, se pondrá a disposición de los representantes de los trabajadores los documentos indicados legalmente en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS, S.L.

9°. Beneficios fiscales.

Esta Fusión Impropia se acogerá al régimen fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, artículos 83 a 96.

10°. Informes de administradores y expertos independientes.

No resultan necesarios ningunos de los referidos informes en el presente caso, puesto que:

En primer lugar, según dispone el apartado 2º del punto 1º del artículo 49 (absorción de sociedad íntegramente participada) de la LME, al ser la sociedad absorbente (ARRIENDOS URBANOS, S.L.) titular de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital de la sociedad absorbida (RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.) la presente operación puede realizarse sin necesidad de que concurra el Informe de los órganos de administración de las sociedades participantes sobre el Proyecto de Fusión. Ya que la presente no se trata de una fusión transfronteriza intracomunitaria.

Y, en segundo lugar; por el mismo apartado 2º del punto 1º del artículo 49, no es necesario el Informe de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión.

11°. Fusión especial por tratarse de absorciones de sociedades íntegramente participadas. Artículo 49 de la ley 3/2009 de 3 de abril modificaciones estructurales de sociedades.

Se hace constancia de que la entidad ARRIENDOS URBANOS, S.L. es titular, de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital de la sociedad absorbida.

Se trata por tanto de una fusión especial, de las anteriormente llamadas impropias, tal y como expresamente prevé el artículo 49 de la Ley 3/2009 de 3 de abril de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Por aplicación de este régimen:

- No se procede a la redacción de los Informes de administradores y de Expertos Independientes sobre el proyecto de fusión (artículo 49.2 LME)
- No se efectúa ampliación de capital en la sociedad absorbente (artículo 49.3 LME)
- No es precisa la aprobación de la fusión por parte de las Juntas Generales de las sociedades absorbidas (artículo 49.4 LME)

La Fusión no comporta cambios en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente.

12º. Régimen de publicidad de los acuerdos y formalización de la fusión.

Conforme señala el artículo 43 de la Ley 3/2009 una vez adoptado el acuerdo de fusión se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de las provincias en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio. En este caso Madrid, por ser la localidad en las que se encuentran los domicilios sociales de las compañías.

En el anuncio se hará constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de fusión, así como el derecho de oposición que corresponde.

Las sociedades que se fusionan elevarán el acuerdo de fusión adoptado a escritura pública transcurrido el mes que se concede a los acreedores para que se apruebe la fusión, contado desde el último anuncio del acuerdo.

El órgano de administración de la sociedad Absorbente se mantendrá de la misma manera que se encontraba hasta producirse la fusión, mientras que el de la absorbida desaparecerá una vez se produzca la fusión por absorción. De esta manera mantendrá Don José García Pérez su puesto como consejero delegado y secretario del Consejo de Administración de ARRIENDOS URBANOS, S.L.

De conformidad con lo previsto en el artículo 30.1 de la Ley 3/2009, el Consejero de Administración de la sociedad Absorbente Don José García Pérez, y el Administrador Único de la sociedad Absorbida Don Antonio García Pérez, suscriben el proyecto común de fusión de ARRIENDOS URBANOS S.L. (sociedad Absorbente) y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (sociedad Absorbida), incluido el Anexo incorporado al mismo y se comprometen además a no realizar ningún acto, ni suscribir ningún contrato que pudiera comprometer la Fusión a la que se refiere el presente.

En Madrid, a 30 de junio de 2020,

Don José García Pérez.

Consejero delegado de
ARRIENDOS URBANOS, S.L.

Don Antonio García Pérez.

Administrador único de
RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

Anexo III Certificación de ARRIENDOS URBANOS continente de la aprobación del proyecto común de fusión en el consejo de administración

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, secretario del Consejo de Administración de la mercantil **ARRIENDOS URBANOS, S.L.**, con domicilio en Calle San Ignacio, nº1; constituida, por tiempo indefinido, en **escritura** otorgada ante el Notario de Madrid, el día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.558, hoja M-221.104, inscripción 1ª, con CIF número B-80.000.001, con el Visto Bueno del Presidente **DON JUAN GARCÍA PÉREZ**.

CERTIFICA

Que con fecha 30 de junio de 2020, en el domicilio social de la mercantil **ARRIENDOS URBANOS, S.L.**, el Consejo de Administración adoptó los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO.- Presentación y examen del proyecto de fusión impropia de ARRIENDOS URBANOS, S.L., con la sociedad participada íntegramente RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. elaborado por los órganos de administración de dichas sociedades.

Se informa del proyecto de fusión elaborado por el Órgano de Administración de las sociedades partícipes del proceso de fusión.

Se acompaña a la presente certificación el Proyecto común de Fusión elaborado y firmado por el órgano de Administración de las sociedades participantes en la Fusión.

SEGUNDO.- Acuerdo sobre la fusión por absorción de la sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L. como absorbente, con la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. como sociedad absorbida. Fusión especial por tratarse de una operación de fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas, cuya regulación se establece en el artículo 49 de la LME.

El socio único de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. aprueba la fusión por absorción de la Sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L. como absorbente, con la Sociedad RENTAS URBANAS, S.L. como sociedad absorbida, adquiriendo la primera por sucesión universal el patrimonio de la segunda, que se extingue en esta operación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil, se hace constar:

1. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES QUE PARTICIPAN EN LA FUSIÓN Y DE SUS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.

1.1. SOCIEDAD ABSORBENTE.

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

1.1.1. Datos societarios.

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.

1.1.2. Órgano de administración.

*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.*

1.2. SOCIEDAD ABSORBIDA.

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

1.2.1. Datos societarios.

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.

1.2.2. Órgano de administración.

*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.*

1.3. SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la LME, en virtud del presente proceso de fusión la sociedad RENTAS INMOBILIARIAS se integra en la existente ARRIENDOS URBANOS, cuya identificación de datos societarios y órgano de administración consta en el antecedente apartado 1.1 del presente punto.

2. PROCEDIMIENTO DE FUSIÓN.

Como consecuencia de la fusión impropia proyectada, ARRIENDOS URBANOS quedará extinguida y su patrimonio se traspasará en bloque a la sociedad absorbente, RENTAS INMOBILIARIAS.

