



Boletín nº 10.- 10/03/2008

Noticias

Artículos

Novedades Legislativas

Consultas Tributarias

Jurisprudencia

Comentarios

Calendario

[Versión en pdf para imprimir](#)



RCR Proyectos de Software  
e-mail [rcr@rcr.es](mailto:rcr@rcr.es)

## NOTICIAS

La Agencia Tributaria advierte de nuevos fraudes electrónicos en su nombre [\(+\)](#)

Los 'autónomos dependientes' ya pueden registrar su contrato [\(+\)](#)

El aumento salarial pactado en convenios colectivos en febrero ha sido de un 3,36% [\(+\)](#)

El paro aumenta en 53.406 personas y llega a su nivel más alto en 10 años [\(+\)](#)

Trichet mantiene los tipos en el 4% [\(+\)](#)

Ofensiva de la inspección fiscal ante el freno de la recaudación [\(+\)](#)

Renovialia construirá la mayor planta solar fotovoltaica del mundo en Ciudad Real [\(+\)](#)

Las estudiantes que ganaron a los inversores en plena crisis bursátil [\(+\)](#)

Alrededor de 5.500 conductores han perdido todos los puntos y siguen conduciendo por la demora administrativa [\(+\)](#)

Dura condena del TSJA por discriminar a una enfermera embarazada [\(+\)](#)

Las Comunidades Autónomas ven reducidos sus ingresos derivados de la aplicación del ITP y AJD [\(+\)](#)

Los todoterreno embarrancan [\(+\)](#)

«La crisis ha venido para quedarse y puede ser larga si no hacemos nada» [\(+\)](#)

## COMENTARIOS

¿QUÉ PUEDE HACER EL CONTRIBUYENTE ANTE UN PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN LIMITADA POR PARTE DEL ÓRGANO DE GESTIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA? [\(+\)](#)

EL DERECHO DE RETORNO EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. [\(+\)](#)

## JURISPRUDENCIA

Colocar una puerta que impida el acceso a una zona común es una agravación de la servidumbre de paso. [\(+\)](#)

Considera delito de falsedad documental la modificación del parte amistoso tras accidente de tráfico. [\(+\)](#)

## CONSULTAS TRIBUTARIAS

Persona física que participa en el capital social de varias sociedades limitadas en distintos porcentajes de participación (33,33%, 16,66%, 33,33%, y 100%). Posibilidad de acogerse a Régimen Especial de las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores del Impuesto sobre Sociedades. [\(+\)](#)

Período de generación de rendimiento derivado de opciones de compra de acciones de sociedad como retribución de directivos de la misma. [\(+\)](#)

## ARTÍCULOS

Bulos corporativos, ¿denunciar o ignorar? [\(+\)](#)

Directivos de hierro para el frenazo en el consumo. [\(+\)](#)

## NOVEDADES LEGISLATIVAS

Resolución de 21 de febrero de 2008, del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se establece el procedimiento para el registro de los contratos concertados por los trabajadores autónomos económicamente dependientes. [\(+\)](#)

Orden EHA/596/2008, de 5 de marzo, por la que se regulan determinados aspectos del régimen jurídico del depositario de instituciones de inversión colectiva, y se concreta el contenido de los estados de posición. [\(+\)](#)

REAL DECRETO 331/2008, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Estatuto de la Comisión Nacional de la Competencia. [\(+\)](#)

REAL DECRETO 331/2008, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Estatuto de la Comisión Nacional de la Competencia. [\(+\)](#)

Orden INT/624/2008, de 26 de febrero, por la que se regula la baja electrónica de los vehículos descontaminados al final de su vida útil. [\(+\)](#)

## Noticias

**La Agencia Tributaria advierte de nuevos fraudes electrónicos en su nombre**

[cincodias.com](http://cincodias.com) (05/03/2008)

La Agencia Tributaria ha detectado hoy un nuevo envío de correos electrónicos en los que se utiliza fraudulentamente

su nombre y su imagen.

[Continuar](#)

### **Los 'autónomos dependientes' ya pueden registrar su contrato**

eleconomista.es (05/03/2008)

Los trabajadores por cuenta propia que obtengan al menos el 75% de sus ingresos de un sólo cliente podrán registrar sus contratos en las Oficinas de Prestaciones de las Direcciones Provinciales del Servicio Público de Empleo Estatal, según la resolución que publica el Boletín Oficial del Estado (BOE) con fecha 5 marzo de 2008.

[Continuar](#)

### **El aumento salarial pactado en convenios colectivos en febrero ha sido de un 3,36%**

expansion.com (05/03/2008)

El número total de convenios colectivos registrados durante los dos primeros meses de 2008 fue de 2.338, según el avance de datos de la Estadística de Convenios Colectivos elaborada por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

[Continuar](#)

### **El paro aumenta en 53.406 personas y llega a su nivel más alto en 10 años**

elpais.com (05/03/2008)

La estadística del paro registrado que compila el Ministerio de Trabajo volvió ayer a dar señales nítidas sobre el debilitamiento del mercado laboral. En febrero, el número de parados inscritos en las oficinas autonómicas aumentó en 53.406 personas, para superar los 2,3 millones de desempleados, la cifra más alta desde junio de 1998.

[Continuar](#)

### **Trichet mantiene los tipos en el 4%**

cincodias.com (06/03/2008)

El consejo de gobierno del Banco Central Europeo (BCE) ha decidido mantener los tipos de interés en el 4%, después de que el euro batiera un nuevo récord frente al dólar. Su presidente, Jean-Claude Trichet, ha decidido dejar inalterables las tasas en el nivel más alto de los últimos seis años debido a las presiones inflacionistas existentes por el encarecimiento de la energía y los alimentos.

[Continuar](#)

### **Ofensiva de la inspección fiscal ante el freno de la recaudación**

expansion.com (06/03/2008)

Hacienda ha puesto en marcha la maquinaria de los planes de Inspección fiscal para este año con una especial intensidad. Son casi un centenar de programas, diferenciados por sectores y actividades, junto a otros planes específicos, como los que se ocupan de la persecución de las tramas de IVA o la comprobación de los regímenes fiscales especiales.

