



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

Luis Muñoz – Porras

Trabajo de Fin de Máster

Máster Universitario en Derecho de Empresa

10 de enero de 2020

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

2.- DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA OPERACIÓN DE FUSIÓN ENTRE “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” Y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”

- 2.1.- Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- 2.2.- Determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad absorbente.
- 2.3.- Proyecto de fusión por absorción.
- 2.4.- Textos a publicar en páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes.
- 2.5.- Informe de administradores e informe de expertos independientes.
- 2.6.- Acta y certificación de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos.
- 2.7.- Acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales preceptivos.
- 2.8.- Anuncios en el BORME y diarios.
- 2.9.- Escritura pública de fusión, continente de cuantas menciones resulten oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil.
- 2.10.- Menciones referentes a la forma de garantizar el posible y futuro afloramiento en la sociedad absorbida de pasivos ocultos.

3.- RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN ANEXA

1.- ANTECEDENTES DE HECHO

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

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

Y la compañía “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, 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.

“Rentas Inmobiliarias, S.L.” está íntegramente participada por “Arriendos Urbanos, S.L.”.

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

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

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 y demás normativa tributaria.

| ACTIVO (en euros) | |
|---|-------------------|
| A) Activo no corriente | 42,990,55 |
| V. Inversiones financieras a l/p | 750,00 |
| 240. Fianzas constituidas a 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 |
| B) 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 | 16.619,97 |
| V. Inversiones financieras a c/p | 6.647,71 |
| 546. Intereses a c/p de valores representativos de deuda | 6.447,71 |
| 565. Fianzas 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) | |
|---------------------------------------|-------------------|
| A) Patrimonio neto | 786.055,08 |
| I. Capital | 653.683,66 |
| 100. Capital social | 653.683,66 |
| III. Reservas | 138.136,64 |
| 112. Reserva legal | 22.333,46 |
| 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 |

2. DESCRIPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA OPERACIÓN DE FUSIÓN ENTRE “ARRIENDOS URBANOS, S.L.” Y “RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.”

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

Desde el orden fiscal, tendrá consideración de fusión el concepto recogido en el Título VII sobre *Regímenes tributarios especiales* de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Concretamente, la consideración fiscal de fusión queda configurada en el apartado primero del artículo 76 del Capítulo VII relativo al *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*.

En este sentido, para el supuesto de hecho que nos ocupa, la Ley del Impuesto sobre Sociedades reconoce, análogamente, en su apartado c) la existencia de una fusión debido a que la casuística descrita en mencionado apartado coincide con el supuesto de hecho actual: “1. *Tendrá la consideración de fusión la operación por la cual: (...) 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*”. Es decir, “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” transmite el conjunto de su patrimonio social a “Arriendos Urbanos, S.L.”, sociedad titular del 100% de su capital social.

En el mismo orden de ideas, acudimos Título III sobre *Reglas de aplicación de determinados regímenes especiales* del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades. Particularmente, atendemos a la redacción del artículo 48 del Capítulo III sobre *Régimen de 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*. En mencionado artículo se expone la obligación de poner en conocimiento de la

Agencia Estatal de Administración Tributaria de la operación de fusión: “1. La realización de las operaciones reguladas en el capítulo VII del título VII de la Ley del Impuesto deberá ser objeto de comunicación a la Administración tributaria.

La comunicación será efectuada por la entidad adquirente de las operaciones, salvo que la misma no sea residente en territorio español, en cuyo caso dicha comunicación se efectuará por la entidad transmitente.

No obstante, tratándose de operaciones en las cuales ni la entidad adquirente ni la transmitente sean residentes en territorio español, la comunicación deberá ser efectuada por los socios de la entidad transmitente, siempre que sean residentes en territorio español. En caso contrario, la comunicación la realizará la entidad transmitente.

Asimismo, en el artículo 49 del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se expone el contenido exigido de la comunicación a la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Finalmente, para el planteamiento que nos ocupa se puede comprobar la comunicación que remite D. José García Pérez como Consejero Delegado de “Arriendos Urbanos, S.L.” a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (i) informando a esta de la operación de fusión entre “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” y (ii) solicitando la aplicación del régimen especial de fusiones.

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 1**.

2. Determinación del tipo de canje y del aumento de capital en la sociedad absorbente.

La Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, (en lo sucesivo, “LME” o “**Ley de Modificaciones Estructurales**”) hace referencia al tipo de canje en las operaciones de fusión en diferentes artículos. En primer lugar, en su artículo 25 se explica que (i) el tipo de canje se establecerá sobre la base del valor real de su patrimonio y (ii) que los socios podrán recibir una compensación en dinero no superior al 10% del valor nominal de las acciones de la sociedad absorbida. “1. En las operaciones

de fusión el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de las sociedades que participan en la misma debe establecerse sobre la base del valor real de su patrimonio.

2. Cuando sea conveniente para ajustar el tipo de canje, los socios podrán recibir, además, una compensación en dinero que no exceda del diez por ciento del valor nominal de las acciones, de las participaciones o del valor contable de las cuotas atribuidas”.

Además, en atención al artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales, sobre el contenido del Proyecto común de Fusión se especifica que en él se debe contener una serie de menciones mínimas. Entre ellas, se encuentra “*2.ª El tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje*”.

Por el contrario, atendiendo al apartado primero del artículo 49 de la LME que regula la absorción de una sociedad íntegramente participada, se afirma que, cuando la sociedad absorbente es titular directamente del 100% de las participaciones sociales o acciones del capital social de la sociedad o sociedades absorbidas, la fusión podrá realizarse sin la obligación de concurrencia de la mención incluida en el Proyecto común de Fusión referida al “*2.ª El tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje*”.

De esta forma, dado que en el supuesto planteado se afirma que “Arriendos Urbanos, S.L.” es titular del 100% del capital social de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, no es necesario que en el Proyecto común de Fusión se contenga la determinación del tipo de canje y del aumento de capital en “Arriendos Urbanos, S.L.” como sociedad absorbente.

3. Proyecto de fusión por absorción.

En primer lugar, es conveniente referirse al artículo 23 de la Ley de Modificaciones Estructurales para determinar el tipo de fusión ante la que estamos. Por ello, al seguir la redacción del artículo se puede comprobar que es el apartado segundo el que describe el supuesto de hecho ante el cual estamos:

“2. Si la fusión hubiese de resultar de la absorción de una o más sociedades por otra ya existente, ésta adquirirá por sucesión universal los patrimonios de las sociedades absorbidas, que se extinguirán, aumentando, en su caso, el capital social de la sociedad absorbente en la cuantía que proceda”. En este caso, “Arriendos Urbanos, S.L.” absorbe “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, sociedad de la que es titular del 100% de su capital social.

Por otro lado, la Ley de Modificaciones Estructurales recoge en su artículo 30 regulación relativa al Proyecto de Fusión. *“1. Los administradores de cada una de las sociedades que participen en la fusión habrán de redactar y suscribir un proyecto común de fusión. Si falta la firma de alguno de ellos, se señalará al final del proyecto, con indicación de la causa. (...) 3. El proyecto de fusión quedará sin efecto si no hubiera sido aprobado por las juntas de socios de todas las sociedades que participen en la fusión dentro de los seis meses siguientes a su fecha”.* Por ello, D. José García Pérez, Consejero Delegado y secretario del Consejo de Administración de “Arriendos Urbanos, S.L.” ha redactado el Proyecto común de Fusión por Absorción que D. Antonio García Pérez ha suscrito como administrador único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”.

En relación con el contenido mínimo que debe incluirse en el Proyecto común de Fusión, el artículo 31 de la Ley de Modificaciones Estructurales se pronuncia al respecto reconociendo que las menciones mínimas del Proyecto son: *“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. 2.ª El tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje. 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. 6.^a La fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones, participaciones o cuotas tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho. 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. 9.^a La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmita a la sociedad resultante. 10.^a Las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza 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”.

Sin embargo, el artículo 39 de la LME afirma que, al tratarse de una fusión impropia debido a que la sociedad absorbente (“Arriendos Urbanos, S.L.”) es titular del 100% del capital social de la sociedad absorbida (“Rentas Inmobiliarias, S.L.”), algunas menciones de contenido del artículo 31 de la LME no serán obligatorias. Concretamente, *“2.^a El tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas, la compensación complementaria en dinero que se hubiera previsto y, en su caso, el procedimiento de canje; 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; 9.^a La información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmita a la sociedad resultante; y, 10.^a Las fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión”.*

Finalmente, y como se podrá comprobar, se han tenido en cuenta cuantas especialidades y exigencias se contienen en la Ley de Modificaciones Estructurales de cara a elaborar el Proyecto común de Fusión por Absorción entre “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”.

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 2**.

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

La Ley de Modificaciones Estructurales, en su artículo 32, se pronuncia en las cuestiones relativas a la publicidad del Proyecto común de Fusión afirmando que no solo deben facilitarlo en la página web de las sociedades participantes en la operación de fusión, sino que también deben depositar, de forma voluntaria, un ejemplar del mismo en el Registro Mercantil para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. *“1. Los administradores están obligados a insertar el proyecto común de fusión en la página web de cada una de las sociedades que participan en la fusión, sin perjuicio de poder depositar voluntariamente un ejemplar del proyecto común de fusión en el Registro Mercantil correspondiente a cada una de las sociedades que participan en ella. El hecho de la inserción del proyecto de fusión en la página web se publicará de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil", con expresión de la página web en que figure y de la fecha de la inserción. La inserción en la web del proyecto y la fecha de la misma se acreditarán mediante la certificación del contenido de aquella, remitido al correspondiente Registro Mercantil, debiéndose publicar en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la última certificación.*

La inserción en la página web y la publicación de este hecho en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" deberán efectuarse con un mes de antelación, al menos, a la fecha prevista para la celebración de la junta general que haya de acordar la fusión. La inserción del proyecto de fusión en la página web deberá mantenerse hasta que finalice el plazo para el ejercicio por los acreedores del derecho de oposición a la fusión”.

Adicionalmente, el apartado segundo del artículo mencionado anteriormente contempla la posibilidad de que alguna de las entidades que van a participar en el proceso de fusión no dispongan de página web. Cuestión que, la LME contempla como solución que los administradores están obligados al depósito de un ejemplar del Proyecto común de Fusión en el Registro Mercantil en que estuviera inscrita la entidad carente de portal digital. *“2. Si alguna de las sociedades que participan en la fusión careciera de página web, los administradores están obligados a depositar un ejemplar del proyecto común de*

fusión en el Registro Mercantil en que estuviera inscrita. Efectuado el depósito, el registrador comunicará al registrador mercantil central, para su inmediata publicación gratuita en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil", el hecho del depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar".

De igual modo, el apartado segundo del artículo 39 de la LME dictamina la solución en caso de que las sociedades careciesen de página web: *"2. Si la sociedad no tuviera página web, los socios, los obligacionistas, los titulares de derechos especiales y los representantes de los trabajadores que así lo soliciten por cualquier medio admitido en Derecho tendrán derecho al examen en el domicilio social de copia íntegra de los documentos a que se refiere el apartado anterior, así como a la entrega o al envío gratuitos de un ejemplar de cada uno de ellos".*

En virtud de la regulación contenida al respecto en la Ley de Modificaciones Estructurales, este documento dispone del texto que debe ser (i) puesto a disposición en la página web de "Arriendos Urbanos, S.L." y (ii) publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 3**.