Con la atribución de los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida, se producirá la sucesión universal y el traspaso en bloque a la sociedad absorbente de todas las relaciones jurídicas que afecten a los elementos patrimoniales atribuidos a la anterior, con la consiguiente asunción, por parte de la Sociedad absorbente de todos los derechos y obligaciones dimanantes del patrimonio recibido.

Dado que la sociedad absorbida está íntegramente participada directamente por la sociedad absorbente, no procede efectuar ninguna ampliación de capital en la sociedad absorbente ni efectuar ningún canje de acciones como consecuencia de la fusión proyectada, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1º y 3º del artículo 49.1 de la LME.

3. INCIDENCIA QUE LA FUSIÓN HA DE TENER SOBRE LAS APORTACIONES DE INDUSTRIA O EN LAS PRESTACIONES ACCESORIAS EN LAS SOCIEDADES QUE SE EXTINGUEN Y COMPENSACIONES QUE HAN DE OTORGARSE, EN SU CASO, A LOS SOCIOS AFECTADOS EN LA SOCIEDAD RESULTANTE.

Al no existir aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la sociedad Absorbida, no habrá ningún socio que se vea afectado por la incidencia que pudiese tener la fusión, es por ello por lo que no se prevé que exista ninguna compensación por esta materia.

4. DERECHOS ESPECIALES

No existen en la sociedad resultante, pues tampoco existen en la sociedad absorbida, titulares de ninguna clase de participaciones ni derechos especiales, ni tenedores de títulos distintos de los representativos de capital u opciones a quienes pudiera reconocerse derechos en la sociedad absorbente.

5. VENTAJAS A FAVOR DE LOS ADMINISTRADORES PARTICIPANTES.

No se atribuirá en la sociedad resultante, ARRIENDOS URBANOS, ventaja de ninguna clase a favor de los Administradores de las sociedades que se fusionan y que intervienen en el presente proceso de fusión.

6. FECHA A PARTIR DE LA CUAL LA FUSIÓN TENDRÁ EFECTOS CONTABLES DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD.

La fecha a partir de la cual surtirá efectos la operación de fusión por absorción, y por ello deberán entenderse realizadas por producidas a efectos contables por la sociedad Absorbente es el 1 de enero de 2015, de conformidad con la normativa de valoración 21 del Plan General Contable, por ser esta la fecha en la que se acuerda aprobar la fusión, teniendo por ello inicio la fusión a efectos contables desde el inicio del ejercicio en el que se aprueba la fusión, siempre que sea posterior a la fecha de incorporación al grupo.

La fecha será la establecida, salvo que no cumpliéndose con las previsiones del artículo 51.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales se tenga que someter a junta general de accionistas de ARRIENDOS URBANOS. En ese supuesto se considerará como fecha de fusión a efectos contables el 1 de enero de 2020, por ser la fecha de inicio del ejercicio del año en el que se aprobaría el presente Proyecto, en aplicación de la antedicha normativa.

7. ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN.

De conformidad con lo establecido en el punto 8º del artículo 31 de la LME, por el presente cabe indicarse que los Estatutos de la sociedad resultante de la fusión permanecen inalterados, siendo los que actualmente corresponden a ARRIENDOS URBANOS, S.L.

8. 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 conformidad con el punto 11º del artículo 31 de la LME, se hace mención expresa de que se ha informado a los trabajadores de la fusión proyectada; e igualmente, de que esta no tendrá incidencias en impacto de género en el órgano de administración ni en la responsabilidad social de la empresa.

9. BENEFICIOS FISCALES.

Esta Fusión Impropia se acogerá al régimen fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, artículos 83 a 96.

10. INFORMES DE ADMINISTRADOR ÚNICO Y DE EXPERTOS INDEPENDIENTES.

No resultan necesarios ningunos de los referidos informes en el presente caso, puesto que, en primer lugar, según dispone el apartado 2º del punto 1º del artículo 49 (absorción de sociedad íntegramente participada) de la LME, al ser la sociedad absorbente (ARRIENDOS URBANOS, S.L.) titular de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital de las sociedad absorbida (RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.) la presente operación puede realizarse sin

necesidad de que concurra el Informe de los órganos de administración de las sociedades participantes sobre el Proyecto de Fusión. Ya que la presente no se trata de una fusión transfronteriza intracomunitaria. Y, en segundo lugar; por el mismo apartado 2º del punto 1º del artículo 49, no es necesario el Informe de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión.

11. FUSIÓN ESPECIAL POR TRATARSE DE ABSORCIONES DE SOCIEDADES ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADAS. ARTÍCULO 49 DE LA LEY 3/2009 DE 3 DE ABRIL MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES

Se hace constancia de que la entidad ARRIENDOS. URBANOS, S.L.. es titular, de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital de la sociedad absorbida.

Se trata por tanto de una fusión especial, de las anteriormente llamadas impropias, tal y como expresamente prevé el artículo 49 de la Ley 3/2009 de 3 de abril de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Por aplicación de este régimen:

- No se procede a la redacción de los Informes de administradores y de Expertos Independientes sobre el proyecto de fusión (artículo 49 apdo. 2º)

- No se efectúa ampliación de capital en la sociedad absorbente (artículo 49 apdo. 3º)

- No es precisa la aprobación de la fusión por parte de las Juntas Generales de las sociedades absorbidas (artículo 49 apdo. 4º)

La Fusión no comporta cambios en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente.

12. RÉGIMEN DE PUBLICIDAD DE LOS ACUERDOS Y FORMALIZACIÓN DE LA FUSIÓN.

Conforme señala el artículo 43 de la Ley 3/2009 una vez adoptado el acuerdo de fusión se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de las provincias en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio. En este caso Madrid, por ser la localidad en las que se encuentran los domicilios sociales de las compañías.

En el anuncio se hará constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de fusión, así como el derecho de oposición que corresponde.

Las sociedades que se fusionan elevarán el acuerdo de fusión adoptado a escritura pública transcurrido el mes que se concede a los acreedores para que se apruebe la fusión, contado desde el último anuncio del acuerdo.