[Continuar](#)

### **Renovalia construirá la mayor planta solar fotovoltaica del mundo en Ciudad Real**

cincodias.com (06/03/2008)

Renovalia Energy ha firmado un crédito con Banesto, (entidad agente y coordinadora de un club-deal), junto con Royal Bank of Scotland, Caja Madrid, Banco de Sabadell y Banco Popular por valor de 346 millones de euros para financiar la construcción del que está considerado como el mayor parque solar fotovoltaico del mundo.

[Continuar](#)

### **Las estudiantes que ganaron a los inversores en plena crisis bursátil**

elmundo.es (06/03/2008)

Un grupo de escolares españolas obtuvieron unas plusvalías del 20,8% entre octubre y diciembre del 2007, en plena crisis financiera y en un momento en el que casi todas las Bolsas europeas cayeron entre un 3% y un 5%.

[Continuar](#)

### **Alrededor de 5.500 conductores han perdido todos los puntos y siguen conduciendo por la demora administrativa**

laley.es (04/03/2008)

Según manifestó el director del la Dirección General de Tráfico (DGT) que en España hay unas 7.500 personas que han perdido todos los puntos: a 2.000 se les ha declarado la pérdida de vigencia del permiso, y, por tanto, ya no pueden circular en coche, y las otras 5.500 siguen conduciendo legalmente hasta que se les declare dicha pérdida, procedimiento que tarda, según el responsable de la DGT, tres meses.

[Continuar](#)

### **Dura condena del TSJA por discriminar a una enfermera embarazada**

diariojuridico.com (05/03/2008)

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) condenó al Servicio Andaluz de Salud (SAS) por comportamiento discriminatorio por razón de sexo con una enfermera del Hospital Virgen del Rocío de Sevilla.

[Continuar](#)

### **Las Comunidades Autónomas ven reducidos sus ingresos derivados de la aplicación del ITP y AJD**

difusionjuridica.es (04/03/2008)

Canarias, con el 20,80%; Extremadura, con el 18,47%; Cataluña, con el 17,46%; Madrid, con el 13,70% y Valencia, con el 12,54%, encabezaron las caídas de recaudación de este tributo el año pasado. En términos absolutos, la mayor reducción correspondió a Cataluña, que es la comunidad en la que más se ingresa por este tributo, seguido de Andalucía, donde la rebaja fue apenas del 5,7% (181 millones).

[Continuar](#)

## Los todoterreno embarrancan

elpais.com (09/03/2008)

La desaceleración y la nueva fiscalidad reducen las ventas de los 4x4 un 28%

[Continuar](#)

## «La crisis ha venido para quedarse y puede ser larga si no hacemos nada»

abc.es (10/03/2008)

El profesor Juan José Toribio participó en Lisboa en una conferencia sobre los efectos de la crisis americana en la economía europea, organizada por la Cámara de Comercio e Industria Luso-española. Tras su larga trayectoria profesional, con dos años como director ejecutivo del Fondo Monetario Internacional (FMI), el reputado catedrático de Economía asegura que «la crisis ha venido para quedarse y puede ser larga y profunda si no hacemos nada».

[Continuar](#)

## Artículos

### Bulos corporativos, ¿denunciar o ignorar?

#### Las empresas afrontan la extensión de mensajes catastrofistas anónimos en internet o móvil

A. ORTÍN / N. RODRIGO (cincodias.com)

Sacyr cayó ayer en Bolsa un 3,2% en parte por un mensaje de telefonía móvil. La compañía ha presentado una denuncia ante la policía para que investigue el origen de un mensaje de texto que recibieron trabajadores de la constructora, y el juez ha abierto diligencias. En concreto, el mensaje decía, según informó ayer El País: 'Próxima suspensión de pagos de Sacyr Vallehermoso. El PSOE es responsable de pactar inmunidad y pagar a los responsables de dicha compañía a cambio de aguantar hasta después de las elecciones. Zapatero se ha jugado el puesto. Pásalo'.

El desarrollo de las nuevas tecnologías, internet y telefonía móvil, facilita la extensión de bulos corporativos que en minutos llegan a miles de ciudadanos. Sacyr es un caso más entre decenas.

En un foro de internet sobre urbanismo se lee: 'Cuidado con Vallehermoso, después del día 10 mucho ojo'. Incluso hay quien responde: 'Es curioso, este rumor me ha llegado a mí también de varias fuentes. Dicen que lo están aguantando hasta elecciones'. En otros foros hay mensajes similares sobre la inmobiliaria Colonial: 'El día después de las elecciones quiebra'.

Ante estas situaciones las compañías tienen sólo dos opciones, responder a las provocaciones o ignorarlas. En otro foro escriben sobre la inmobiliaria Edival: 'La semana pasada despidió al 20% (o más) de su plantilla, despido directo ¡y sin importar antigüedad en la empresa, contrato indefinido o temporal, ni nada!'. En la compañía explican que ante estos mensajes prefieren no actuar: 'Los datos del negocio del día a día son los que mejor responden a estos bulos. Somos transparentes y no tenemos nada que ocultar', explican en la compañía.

Estudio de Comunicación y Llorente & Cuenca son dos de las mayores empresas de comunicación que trabajan en España; tienen como clientes a la mayoría de multinacionales españolas. 'La guerra sucia contra las empresas ha existido siempre', recuerda Iñaki Torres, director de Estudio de Comunicación. 'El consejo no es fácil, porque el propio desmentido del rumor hace que la calumnia tenga un mayor eco. Hay que analizar cada caso y diseñar una solución a medida. Lo que está claro es que, al igual que en el chantaje o la extorsión, las empresas deben ser rotundas en su respuesta, denunciar el caso y confiar en los instrumentos jurídicos', añade.

'Los rumores son informaciones no contrastadas', explica José Antonio Llorente, consejero delegado de Llorente & Cuenca. 'Hay que atajarlos, hay situaciones que conviene aclarar y no ignorar', dice. 'Tener una buena reputación entre el público y los líderes de opinión es muy importante para desmontar un rumor', considera. 'Dicho eso', apunta, 'los mercados de capitales funcionan con fuerzas contradictorias. Los medios cultivan que el que da la exclusiva es mejor y por otro lado se reclama información en igualdad para todos'. En su opinión esta presión de la exclusiva y la transparencia genera que a veces se dé fiabilidad a rumores.