5. Informe de administradores e informe de expertos independientes.

En primer lugar, en relación con el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión de las respectivas sociedades participantes en el proceso de fusión, cabe decir que la Ley de Modificaciones Estructurales se pronuncia al respecto exigiendo tal requisito en su artículo 33 afirmando que *"Los administradores de cada una de las sociedades que participan en la fusión elaborarán un informe explicando y justificando detalladamente el proyecto común de fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas y a las especiales dificultades de valoración que pudieran existir, así como las implicaciones de la fusión para los socios, los acreedores y los trabajadores".*

En segundo lugar, y relativo al informe de los expertos independientes sobre el proyecto de fusión entre "Arriendos Urbanos, S.L." y "Rentas Inmobiliarias, S.L.", el artículo 34 de la LME afirma que: *1. Cuando alguna de las*

sociedades que participen en la fusión sea anónima o comanditaria por acciones, los administradores de cada una de las sociedades que se fusionan deberán solicitar del registrador mercantil correspondiente al domicilio social el nombramiento de uno o varios expertos independientes y distintos, para que, por separado, emitan informe sobre el proyecto común de fusión.

No obstante lo anterior, los administradores de todas las sociedades que se fusionan a que se refiere el apartado anterior podrán pedir al registrador mercantil que designe uno o varios expertos para la elaboración de un único informe. La competencia para el nombramiento corresponderá al registrador mercantil del domicilio social de la sociedad absorbente o del que figure en el proyecto común de fusión como domicilio de la nueva sociedad.

2. Los expertos nombrados podrán obtener de las sociedades que participan en la fusión, sin limitación alguna, todas las informaciones y documentos que crean útiles y proceder a todas las verificaciones que estimen necesarias.

3. El informe del experto o de los expertos estará dividido en dos partes: en la primera, deberá exponer los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de los socios de las sociedades que se extinguen, explicar si esos métodos son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen y, si existieran, las dificultades especiales de valoración, y manifestar la opinión de si el tipo de canje está o no justificado; y en la segunda, deberá manifestar la opinión de si el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen es igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

4. El contenido del informe del experto o de los expertos sobre el proyecto de fusión estará integrado únicamente por la segunda parte cuando, en todas las sociedades que participen en la fusión, así lo hayan acordado todos los socios con derecho de voto y, además, todas las personas que, en su caso, según la ley o los estatutos sociales, fueran titulares de ese derecho.

Por el contrario, dado el carácter impropio de la fusión que nos atiende ya que la sociedad absorbente es titular directamente del 100% de las participaciones sociales, el apartado primero del artículo 49 de la LME que,

regula la absorción de una sociedad íntegramente participada, se pronuncia sobre esta cuestión en su apartado primero afirmando que, cuando la sociedad acciones del capital social de la sociedad o sociedades absorbidas, la fusión podrá realizarse sin la obligación de concurrencia de *“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”*.

En definitiva, dado que en el supuesto planteado se afirma que “Arriendos Urbanos, S.L.” es titular del 100% del capital social de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, no es necesario que entre la documentación exigida del Proyecto común de Fusión se encuentren (i) los informes de administradores de “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” y (ii) el informe de los expertos independientes sobre el proyecto de fusión.

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

La Ley de Modificaciones Estructurales alude al acuerdo de fusión en diferentes artículos. En primer lugar, en su artículo 40 se afirma que (i) la operación de fusión deberá ser debidamente acordada por las juntas de socios de las diferentes sociedades participantes en la operación ajustándose al proyecto de fusión con los requisitos y formalidades expuestos en el régimen legal de aplicación a las sociedades.: *“1. La fusión habrá de ser acordada necesariamente por la junta de socios de cada una de las sociedades que participen en ella, ajustándose estrictamente al proyecto común de fusión, con los requisitos y formalidades establecidos en el régimen de las sociedades que se fusionan. Cualquier acuerdo de una sociedad que modifique el proyecto de fusión equivaldrá al rechazo de la propuesta”*.

A su vez, el apartado segundo del artículo 40 de la LME especifica diferentes formalidades en el marco de la publicación del proyecto de fusión y los requisitos temporales que se han de respetar: *“2. La publicación de la convocatoria de la junta o la comunicación individual de ese anuncio a los socios habrán de realizarse con un mes de antelación, como mínimo, a la fecha prevista para la celebración de la junta; deberán incluir las menciones mínimas del*

proyecto de fusión legalmente exigidas; y harán constar la fecha de inserción de los documentos indicados en el artículo anterior en la página web de la sociedad o, si ésta no tuviera página web, el derecho que corresponde a todos los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores a examinar en el domicilio social copia de esos documentos, así como a obtener la entrega o el envío gratuitos de los mismos”.

Por el contrario, en atención al apartado primero del artículo 49 de la LME que regula la absorción de una sociedad íntegramente participada, se asegura que, cuando la sociedad absorbente es titular directamente del 100% de las participaciones sociales o acciones del capital social de la sociedad o sociedades absorbidas, la fusión podrá realizarse sin la obligación de concurrencia de la mención incluida en el Proyecto común de Fusión referida al “4.º *La aprobación de la fusión por las juntas generales de la sociedad o sociedades absorbidas*”.

Así, dado que en el caso planteado se afirma que “Arriendos Urbanos, S.L.” es titular del 100% del capital social de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, no es necesario que en el Proyecto común de Fusión se incluya (i) el acta de la junta general de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” y (ii) la certificación de la misma sobre la fusión por absorción por parte de “Arriendos Urbanos, S.L.” como sociedad absorbente.

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

La Ley de Modificaciones Estructurales se refiere al acuerdo de fusión en diferentes artículos. En un primer acercamiento, en su artículo 40 se afirma que (i) la operación de fusión deberá ser debidamente acordada por las juntas de socios de las diferentes sociedades que participan en la operación de fusión ajustándose al proyecto de fusión con los requisitos y formalidades expuestos en el régimen legal de aplicación a las sociedades.: “1. *La fusión habrá de ser acordada necesariamente por la junta de socios de cada una de las sociedades que participen en ella, ajustándose estrictamente al proyecto común de fusión, con los requisitos y formalidades establecidos en el régimen de las sociedades que se fusionan. Cualquier acuerdo de una sociedad que modifique el proyecto de fusión equivaldrá al rechazo de la propuesta*”.

A su vez, el apartado segundo del artículo 40 de la LME reconoce diferentes formalidades en el marco de la publicación del proyecto de fusión y los requisitos temporales que se han de respetar: *“2. La publicación de la convocatoria de la junta o la comunicación individual de ese anuncio a los socios habrán de realizarse con un mes de antelación, como mínimo, a la fecha prevista para la celebración de la junta; deberán incluir las menciones mínimas del proyecto de fusión legalmente exigidas; y harán constar la fecha de inserción de los documentos indicados en el artículo anterior en la página web de la sociedad o, si ésta no tuviera página web, el derecho que corresponde a todos los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y representantes de los trabajadores a examinar en el domicilio social copia de esos documentos, así como a obtener la entrega o el envío gratuitos de los mismos”*.

Finalmente, y como se podrá comprobar, se han tenido en cuenta cuantas especialidades y exigencias se contienen en la Ley de Modificaciones Estructurales de cara a elaborar el Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de los socios de la sociedad de “Arriendos Urbanos, S.L.” por la cual se aprueban diferentes puntos del Orden del Día como (i) el Proyecto de Fusión y (ii) la operación de fusión por absorción de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, entre otros.

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 4**.

8. Anuncios en el BORME y diarios.

Como hemos visto anteriormente, la Ley de Modificaciones Estructurales contiene regulación relativa a publicidad de la fusión y pone a disposición de las entidades diferentes mecanismos para cumplir con la diligencia debida en términos de dar a conocer el acuerdo de fusión (en este caso) entre “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”.

Asimismo, previamente se ha hecho referencia al artículo 32 en atención a la publicidad requerida del Proyecto común de Fusión (*Véase Pregunta 4*). Una vez aprobado, la LME dispone en su artículo 43 que, se deberá cumplir con la exigencia de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un diario de mayor circulación de la provincia donde las sociedades estén domiciliadas. *“1. El acuerdo de fusión, una vez adoptado, se publicará en el «Boletín Oficial*

del Registro Mercantil» y en uno de los diarios de gran circulación en las provincias en las que cada una de las sociedades tenga su domicilio. 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 la fusión, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores”.

Asimismo, alude el apartado segundo del artículo 43 de la LME la no exigencia de publicación del acuerdo de fusión si ha existido una comunicación individual por escrito a cada socio y acreedor. *“2. No será necesaria la publicación a que se refiere el apartado anterior cuando el acuerdo se comunique individualmente por escrito a todos los socios y acreedores, por un procedimiento que asegure la recepción de aquél en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad”.*

Dado que no somos conscientes de que este hecho se haya realizado en el planteamiento del supuesto de hecho, a la hora de elaborar este informe se ha tomado la decisión de crear los documentos que exige el apartado primero. En consecuencia, se ha elaborado una comunicación que, cumpliendo con las exigencias y requisitos legales, anuncia y describe la operación de fusión por absorción que se va a producir entre “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” en la que la primera figura como sociedad absorbente, y la segunda, como sociedad absorbida. Por ello, dicha comunicación se podría publicar en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en alguno de los diarios de mayor circulación de la provincia de Madrid.

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 5**.

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

La Ley de Modificaciones Estructurales afirma en su artículo 45 que las sociedades que participan en la operación de fusión deberán elevar a público el acuerdo de fusión adoptado en escritura pública. El acuerdo de fusión deberá ir acompañado del balance de fusión resultante de la operación de fusión. *“1. 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 o, en el caso*

de fusión de sociedades cotizadas, el informe financiero semestral por el que el balance se hubiera sustituido”.

Asimismo, en el párrafo segundo del mencionado artículo se afirma que, para los supuestos de fusión por absorción, deberá contener las modificaciones estatutarias acordadas por la sociedad absorbente. *“Si se realizara por absorción, la escritura contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la sociedad absorbente con motivo de la fusión y el número, clase y serie de las acciones o las participaciones o cuotas que hayan de ser atribuidas, en cada caso, a cada uno de los nuevos socios”.*

Finalmente, el artículo 46 de la LME dicta la eficacia de la fusión vendrá de la mano de la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competentes. Y, una vez inscrita, se cancelarán los asientos registrales de las sociedades extinguidas. *“1. La eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la nueva sociedad o, en su caso, con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competente. 2. Una vez inscrita la fusión se cancelarán los asientos registrales de las sociedades extinguidas”.*

El documento se encuentra adjunto en el **Anexo 6**.

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

Cuando estamos ante una operación de fusión por absorción o en un proceso de compraventa de empresas cabe tener en consideración que los balances de situación no muestran las cargas, gravámenes y contingencias que afectan a la cuenta de resultados de la sociedad absorbida o comprada. Este tipo de situaciones desconocidas a primera vista se conocen como “pasivos ocultos”.