TERCERO.- Aprobación y verificación de los Balances de fusión.

A efectos de lo previsto en los artículos 43.1 y 45.1 de la LME, el socio único acuerda aprobar íntegramente y sin reserva de ninguna clase como balance de fusión, los cerrados a 31 de diciembre de 2019, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 36.1 de la LME.

Tras la revisión de los Balances, se aprueban por unanimidad y se incorporan al presente certificado como **Anexo I** conforme a los artículos 36 y siguientes de la Ley de Modificaciones Estructurales.

Ni la sociedad absorbente, ni las sociedades absorbidas tiene obligación de someter sus balances a la verificación de auditor.

CUARTO.- Aplicación del régimen fiscal especial a la fusión.

La fusión se acoge al régimen tributario establecido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a cuyos efectos se notificará oportunamente la aportación al Ministerio de Economía y Hacienda.

El motivo económico por el que se lleva a cabo la fusión es la necesidad de simplificar el Grupo de Sociedades al que pertenecen las intervinientes en la presente fusión, con el objeto de lograr una reducción de los costes operativos y de estructura, en el ánimo de mejora de los resultados del Grupo debido a la situación complicada en la que se encuentra el sector y la propia compañía en el que las sociedades desarrollan su actividad, y una vez analizadas diferentes alternativas desde el punto de vista estratégico, de negocio, de gestión de recursos y de reducción de costes. En adición a lo anterior, RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (sociedad absorbida) es una sociedad íntegramente participada por ARRENDAMIENTOS URBANOS, S.L. (sociedad absorbente) y en la actualidad han dejado de existir los motivos que justificaron la existencia de ambas como sociedades con personalidad jurídica diferente de la matriz.

La fusión que se plantea permite una gestión más eficaz de la actividad ejercida por las sociedades intervinientes, maximizando el valor para sus socios y simplificando el entramado societario actualmente existente.

QUINTO.- Otorgamiento de las más amplias facultades para ejecutar, desarrollar y formalizar los acuerdos que adopte el secretario del Consejo de Administración.

Facultar expresa y tan ampliamente como en Derecho sea posible al secretario del Consejo de Administración para que, en relación con los precedentes acuerdos, pueda:

- a) Redactar y publicar los anuncios de Fusión pertinentes en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un periódico de circulación en la provincia.
- b) Comparecer ante Notario de su elección con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes, así como otorgar la correspondiente escritura de Fusión por absorción, acordando la disolución de las Sociedades absorbidas, con los pactos y declaraciones que fueran

convenientes y se deriven, directa o indirectamente de los acuerdos precedentes y los adoptados, por la Sociedad absorbida en cuanto fueran complementarios.

c) Liquidar o garantizar, en su caso, los créditos de los acreedores que se opongan a la Fusión, así como efectuar las declaraciones públicas o privadas sobre el resultado de ello.

d) Efectuar cuantas declaraciones o subsanaciones fueran precisas o convenientes y, en general, otorgar aquellos documentos privados y/o públicos necesarios para la ejecución de los acuerdos precedentes, así como los actos precisos para la inscripción en el Registro Mercantil del correspondiente Acuerdo de Fusión.

e) Y aclarar, precisar y completar lo que sea necesario o conveniente, incluso otorgar escrituras aclaratorias o subsanatorias de cuantos defectos y omisiones impidan u obstaculicen la efectividad de los presentes acuerdos o su inscripción, incluida la modificación de los Estatutos sociales.

SEXTO.- Redacción y aprobación del acta de la presente reunión.

Tras la reunión se procedió a la redacción y lectura del acta que fue aprobada y firmada por los socios de ARRIENDOS URBANOS, S.L.

Todo lo cual se hace constar los efectos oportunos en Madrid a 30 de junio de 2020.

El Secretario,

Vº B. Presidente,

Fdo. D. José García Pérez.

Fdo. Don Juan García Pérez.

Anexo IV Acta de ARRIENDOS URBANOS continente de la aprobación del proyecto común de fusión en el consejo de administración

**ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
ARRIENDOS URBANOS, S.L.
30 de junio de 2020**

En Madrid, a 30 de junio de 2020, y en el domicilio social de **ARRIENDOS URBANOS, S.L.**, Calle San Ignacio, nº1, siendo las 11:30 horas, tiene lugar la celebración de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, convocado de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales por el Presidente del Consejo, el Sr. Juan García Pérez.

ASISTENTES:

Presidente: Don Juan García Pérez.

Vocales: Don Javier García Pérez; Don Julián García Pérez y Don Jaime García Pérez.

Secretario: Don José García Pérez

El Sr. Presidente, estimando debidamente constituido el Consejo de Administración, declara abierta la sesión para tratar y debatir sobre los puntos del **Orden del Día** expuesto en la convocatoria remitida a los consejeros, desarrollados en la documentación que se ha entregado con carácter previo.

1. Presentación y examen del proyecto de fusión impropia.
2. Acuerdo sobre la fusión por absorción.
3. Aprobación y verificación de los Balances de fusión.
4. Elección del régimen fiscal especial a la fusión.
5. Otorgamiento de las más amplias facultades para ejecutar, desarrollar y formalizar los acuerdos que adopte el secretario del Consejo de Administración.
6. Ruegos y preguntas

Estando presentes o representados la totalidad de los Sres. Consejeros acordaron por unanimidad el Orden del Día.

Orden del día N° Uno. Presentación y examen del proyecto de fusión impropia.

- Orden del día N° Dos. Acuerdo sobre la fusión por absorción.**
- Orden del día N° Tres. Aprobación y verificación de los Balances de fusión.**
- Orden del día N° Cuatro. Elección del régimen fiscal especial a la fusión.**
- Orden del día N° Cinco. Otorgamiento de las más amplias facultades para ejecutar, desarrollar y formalizar los acuerdos que adopte el secretario del Consejo de Administración.**
- Orden del día N° Seis. Ruegos y preguntas**

Terminada la reunión, se acordó que la redacción de esta, su lectura y su aprobación fuera sometida a conocimiento y firma de los consejeros en la próxima sesión del Consejo de Administración.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión por el Sr. Presidente a las 13:30 horas del día de su inicio.