### El pintoresco caso de Experto35

Dice el tópico que en esta vida todo el mundo tiene un minuto, al menos un minuto, de gloria. Un internauta identificado como Experto35 gozó de ese supuesto privilegio hace ya seis años, en la última crisis bursátil. Porque las manipulaciones de mercado, contabilidades dudosas o informes incorrectos suelen salir a la luz cuando la Bolsa baja, no cuando sube. En julio de 2002 Worldcom quebraba y la CNMV de Blas Calzada trasladaba al fiscal una presunta manipulación de cotizaciones de Puleva Biotech desde los foros de internet del portal Invertia. Alguien denominado

'Experto35' se hacía pasar por un directivo de la empresa y hacía circular falsos rumores, algo habitual en éste y otros foros especializados. Experto35 era un parado gallego que aseguraba saber bien poco de Bolsa y no haberse lucrado. La fiscalía archivó el caso, Experto35 se convirtió en una suerte de mito en la pequeña comunidad de internautas inversores -por aquel entonces se leía 'todos somos Experto35'- y la CNMV no volvió a actuar en este sentido. Y los falsos rumores, obviamente, siguen campando a sus anchas.

## En bolsa

Sacyr perdió ayer un 3,2% en Bolsa. El primer accionista de Repsol YPF presentó el lunes sus resultados correspondientes al año 2007 que arrojan un beneficio neto atribuido de 946,38 millones de euros, un 74,5% más respecto a 2006. Los ingresos fueron de 5.759,81 millones.

## Directivos de hierro para el frenazo en el consumo

### Las empresas buscan ejecutivos capaces de innovar para atraer al consumidor.

ANDREA PÉREZ-BOUZADA (cincodias.com)

Muchos hablan de una tormenta económica que se avecina. La gente consume menos y el sector del gran consumo es uno de los más afectados. Toca ahorrar. Las empresas apuestan por directivos todoterreno para los tiempos de crisis. Que soporten la presión, que conozcan el negocio desde abajo, con carácter emprendedor y capacidad de innovación son algunas de las habilidades que necesitan.

Ante el deterioro de las previsiones económicas para los tiempos que vienen, tanto las empresas como los directivos y sus modelos de gestión han de ponerse al día y adaptarse a las nuevas directrices que marcarán el ritmo de las organizaciones en el futuro.

Cómo afectará el enfriamiento económico a los ejecutivos de las compañías es algo que muchos expertos empiezan a plantearse. Y que preocupa especialmente en el sector del gran consumo. 'La recesión económica frena el consumo y las empresas tienen que estar preparadas para los cambios desde el punto de vista de los recursos humanos', señalaba Ramón Calvo, socio de Bao & Partners-Signum Internacional, en un desayuno organizado por la consultora Gavin Anderson, en el que varios expertos debatieron sobre cuál debe ser el ADN de los directivos del sector.

Desde el grupo cervecero Heineken, María Ángeles Rodríguez de Trujillo, directora de desarrollo de recursos humanos, asegura que el entorno del gran consumo los principales perfiles directivos son los de marketing y comercial. 'Necesitamos profesionales capaces de resistir la presión que se les viene encima. Para ello es imprescindible incentivarles de manera adecuada', afirma.

En esta clase de compañías, la ventaja competitiva ya no es tanto por las diferencias entre los productos como por la manera de llegar al mercado. Por esto, los especialistas destacan como una de las principales necesidades de los ejecutivos la capacidad para innovar y adelantarse a los cambios que se avecinan en el mercado. 'El directivo tiene que adaptarse y anticiparse al entorno, pero además tiene que hacerlo de una manera visionaria. Esto es lo más complejo', apunta Enrique Guillén, director general de medios del grupo Leche Pascual.

En entornos multinacionales en los que las compañías han sufrido procesos importantes de globalización se está produciendo, según comentan algunos expertos, una cierta burocratización de los modelos. A juicio de Javier Roza, catedrático del Instituto de Empresa (IE) y ex vicepresidente de marketing de Unilever Europa, debido a este fenómeno 'se está perdiendo el carácter emprendedor de los gestores, lo cual no es bueno cuando hablamos de entornos cambiantes'.

Para Ana Durán, directora de recursos humanos de Lactalis Iberia, entre las habilidades más importantes que ha de tener un ejecutivo del sector del gran consumo es el conocimiento profundo de toda la organización y los distintos sectores. 'Un directivo de éxito debe estar en la parte de la organización que le corresponde, pero tiene que conocer casi más el negocio que su propia profesión. Ha de saber los mecanismos de actuación en las fábricas, la logística, el origen del producto, etc., sea cual sea su función', afirma.

Las organizaciones aseguran que no es un perfil fácil de conseguir. 'Las empresas de gran consumo necesitan gente con capacidad de sufrimiento, y esto no se ve demasiado en las nuevas generaciones. Además del esfuerzo por superar los malos tiempos tenemos que convertirnos en empresas atractivas como empleador', comenta Joseba Arano, subdirector

general de relaciones humanas del grupo Leche Pascual.

Los tiempos cambian y las empresas tienen que adaptarse a los cambios y a las nuevas generaciones de profesionales, que serán, sin duda, los directivos del futuro. 'Es fundamental que las organizaciones tengan capacidad para reinventarse y se ve que algunas compañías no son capaces de evolucionar, lo cual es un problema importante para la organización', afirma José Luis Macho, ex director general de Campofrío.

### Trabajar para mejorar sin olvidar los resultados

Es importante innovar. Los expertos acusan la necesidad de adaptarse a los cambios que se están produciendo en el sector del gran consumo. En este entorno empresarial en el que las diferencias competitivas de las organizaciones pocas veces se deben a por el producto en sí mismo, sino a la manera de acercarse a los consumidores, es necesario estar más pendiente de los movimientos del mercado.