Esconden todo tipo de contingencias de diferente naturaleza: procesos judiciales desconocidos por la sociedad absorbente o compradora, futuras sanciones tributarias y/o administrativas, cargas de naturaleza urbanística o cláusulas perjudiciales para los sucesores de titularidad como, por ejemplo, cláusulas que reconozcan el cambio de control de la sociedad como causa de nulidad o resolución del contrato mantenido con proveedores. Diferentes

supuestos de pasivos ocultos son: Embargos de la Seguridad Social por impago de cuotas, Embargos sobre los inmuebles propiedad de la sociedad, Sanciones tributarias, Reclamaciones salariales de sus trabajadores, Procedimientos sancionadores administrativos, Reclamaciones judiciales efectuadas por terceros, y otras muy diversas contingencias derivadas del tráfico jurídico empresarial.

En este sentido, la primera medida cautelar que debe considerarse es la constancia expresa en el documento de acuerdo de fusión o contrato de compraventa a través de una estipulación relativa a una declaración de responsabilidades y garantías. La redacción de la misma deber mencionar expresamente la no existencia de pasivos ocultos, en relación a los inmuebles, créditos, derechos y otras cuestiones de la empresa absorbida o comprada. Además, se deberá contener una declaración expresa de responsabilidades y garantías que la absorbida asuma para que la sociedad absorbente compruebe que sus intereses se ven salvaguardados. En particular, encontramos como mecanismos de protección, (i) la emisión de un informe *due diligence* llevada a cabo por expertos profesionales de diferentes ramas (jurídica y financiera) y (ii) la constitución de garantías legales a fin de prevenirse de pasivos ocultos que puedan manifestarse posteriormente. Como garantías de este último mecanismo, podemos encontrar (i) la retención de parte del precio o (ii) los avales bancarios a primer requerimiento.

En conclusión, en una operación mercantil en la que se vean involucrados más de dos sociedades, se deberá prestar especial atención a la existencia de pasivos ocultos en cualquiera de las sociedades, sobre todo en aquellas que son las sociedades *target*. Por ello, siempre es conveniente la inclusión de cláusulas relativas a la declaración de responsabilidades y garantías.

3.- RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN ANEXA

- **Anexo 1** – Solicitudes y/o notificaciones a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- **Anexo 1.1** – Copia de la Escritura Pública de Fusión entre “Arriendos Urbanos, S.L.” (Sociedad Absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” como Sociedad Absorbida
- **Anexo 2** – Proyecto de Fusión por absorción.
- **Anexo 3** – Textos a publicar en páginas webs corporativas o a depositar en los Registros Mercantiles correspondientes.
- **Anexo 4** – Acta y certificación de “Arriendos Urbanos, S.L.”, continente de todos los acuerdos sociales pertinentes.
- **Anexo 4.1** – Balance de Fusión resultante de la operación de fusión por absorción entre “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).
- **Anexo 4.2** – Proyecto común de Fusión por Absorción de las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)
- **Anexo 5** – Certificación del Acta de “Arriendos Urbanos, S.L.”.
- **Anexo 6** – Anuncios en el BORME.
- **Anexo 7** – Anuncio en Diario.
- **Anexo 8** – Escritura pública de fusión, continente de cuantas menciones resulten oportunas y necesarias para la inscripción de la operación en el Registro Mercantil.
- **Anexo 8.1** – Proyecto común de Fusión por Absorción de las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)
- **Anexo 8.2** – Balance de Fusión resultante de la operación de fusión por absorción entre “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).
- **Anexo 8.3** – Certificación del Acta de “Arriendos Urbanos, S.L.”.
- **Anexo 8.4** – Anuncio en Diario.
- **Anexo 8.5** – Anuncio en BORME.

Anexo 1

COMUNICACIÓN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN A EFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL

A la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid

D. José García Pérez, mayor de edad, de nacionalidad española, con N.I.F. 50.000.001-V y domicilio a efectos de notificaciones en Calle San Ignacio, núm. 1, 28001, Madrid, actuando en calidad de Consejero Delegado de la entidad “**Arriendos Urbanos, S.L.**”, domiciliada en Calle San Ignacio, núm. 1, 28001, Madrid, con N.I.F. B-80000001, comparece, y como mejor proceda,

EXPONE

PRIMERO.- Que la entidad “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, con N.I.F. B-80000002, ha procedido a su fusión con mi mandante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76.1, letra a) 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.

La entidad “Rentas Inmobiliarias, S.L.” ha transmitido en bloque a mi mandante su patrimonio social en fecha 26 de diciembre de 2019, como consecuencia de su disolución sin liquidación, mediante la atribución a sus socios de valores representativos del capital social de mi mandante.

SEGUNDO.- 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 mandante, como entidad adquirente, procede a realizar la comunicación a esta Administración tributaria de la opción por la aplicación del régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, a la operación de fusión de sociedades descrita.

TERCERO.- Que, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 49 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, se aporta como **Anexo 1.1** 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 por absorción descrita y su acogimiento al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores.

En Madrid, a 28 de diciembre de 2019.

D. José García Pérez

Consejero Delegado de “Arriendos Urbanos, S.L.”

Anexo 1.1

COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (Sociedad Absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” como Sociedad Absorbida

(Consta Adjunta a la Solicitud a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria)

Anexo 2

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

En Madrid, a 10 de noviembre de 2019

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, "**LME**"), los órganos de administración de las sociedades participantes en el proceso de fusión, integrados por la persona que se indica más adelante, formulan y suscriben a través del presente documento, el proyecto común de fusión entre las sociedades "**Arriendos Urbanos, S.L.**" (sociedad absorbente) y "**Rentas Inmobiliarias, S.L.**" (sociedad absorbida) (en adelante, el "**Proyecto de Fusión**").

I. INTRODUCCIÓN

A través de la fusión proyectada, "Arriendos Urbanos, S.L." adquirirá, en bloque y por sucesión universal, la totalidad del patrimonio de "Rentas Inmobiliarias, S.L.", que se extinguirá como consecuencia de la ejecución de la fusión, subrogándose mediante sucesión universal, la sociedad absorbente, en todos sus derechos y obligaciones.

La operación aquí proyectada tiene por principal finalidad la optimización y simplificación, desde el punto de vista empresarial, de la estructura societaria del grupo al que pertenecen las sociedades participantes en el proceso de fusión, con la consecuente reducción de costes administrativos derivados de la gestión del negocio, evitándose duplicidades en las mismas, así como la racionalización en la gestión de las actividades de las sociedades que participan en la operación con el objeto de obtener una mayor efectividad en el desarrollo de sus negocios.

II. FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

La fusión se llevará a cabo por la modalidad de absorción de sociedad íntegramente participada por la sociedad absorbente que se prevé en el artículo 49.1 de la LME, al estar “Rentas Inmobiliarias, S.L.” íntegramente participada de forma directa por la mercantil “Arriendos Urbanos, S.L.”. En tal sentido, no procede establecer el tipo de canje, la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la sociedad absorbida, la fecha de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, el informe de administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión, el aumento de la cifra del capital social de la sociedad absorbente, así como tampoco será necesaria la aprobación de la fusión por el socio único de la sociedad absorbida. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión podrá adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión. De conformidad con lo previsto en los artículos 31 y 49.1 de la LME, se recogen en el Proyecto de Fusión, las siguientes menciones:

1. Identificación de las sociedades que participan en la fusión

Participan en la fusión las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.”, en calidad de sociedad absorbente, y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, en calidad de sociedad absorbida, cuyos datos identificativos son los siguientes:

Sociedad absorbente:

- “**Arriendos Urbanos, S.L.**”, sociedad domiciliada en la Calle de San Ignacio, núm. 1, 28001, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.558, Folio 9, Hoja M-221.104, Sección 8ª, Inscripción 1ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000001.

Sociedad absorbida:

- “**Rentas Inmobiliarias, S.L.**”, sociedad domiciliada en la Calle de Loyola, núm. 2, 28002, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212.456, Inscripción 2ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000002.

2. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria o sobre las prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los accionistas afectados en la sociedad absorbente

A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y, en consecuencia, la fusión no produce incidencia alguna en este sentido, ni tampoco se otorga compensación alguna.

3. Derechos a otorgar en la sociedad absorbente a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital u opciones que se les ofrezcan, en su caso

A los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 31 de la LME, y dado que en las sociedades que participan en la fusión no existen derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital, se hace constar que no se otorgará en la sociedad absorbente derecho u opción alguna.

4. Ventajas que vayan a atribuirse en la sociedad absorbente 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

A los efectos previstos en el apartado 5 del artículo 31 de la LME, se hace constar que como consecuencia de la fusión proyectada no se atribuirán ventajas de ninguna clase a la administradora única de las sociedades intervinientes.

Asimismo, en virtud de lo previsto en el artículo 49.1 de la LME, y tal y como se ha indicado con anterioridad, no resulta preceptiva la participación de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión en la presente operación y, en

consecuencia, no cabe hacer mención alguna en este apartado del Proyecto de Fusión a ventajas de ningún tipo en favor de estos últimos.

5. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con el Plan General de Contabilidad

La fecha a partir de la cual se entenderán realizadas a efectos contables las operaciones de la sociedad que se extingue –“Rentas Inmobiliarias, S.L.”–, por cuenta de la sociedad absorbente –“Arriendos Urbanos, S.L.”–, será la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, esto es el 1 de enero de 2020, según prevé el Plan General de Contabilidad.

6. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

A los efectos previstos en el apartado 8 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se introducirán modificaciones en los estatutos sociales de “Arriendos Urbanos, S.L.”, como sociedad absorbente, como consecuencia de la fusión. Por tanto, la sociedad resultante se regirá por los que actualmente son los estatutos sociales de la sociedad absorbente.

7. Posibles consecuencias de la fusión proyectada sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración e incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

A los efectos previstos en el apartado 11 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se prevé la existencia de consecuencias en el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración ni incidencia alguna en la responsabilidad social de las sociedades participantes en el proceso de fusión como consecuencia de la ejecución de dicha operación.

De conformidad con el artículo 36.1 de la LME, se considerará como balance de fusión de cada una de las sociedades implicadas en la operación, los balances *ad hoc* cerrados a 31 de diciembre de 2019, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales y, que deberán ser aprobados por la junta general de la sociedad absorbente.

El presente Proyecto de Fusión se presentará, para su aprobación, tras los trámites legales oportunos, a los socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”,

no siendo necesaria la aprobación por parte del socio único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” en virtud del artículo 49.1.4 de la LME.

III. RÉGIMEN FISCAL

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

En prueba de su conformidad con el contenido del presente Proyecto de Fusión, firman a continuación, en Madrid, a 16 de noviembre de 2019, los órganos de administración de las sociedades que participan en la fusión.

D. José García Pérez

D. Antonio García Pérez

Consejero Delegado
(“*Arriendos Urbanos, S.L.*”)

Administrador Único
(“*Rentas Inmobiliarias, S.L.U.*”)

Anexo 3

ANUNCIO PUBLICACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

15 de noviembre de 2019

Arriendos Urbanos, S.L. (Sociedad Absorbente)

Rentas Inmobiliarias, S.L.U. (Sociedad Absorbida)

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, se hace público el proyecto común de fusión de “Rentas Inmobiliarias, S.L.U., que será absorbida por “Arriendos Urbanos, S.L.”, redactado y suscrito por los administradores de las dos sociedades con fecha 16 de noviembre de 10 de noviembre de 2019.