De todo lo cual yo, como Secretario, doy fe con el Visto Bueno del Presidente.

V° B° EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Don Juan García Pérez

Don José García Pérez

VICEPRESIDENTE

CONSEJERO

Don Javier García Pérez

Don Julián García Pérez

CONSEJERO

Don Jaime García Pérez.

Anexo V Propuesta de presentación de documentos en página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS

The screenshot displays the website for ARRIENDOS URBANOS. At the top, the company name is prominently displayed with a laurel wreath logo. Below this, the main heading reads "PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN". Underneath, a sub-heading states: "Entre ARRIENDOS URBANOS, S.L. (como sociedad absorbente) y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (como sociedad absorbida)".

A section titled "DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FUSIÓN" contains three buttons with the following text:

- PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN
- CC.AA DE LOS ULTIMOS TRES EJERCICIOS ARRIENDOS URBANOS
- CC.AA DE LOS ULTIMOS TRES EJERCICIOS RENTAS INMOBILIARIAS

Below the buttons, a paragraph explains: "En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 51.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles ("LME"), se hace público el proyecto común de fusión de ARRIENDOS URBANOS, S.L. ("Sociedad Absorbente"), y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. ("Sociedad Absorbida"), redactado y suscrito por los administradores de las dos sociedades.

A second paragraph states: "El proyecto común de fusión se encuentra en el enlace anterior junto con las cuentas anuales de los últimos ejercicios de ambas sociedades y los balances que servirán a efectos de fusión. Por lo que se refiere a la Sociedad Absorbida (que carece de página web), el proyecto ha sido depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

A "NOTA INFORMATIVA" box at the bottom contains the following text: "De conformidad con lo establecido en el artículo 43 LME, se hace constar expresamente el derecho que asiste a los socios y acreedores de las sociedades participantes en la fusión de obtener el texto íntegro de los acuerdos adoptados, así como de los respectivos balances de fusión, o descargarse los mismos desde la página web (www.arriendosurbanos.com) así como del derecho de los acreedores a oponerse a la fusión en los términos y con los efectos legalmente previstos, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de publicación del último anuncio del acuerdo de fusión, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 LME y el derecho de los socios de Arriendos Urbanos a solicitar la celebración de Junta General en el plazo de quince días desde que se hace la presente publicación.

Las menciones referidas al depósito en el Registro Mercantil de Madrid del Proyecto de fusión por parte de RENTAS INMOBILIARIAS se incluyen dentro de anuncio del BORME en el que se comunica la publicación en www.arriendosurbanos.com de la información que en la misma aparece.

Anexo VI Anuncio en BORMEⁱⁱⁱ**BOLETÍN OFICIAL DEL REGISTRO MERCANTIL**

Núm. 2

Pág. 1

**SECCIÓN SEGUNDA – Anuncios y avisos legales
FUSIONES Y ADQUISICIONES DE EMPRESAS**

123 *ARRIENDOS URBANOS, S.L.*
 (SOCIEDAD ABSORBENTE)
 RENTAS INMOBILIARIAS, S.A.
 (SOCIEDAD ABSORBIDA)

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 3/2009 de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles ("LME"), se hace público el proyecto común de fusión entre ARRIENDOS URBANOS, S.L. ("ARRIENDOS URBANOS " o la "sociedad Absorbente"), como sociedad Absorbente, y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. ("RENTAS INMOBILIARIAS" o la "sociedad Absorbida"), como sociedad Absorbida (el "Proyecto de Fusión"). La fusión supondrá la absorción de la sociedad Absorbida por ARRIENDOS URBANOS, conllevando la extinción, a través de disolución sin liquidación, de aquélla y el traspaso en bloque a título universal de su patrimonio a ésta, que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la sociedad Absorbida, que a su vez está íntegramente participada por la Absorbente.

Se hace constar lo siguiente:

1) Que, el Proyecto de Fusión ha sido redactado y suscrito por el consejo de administración de ARRIENDOS URBANOS y el administrador único de RENTAS INMOBILIARIAS (las "Sociedades Intervinientes") en sus reuniones de fecha 30 de junio de 2020, respectivamente. Asimismo, el Proyecto de Fusión será depositado en el Registro Mercantil de Madrid e insertado en la página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS (www.arriendosurbanos.com).

2) Que, al estar la sociedad Absorbida íntegramente participada de forma directa por ARRIENDOS URBANOS, es de aplicación a esta fusión el régimen simplificado establecido en los artículos 49 y siguientes de la LME, y por ello no es necesaria para esta fusión la inclusión en el Proyecto de Fusión de (i) las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales; (ii) los informes de administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión; (iii) el aumento de capital de la sociedad Absorbente; (iv) la aprobación de la fusión por decisión del socio único de la sociedad Absorbida; (v) de conformidad con el artículo 51 de la LME, no es necesaria la aprobación por la junta general de ARRIENDOS URBANOS, salvo que así lo soliciten socios representativos de, al menos, un uno por ciento del capital social por el cauce legalmente previsto.

3) Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 51.1 de la LME, se hace constar el derecho que corresponde a los socios de ARRIENDOS URBANOS y a los acreedores, obligacionistas, titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores de las Sociedades Intervinientes a examinar en el domicilio social de éstas (C/ San Ignacio, nº1, Madrid, España) o a obtener la entrega o el envío gratuito de los siguientes documentos: (i)



El proyecto común de fusión y (ii) las cuentas anuales y los informes de gestión de los tres últimos ejercicios.

Asimismo, los citados documentos están disponibles en la precitada página web corporativa de ARRIENDOS URBANOS.

Adicionalmente, y de acuerdo con lo previsto en el apartado primero del artículo 51 LME, informamos a los accionistas que representen al menos el uno por ciento de las participaciones de ARRIENDOS URBANOS sobre el derecho a exigir la celebración de la junta general de ésta para la aprobación de la absorción. Para ello, dentro de los quince días siguientes a la publicación de este anuncio lo han de solicitar aquellos que representen al menos un uno por ciento de las participaciones sociales, debiéndose convocar en ese supuesto la junta para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla.