Sin embargo, no se debe olvidar en ningún caso que las mejoras y los esfuerzos que se realicen desde las empresas deben atender siempre a mejorar los resultados de la compañía. 'En este sector hay que tener en cuenta que la innovación debe ser relevante para los consumidores. Es importante enfatizar mucho las necesidades de éstos y actuar en consecuencia. A veces se olvida que la innovación se tiene que hacer para ganar dinero', comenta el ex director general de Campofrío José Luis Macho.

Cuando la diferenciación por producto no es sencilla -algo que no ocurre por ejemplo en la tecnología, donde la ventaja competitiva se centra en el producto-, la marca adquiere todavía mayor importancia a la hora de lograr la venta. 'En ocasiones, con el afán de construir marca se olvidan las razones de por qué se hace. No se puede dejar de lado el negocio', señala Javier Roza, catedrático del Instituto de Empresa y ex vicepresidente de marketing de Unilever Europa.

### Conocimiento

La diferenciación por el conocimiento general de los directivos ya no es tan relevante en un entorno empresarial permanentemente en movimiento. Por tanto, uno de los valores fundamentales para los ejecutivos en el sector del gran consumo, según indican los expertos, es el profundo conocimiento del funcionamiento de la organización en la que desarrollan su trabajo y de todas sus áreas, departamentos y sistemas.

## Novedades Legislativas

### MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES (BOE nº 56 05/03/2008)

Resolución de 21 de febrero de 2008, del Servicio Público de Empleo Estatal, por la que se establece el procedimiento para el registro de los contratos concertados por los trabajadores autónomos económicamente dependientes.

[PDF \(1 Pág. - 29 Kb\)](#)

### MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA (BOE nº 58 07/03/2008)

Orden EHA/596/2008, de 5 de marzo, por la que se regulan determinados aspectos del régimen jurídico del depositario de instituciones de inversión colectiva, y se concreta el contenido de los estados de posición.

[PDF \(5 Págs. 45 Kb\)](#)

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (BOE n. 54 de 3/3/2008)

REAL DECRETO 331/2008, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Estatuto de la Comisión Nacional de la Competencia.

[PDF \(12 Págs. - 125 Kb\)](#)

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA (BOE nº 54 3/3/2008)

REAL DECRETO 331/2008, de 29 de febrero, por el que se aprueba el Estatuto de la Comisión Nacional de la Competencia.

[PDF \(12 Págs. - 125 Kb\)](#)

### MINISTERIO DEL INTERIOR (BOE nº 60 10/03/2008)

Orden INT/624/2008, de 26 de febrero, por la que se regula la baja electrónica de los vehículos descontaminados al final de su vida útil.

[PDF \(5 Págs. - 79 Kb\)](#)

**CONSULTA VINCULANTE**

**FECHA-SALIDA 09/01/2008 ( V0033-08 )**

**DESCRIPCION-HECHOS**

La persona física consultante participa en el capital social de varias sociedades limitadas dedicadas a la gestión de residuos de la construcción y urbanos y limpieza urbana, en distintos porcentajes de participación (33,33%, 16,66%, 33,33%, y 100%).

Pretende aportar todas sus participaciones en las entidades descritas a una sociedad que tendrá por objeto la dirección y gestión del conjunto de actividades empresariales de las entidades participadas, mediante la correspondiente organización de medios humanos y personales. Los motivos de las operaciones descritas son el conseguir: una dirección y gestión más concentrada de las sociedades participadas y prestación de servicios a las mismas; canalizar futuras inversiones; y mayores posibilidades de obtener recursos financieros.

**CUESTION-PLANTEADA**

Si la operación planteada puede aplicarse el régimen fiscal especial del capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Si se considera el motivo alegado como un motivo económico válido para acogerse al régimen fiscal especial.

**CONTESTACION-COMPLETA**

El capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante TRLIS), aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, regula el régimen fiscal especial de las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores.

Al respecto, el artículo 94 del TRLIS, en su redacción dada por redactado la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, establece que:

“1. El régimen previsto en el presente capítulo se aplicará, a opción del sujeto pasivo de este Impuesto o del contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a las aportaciones no dinerarias en las que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que la entidad que recibe la aportación sea residente en territorio español o realice actividades en el mismo por medio de un establecimiento permanente al que se afecten los bienes aportados.
- b) Que, una vez realizada la aportación, el sujeto pasivo aportante de este Impuesto o el contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas participe en los fondos propios de la entidad que recibe la aportación en, al menos, el 5 por 100.”
- c) Que, en el caso de aportación de acciones o participaciones sociales por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tendrán que cumplir además de los requisitos señalados en los párrafos a) y b), los siguientes:

1.º Que la entidad de cuyo capital social sean representativos sea residente en territorio español y que a dicha entidad no le sean de aplicación el régimen especial de agrupaciones de interés económico, españolas o europeas, y de uniones temporales de empresas, previstos en esta Ley, ni tenga como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en los términos previstos en el artículo 4.º Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio y no cumpla los demás requisitos establecidos en el cuarto párrafo del apartado 1 del artículo 116 de esta Ley.

2.º Que representen una participación de, al menos, un cinco por ciento de los fondos propios de la entidad.

3.º Que se posean de manera ininterrumpida por el aportante durante el año anterior a la fecha del documento público en que se formalice la aportación.

d) Que, en el caso de aportación de elementos patrimoniales distintos de los mencionados en el párrafo c) por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dichos elementos estén afectos a actividades económicas cuya contabilidad se lleve con arreglo a lo dispuesto en el Código de Comercio.

2. El régimen previsto en el presente capítulo se aplicará también a las aportaciones de ramas de actividad, efectuadas por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, siempre que lleven su contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio."

En el caso de aportación de elementos patrimoniales que tengan la consideración de acciones o participaciones sociales por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se exige que las mismas representen al menos el 5 por 100 de los fondos propios de una entidad residente en territorio español a la que no resulten de aplicación el régimen de agrupaciones de interés económico ni el de uniones temporales de empresas, ni tenga como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en los términos previstos en el artículo 4.º Ocho.Dos de la Ley 19/1991, y no cumpla los demás requisitos establecidos en el cuarto párrafo del apartado 1 del artículo 116 y que hayan sido poseídos por el aportante ininterrumpidamente durante el año anterior a la fecha de la aportación.