El proyecto fue publicado en la página web (www.arriendosurbanos.com) de “Arriendos Urbanos, S.L.” con fecha 15 de noviembre de 2010 y con fecha 16 de noviembre de 2019 se produjo la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del hecho de la inserción del proyecto en dicha página web. Por lo que se refiere a “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” (que carece de página web), el proyecto fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de noviembre de 2019.

La fusión supondrá el traspaso en bloque a la Sociedad Absorbente del patrimonio social de la Sociedad Absorbida a título de sucesión universal, quedando subrogada la Sociedad Absorbente en todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida con carácter general y sin reserva ni limitación alguna, y con extinción vía disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida.

La fusión aprobada se efectúa atendiendo a lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley 3/2009, al tratarse de la absorción de una sociedad íntegramente participada. En consecuencia, no resulta necesaria para esta fusión (i) la inclusión en el proyecto de fusión de las menciones 2ª, 6ª, 9ª y 10ª del artículo 31 de la citada Ley 3/2009, (ii) los informes de administradores y expertos sobre el proyecto de fusión, (iii) el aumento de capital de la Sociedad Absorbente y (iv) la aprobación de la fusión por la junta general de la Sociedad Absorbida.

De conformidad con el citado artículo 51.1 de la Ley 3/2009, tampoco resulta necesaria la aprobación de la fusión por la junta general de las Sociedad Absorbente. Se hace constar expresamente el derecho que corresponde a los socios de la Sociedad Absorbente y a los acreedores de las sociedades que participan en la fusión, de examinar en el domicilio social de cada una de las sociedades, los documentos indicados en los números 1º y 4º, 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. No ha de efectuarse informe de experto independiente al tratarse de absorción de sociedad íntegramente participada.

También, se hace constar el derecho que asiste a los acreedores y obligacionistas de la Sociedad Absorbente cuyos créditos no se encuentren suficientemente garantizados, a oponerse a la fusión, durante el plazo de un mes a contar desde la fecha de publicación del presente anuncio, en los términos señalados en el artículo 44 de la Ley 3/2009.

Finalmente, de conformidad con lo previsto en el artículo 51 de la Ley 3/2009, se hace constar el derecho de los socios que representen, al menos, el uno por ciento del capital social de la Sociedad Absorbente, a exigir la celebración de la junta general para la aprobación de la fusión, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de publicación del presente anuncio, mediante requerimiento notarial a los administradores.

El contenido del proyecto común de fusión es el siguiente enlace:

En Madrid, a 16 de noviembre de 2019.

Consejero Delegado del Consejo de Administración de “Arriendos Urbanos, S.L.” **Administrador único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”**

D. José García Pérez

D. Antonio García Pérez

Anexo 4

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD “Arriendos Urbanos, S.L.”

En Madrid, a las 10:00 horas del día 16 de noviembre de 2019, se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.” (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Arriendos Urbanos**”), con el carácter de universal por asistir la totalidad de socios que representan la totalidad del capital social y por haber aceptado los asistentes, por unanimidad, la celebración de la Junta así como el orden del día de la misma.

Preside la reunión y actúa como Secretario el Consejero Delegado y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad D. José García Pérez y actúa como Secretario nombrado expresamente por la propia Junta General al inicio de la sesión.

Asisten, personalmente o debidamente representados, la totalidad de los socios de la Sociedad, quienes firman a continuación, en prueba de su asistencia.

[...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la [...] a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

D. [...]

D.^a [...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la [...] a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

D.^a [...]

El Presidente, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos legales, declara válidamente constituida la Junta, sin previa convocatoria, aceptándose por unanimidad para el desarrollo de la sesión con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Aprobación, en su caso, de los balances de fusión de las sociedades implicadas en la operación.**
- Segundo.- Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**
- Tercero.- Aprobación de la operación de fusión.**
- Cuarto.- Aprobación del régimen fiscal de la operación de fusión.**
- Quinto.- Otorgamiento de facultades.**
- Sexto.- Redacción, lectura y aprobación del Acta de la sesión.**

Aceptado el Orden del Día por unanimidad de los asistentes, y tras las oportunas deliberaciones, toma la palabra la presidencia y se inicia la sesión:

ACUERDOS

PRIMERO.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LOS BALANCES DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES IMPLICADAS EN LA OPERACIÓN.

En relación con la operación de fusión de “Arriendos Urbanos, S.L.”, (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” (sociedad absorbida), la Junta General procede a la aprobación de los balances *ad hoc* cerrados a 16 de diciembre de 2019 de ambas sociedades, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales, y que han servido de base a la operación de fusión de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, “LME”). Se adjuntan como **Anexo 4.1** a la presente acta copia de los balances de fusión.

Dichos balances no han sido verificados por los auditores de cuentas de las sociedades, ya que las sociedades no tienen obligación de auditar sus cuentas anuales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la LME.

Asimismo, se hace constar que, con posterioridad a la fecha de los balances de fusión, no ha acontecido ningún hecho extraordinario que modifique el patrimonio activo o pasivo en ellos reflejado.

SEGUNDO.- APROBACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN.

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden aprobar el Proyecto Común de Fusión entre “Arriendos Urbanos, S.L.”, (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida) debidamente formulado y firmado por la Consejero Delegado de ambas sociedades el 10 de noviembre de 2019.

La Junta General manifiesta que, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión puede adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión.

Se hace constar que se incorpora una copia del referido Proyecto Común de Fusión a la presente Acta como **Anexo 4.2**.

TERCERO.- APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

De conformidad con el referido Proyecto Común de Fusión, la Junta General de la Sociedad decide aprobar la operación de fusión por absorción de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida) por parte de “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente).

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil, así como lo establecido en el artículo 40.1 de la LME, se dan por íntegramente reproducidas y aprobadas todas las menciones contenidas en el Proyecto Común de Fusión para evitar reiteraciones innecesarias.

Esta operación significará la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida) y la transmisión en bloque de todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida, a título de sucesión universal, a “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente), en los términos previstos en el citado Proyecto Común de Fusión.

CUARTO.- APROBACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

QUINTO.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden facultar expresamente de manera individual y solidaria a la administradora única de la Sociedad para que realice y ejecute los actos y operaciones siguientes, consecuentes a los presentes acuerdos de fusión:

- i. Efectuar las publicaciones pertinentes de los anteriores acuerdos, en los términos que determina la LME.
- ii. Tomar las decisiones y llevar a cabo las actuaciones que procedan para la completa ejecución de los acuerdos adoptados, incluido el otorgamiento de los documentos necesarios y, en general, realizar cuantos actos, negocios jurídicos, operaciones y actuaciones sean procedentes en orden a dicha ejecución, hasta la inscripción de los acuerdos en el Registro Mercantil, así como comparecer ante el Notario de su elección y elevar a escritura pública los precedentes acuerdos en lo que sea necesario, hasta lograr la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil; suscribir toda clase de solicitudes, instancias y otros documentos administrativos; otorgar los documentos que considere pertinentes para la plena efectividad de los acuerdos adoptados y formalizar cualquier otro documento público o privado necesario o conveniente a juicio del propio otorgante, para el cumplimiento, la ejecución y la inscripción de los referidos acuerdos.
- iii. Aclarar, interpretar, precisar, completar, en su caso, los acuerdos adoptados y resolver las dudas que se presenten, a cuyo efecto subsanará y cumplimentará los defectos y/u omisiones que impidan, dificulten u

obstaculicen la efectividad de los mismos, o su inscripción en cualquiera de los Registros en que ello sea procedente.

- iv. Realizar todos y cuantos actos, negocios, operaciones y actuaciones fueran convenientes y otorgar toda clase de documentos públicos o privados (incluso de aclaración, subsanación o rectificación) que fueran oportunos o necesarios compareciendo ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, Organismos Públicos, Autoridades y Registros, con objeto de ejecutar tras la fusión, el cambio de titularidad de los bienes y derechos propiedad de la sociedad absorbida a favor de la sociedad absorbente.
- v. Asimismo, se le faculta, a fin de que pueda firmar cuantas escrituras de rectificación o subsanación fueren precisas, siempre que tales subsanaciones o rectificaciones se limiten a aceptar las modificaciones que supongan la calificación, verbal o escrita, de cualquier Registrador.

SEXTO.- REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2019, redactándose a continuación la presente Acta que es aprobada por unanimidad de los asistentes y firmada a continuación por la Secretaria con el visto bueno del Presidente de la sesión.

VºBº El Presidente

Secretario de la Sesión

D. José García Pérez

D. José García Pérez

Anexo 4.1

**BALANCE DE FUSIÓN RESULTANTE DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR
ABSORCIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y
“Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).**

(Consta en Acta)

Anexo 4.2

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

En Madrid, a 10 de noviembre de 2019

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, "**LME**"), los órganos de administración de las sociedades participantes en el proceso de fusión, integrados por la persona que se indica más adelante, formulan y suscriben a través del presente documento, el proyecto común de fusión entre las sociedades "**Arriendos Urbanos, S.L.**" (sociedad absorbente) y "**Rentas Inmobiliarias, S.L.**" (sociedad absorbida) (en adelante, el "**Proyecto de Fusión**").

I. INTRODUCCIÓN

A través de la fusión proyectada, "Arriendos Urbanos, S.L." adquirirá, en bloque y por sucesión universal, la totalidad del patrimonio de "Rentas Inmobiliarias, S.L.", que se extinguirá como consecuencia de la ejecución de la fusión, subrogándose mediante sucesión universal, la sociedad absorbente, en todos sus derechos y obligaciones.

La operación aquí proyectada tiene por principal finalidad la optimización y simplificación, desde el punto de vista empresarial, de la estructura societaria del grupo al que pertenecen las sociedades participantes en el proceso de fusión, con la consecuente reducción de costes administrativos derivados de la gestión del negocio, evitándose duplicidades en las mismas, así como la racionalización en la gestión de las actividades de las sociedades que participan en la operación con el objeto de obtener una mayor efectividad en el desarrollo de sus negocios.

II. FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

La fusión se llevará a cabo por la modalidad de absorción de sociedad íntegramente participada por la sociedad absorbente que se prevé en el artículo 49.1 de la LME, al estar “Rentas Inmobiliarias, S.L.” íntegramente participada de forma directa por la mercantil “Arriendos Urbanos, S.L.”. En tal sentido, no procede establecer el tipo de canje, la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la sociedad absorbida, la fecha de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, el informe de administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión, el aumento de la cifra del capital social de la sociedad absorbente, así como tampoco será necesaria la aprobación de la fusión por el socio único de la sociedad absorbida. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión podrá adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión. De conformidad con lo previsto en los artículos 31 y 49.1 de la LME, se recogen en el Proyecto de Fusión, las siguientes menciones:

1. Identificación de las sociedades que participan en la fusión

Participan en la fusión las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.”, en calidad de sociedad absorbente, y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, en calidad de sociedad absorbida, cuyos datos identificativos son los siguientes:

Sociedad absorbente:

- “**Arriendos Urbanos, S.L.**”, sociedad domiciliada en la Calle de San Ignacio, núm. 1, 28001, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.558, Folio 9, Hoja M-221.104, Sección 8ª, Inscripción 1ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000001.