Hacemos constar el derecho que asiste a los acreedores y obligacionistas de cada una de las sociedades que se fusionan cuyo crédito hubiera nacido antes de la fecha de inserción del proyecto de fusión en la página web corporativa de la sociedad, y de depósito de ese proyecto en el Registro Mercantil, y no estuviera vencido en este momento, que podrán oponerse a la fusión hasta que transcurra un mes desde este anuncio, hasta que se les garanticen tales créditos. Se puntualiza que los acreedores cuyos créditos se encuentren ya suficientemente garantizados no tendrán derecho de oposición, en los mismos términos en los que se especifica en el artículo 44 LME.

En cualquier caso, se hace constar del derecho de los socios, accionistas y acreedores de la sociedad Absorbente de solicitar la entrega o envío gratuito del texto integro de los acuerdos adoptados y de los balances de fusión.

El contenido del proyecto de fusión es el siguiente:

*(Se ha de incluir una copia del proyecto de fusión que incorporamos como Anexo II, **vid. pág. 30**)*

Madrid, 8 de julio de 2020.- Por José García Pérez, consejero delegado y secretario del consejo de Administración de ARRIENDOS URBANOS, S.L. y Antonio García Pérez, administrador único de RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.

Anexo VII Escritura pública de fusión continente de las menciones oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil^v

ESCRITURA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA

NÚMERO DOS MIL DIECINUEVE

En **Madrid**, mi residencia, a **10 de octubre de 2020**

Ante mí, Jacinto Sánchez Iglesias, Notario del Ilustre Colegio notarial de Madrid.

COMPARECEN:

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, mayor de edad, empresario, vecino de Madrid, con domicilio en Calle San Ignacio, nº1. Exhibe D.N.I. número 50.000.001 V

Y **DON ANTONIO GARCÍA PÉREZ**, mayor de edad, empresario, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Loyola, nº 2. Exhibe D.N.I. número 50.000.002 N.

INTERVIENEN:

a) .- Interviene DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ en nombre y representación de la compañía mercantil "**ARRIENDOS URBANOS S.L.**", con domicilio en Calle San Ignacio, nº1; constituida, por tiempo indefinido, en **escritura** otorgada ante el Notario de Madrid, el día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 13.558, hoja M-221.104, inscripción 1ª, con CIF número B-80.000.001.

He tenido a la vista copia auténtica de la documentación fehaciente antes citada, de la que se conservará copia en la Notaría; de dicha documentación resulta el domicilio expresado y que el objeto de la sociedad es el siguiente: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización se hace constar que a la actividad principal que constituye el objeto social le corresponde el número **CNAE 6820**.

Ratifica el compareciente que los datos identificativos de la sociedad que representa son los antes indicados y, en especial, asevera que no han variado ni el objeto social, ni el domicilio social de su representada.

Sus facultades resultan:

1.- De su cargo de consejero delegado y secretario del Consejo de Administración nombrado 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, cargo que asevera vigente.

Así resulta de la copia auténtica que tengo a la vista y que causó la inscripción 5ª en el Registro Mercantil.

b).- **Interviene DON ANTONIO GARCÍA PÉREZ**, en nombre y representación de la compañía mercantil "**RENTAS INMOBILIARIAS S.L.**" con domicilio en Calle de Loyola, nº2; constituida, por tiempo indefinido, en **escritura** otorgada ante el Notario de Madrid, Don Gumersindo Ochoa Smith, número de protocolo 1.003 el día veinte de junio de dos mil dos. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 12.426, hoja M-212.456, inscripción 1ª. CIF número B-80.000.002.

He tenido a la vista copia auténtica de la documentación fehaciente antes citada, de la que se conservará copia en la Notaría; de dicha documentación resulta el domicilio expresado y que el objeto de la sociedad es el siguiente: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización se hace constar que a la actividad principal que constituye el objeto social, corresponde el número **CNAE 6820**.

Ratifica el compareciente que los datos identificativos de la sociedad que representa son los antes indicados y, en especial, asevera que no han variado ni el objeto social, ni el domicilio social de su representada.

Sus facultades resultan:

1.- De su cargo de Administrador único de la sociedad, nombrado por **tiempo indefinido** por acuerdo de junta general elevado a público en **escritura**, otorgada el día veinte de junio de dos mil dos, ante el Notario de Madrid, Don Luis Gutiérrez Fernández, con número de su protocolo 966, cargo que asevera vigente.

Así resulta de la copia auténtica que tengo a la vista y que causó la inscripción 4ª en el Registro Mercantil.

Me aseguran la vigencia de sus representaciones y me exhiben copias autorizadas de las **escrituras** de nombramiento de cargos antes reseñadas. Y yo, el Notario, considero suficientes las facultades de los comparecientes para elevar a públicos acuerdos de la sociedad que respectivamente representan y, por tanto, para todos los actos a formalizar en esta **escritura la Fusión por absorción**.

Identifico a los comparecientes por sus respectivos DNI y tienen, a juicio mío, capacidad legal y legitimación para el otorgamiento de la presente **escritura de FUSION POR ABSORCION** y,

EXPONEN:

I.- Que es objeto de la presente **escritura** la formalización de la **Fusión** de la Sociedad "**ARRIENDOS URBANOS S.L.**" Y "**RENTAS INMOBILIARIAS S.L.**" siendo absorbente la primera y absorbida la segunda, de acuerdo con los siguientes **ANTECEDENTES**:

A.- Todas las sociedades por ser limitadas tienen su capital desembolsado.

ES SOCIEDAD **ABSORBENTE: ARRIENDOS URBANOS S.L.**

ES SOCIEDAD **ABSORBIDA: RENTAS INMOBILIARIAS S.L.**

B.- PROYECTO DE FUSION.

Por los administradores de las dos sociedades se redactó y suscribió en fecha 30 de junio de 2020 el correspondiente **Proyecto de fusión por Absorción**, con el contenido y requisitos aplicables y que al efecto establecen **los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles** (en adelante "**Ley de Modificaciones Estructurales**").