Por otra parte, la aplicación del régimen especial exige que, una vez realizada la aportación, la persona física aportante participe en los fondos propios de la entidad que la recibe en, al menos, un 5 por 100, siempre que esta última sea residente en territorio español o realice en el mismo actividades por medio de un establecimiento permanente.

De los datos aportados en el escrito de consulta, parecen cumplirse los requisitos mencionados, por lo que la operación planteada podrá aplicar el régimen fiscal especial previsto en el capítulo VIII del título VII del TRLIS.

Por otra parte, la aplicación del régimen fiscal especial requiere analizar lo establecido en el artículo 96.2 del TRLIS, según el cual:

"2 No se aplicará el régimen establecido en el presente capítulo cuando la operación realizada tenga como principal objetivo el fraude o la evasión fiscal. En particular, el régimen no se aplicará cuando la operación no se efectúe por motivos económicos válidos, tales como la reestructuración o racionalización de las actividades de las entidades que participan en la operación, sino con la mera finalidad de conseguir una ventaja fiscal..."

Este precepto recoge de forma expresa la razón de ser del régimen especial de las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores que justifica que a las mismas les sea aplicable dicho régimen en lugar del régimen general establecido para esas mismas operaciones en el artículo 15 del TRLIS. El fundamento del régimen especial reside en que la fiscalidad no debe ser un freno ni un estímulo en las tomas de decisiones de las empresas sobre operaciones de reorganización cuando la causa que impulsa su realización se sustenta en motivos económicos válidos, en cuyo caso la fiscalidad quiere tener un papel neutral en esas operaciones.

Por el contrario, cuando la causa que motiva la realización de dichas operaciones es meramente fiscal, esto es, su finalidad es conseguir una ventaja fiscal al margen de cualquier razón económica diferente, no es de aplicación el régimen especial.

En el escrito de consulta se indica que la operación planteada se realiza con la finalidad de lograr: una dirección y gestión más concentrada de las sociedades participadas; canalizar futuras inversiones; y mayores posibilidades de obtener recursos financieros. Estos motivos se pueden considerar económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

## **CONSULTA VINCULANTE**

**FECHA-SALIDA 11/01/2008 ( [V0053-08](#) )**

## **DESCRIPCION-HECHOS**

La entidad consultante, dentro de su política de recursos humanos, ha diseñado un plan de retribución a directivos mediante la concesión en diciembre de 2004 de opciones de compra de acciones de la entidad.

Las opciones entregadas son intransmisibles a terceros. Su ejercicio, supeditado al cumplimiento de una serie de requisitos, podrá efectuarse desde el 15 de enero de 2008 hasta el 15 de enero de 2009.

El plan de opciones sobre acciones mencionado es el único concedido por la entidad en el periodo transcurrido entre 1 de enero de 2003 y 31 de diciembre de 2007.

## CUESTION-PLANTEADA

- 1) Forma de cómputo del periodo de generación del rendimiento derivado del ejercicio de las opciones de compra.
- 2) Cumplimiento del requisito de que la entrega de acciones derivadas del ejercicio de las opciones se efectúa en el seno de la política retributiva general a que se refiere el artículo 43 del RIRPF.

## CONTESTACION-COMPLETA

1) El artículo 17.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), en adelante LIRPF, define los rendimientos íntegros del trabajo como "todas las contraprestaciones o utilidades, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que deriven, directa o indirectamente, del trabajo personal o de la relación laboral o estatutaria y no tengan el carácter de rendimientos de actividades económicas".

Conforme a lo anterior, la concesión de opciones de compra de acciones de una empresa a los empleados de la misma o de otras entidades del grupo, por su condición de tales, deberá calificarse como rendimiento del trabajo. Dicho rendimiento del trabajo se devengará, al tratarse de opciones sobre acciones intransmisibles, en el momento en el que el trabajador ejercite sus derechos de opción de compra.

Según la documentación aportada, las opciones podrán hacerse efectivas a través de dos mecanismos alternativos, ejercicio "simple" y ejercicio "por diferencia". En ambos casos el directivo recibirá un número de acciones de la entidad, calculado para cada modalidad según las condiciones del acuerdo de concesión. Los rendimientos del trabajo obtenidos deberán calificarse como rendimientos del trabajo en especie sometidos a ingreso a cuenta, de conformidad con el artículo 42.1 de la LIRPF según el cual "constituyen rentas en especie la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien los conceda". Su valoración se efectuará por la diferencia positiva entre el valor de cotización de la acción el día en que se ejercite la opción de compra y la cantidad satisfecha por el beneficiario de la misma.

Por otra parte, el artículo 18.2 de la LIRPF prevé la aplicación de una reducción del 40% para los rendimientos íntegros del trabajo "que tengan un período de generación superior a dos años y que no se obtengan de forma periódica o recurrente, así como aquellos que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo."

Para el supuesto de opciones sobre acciones, el artículo 11.3 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), en adelante RIRPF, especifica que "se considerará rendimiento del trabajo con período de generación superior a dos años y que no se obtiene de forma periódica o recurrente, el derivado de la concesión del derecho de opción de compra sobre acciones o participaciones a los trabajadores, cuando sólo puedan ejercitarse transcurridos más de dos años desde su concesión, sí, además, no se conceden anualmente".

El plan de opciones objeto de consulta cumple con los requisitos señalados, teniendo los rendimientos derivados del mismo un período de generación superior a dos años y habiéndose reconocido a los trabajadores partícipes del mismo la posibilidad de resultar beneficiarios de la concesión de las opciones una sola vez. Por tanto, a los rendimientos del trabajo obtenidos les resultará de aplicación la reducción del 40%.

La citada reducción está sometida a un límite cuantitativo conforme al párrafo tercero del apartado 2 del artículo 18 de la LIRPF, según el cual "en el caso de que los rendimientos deriven del ejercicio de opciones de compra sobre acciones o participaciones por los trabajadores, la cuantía del rendimiento sobre la que se aplicará la reducción del 40 por ciento no podrá superar el importe que resulte de multiplicar el salario medio anual del conjunto de los declarantes en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por el número de años de generación del rendimiento. A estos efectos cuando se trate de rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se tomarán cinco años."