Sociedad absorbida:

- “**Rentas Inmobiliarias, S.L.**”, sociedad domiciliada en la Calle de Loyola, núm. 2, 28002, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212.456, Inscripción 2ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000002.

2. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria o sobre las prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los accionistas afectados en la sociedad absorbente

A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y, en consecuencia, la fusión no produce incidencia alguna en este sentido, ni tampoco se otorga compensación alguna.

3. Derechos a otorgar en la sociedad absorbente a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital u opciones que se les ofrezcan, en su caso

A los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 31 de la LME, y dado que en las sociedades que participan en la fusión no existen derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital, se hace constar que no se otorgará en la sociedad absorbente derecho u opción alguna.

4. Ventajas que vayan a atribuirse en la sociedad absorbente 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

A los efectos previstos en el apartado 5 del artículo 31 de la LME, se hace constar que como consecuencia de la fusión proyectada no se atribuirán ventajas de ninguna clase a la administradora única de las sociedades intervinientes.

Asimismo, en virtud de lo previsto en el artículo 49.1 de la LME, y tal y como se ha indicado con anterioridad, no resulta preceptiva la participación de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión en la presente operación y, en

consecuencia, no cabe hacer mención alguna en este apartado del Proyecto de Fusión a ventajas de ningún tipo en favor de estos últimos.

5. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con el Plan General de Contabilidad

La fecha a partir de la cual se entenderán realizadas a efectos contables las operaciones de la sociedad que se extingue –“Rentas Inmobiliarias, S.L.”–, por cuenta de la sociedad absorbente –“Arriendos Urbanos, S.L.”–, será la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, esto es el 1 de enero de 2020, según prevé el Plan General de Contabilidad.

6. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

A los efectos previstos en el apartado 8 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se introducirán modificaciones en los estatutos sociales de “Arriendos Urbanos, S.L.”, como sociedad absorbente, como consecuencia de la fusión. Por tanto, la sociedad resultante se regirá por los que actualmente son los estatutos sociales de la sociedad absorbente.

7. Posibles consecuencias de la fusión proyectada sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración e incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

A los efectos previstos en el apartado 11 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se prevé la existencia de consecuencias en el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración ni incidencia alguna en la responsabilidad social de las sociedades participantes en el proceso de fusión como consecuencia de la ejecución de dicha operación.

De conformidad con el artículo 36.1 de la LME, se considerará como balance de fusión de cada una de las sociedades implicadas en la operación, los balances *ad hoc* cerrados a 31 de diciembre de 2019, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales y, que deberán ser aprobados por la junta general de la sociedad absorbente.

El presente Proyecto de Fusión se presentará, para su aprobación, tras los trámites legales oportunos, a los socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”,

no siendo necesaria la aprobación por parte del socio único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” en virtud del artículo 49.1.4 de la LME.

III. RÉGIMEN FISCAL

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

En prueba de su conformidad con el contenido del presente Proyecto de Fusión, firman a continuación, en Madrid, a 10 de noviembre de 2019, los órganos de administración de las sociedades que participan en la fusión.

D. José García Pérez

D. Antonio García Pérez

Consejero Delegado
(“*Arriendos Urbanos, S.L.*”)

Administrador Único
(“*Rentas Inmobiliarias, S.L.U.*”)

Anexo 5

D. José García Pérez, en su condición de Consejero Delegado y secretario de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, cuyo cargo se halla vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

CERTIFICA

Que lo que sigue es una transcripción literal de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, adoptados el 16 de diciembre de 2019, en el domicilio social de la misma.

“ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD “Arriendos Urbanos, S.L.””

En Madrid, a las 10:00 horas del día 16 de noviembre de 2019, se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.” (en adelante, la “Sociedad” o “Arriendos Urbanos”), con el carácter de universal por asistir la totalidad de socios que representan la totalidad del capital social y por haber aceptado los asistentes, por unanimidad, la celebración de la Junta así como el orden del día de la misma.

Preside la reunión y actúa como Secretario el Consejero Delegado y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad D. José García Pérez y actúa como Secretario nombrado expresamente por la propia Junta General al inicio de la sesión.

Asisten, personalmente o debidamente representados, la totalidad de los socios de la Sociedad, quienes firman a continuación, en prueba de su asistencia.

D. [...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la 1 a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

(Consta su firma en el Acta)

D. [...]

D.^a [...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la [...] a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

(Consta su firma en el Acta)

D.^a [...]

El Presidente, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos legales, declara válidamente constituida la Junta, sin previa convocatoria, aceptándose por unanimidad para el desarrollo de la sesión con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Aprobación, en su caso, de los balances de fusión de las sociedades implicadas en la operación.**
- Segundo.- Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**
- Tercero.- Aprobación de la operación de fusión.**
- Cuarto.- Aprobación del régimen fiscal de la operación de fusión.**
- Quinto.- Otorgamiento de facultades.**
- Sexto.- Redacción, lectura y aprobación del Acta de la sesión.**

Aceptado el Orden del Día por unanimidad de los asistentes, y tras las oportunas deliberaciones, toma la palabra la presidencia y se inicia la sesión:

ACUERDOS

PRIMERO.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LOS BALANCES DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES IMPLICADAS EN LA OPERACIÓN

En relación con la operación de fusión de “Arriendos Urbanos, S.L.”, (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida), la Junta General procede a la aprobación de los balances *ad hoc* cerrados a 16 de diciembre de 2019 de ambas sociedades, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales, y que han servido de base a la operación de fusión de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de

las Sociedades Mercantiles (en adelante, "LME"). Se adjuntan como **Anexo 4.1** a la presente acta copia de los balances de fusión.

Dichos balances no han sido verificados por los auditores de cuentas de las sociedades, ya que las sociedades no tienen obligación de auditar sus cuentas anuales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la LME.

Asimismo, se hace constar que, con posterioridad a la fecha de los balances de fusión, no ha acontecido ningún hecho extraordinario que modifique el patrimonio activo o pasivo en ellos reflejado.

SEGUNDO.- APROBACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden aprobar el Proyecto Común de Fusión entre "Arriendos Urbanos, S.L.", (sociedad absorbente) y "Rentas Inmobiliarias, S.L.U." (sociedad absorbida) debidamente formulado y firmado por el Consejero Delegado de ambas sociedades el 10 de noviembre de 2019.

La Junta General manifiesta que, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión puede adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión.

Se hace constar que se incorpora una copia del referido Proyecto Común de Fusión a la presente Acta como **Anexo 4.2**.

TERCERO.- APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

De conformidad con el referido Proyecto Común de Fusión, la Junta General de la Sociedad decide aprobar la operación de fusión por absorción de "Rentas Inmobiliarias, S.L.U." (sociedad absorbida) por parte de "Arriendos Urbanos, S.L." (sociedad absorbente).

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil, así como lo establecido en el artículo 40.1 de la LME, se dan por íntegramente reproducidas y aprobadas todas las menciones contenidas en el Proyecto Común de Fusión para evitar reiteraciones innecesarias.

Esta operación significará la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” (sociedad absorbida) y la transmisión en bloque de todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida, a título de sucesión universal, a “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente), en los términos previstos en el citado Proyecto Común de Fusión.

CUARTO.- APROBACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

QUINTO.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden facultar expresamente de manera individual y solidaria a la administradora única de la Sociedad para que realice y ejecute los actos y operaciones siguientes, consecuentes a los presentes acuerdos de fusión:

- i. Efectuar las publicaciones pertinentes de los anteriores acuerdos, en los términos que determina la LME.
- ii. Tomar las decisiones y llevar a cabo las actuaciones que procedan para la completa ejecución de los acuerdos adoptados, incluido el otorgamiento de los documentos necesarios y, en general, realizar cuantos actos, negocios jurídicos, operaciones y actuaciones sean procedentes en orden a dicha ejecución, hasta la inscripción de los acuerdos en el Registro Mercantil, así como comparecer ante el Notario de su elección y elevar a escritura pública los precedentes acuerdos en lo que sea necesario, hasta lograr la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil; suscribir toda clase de solicitudes, instancias y otros documentos administrativos; otorgar los documentos que considere pertinentes para la plena efectividad de los acuerdos adoptados y formalizar cualquier otro documento público o

privado necesario o conveniente a juicio del propio otorgante, para el cumplimiento, la ejecución y la inscripción de los referidos acuerdos.

- iii. Aclarar, interpretar, precisar, completar, en su caso, los acuerdos adoptados y resolver las dudas que se presenten, a cuyo efecto subsanará y cumplimentará los defectos y/u omisiones que impidan, dificulten u obstaculicen la efectividad de los mismos, o su inscripción en cualquiera de los Registros en que ello sea procedente.
- iv. Realizar todos y cuantos actos, negocios, operaciones y actuaciones fueran convenientes y otorgar toda clase de documentos públicos o privados (incluso de aclaración, subsanación o rectificación) que fueran oportunos o necesarios compareciendo ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, Organismos Públicos, Autoridades y Registros, con objeto de ejecutar tras la fusión, el cambio de titularidad de los bienes y derechos propiedad de la sociedad absorbida a favor de la sociedad absorbente.
- v. Asimismo, se le faculta, a fin de que pueda firmar cuantas escrituras de rectificación o subsanación fueren precisas, siempre que tales subsanaciones o rectificaciones se limiten a aceptar las modificaciones que supongan la calificación, verbal o escrita, de cualquier Registrador.

SEXTO.- REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2019, redactándose a continuación la presente Acta que es aprobada por unanimidad de los asistentes y firmada a continuación por la Secretaria con el visto bueno del Presidente de la sesión.

VºBº El Presidente

Secretario de la Sesión

D. José García Pérez

D. José García Pérez

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente Certificación literal del Acta de la reunión, en Madrid, a 17 de diciembre de 2019.

Consejero Delegado y secretario del Consejo de Administración de “Arriendos Urbanos, S.L.”

D. José García Pérez

Anexo 4.1

**BALANCE DE FUSIÓN RESULTANTE DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR
ABSORCIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y
“Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).**

(Consta en Acta)

Anexo 4.2

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES
“Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias,
S.L.” (sociedad absorbida)**

(Consta en Acta)

Anexo 6

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

(Sociedad Absorbente)

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.U.

(Sociedad Absorbida)

Anuncio de Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante “LME”), se hace público que la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, ha aprobado con fecha 16 de diciembre de 2019, la fusión de las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”, mediante la absorción de la última por la primera.

A la presente fusión le resulta de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 49.1 de la LME, en la medida en que la sociedad absorbente es titular de manera directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad absorbida.

Por otro lado, y de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión podría adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, se hace constar el derecho de los socios y acreedores de las sociedades participantes a obtener, en los domicilios sociales respectivos, el texto íntegro de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad absorbente aprobando la fusión, y a obtener los respectivos balances de fusión.

De acuerdo con el artículo 44 de la LME, los acreedores de “Arriendos Urbanos, S.L.” cuyos créditos se encuentren en la situación que se describe en el apartado 2 del referido artículo 44 de la LME, podrán oponerse a la fusión durante el plazo de un mes a contar desde la publicación del último anuncio de los acuerdos por los que se aprueba la fusión, en los términos previstos en el citado artículo.