El mencionado Proyecto, ha sido objeto de inserción en la página web corporativa de la sociedad Absorbente y depositado en

el Registro Mercantil de Madrid y ha sido **publicado** en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el día 8 de julio de 2020.

C.- INFORME DE LOS ADMINISTRADORES.

No se redactó informe por los administradores de las sociedades participantes en la **fusión** sobre el proyecto de fusión con el contenido previsto en el artículo **77 de la Ley de Modificaciones Estructurales**, al ser un **requisito no necesario** para las sociedades participadas en los términos que regulan los **arts. 49 y 50 de la Ley de Modificaciones Estructurales**.

D.- INFORME DE LOS EXPERTOS.

De nuevo, no se precisa en este caso, conforme al **artículo 34 de la Ley de Modificaciones Estructurales**.

E.- JUNTA GENERAL.

Se acordó por junta general extraordinaria y universal de "ARRIENDOS URBANOS, S.L." con fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, la aprobación de la absorción de "RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.",

Se acordó la disolución de la sociedad "RENTAS INMOBILIARIAS S.L." para ser absorbida, sin liquidación, por la sociedad "ARRIENDOS URBANOS S.L.", en los términos establecidos en el proyecto de fusión, en la misma fecha a la anterior junta.

Las expresadas Juntas tuvieron el Orden del día y la asistencia que consta en la respectiva certificación y que aquí se da por reproducido.

No se llevó a cabo junta general para formalizar el acuerdo de fusión, de ninguna de las sociedades comparecientes en virtud de lo estipulado en el **artículo 49 de la Ley de Modificaciones Estructurales** para el caso de la sociedad Absorbida, y conforme con el **artículo 51 de la Ley de Modificaciones Estructurales** para el caso de la absorbente.

F.- DECLARACIONES ESPECIALES:

Declara el otorgante, bajo su responsabilidad:

1.- Que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores, o en su defecto, a los trabajadores, sobre la fusión pretendida, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo, habiendo estado a su disposición, debidamente

notificados, la documentación a qué se refiere el **art. 39 de la Ley de Modificaciones Estructurales.**

2.- Que no hay titulares de derechos especiales diferentes de las participaciones, ni obligacionistas.

G.- BALANCE.

El balance de la fusión de cada sociedad es el último balance anual, cerrado a fecha 31 de marzo de 2020, no exigiéndose la aprobación de auditores por no estar obligadas a esto ninguna de estas sociedades. Copia de dichos balances queda unida a esta matriz.

Manifiestan los comparecientes, según intervienen, que no se han producido modificaciones importantes en el Activo y Pasivo de las respectivas sociedades desde la fecha del Proyecto hasta la fecha de las Juntas Generales que aprobaron la fusión.

H.- ACUERDO DE FUSIÓN DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE

Que el consejo de administración de la absorbente, el día 30 de junio de 2020, adoptó entre otras las siguientes DECISIONES:

Aprobar la fusión por absorción de las sociedades ARRIENDOS URBANOS, S.L. como sociedad absorbente y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. como sociedad absorbida, totalmente participada por la primera, de la que es su socio único, adquiriendo la primera de ellas la totalidad del patrimonio de la otra.

La totalidad de las operaciones realizadas por la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente a partir del 1 de enero de 2015, por tratarse de sociedades pertenecientes a una misma unidad de decisión.

No existen, ni en la Sociedad Absorbente, ni en la Sociedad Absorbida, titulares de ninguna clase de derechos especiales, distintos de las participaciones sociales, ni se otorgan ventajas concretas a favor de los expertos independientes - cuya intervención no es preceptiva - ni a los Administradores de las sociedades partícipes en esta operación de fusión por absorción.

Aprobar como balance de fusión el balance a 31 de diciembre de 2019, aprobado en la propia Junta.

Se somete la presente operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal establecido en Capítulo VII, del Título VII

(arts. 76 y s.s.) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

I.- ACUERDO DE FUSION DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA RENTAS INMOBILIARIAS

Dado el carácter unipersonal de la sociedad absorbida y el hecho de ser el único socio de ésta la sociedad absorbente, no es preciso adoptar acuerdos de fusión por la primera de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1.4º de la Ley de Modificaciones Estructurales.

J.- PUBLICIDAD DEL ACUERDO.

Al no ser necesaria la convocatoria y celebración de la junta general para la aprobación de la fusión en virtud del **artículo 51 de la Ley de Modificaciones Estructurales**, no se ha tenido que llevar a cabo su publicidad.

En todas las publicaciones efectuadas se ha hecho constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro de los acuerdos adoptados y de los balances de fusión y en cumplimiento del artículo 43 de la Ley 3/09, el derecho que asiste a los acreedores de cada una de las Sociedades de oponerse a la fusión durante el plazo de un mes (artículo 44 de Ley 3/09).

K.- OPOSICION A LOS ACUERDOS:

Se hace constar que ningún acreedor se ha opuesto a la fusión en el plazo de un mes a contar desde la publicación del último anuncio en la página web corporativa de esta.

Y en virtud de lo expuesto, y transcurrido con exceso el plazo de un mes mencionado en el **artículo 51.2 de la Ley de Modificaciones Estructurales** sin haberse producido ninguna oposición por los acreedores y no habiendo titulares de derechos especiales diferentes de las participaciones ni obligacionistas, los comparecientes, según intervienen,

L.- DERECHO DE INFORMACIÓN DE LOS TRABAJADORES.

Se ha cumplido lo dispuesto en el último párrafo del artículo 42 de la ley 3/2009.

M.- PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS.

Lo expuesto resulta de los siguientes documentos que me entregan los señores comparecientes y que quedan incorporados a esta matriz:

- Certificación de los acuerdos adoptados por la sociedad ARRIENDOS URBANOS, S.L. expedido por Don José García Pérez, en su condición de secretario del Consejo de Administración cuya firma considero legítima.

- Proyecto común de Fusión, con las firmas de todos los administradores que lo suscribieron.

- Balances de fusión de las dos sociedades, absorbente y absorbida firmados por el administrador único respectivo y en ambos casos representados por Don José García Pérez, cuyas firmas considero legítimas.

- Impresión de la edición electrónica del BORME.