Este límite máximo de reducción se duplicará, sólo cuando se obtengan rendimientos en especie, si se cumplen los siguientes requisitos:

1º Las acciones o participaciones adquiridas deberán mantenerse, al menos, durante tres años, a contar desde el ejercicio de la opción de compra.

2º La oferta de opciones de compra deberá realizarse en las mismas condiciones a todos los trabajadores de la empresa, grupo o subgrupos de empresa."

A efectos del mencionado límite, el período de generación del rendimiento obtenido se computa por años desde la fecha de concesión de las opciones hasta la fecha del ejercicio, sin redondeo. Ahora bien, cuando a lo largo de un mismo período impositivo se ejerciten en distintos momentos opciones de compra otorgadas en el mismo año, se unifica el período de generación, debiendo tomarse para todas el correspondiente a la fecha del primer ejercicio.

En consecuencia, en el supuesto planteado de ejercicio en distintas fechas a lo largo de 2008 de las opciones obtenidas, se unificaría el período de generación, tomándose para todas el correspondiente a la fecha del primer ejercicio. A efectos de aplicar el límite previsto en el artículo 18.2 de la LIRPF, el importe de salario medio anual establecido para el período impositivo 2008 es de 22.100 euros.

Lo dispuesto anteriormente resultaría igualmente aplicable a las opciones que se ejercitaran durante 2009, de forma que para estas últimas el período de generación vendrá determinado por el tiempo transcurrido desde la fecha de la concesión hasta la fecha del primer ejercicio efectuado en dicho año, debiendo tomarse en cuenta para la aplicación del límite previsto en el artículo 18.2 de la Ley del Impuesto, el importe del salario medio anual que reglamentariamente se establezca para el año 2009.

2) El artículo 42.2 a) de la LIRPF y el artículo 43 del RIRPF regulan un supuesto de exención para las retribuciones del trabajo en especie derivadas de la entrega a los trabajadores en activo, de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, de acciones o participaciones de la propia empresa o de otras empresas del grupo de sociedades. La exención se limita, para el conjunto de las acciones entregadas a cada trabajador, a 12.000 euros anuales, en los siguientes términos:

«(....)

1º. La entrega de acciones o participaciones de una sociedad a sus trabajadores.

2º. Asimismo, en el caso de los grupos de sociedades en los que concurren las circunstancias previstas en el artículo 42 del Código de Comercio, la entrega de acciones o participaciones de una sociedad del grupo a los trabajadores, contribuyentes por este Impuesto, de las sociedades que formen parte del mismo subgrupo. Cuando se trate de acciones o participaciones de la sociedad dominante del grupo, la entrega a los trabajadores, contribuyentes por este Impuesto, de las sociedades que formen parte del grupo.

En los dos casos anteriores, la entrega podrá efectuarse tanto por la propia sociedad a la que preste sus servicios el trabajador, como por otra sociedad perteneciente al grupo o por el ente público, sociedad estatal o administración pública titular de las acciones.

2. La aplicación de lo previsto en el apartado anterior exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1º. Que la oferta se realice dentro de la política retributiva general de la empresa o, en su caso, del grupo de sociedades y que contribuya a la participación de los trabajadores en la empresa.

2º. Que cada uno de los trabajadores, conjuntamente con sus cónyuges o familiares hasta el segundo grado, no tengan una participación, directa o indirecta, en la sociedad en la que prestan sus servicios o en cualquier otra del grupo, superior al 5 por 100.

3º. Que los títulos se mantengan, al menos, durante tres años.

El incumplimiento del plazo a que se refiere el número 3º anterior motivará la obligación de presentar una declaración-liquidación complementaria, con los correspondientes intereses de demora, en el plazo que medie entre la fecha en que se incumpla el requisito y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.».

Respecto al cumplimiento del requisito vinculado a la política retributiva general de la empresa, en la documentación aportada se señala que el plan se dirige a todos los "directivos superiores del Grupo", colectivo preestablecido a efectos de gestión interna y política salarial del grupo empresarial. Las condiciones para la efectividad del plan son iguales para todos los empleados pertenecientes a dicha categoría, tanto si prestan sus servicios en España como si lo hacen en cualquier otra entidad del grupo en el extranjero, no existiendo condicionantes individuales que puedan modificar tal efectividad. En estos términos, puede entenderse que se trata de una oferta que se realiza dentro de la política retributiva general del grupo de sociedades y que contribuye a la participación de los trabajadores en la empresa.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

## *Jurisprudencia*

**Sentencia del Tribunal Supremo.**

**Fecha: 31/01/2008**

**Tipo de resolución: Sentencia**

**Colocar una puerta que impida el acceso a una zona común es una agravación de la servidumbre de paso.**

El TS se pronuncia en esta sentencia sobre si resulta ajustada a derecho la colocación por el demandado de una puerta que impide el acceso a un patio interior del edificio de la Comunidad de Propietarios demandante a través de un pasillo o galería.

El demandado, propietario de un local y de un almacén en el mismo edificio, gozaba de una servidumbre de paso hasta sus dependencias, donde se encontraba la puerta instalada por el demandado en el punto que comunicaba con la vía pública.

La Comunidad demandante sostiene que la puerta suponía la agravación de la servidumbre de paso sobre el pasillo. El demandado, sin embargo, considera que no es una agravación, sino que es necesaria para la conservación de la misma y beneficiosa tanto para el predio sirviente como para el dominante, porque impide la entrada a personas ajenas a la finca.

El Tribunal Supremo se inclina a favor de la Comunidad de Propietarios y ordena el restablecimiento de la servidumbre a su situación original por cuanto que considera que la puerta afecta y perturba los derechos dominicales de la Comunidad e implica la pérdida o limitación de un elemento común.

### **Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas. Gran Sala.**

**Fecha: 26/12/2007**

**Tipo de resolución: Sentencia.**

### **Considera delito de falsedad documental la modificación del parte amistoso tras accidente de tráfico.**

La sentencia del TS trae causa de una previa de la Audiencia Provincial de A Coruña, que condenó a los recurrentes como autores de un delito continuado de falsificación en documento mercantil.