Asimismo, se hace constar el derecho de información que corresponde a los representantes de los trabajadores sobre la fusión, a tenor de lo dispuesto en el artículo 42.2 LME.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2019.

D. José García Pérez
Consejero Delegado de “Arriendos Urbanos, S.L.”, representante persona
física de “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”

Anexo 7

**“Arriendos Urbanos” COMPRA “Rentas Inmobiliarias” EN PLENA
EXPANSIÓN DE NEGOCIO.**

Luis Muñoz – Porras, 15 de noviembre de 2019

(Artículo de prensa disponible en: www.expansión.com)

Anexo 8

ESCRITURA PÚBLICA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

«ESCRITURA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN OTORGADA POR LA ENTIDAD "ARRIENDOS URBANOS, S.L.", COMO SOCIEDAD ABSORBENTE Y "RENTAS INOMBILIARIAS, S.L." SOCIEDAD UNIPERSONAL, COMO SOCIEDAD ABSORBIDA»

NÚMERO NOVECIENTOS DIECINUEVE.

En MADRID, mi residencia, a 26 de diciembre de dos mil nueve.

Ante mí, **DON VIRIATO SÁNCHEZ IGLESIAS**, Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de Madrid.

==== C O M P A R E C E ====

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, de nacionalidad española, residente en España, nacido el día diecisiete de abril de mil novecientos sesenta y cuatro, sin profesión especial, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 50.000.001-V.

==== I N T E R V I E N E ====

DON JOSÉ GARCÍA PÉREZ, en nombre y representación, como Consejero Delegado de la mercantil "**ARRIENDOS URBANOS**,

S.L.", de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, CP 28001, calle de San Ignacio, nº 1; constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "ARRIENDOS URBANOS, S.L." según consta en escritura pública autorizada el día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete por el notario de Madrid, Don Viriato Sánchez Iglesias, número 850 de protocolo, resultando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13.558, folio 9, sección 8ª, hoja M-221.104, inscripción 1ª.

Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta por mi autorizada, el [...] de [...] de [...], con el número [...] de orden de mi protocolo, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma.

Se encuentra facultado para este otorgamiento, por su cargo de Consejero Delegado de la citada mercantil, que asegura vigente, y según resulta por acuerdo de junta general elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Viriato Sánchez Iglesias, el día **treinta de julio de dos mil**, protocolo 901, causante de la inscripción 5ª en la mencionada hoja registral, según resulta de certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz para insertar en sus copias, expedida por el Sr. compareciente, como

Administrador Único, cuya firma legitimo por serme conocida.

Hace uso para este acto de la facultad que le concede el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil. Yo el Notario, la juzgo con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura pública de acuerdos sociales por razón de su cargo.

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.

Identifico al señor compareciente por medio de su documento reseñado en la comparecencia que me exhibe y devuelvo. Tiene, a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal para otorgar la presente ESCRITURA DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN Y DE CAMBIO DE DENOMINACIÓN, y al efecto:

=== E X P O N E ===

I. PROYECTO DE FUSIÓN. Que el Consejero Delegado y Secretario del consejo de administración de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida formuló y aprobó con fecha **dieciséis de diciembre de dos mil quince** un proyecto de fusión por absorción siendo la "sociedad absorbente" "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**", y la "sociedad absorbida" "**RENTAS INOMBILIARIAS, S.L.**", que aparece con las firmas de los órganos de administración de dichas mercantiles, las firmas de es Don José García Pérez, legitimadas por mí, por

coincidir con otras indubitadas obrantes en mi protocolo.

Que la Sociedad Absorbida, "**RENTAS INOMBILIARIAS, S.L.**", está íntegramente participada por la Sociedad Absorbente, "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**", en la forma detallada en el Proyecto Común de Fusión y , **por ello**, resulta de aplicación el procedimiento de fusión abreviado previsto en el artículo 49.1 de la Ley de 3/2009 de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, por lo que no se producirá canje ni aumento de capital de la Sociedad Absorbente, ni procede fijar la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales, ni la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmita a la sociedad resultante, así como tampoco procede elaborar informe de los administradores ni informe de los expertos independientes sobre el Proyecto Común de Fusión.-----

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la mencionada Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, no ha sido necesaria la publicación ni el depósito con carácter previo de los documentos exigidos por la Ley, ya que el acuerdo de fusión por la Sociedad Absorbente, "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**", se ha aprobado por acuerdo unánime adoptado por la Junta General Extraordinaria de Socios celebrada con

carácter de Universal de la Sociedad Absorbente, el **dieciséis de diciembre de dos mil quince**, tal y como aparece en la Certificación que ha quedado unida a la presente, por lo que no se ha insertado en página web ni depositado en el Registro Mercantil el Proyecto Común de Fusión antes mencionado, no perjudicando derechos de los trabajadores ni de acreedores que pudieran ser afectados, ni habiéndose restringido derechos de información de los representantes de los trabajadores sobre la fusión, incluida la información sobre los efectos que pudiera tener sobre el empleo.-----

Se deja expresa constancia de que como consecuencia de la fusión, no se ha producido ninguna modificación en los estatutos sociales de la Sociedad Absorbente.-----

II. Que los Órganos de Administración de las sociedades intervinientes no han elaborado el informe explicando y justificando detalladamente el Proyecto Común de Fusión, al no ser necesario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.1.2º de la Ley 3/2009, ni será necesario aumentar el capital de la sociedad absorbente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.1.3º de la citada Ley.

III. BALANCES DE FUSIÓN. La presente fusión por absorción se lleva a cabo sobre la base de los Balances *ad hoc* cerrados por la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida con fecha **16 de abril de dos mil diecinueve**, que han sido aprobados como Balances de Fusión, por la Junta General de Socios de

la Sociedad Absorbente, el día **dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.**-----

Dichos balances cumplen con los requisitos del artículo 36.1 párrafo segundo de la LME. De conformidad con el artículo 37 de la LME, se hace constar que ninguno de los balances de fusión de las sociedades intervinientes en la fusión, han sido objeto de auditoría dado que ninguna de las sociedades está obligada a auditar sus cuentas anuales.

La compareciente me entrega los citados balances de fusión y dejo unidos dichos documentos a esta matriz.

IV.- INFORMACIÓN A LOS TRABAJADORES. - La compareciente manifiesta, bajo su responsabilidad, que se han dado cumplimiento a los derechos de información que sobre el objeto y alcance de la fusión corresponden a los trabajadores de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida, mediante la puesta a disposición de la información relevante para su examen en el domicilio social de dichas sociedades, de conformidad con el artículo 39 de la LME. Se deja expresa constancia por parte de la Sra. compareciente de que no existen obligacionistas ni titulares de derechos especiales.

V.- MANIFESTACIONES DE LA COMPARECIENTE.- Deja expresa constancia de que las sociedades intervinientes en la fusión no han creado participaciones sociales o acciones de clases especiales, otorgando las participaciones sociales y las

acciones de dichas sociedades los mismos derechos, por lo que no existen en las sociedades intervinientes en la fusión titulares de participaciones sociales o acciones de clases especiales o titulares de derechos especiales distintos de los que concede la cualidad de socio.-----

Además, la compareciente deja expresa constancia de (i) que no se atribuye ningún tipo de ventajas a favor del administrador único de las sociedades intervinientes en la fusión y (ii) que no existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida.-

VI. PUBLICACIÓN DE LOS ANUNCIOS DE FUSIÓN Y PLAZO DE OPOSICIÓN. Que se han hecho las publicaciones de los anuncios de fusión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil nº **1991**, página 5442, de fecha **quince de noviembre de dos mil diecinueve**, y en la página 9 del diario "EXPANSIÓN" de fecha **quince de noviembre de dos mil diecinueve**, los cuales exhibe la compareciente. Queda incorporado a esta matriz como **DOCUMENTOS UNIDOS**, (i) el testimonio del diario, obtenido por fotocopia deducida y (ii) la impresión obtenida de forma telemática del anuncio publicado en el BORME.

En dichos anuncios, se hizo constar el derecho de los acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo de fusión y los Balances de Fusión, así como el derecho de oposición de los acreedores de cada Sociedad, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley sobre

Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

Que durante el mes siguiente contado desde la última publicación a que se ha hecho referencia en el párrafo primero anterior, no se ha formulado ni presentado oposición ni reclamación alguna por parte de ningún acreedor, obligacionista, ni trabajador de las sociedades intervinientes en la fusión.-----

VII. Hace constar el señor compareciente, según interviene, que **no es necesaria la aprobación de la fusión por la Junta General de la Sociedad Absorbida** en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales dado que la Sociedad Absorbente es titular de forma directa o indirecta de todas las participaciones sociales en que se divide el capital de la Sociedad Absorbida.-----

Hace constar el señor compareciente que los datos de la Sociedad Absorbida son los siguientes:-----

"RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.", 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.-----

VIII. Quedan incorporados a esta matriz, los siguientes documentos:-----

1. El Proyecto Común de Fusión de las Sociedades que participan en la fusión, fotocopia del cual deajo unida a la matriz.-----

2. Balances de Fusión de las Sociedades, que deajo unidos a esta matriz por fotocopias que coinciden bien y fielmente con sus respectivos originales.-----

3. Certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Socios celebrada con carácter de Universal, de la Sociedad Absorbente.-----

4. Fotocopias que coinciden bien y fielmente con sus originales de los ejemplares del BORME y del diario en los que se ha publicado el acuerdo de fusión.-----

IX. Y, en atención a cuanto queda expuesto, el señor compareciente, según interviene, otorga esta escritura con sujeción a las siguientes,-----

==== OTORGA ====

PRIMERA. FUSIÓN POR ABSORCIÓN.-----

Quedan fusionadas "**ARRIENDOS URBANOS, S.L**" y "**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**", mediante la absorción de la última por la primera. Por lo tanto "**ARRIENDOS URBANOS, S.L**", adquiere en bloque a título de sucesión universal, todo el patrimonio

de la Sociedad Absorbida, de conformidad con el balance de referencia para la fusión cerrado al día **dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve**, quedando la Sociedad Absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida, sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley. Todo ello según resulta del acuerdo de fusión que figura en la certificación, cuyos términos se dan aquí por reproducidos.-----

En consecuencia, queda disuelta y extinguida sin liquidación la sociedad "**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**", que desaparecen del tráfico jurídico, siendo "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**", la continuadora como subrogada en todo lo que constituye el patrimonio, actividades y negocios de aquella, con efectos contables desde el día **uno de enero de dos mil veinte**, sin perjuicio de la fecha en que quede inscrita la presente y se extinga la personalidad jurídica de la Sociedad Absorbida.-----

Por tanto "**ARRIENDOS URBANOS, S.L.**", adquiere todos y cada uno de los elementos patrimoniales de la sociedad "**RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.**", con traspaso en bloque a la Sociedad Absorbente del negocio patrimonial de la Sociedad Absorbida.-----

SEGUNDA. APROBACIÓN DEL PROYECTO Y DE LOS BALANCES DE FUSIÓN.-----

Se aprueban el Proyecto Común de Fusión y los respectivos

Balances de Fusión de la Sociedad Absorbente y de la Sociedad Absorbida, cerrados estos últimos a fecha **dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.**-----

A estos efectos, los administradores de las sociedades intervinientes en la fusión informaron a las Juntas Generales que no había habido modificaciones patrimoniales significativas con posterioridad al cierre del balance ni a la fecha de aprobación del Proyecto de Fusión.----

TERCERA. Ningún acreedor social de ninguna de las Sociedades intervinientes en la fusión se ha opuesto a ella en tiempo y forma, ni tampoco ningún obligacionista.