Expuesto cuánto antecede, los comparecientes en la representación con la que comparecen,

OTORGAN:

PRIMERO.- Quedan disuelta la sociedad "**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**", sin liquidación, mediante el traspaso de su patrimonio en bloque por sucesión universal a la sociedad "**ARRIENDOS URBANOS S.L.**", que la absorbe y asume todos sus derechos y obligaciones, sin perjuicio del que se establece en la Ley de Modificaciones Estructurales.

SEGUNDO: Como consecuencia de la Fusión de "**ARRIENDOS URBANOS S.L.**" y del PATRIMONIO recibido por la sociedad "**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**", no se ha producido un aumento de capital por estar íntegramente participada por la primera, conllevando que no se produzca la creación y puesta en circulación de nuevas **participaciones** sociales.

TERCERO.- La sociedad "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**" se subroga personalmente y desde el día de hoy en los derechos y obligaciones integrantes de las relaciones jurídicas derivadas de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan sin perjuicio del que se establece en la Ley de Modificaciones Estructurales.

CUARTO.- REGIMEN FISCAL Se somete la presente operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII, del Título VII (arts. 76 y s.s.) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, para lo cual, y al objeto de obtener dichos beneficios fiscales y de acuerdo con la citada normativa, se efectuará la preceptiva comunicación al órgano competente con anterioridad a la inscripción de la correspondiente escritura pública.

SOLICITUD.

El compareciente según interviene solicita del Sr. Registrador Mercantil de Madrid la inscripción de la Fusión de **ARRIENDOS URBANOS, S.L. Y RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.** cerrando la hoja abierta a esta última sociedad mediante el oportuno asiento de cancelación.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento del Registro mercantil, se solicita, en su caso, la inscripción parcial de la presente escritura.

Hago de palabra las reservas y advertencias legales y especialmente las fiscales y las relativas a la obligatoriedad de inscribir esta escritura en el Registro Mercantil.

PRESENTACION DE LA ESCRITURA EN EL REGISTRO. La sociedad absorbente, según comparece representada, solicita la no presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura al Registro Mercantil.

HAGO LAS RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES PERTINENTES, especialmente las prevenidas en la legislación fiscal y la de la obligatoriedad de inscribir esta escritura en el Registro Mercantil.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, la compareciente queda informada, por la lectura de esta escritura, y acepta, la incorporación de todos sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

Permito la lectura de esta escritura a la señora compareciente, que manifiesta haberla leído, y enterada de su contenido por su lectura, y la que yo el Notario le hago, presta su consentimiento y firma.

Yo, el Notario, doy fe de haber identificado a la compareciente por el documento reseñado en la comparecencia, de que a mi juicio, tiene capacidad para este otorgamiento, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad, y a la voluntad libre y debidamente informada de la compareciente, y de que el presente instrumento público, queda extendido en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie DA, números el del presente y los ocho anteriores en orden correlativo, yo, el Notario, doy fe.

Anexo VIII Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria'**A LA DELEGACIÓN DE LA AGENCIA ESTATAL DE
LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE MADRID**

D. José García Pérez, mayor de edad, con N.I.F. nº 50.000.001V y domicilio a efectos de notificaciones en Calle de San Ignacio nº 1, CP 28001 de Madrid actuando en calidad de consejero delegado y secretario del Consejo de Administración de la entidad ARRIENDOS URBANOS, S.L. (“ARRIENDOS URBANOS” en lo sucesivo), domiciliada en Calle de San Ignacio nº 1, CP 28001 de Madrid, con N.I.F. nº: B 80.000.001 comparece, y como mejor proceda,

EXPONE:

PRIMERO.- Que, la entidad RENTAS INMOBILIARIAS, S.L. (“RENTAS INMOBILIARIAS”) con N.I.F. nº: B-80.000.002, ha procedido a la inscripción de fusión con mi representada con fecha 10 de noviembre de 2020, realizando la Operación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76.1, letra c) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, englobado dentro del Capítulo VIII del Título VII, sobre régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, que entiende se produce la fusión impropia cuando *una 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.*

Que, se ha producido un traspaso en bloque a mi representada, del patrimonio social de RENTAS INMOBILIARIAS como consecuencia de la antedicha disolución sin liquidación.

SEGUNDA.- Que, según prescriben el artículo 89.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y los artículos 48 y 49 del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, mediante el presente escrito mi representada, como entidad absorbente, procede a realizar la comunicación a la Administración Tributaria por la que escoge la que sea de aplicación el régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, a la operación de fusión de sociedades descrita.

TERCERA.- Que, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se aporta como anexo a este escrito copia de la escritura pública correspondiente a la operación de fusión descrita.

Por lo expuesto;

SOLICITA.- Que se tenga por presentado, en tiempo y forma, y se sirva admitir el presente escrito, con sus copias y con la documentación que le acompaña y, en mérito a su contenido, tenga por comunicada la operación de fusión impropia descrita y su acogimiento al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores.

En Madrid, a 10 de febrero de 2021.

Fdo.: D. José García Pérez.
Consejero delegado de
ARRIENDOS URBANOS, S.L.

Anexo IX Modelo 036 cumplimentado

Agencia Tributaria
Teléfono: 901 33 55 33
www.agenciatributaria.es

DECLARACIÓN CENSAL
de alta, modificación y baja en el Censo de
Empresarios, Profesionales y Retenedores

Pág. 1

Modelo
036

Datos identificativos

Espacio reservado para la etiqueta identificativa.