Tras una colisión de dos vehículos, los ocupantes confeccionaron un parte amistoso de accidente, afirmando que quien conducía el todo terreno era el propietario del mismo. Posteriormente, se demostró que el conductor no era el propietario, sino la hija de éste que falsificó, la firma de su padre.

## *Comentarios*

### **¿QUÉ PUEDE HACER EL CONTRIBUYENTE ANTE UN PROCEDIMIENTO DE COMPROBACIÓN LIMITADA POR PARTE DEL ÓRGANO DE GESTIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA?.**

Son múltiples las actuaciones que puede realizar un contribuyente cuando se encuentra que le llega una notificación de la AEAT abriendo un procedimiento de comprobación limitada por parte del Órgano de Gestión de la misma. Así, entre ellas tenemos:

#### **Comparecer y aportar la documentación solicitada.**

Una vez notificado el inicio del procedimiento, el obligado tributario tiene la posibilidad de finalizar el procedimiento sin necesidad de que la Administración dicte una propuesta de resolución, si aporta las pruebas necesarias que desvirtúen los hechos y datos de que dispone la Administración Tributaria.

En caso afirmativo, el contribuyente debe solicitar resolución expresa (si bien ello es una obligación de la Administración Tributaria conforme al artículo 139 de la LGT) que confirme las liquidaciones por él presentadas, con expresa mención de la obligación y sus elementos comprobados a fin de evitar nuevas comprobaciones sobre los mismos hechos y periodos, según prescribe el artículo 140 de la LGT, que establece que una vez dictada resolución la Administración Tributaria NO puede efectuar una nueva regularización en relación con el objeto comprobado, salvo si en un procedimiento posterior se descubren nuevos hechos o circunstancias. A partir del 1 de Enero de 2008 resultará de aplicación también el [ART-164-RGTO] del Nuevo Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria.

#### **Formular alegaciones.**

Formulada por la Administración Tributaria propuesta de resolución, el obligado tributario tiene derecho a formular alegaciones y aportar pruebas en defensa de su derecho en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la propuesta de liquidación.

De igual forma que comentábamos en el apartado anterior, en caso de estimar sus alegaciones, el contribuyente debe solicitar resolución expresa que confirme las liquidaciones por él presentadas, con expresa mención de la obligación y sus elementos comprobados a fin de evitar nuevas comprobaciones sobre los mismos hechos y periodos.

### **Alegar inexactitud o falsedad de los datos imputados por la Administración.**

Manifestar disconformidad con los datos que obran en poder de la Administración y que han servido de fundamento para iniciar dicho procedimiento y constituyen la base para la práctica de la propuesta de liquidación tributaria.

Esta posibilidad dota de mayor seguridad jurídica al contribuyente, al verse obligada la Administración a tener que corroborar y comprobar que los datos que dispone ella misma y que no coinciden con el contribuyente son ciertos y pueden servir para practicar propuesta y liquidación correspondiente.

Cuando el obligado tributario alegue la inexactitud o falsedad de los mismos deberá exigirse al declarante que ratifique y aporte prueba de los datos relativos a terceros incluidos en las declaraciones presentadas.

Esto es así, y en caso de discrepancia y negativa del obligado tributario a dar por ciertos los datos de que dispone la Administración, ésta se verá obligada a requerir al declarante de los citados datos para verificar su realidad material, cualitativa y cuantitativa.

Un ejemplo muy común se produce con los datos de rentas del trabajo declarados por el contribuyente en su declaración de IRPF y los datos declarados por su retenedor en las declaraciones informativas (Modelo 190), que suelen presentar errores aritméticos o desfases temporales. Igualmente ocurre con el modelo 347, que puede presentar diferencias temporales o cuantitativas. También ha sido un error muy frecuente la declaración de datos en pesetas en lugar de euros y viceversa.

### **Recurrir la liquidación tributaria.**

Si el obligado tributario no está de acuerdo con la liquidación tributaria practicada por la Administración, bien desde el punto de vista material (del tributo que corresponda: IRPF, SOCIEDADES, IVA), o bien desde el punto de vista formal (defectos de forma en el inicio, desarrollo o terminación del procedimiento); podrá interponer en tiempo y forma un Recurso de Reposición o Reclamación Económico-Administrativa.

El plazo para interponer recurso (son los plazos comunes al Recurso de Reposición o Reclamación Económico Administrativa), será de un MES desde la notificación o publicación de la liquidación correspondiente.

Los motivos formales para recurrir pueden venir dados por:

1. La Administración pese a la disconformidad expresa del obligado tributario con los datos obrantes en poder de ella, no ha ratificado por terceros dicha información según prescribe el artículo 108.4 LGT.
2. Motivos formales comunes a cualquier procedimiento: defectos de notificación, representación,...

### **Regularizar voluntariamente las deudas no autoliquidadas antes de ser requerido por la Administración en un procedimiento de comprobación limitada.**

Declarar e ingresar la deuda no liquidada antes de que la Administración inicie el procedimiento de comprobación limitada.

Si se autoliquidada la deuda antes de la notificación el obligado tributario deberá satisfacer los recargos que establece el artículo 27 de la LGT y no será objeto de un procedimiento sancionador.

Con la entrada en vigor de la Ley 36/2006, de 29 de Noviembre, de medidas para la prevención de fraude fiscal, los recargos por autoliquidaciones extemporáneas previstas en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley General Tributaria (5%, 10% ó 15%), se reducirán en un 25%, siempre que se ingrese en período voluntario (artículo 62 LGT, apartado 2):

- el importe de la autoliquidación extemporánea o en su caso, si se solicitó aplazamiento en los plazos, del aplazamiento concedido y
- el importe del recargo correspondiente.

A estos efectos los plazos establecidos en el artículo 62.2 para ingreso voluntario son:

- "a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente."