CUARTA. TIPO DE CANJE.-----

No se informa sobre el tipo ni el procedimiento de canje de la fusión, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la ley 3/2009.-----

QUINTA. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL DE "ARRIENDOS URBANOS, S.L".-----

De igual forma, no procede ampliar el capital social de la entidad absorbente, **"ARRIENDOS URBANOS, S.L"**, por tratarse de un supuesto de fusión especial sometido al régimen del artículo 49.1 de la Ley de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.-----

SEXTA. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES DE "ARRIENDOS URBANOS, S.L".-----

La sociedad absorbente **no modifica sus Estatutos**

Sociales como consecuencia de la fusión, por lo que continuará rigiéndose por los Estatutos Sociales vigentes a la fecha de la redacción del Proyecto Común de Fusión.

SÉPTIMA. Manifiesta el compareciente, en la representación que ostenta de la Sociedad Absorbente, bajo su responsabilidad: -----

- que no hay incidencias sobre las aportaciones de industria ni sobre las prestaciones accesorias en la Sociedad Absorbida, al no existir éstas.-----

- que en la Sociedad Absorbente no se otorgará derecho especial alguno; y que no existe en la Sociedad Absorbida titulares de derechos especiales distintos de los derivados de su condición de socio a quienes pudieran reconocerse derechos especiales en la absorbente.-----

- que en la Sociedad Absorbente no se atribuirá ventaja alguna a favor de los administradores de las sociedades intervinientes en la fusión, no habiendo expertos independientes que intervengan en la operación a quienes pueda reconocerse ventaja alguna.-----

- que de acuerdo con lo establecido en el Proyecto Común de Fusión, no procede mención respecto a la fecha en la que las nuevas participaciones sociales darán derecho a participar en las ganancias sociales, puesto que según lo establecido en el artículo 49.1.1º de la ley 3/2009, y conforme a lo señalado en la mención 2ª del Proyecto Común

de Fusión, la sociedad absorbente no aumentará su capital social como consecuencia de esta fusión.-----

- que las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán producidas o realizadas, a efectos contables, por cuenta de la Sociedad Absorbente a partir del día **uno de enero de dos mil diecinueve**, incluido éste.-----

- que no se prevé que la presente fusión tenga impacto alguno sobre el empleo.-----

- que en lo que respecta al Órgano de Administración de la sociedad absorbida, éste desaparecerá como consecuencia de la fusión. No obstante, el órgano de administración de la Sociedad Absorbente mantendrá la misma estructura y composición que tenía con anterioridad a la misma, motivo por el que no se producirá impacto de género alguno.

- que no se prevé que la fusión proyectada tenga incidencia alguna en la responsabilidad social de la empresa.

- que se ha cumplido con la obligación de información de los arts. 39 y 43 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, y que no se ha formulado ni presentado oposición ni reclamación alguna por parte de los acreedores ni de los representantes de los trabajadores de las sociedades afectadas.-----

OCTAVA. La presente escritura equivale a la entrega de los elementos del activo y del pasivo de la Sociedad Absorbida traspasados en bloque a la Sociedad Absorbente.

Como consecuencia de la fusión, la Sociedad Absorbente a los efectos de la inscripción en los Registros competentes de los bienes que aparezcan a nombre de la Sociedad Absorbida, podrá, por medio de sus representantes legales, relacionar y describir debidamente todos los bienes muebles e inmuebles, derechos, concesiones, patentes, marcas y demás que formen parte del activo de la Sociedad Absorbida, así como otorgar y firmar cuantos documentos públicos o privados fueren necesarios o convenientes para obtener las inscripciones a nombre de la Sociedad Absorbente. La relación y descripción de los citados bienes se considerará como acto complementario y en ejecución del acuerdo de fusión.-----

INSCRIPCIÓN PARCIAL. El señor compareciente, según interviene, solicita expresamente la **INSCRIPCIÓN PARCIAL** de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciesen de algún defecto, a juicio del registrador, que impida la práctica de la misma, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 63 del Reglamento Del Registro Mercantil.

==== DECLARACIÓN FISCAL: ====

Se acuerda someter la presente operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades, relativo al 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. A tal efecto, y cumpliendo con el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado mediante Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, la Sociedad Absorbente comunicará el ejercicio de la opción de sometimiento al régimen fiscal especial de la operación de fusión a los órganos competentes de la Administración Tributaria, una vez que la fusión haya quedado inscrita en el Registro Mercantil.

El señor compareciente me **exonera** a mí, el Notario de la presentación telemática de la presente escritura en el Registro Mercantil correspondiente.-----

Las circunstancias del señor compareciente relativas a su estado civil y domicilio resultan de las manifestaciones realizadas por el señor compareciente al efecto.--

Así lo dice y otorga la compareciente, a quien hago de palabra las oportunas reservas y advertencias legales, y especialmente las de orden fiscal.-----

En cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 8/189 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos, la liquidación del arancel correspondiente al presente instrumento público quedará incorporada mediante la unión a esta matriz de la procedente minuta donde constan los números de arancel y honorarios conforme al Real Decreto

1426/1989 y disposiciones complementarias, sin devengo del número 7 de dicho Real Decreto por tal incorporación. La citada minuta de honorarios se acompañará a cuantas copias de la presente se expidan.-----

De acuerdo con la L.O. 3/2018, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del Documento Nacional de Identidad, en los casos previstos en la Ley), al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. El titular de los mismos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante esta Notaría.-----

Leo íntegramente esta escritura a la compareciente, por

su elección y enterada de su contenido se ratifica y firma conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto queda consignado en el presente instrumento público, de la identidad del otorgante, de haber comprobado el documento de identidad reflejado en la comparecencia, de su capacidad y legitimación, de que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad del interviniente, debidamente informado, por mí el Notario, así como de que el presente instrumento público va extendido en trece folios de papel timbrado del Estado, números el del presente y los doce siguientes en orden correlativo. DOY FE.-----

Anexo 8.1

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)

En Madrid, a 10 de noviembre de 2019

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, “**LME**”), los órganos de administración de las sociedades participantes en el proceso de fusión, integrados por la persona que se indica más adelante, formulan y suscriben a través del presente documento, el proyecto común de fusión entre las sociedades “**Arriendos Urbanos, S.L.**” (sociedad absorbente) y “**Rentas Inmobiliarias, S.L.**” (sociedad absorbida) (en adelante, el “**Proyecto de Fusión**”).

IV. INTRODUCCIÓN

A través de la fusión proyectada, “Arriendos Urbanos, S.L.” adquirirá, en bloque y por sucesión universal, la totalidad del patrimonio de “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, que se extinguirá como consecuencia de la ejecución de la fusión, subrogándose mediante sucesión universal, la sociedad absorbente, en todos sus derechos y obligaciones.

La operación aquí proyectada tiene por principal finalidad la optimización y simplificación, desde el punto de vista empresarial, de la estructura societaria del grupo al que pertenecen las sociedades participantes en el proceso de fusión, con la consecuente reducción de costes administrativos derivados de la gestión del negocio, evitándose duplicidades en las mismas, así como la racionalización en la gestión de las actividades de las sociedades que participan en la operación con el objeto de obtener una mayor efectividad en el desarrollo de sus negocios.

V. **FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida)**

La fusión se llevará a cabo por la modalidad de absorción de sociedad íntegramente participada por la sociedad absorbente que se prevé en el artículo 49.1 de la LME, al estar “Rentas Inmobiliarias, S.L.” íntegramente participada de forma directa por la mercantil “Arriendos Urbanos, S.L.”. En tal sentido, no procede establecer el tipo de canje, la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales, la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de la sociedad absorbida, la fecha de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, el informe de administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión, el aumento de la cifra del capital social de la sociedad absorbente, así como tampoco será necesaria la aprobación de la fusión por el socio único de la sociedad absorbida. Asimismo, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión podrá adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión. De conformidad con lo previsto en los artículos 31 y 49.1 de la LME, se recogen en el Proyecto de Fusión, las siguientes menciones:

1. **Identificación de las sociedades que participan en la fusión**

Participan en la fusión las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.”, en calidad de sociedad absorbente, y “Rentas Inmobiliarias, S.L.”, en calidad de sociedad absorbida, cuyos datos identificativos son los siguientes:

Sociedad absorbente:

- **“Arriendos Urbanos, S.L.”**, sociedad domiciliada en la Calle de San Ignacio, núm. 1, 28001, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.558, Folio 9, Hoja M-221.104, Sección 8ª, Inscripción 1ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000001.

Sociedad absorbida:

- “**Rentas Inmobiliarias, S.L.**”, sociedad domiciliada en la Calle de Loyola, núm. 2, 28002, Madrid. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12.426, Folio 15, Sección 8ª, Hoja M-212.456, Inscripción 2ª y tiene Número de Identificación Fiscal B-80000002.

2. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria o sobre las prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y compensaciones que vayan a otorgarse, en su caso, a los accionistas afectados en la sociedad absorbente

A los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no existen aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en la sociedad absorbida y, en consecuencia, la fusión no produce incidencia alguna en este sentido, ni tampoco se otorga compensación alguna.

3. Derechos a otorgar en la sociedad absorbente a quienes tengan derechos especiales o a los tenedores de títulos distintos de los representativos de capital u opciones que se les ofrezcan, en su caso

A los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 31 de la LME, y dado que en las sociedades que participan en la fusión no existen derechos especiales ni tenedores de títulos distintos de los representativos del capital, se hace constar que no se otorgará en la sociedad absorbente derecho u opción alguna.

4. Ventajas que vayan a atribuirse en la sociedad absorbente 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

A los efectos previstos en el apartado 5 del artículo 31 de la LME, se hace constar que como consecuencia de la fusión proyectada no se atribuirán ventajas de ninguna clase a la administradora única de las sociedades intervinientes.

Asimismo, en virtud de lo previsto en el artículo 49.1 de la LME, y tal y como se ha indicado con anterioridad, no resulta preceptiva la participación de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión en la presente operación y, en

consecuencia, no cabe hacer mención alguna en este apartado del Proyecto de Fusión a ventajas de ningún tipo en favor de estos últimos.

5. Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables de acuerdo con el Plan General de Contabilidad

La fecha a partir de la cual se entenderán realizadas a efectos contables las operaciones de la sociedad que se extingue –“Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”–, por cuenta de la sociedad absorbente –“Arriendos Urbanos, S.L.”–, será la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, esto es el 1 de enero de 2020, según prevé el Plan General de Contabilidad.

6. Estatutos de la sociedad resultante de la fusión

A los efectos previstos en el apartado 8 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se introducirán modificaciones en los estatutos sociales de “Arriendos Urbanos, S.L.”, como sociedad absorbente, como consecuencia de la fusión. Por tanto, la sociedad resultante se regirá por los que actualmente son los estatutos sociales de la sociedad absorbente.