101 NIF **B 80000002**
102 Apellidos o razón o denominación social **RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.** 103 Nombre

Espacio reservado para numeración por código de barras

1. CAUSAS DE PRESENTACIÓN**A) Alta**

- 110 Solicitud de Número de Identificación Fiscal (NIF)
111 Alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores

B) Modificación

- 120 Solicitud de NIF definitivo, disponiendo de NIF provisional.
121 Solicitud de nueva tarjeta acreditativa del NIF
142 Modificación de datos de teléfonos y direcciones electrónicas. (páginas 2A, 2B y 2C)
122 Modificación domicilio fiscal. (páginas 2A, 2B y 2C)
123 Modificación domicilio social o de gestión administrativa. (páginas 2A y 2B)
124 Modificación y baja domicilio a efectos de notificaciones. (páginas 2A, 2B y 2C)
125 Modificación otros datos identificativos. (páginas 2A, 2B y 2C)
126 Modificación datos representantes. (página 3)
127 Modificación datos relativos a actividades económicas y locales. (página 4)
128 Modificación de la condición de Gran Empresa o Admón. Pública de presupuesto superior a 6.000.000 de euros. (página 5)
129 Solicitud de alta/baja en el registro de devolución mensual. (página 5)
130 Solicitud de alta/baja en el registro de operadores intracomunitarios. (página 5)
143 Comunicación de opción y renuncia a la llevanza de los Libros registro del IVA a través de la Sede electrónica de la AEAT. (página 5)
131 Modificación datos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido. (página 5)
132 Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. (página 6)
133 Modificación datos relativos al Impuesto sobre Sociedades. (página 6)
134 Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes o a entidades en atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español. (página 6)
135 Opción/renuncia por el Régimen fiscal especial del Título II de la Ley 49/2002. (página 6)
136 Modificación datos relativos a retenciones e ingresos a cuenta. (página 7)
137 Modificación datos relativos a otros Impuestos. (página 7)
138 Modificación datos relativos a regímenes especiales del comercio intracomunitario. (página 7)
139 Modificación datos relativos a la relación de socios, miembros o partícipes. (página 8)
140 Dejar de ejercer todas las actividades empresariales y/o profesionales (personas jurídicas y entidades, sin liquidación. Entidades inactivas). Fecha efectiva del cese 141 / /

C) Baja

- 150 Baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores. 151 Causa **FUSION POR ABSORCIÓN**
Fecha efectiva de la baja 152 **10 / 11 / 2020**

Lugar, fecha y firma

Lugar
MADRID
Fecha
12/11/2020
Firma en calidad de
INTERESADO

Firma

Firmado D./D^{ña.}: **JOSÉ GARCÍA PÉREZ**

Modelo 036	NIF B 80000002	Apellidos y nombre o razón o denominación social RENTAS INMOBILIARIAS,S.L.	Pág. 9
			Hoja .../...
13. RELACIÓN DE SUCESESORES			
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
920 NIF	921 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
B 80000001	ARRIENDOS URBANOS,S.L...		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		922	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		923	
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
924 NIF	925 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		926	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		927	
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
928 NIF	929 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		930	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		931	
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
932 NIF	933 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		934	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		935	
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
936 NIF	937 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		938	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		939	
Sucesor de personas físicas, de personas jurídicas y de entidades sin personalidad jurídica N°/....			
Identificación del socio, participe, cotitular, beneficiario de la disolución, absorción, fusión, escisión total, heredero o legatario.			
940 NIF	941 Apellidos y nombre, razón o denominación social		
A cumplimentar exclusivamente en caso de entidad disuelta y liquidada, escisión total, o heredero, legatario.			
% liquidación/participación/herencia		942	%
Cuota de liquidación/patrimonio/caudal hereditario (euros).....		943	

Índice de las fuentes utilizadas para la confección de los anexos.

ⁱ ALFARO ÁGUILA-REAL, J Y OTROS en “La fusión”, Memento Práctico Francis Lefebvre Sociedades Mercantiles 2018, *Ediciones Francis Lefebvre*, Madrid, 2018, párr. 6865 y 6866.

ⁱⁱ Se ha tomado como modelo para la confección del proyecto común de fusión los publicados para las fusiones de “FERROVIAL, S.A.” (como sociedad Absorbente) y “FERROVIAL INTERNACIONALM S.L.U.” (Como sociedad Absorbida) de martes 5 de febrero de 2019, BORME núm. 24, página 506 y siguientes (disponible en <https://www.boe.es/borme/dias/2019/02/05/pdfs/BORME-C-2019-428.pdf>),

“ALMACENAJES POGAR, S.L.” (como sociedad absorbente) y “TRANSPORTES POCOVI, S.A.” y “GRUPO LOGÍSTICO POCOVI, S.L.” (como sociedades absorbidas) (localizable en http://pocovi.com/fusion/proyecto_comun.pdf) y,

“SABA APARCAMIENTOS, S.A.” (como sociedad absorbente) y “SABA PARK 3, S.L.U” (sociedad absorbida) en <https://www.saba.es/documents/31936/204181/01+Proyecto+com%C3%BAn+fusi%C3%B3n+SABA+-+Saba+Park+3.pdf/0faae615-54eb-8a41-e8a6-c497c59378c7>.

ⁱⁱⁱ Se ha tomado como referencia para la redacción del anuncio en el BORME los anuncios fusión de “DXC TECHNOLOGY SPAIN, SAU” (sociedad Absorbente) y “ASPEDIENS ESPAÑA, SLU” (sociedad Absorbida) del BORME de fecha 22 de febrero de 2018, núm. 38, pág 886 y siguientes, y de la absorción de “FERROVIAL, S.A.” (como sociedad Absorbente) y “FERROVIAL INTERNACIONALM S.L.U.” (Como sociedad Absorbida) de martes 5 de febrero de 2019, BORME núm. 24, página 506 y siguientes.

(disponibles en <https://www.boe.es/borme/dias/2018/02/22/pdfs/BORME-C-2018-755.pdf> y <https://www.boe.es/borme/dias/2019/02/05/pdfs/BORME-C-2019-428.pdf> respectivamente.

^{iv} Para la redacción de la Escritura de fusión se toma como modelo la escritura publicada por el notario Manuel Faus Pujol, en vLex (disponible en https://2019.vlex.com/#/search/jurisdiction:ES+content_type:5/escritura+publica+de+fusi3n/WW/vid/444275; última consulta 22 de diciembre de 2019)

^v Comunicación generada utilizando como modelo de comunicación de fusión por absorción a efectos de la aplicación del régimen especial de autor desconocido (disponible en https://www.supercontable.com/informacion/impuesto_sociedades/Modelo_de_comunicacion_de_fusion_por_absorcion_a_.html.)