## EL DERECHO DE RETORNO EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Al Derecho de Retorno hace referencia la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en la que se establece que el ejercicio de este derecho (regulado en la Disposición Adicional Cuarta, apartado 3º de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio) se regirá por lo previsto en dicha disposición adicional, y en su defecto por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Establece dicha disposición que en los supuestos en que como consecuencia de una actuación urbanística exigida por el Planeamiento Urbanístico, de carácter aislado y no expropiatoria, sea necesario demoler, bien total bien parcialmente, la fachada o la estructura de un edificio, existiendo en éste viviendas urbanas arrendadas, con independencia de la fecha de dichos arrendamientos, tendrá el arrendatario, frente al arrendador, derecho a que éste le proporcione un nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50 por 100 de la vivienda anterior y siempre que, al menos, tenga una superficie de 90 metros cuadrados, o en todo caso, que no sea inferior a la superficie de la vivienda que hasta el momento tuviere. En caso de no alcanzar dicha superficie, deberá ser de características análogas a aquellas y estar ubicada en el mismo solar o dentro del entorno del edificio demolido o rehabilitado.

Por su parte, la Disposición Adicional Cuarta, punto 3º de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana dispone:

"En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquellos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

3º) En las actuaciones aisladas no urbanísticas, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno".

Dice la LAU de 1994 que, en lo no previsto en ella, deberemos acudir al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que dedica toda la Sección Segunda del Título VIII, bajo el título "De la causa segunda de la excepción a la prórroga" a la regulación de este derecho.

Podemos resumir dicha regulación en los siguientes puntos:

a) La nueva finca que se vaya a construir deberá contar, al menos, con una tercera parte más del número de viviendas de que disponga aquélla, respetando, asimismo, el número de locales de negocio que hubiere en el inmueble a derruir.

b) Una vez autorizada la demolición, y con, al menos, un año de antelación al día en que se proyecta iniciarla, deberá el arrendador notificarlo, en forma fehaciente, a todos los arrendatarios del inmueble, insertando en dicha notificación, copia de la autorización de demolición, así como indicar la fecha en que las obras serán iniciadas.

c) Una vez se haya realizado el desalojo total de la finca, se abrirá un plazo de dos meses, dentro del cual deberán ser iniciadas las obras de demolición.

Transcurridos dicho plazo sin que las obras hubieran sido iniciadas, los arrendatarios estarán en su derecho de volver a sus viviendas o locales quedando exentos de la obligación de abonar las mensualidades de renta que hubieren transcurrido y, adquiriendo, a su vez, el derecho a exigirle al arrendador, en un plazo máximo de seis meses, una indemnización equivalente de dichas mensualidades.

d) Puede suceder que, al arrendatario no desee instalarse en el inmueble reedificado, deberá entonces entregar al arrendador documento en el que se expresará su decisión y, al momento de desalojar deberá ser indemnizado por aquél con el importe de seis mensualidades de la renta que viniere pagando.

e) Se hace referencia expresa a un supuesto especial: en el caso de que la edificación cuente con más de cien años de antigüedad, cuyo grado de vetustez, deficiente estado de edificación y evidentes razones higiénicas y sociales hagan necesaria su renovación, el Gobernador Civil, a solicitud del propietario, con audiencia de los inquilinos y arrendatarios, y habida cuenta además de lo dispuesto en el número 2 del artículo 79, concederá o denegará la autorización para demoler. En caso de que la autorización sea concedida, serán de aplicación las normas de esta sección para el derecho de retorno, pero con la siguiente modificación:

En este supuesto los arrendatarios podrán optar, en forma alternativa, por una de las siguientes opciones:

1) Una indemnización en metálico, que no podrá ser inferior a diez mensualidades de la renta revalorizada.

- 2) Que el arrendador ponga a su disposición vivienda en renta adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas, y que esté situada en la misma población.
- 3) O bien, porque se les reserve una vivienda en la finca construida, con el fin de ocuparla en arrendamiento y en igualdad de condiciones que un tercero.

En el supuesto de que se trate de locales de negocio, el arrendatario tendrá el derecho a optar entre una indemnización del 50 por 100 de lo que normalmente se abone por traspaso en locales similares de la misma zona, señalada por la Junta de Estimación, o en su defecto, a ocupar en arrendamiento, en igualdad de condiciones que un tercero, un local de negocio en la finca reconstruida de análogas características al que venía disfrutando.

Una vez que la finca haya sido reconstruida los arrendatarios dispondrán de un plazo de treinta días para proceder a la ocupación de la vivienda o local que corresponda y que deberá haber sido reservada, para él, por el arrendador, previa notificación de éste. En el caso de que el arrendador no hubiera cumplido con su obligación de efectuar dicha reserva, los arrendatarios e inquilinos podrán optar por exigirle una indemnización de cinco anualidades de la renta que al momento de efectuar el desalojo pagasen o bien, reclamar las viviendas o locales que elijan en el inmueble reedificado por la renta que satisficieren en el derruido.

En el supuesto de que dicha reserva si se hubiese efectuado, y hubiera transcurrido el plazo de treinta días desde la referida notificación sin que los arrendatarios hubieran procedido a la ocupación, el arrendador quedará en libertad para alquilar la vivienda o local a cualquier otra persona.

Por último señalar, la posibilidad que el artículo 84 de la LAU de 1964 establece de incrementar la renta a pagar por los arrendatarios (tras realojarse en el edificio reconstruido), cuando las viviendas o locales adjudicados reúnan las condiciones exigidas, en un 5 % del capital invertido en la reconstrucción, incluyendo lo gastado en la demolición, pero no el valor del solar.

Igualmente, cuando dichas viviendas y locales no reúnan las condiciones exigidas, los arrendatarios tendrán derecho a una reducción de las rentas conforme a lo legalmente previsto.

Departamento Jurídico de RCR Proyectos de Software..

La información utilizada en la redacción de este artículo es una cortesía del Programa "[ABOGADO DE ARRENDAMIENTOS](#)".

## Calendario

[Ver mes de MARZO](#) (pdf 1 página)

---

Este boletín se le envía debido a que se dio de alta voluntariamente en el servicio.  
Si **NO desea** continuar recibiendo **este boletín**, responda poniendo en el asunto **BAJA**.



Copyright © RCR Proyectos de Software  
Reservados todos los derechos.