7. Posibles consecuencias de la fusión proyectada sobre el empleo, así como su eventual impacto de género en los órganos de administración e incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa

A los efectos previstos en el apartado 11 del artículo 31 de la LME, se hace constar que no se prevé la existencia de consecuencias en el empleo, ni impacto de género en los órganos de administración ni incidencia alguna en la responsabilidad social de las sociedades participantes en el proceso de fusión como consecuencia de la ejecución de dicha operación.

De conformidad con el artículo 36.1 de la LME, se considerará como balance de fusión de cada una de las sociedades implicadas en la operación, los balances *ad hoc* cerrados a 31 de diciembre de 2019, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales y, que deberán ser aprobados por la junta general de la sociedad absorbente.

El presente Proyecto de Fusión se presentará, para su aprobación, tras los trámites legales oportunos, a los socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”,

no siendo necesaria la aprobación por parte del socio único de “Rentas Inmobiliarias, S.L.” en virtud del artículo 49.1.4 de la LME.

VI. RÉGIMEN FISCAL

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2019, redactándose a continuación la presente Acta que es aprobada por unanimidad de los asistentes y firmada a continuación por la Secretaria con el visto bueno del Presidente de la sesión.

D. José García Pérez

D. Antonio García Pérez

Consejero Delegado
(“Arriendos Urbanos, S.L.”)

Administrador Único
(“Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”)

Anexo 8.2

**BALANCE DE FUSIÓN RESULTANTE DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR
ABSORCIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y
“Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).**

(Consta en Escritura Pública)

Anexo 8.3

D. José García Pérez, en su condición de Consejero Delegado y secretario de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, cuyo cargo se halla vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid,

CERTIFICA

Que lo que sigue es una transcripción literal de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, adoptados el 16 de diciembre de 2019, en el domicilio social de la misma.

“ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD “Arriendos Urbanos, S.L.””

En Madrid, a las 10:00 horas del día 16 de noviembre de 2019, se celebra la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.” (en adelante, la “Sociedad” o “Arriendos Urbanos”), con el carácter de universal por asistir la totalidad de socios que representan la totalidad del capital social y por haber aceptado los asistentes, por unanimidad, la celebración de la Junta así como el orden del día de la misma.

Preside la reunión y actúa como Secretario el Consejero Delegado y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad D. José García Pérez y actúa como Secretario nombrado expresamente por la propia Junta General al inicio de la sesión.

Asisten, personalmente o debidamente representados, la totalidad de los socios de la Sociedad, quienes firman a continuación, en prueba de su asistencia.

D. [...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la 1 a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

(Consta su firma en el Acta)

D. [...]

D.^a [...], titular de [...] participaciones sociales, numeradas de la [...] a la [...], todas ellas inclusive, de la de la Sociedad representativas del [...] % de su capital social.

(Consta su firma en el Acta)

D.^a [...]

El Presidente, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos legales, declara válidamente constituida la Junta, sin previa convocatoria, aceptándose por unanimidad para el desarrollo de la sesión con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Primero.- Aprobación, en su caso, de los balances de fusión de las sociedades implicadas en la operación.**
- Segundo.- Aprobación del Proyecto Común de Fusión.**
- Tercero.- Aprobación de la operación de fusión.**
- Cuarto.- Aprobación del régimen fiscal de la operación de fusión.**
- Quinto.- Otorgamiento de facultades.**
- Sexto.- Redacción, lectura y aprobación del Acta de la sesión.**

Aceptado el Orden del Día por unanimidad de los asistentes, y tras las oportunas deliberaciones, toma la palabra la presidencia y se inicia la sesión:

ACUERDOS

PRIMERO.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LOS BALANCES DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES IMPLICADAS EN LA OPERACIÓN

En relación con la operación de fusión de “Arriendos Urbanos, S.L.”, (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida), la Junta General procede a la aprobación de los balances *ad hoc* cerrados a 16 de diciembre de 2019 de ambas sociedades, que han sido formulados siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales, y que han servido de base a la operación de fusión de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de

las Sociedades Mercantiles (en adelante, "LME"). Se adjuntan como **Anexo 4.1** a la presente acta copia de los balances de fusión.

Dichos balances no han sido verificados por los auditores de cuentas de las sociedades, ya que las sociedades no tienen obligación de auditar sus cuentas anuales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la LME.

Asimismo, se hace constar que, con posterioridad a la fecha de los balances de fusión, no ha acontecido ningún hecho extraordinario que modifique el patrimonio activo o pasivo en ellos reflejado.

SEGUNDO.- APROBACIÓN DEL PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden aprobar el Proyecto Común de Fusión entre "Arriendos Urbanos, S.L.", (sociedad absorbente) y "Rentas Inmobiliarias, S.L.U." (sociedad absorbida) debidamente formulado y firmado por el Consejero Delegado de ambas sociedades el 10 de noviembre de 2019.

La Junta General manifiesta que, de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión puede adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión.

Se hace constar que se incorpora una copia del referido Proyecto Común de Fusión a la presente Acta como **Anexo 4.2**.

TERCERO.- APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

De conformidad con el referido Proyecto Común de Fusión, la Junta General de la Sociedad decide aprobar la operación de fusión por absorción de "Rentas Inmobiliarias, S.L.U." (sociedad absorbida) por parte de "Arriendos Urbanos, S.L." (sociedad absorbente).

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil, así como lo establecido en el artículo 40.1 de la LME, se dan por íntegramente reproducidas y aprobadas todas las menciones contenidas en el Proyecto Común de Fusión para evitar reiteraciones innecesarias.

Esta operación significará la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.” (sociedad absorbida) y la transmisión en bloque de todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida, a título de sucesión universal, a “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente), en los términos previstos en el citado Proyecto Común de Fusión.

CUARTO.- APROBACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN

Este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por lo que se realizará la oportuna comunicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad absorbente dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de inscripción definitiva de la escritura pública en que se documente la fusión.

QUINTO.- OTORGAMIENTO DE FACULTADES

La totalidad de los socios de la Sociedad deciden facultar expresamente de manera individual y solidaria a la administradora única de la Sociedad para que realice y ejecute los actos y operaciones siguientes, consecuentes a los presentes acuerdos de fusión:

- vi. Efectuar las publicaciones pertinentes de los anteriores acuerdos, en los términos que determina la LME.
- vii. Tomar las decisiones y llevar a cabo las actuaciones que procedan para la completa ejecución de los acuerdos adoptados, incluido el otorgamiento de los documentos necesarios y, en general, realizar cuantos actos, negocios jurídicos, operaciones y actuaciones sean procedentes en orden a dicha ejecución, hasta la inscripción de los acuerdos en el Registro Mercantil, así como comparecer ante el Notario de su elección y elevar a escritura pública los precedentes acuerdos en lo que sea necesario, hasta lograr la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil; suscribir toda clase de solicitudes, instancias y otros documentos administrativos; otorgar los documentos que considere pertinentes para la plena efectividad de los acuerdos adoptados y formalizar cualquier otro documento público o

privado necesario o conveniente a juicio del propio otorgante, para el cumplimiento, la ejecución y la inscripción de los referidos acuerdos.

- viii. Aclarar, interpretar, precisar, completar, en su caso, los acuerdos adoptados y resolver las dudas que se presenten, a cuyo efecto subsanará y cumplimentará los defectos y/u omisiones que impidan, dificulten u obstaculicen la efectividad de los mismos, o su inscripción en cualquiera de los Registros en que ello sea procedente.
- ix. Realizar todos y cuantos actos, negocios, operaciones y actuaciones fueran convenientes y otorgar toda clase de documentos públicos o privados (incluso de aclaración, subsanación o rectificación) que fueran oportunos o necesarios compareciendo ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, Organismos Públicos, Autoridades y Registros, con objeto de ejecutar tras la fusión, el cambio de titularidad de los bienes y derechos propiedad de la sociedad absorbida a favor de la sociedad absorbente.
- x. Asimismo, se le faculta, a fin de que pueda firmar cuantas escrituras de rectificación o subsanación fueren precisas, siempre que tales subsanaciones o rectificaciones se limiten a aceptar las modificaciones que supongan la calificación, verbal o escrita, de cualquier Registrador.

SEXTO.- REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:00 horas del día 16 de diciembre de 2019, redactándose a continuación la presente Acta que es aprobada por unanimidad de los asistentes y firmada a continuación por la Secretaria con el visto bueno del Presidente de la sesión.

VºBº El Presidente

Secretario de la Sesión

D. José García Pérez

D. José García Pérez

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente Certificación literal del Acta de la reunión, en Madrid, a 17 de diciembre de 2019.

Consejero Delegado y secretario del Consejo de Administración de “Arriendos Urbanos, S.L.”

D. José García Pérez

Anexo 4.1

**BALANCE DE FUSIÓN RESULTANTE DE LA OPERACIÓN DE FUSIÓN POR
ABSORCIÓN ENTRE “Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y
“Rentas Inmobiliarias, S.L.” (sociedad absorbida).**

(Consta en Acta)

Anexo 4.2

**PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE LAS SOCIEDADES
“Arriendos Urbanos, S.L.” (sociedad absorbente) y “Rentas Inmobiliarias,
S.L.” (sociedad absorbida)**

(Consta en Acta)

Anexo 8.4

**“Arriendos Urbanos” COMPRA “Rentas Inmobiliarias” EN PLENA
EXPANSIÓN DE NEGOCIO.**

Luis Muñoz – Porras, 15 de noviembre de 2019

(Artículo de prensa disponible en: www.expansión.com)

Anexo 8.5

ARRIENDOS URBANOS, S.L.

(Sociedad Absorbente)

RENTAS INMOBILIARIAS, S.L.U.

(Sociedad Absorbida)

Anuncio de Fusión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante “LME”), se hace público que la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad “Arriendos Urbanos, S.L.”, ha aprobado con fecha 16 de diciembre de 2019, la fusión de las sociedades “Arriendos Urbanos, S.L.” y “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”, mediante la absorción de la última por la primera.

A la presente fusión le resulta de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 49.1 de la LME, en la medida en que la sociedad absorbente es titular de manera directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad absorbida.

Por otro lado, y de acuerdo con el artículo 42 de la LME, el acuerdo de fusión podría adoptarse sin necesidad de publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la Ley y sin informe de administradores sobre el Proyecto de Fusión.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43 de la LME, se hace constar el derecho de los socios y acreedores de las sociedades participantes a obtener, en los domicilios sociales respectivos, el texto íntegro de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad absorbente aprobando la fusión, y a obtener los respectivos balances de fusión.

De acuerdo con el artículo 44 de la LME, los acreedores de “Arriendos Urbanos, S.L.” cuyos créditos se encuentren en la situación que se describe en el apartado 2 del referido artículo 44 de la LME, podrán oponerse a la fusión durante el plazo de un mes a contar desde la publicación del último anuncio de los acuerdos por los que se aprueba la fusión, en los términos previstos en el citado artículo.

Asimismo, se hace constar el derecho de información que corresponde a los representantes de los trabajadores sobre la fusión, a tenor de lo dispuesto en el artículo 42.2 LME.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2019.

D. José García Pérez
Consejero Delegado de “Arriendos Urbanos, S.L.”, representante persona
física de “Rentas Inmobiliarias, S.L.U.”