

# AddNEWS

CIRCULAR INFORMATIVA SEPTIEMBRE 2018

**DECLARACIÓN  
INFORMATIVA DE  
LAS OPERACIONES  
VINCULADAS Y SU  
OBLIGACIÓN DE  
DOCUMENTAR**

**MEMORIA ANUAL  
DE LA INVERSIÓN  
EN SOCIEDADES  
CON PARTICIPACIÓN  
EXTRANJERA**

**LA SOLEDAD  
DEL CEO**

**#112**

AddVANTE 

### FISCAL

#### **Declaración informativa de las operaciones vinculadas y su obligación de documentar**

Una vez presentado el Impuesto de Sociedades ahora toca poner el foco en la declaración del Modelo 232 y en la preparación de la documentación obligatoria de las operaciones vinculadas.

#### **Memoria anual de la inversión en Sociedades con participación extranjera (modelo D-4)**

Las Sociedades españolas participadas por no residentes deben anualmente presentar ante el Registro de Inversiones una declaración informativa relativa a la inversión en Sociedades españolas con participación extranjera en su capital y sucursales.

#### **Inconstitucionalidad parcial de la plusvalía municipal**

En el caso de que haya transmitido un inmueble o terreno urbano con pérdidas, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional (11 de mayo de 2017) y las aclaraciones realizadas por el Tribunal Supremo (9 de julio de 2018), puede reclamar al Ayuntamiento la plusvalía municipal, y recuperar el impuesto pagado.

#### **La Administración no podrá comprobar la valoración de inmuebles**

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 21 de mayo de 2018 dictada en recurso de casación, confirma el criterio del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Catalunya (TEARC) en relación con la imposibilidad de comprobar los valores de los inmuebles declarados según valor mínimo, atendiendo a los coeficientes aprobados por la Generalitat de Catalunya.

### CONSULTORÍA

#### **La soledad del CEO**

Los estudios indican que más de la mitad de los CEO (Chief Executive Officer) experimentan sensación de soledad en el desempeño de sus responsabilidades, con el agravante que consideran que el aislamiento perjudica su correcto desempeño.

### PROCESAL

#### **Subrogación en el arrendamiento sin notificación a la arrendadora**

El Tribunal Supremo matiza su doctrina sobre la necesidad de notificar a la arrendadora la subrogación del contrato en caso de fallecimiento de la arrendataria.

## Declaración informativa de las operaciones vinculadas y su obligación de documentar

Una vez presentado el Impuesto de Sociedades ahora toca poner el foco en la declaración del Modelo 232 y en la preparación de la documentación obligatoria de las operaciones vinculadas.

### ■ Precios de transferencia / José María López

Desde el pasado ejercicio fiscal 2016, los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la renta de no residentes que actúan mediante establecimiento permanente (en adelante IS), así como las entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, están obligadas a presentar el Modelo 232 (declaración informativa), siempre que se cumplan determinadas condiciones, informando de las operaciones llevadas a cabo con personas o entidades vinculadas, de operaciones y situaciones relacionadas con países o territorios considerados como paraísos fiscales.

Esta información, que tradicionalmente se venía informando en el modelo 200 de declaración del IS, se ha trasladado a esta otra declaración, que amplía los supuestos de operaciones que deben ser informadas, lo que supone, lejos de simplificar las obligaciones de información a las que están sometidas los contribuyentes, un aumento de la complejidad e información a suministrar por los mismos.

### OBLIGADOS A PRESENTAR EL MODELO 232:

#### A. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

- Contribuyentes que realicen las siguientes operaciones con partes vinculadas en los términos previstos en el art. 18.2 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS):
  - Operaciones con la misma persona o entidad vinculada y el importe de la contraprestación del **conjunto de operaciones supere los 250.000 euros**, según el valor de mercado.
  - Con independencia del importe de la contraprestación del conjunto de operaciones realizadas con la misma persona o entidad vinculada, se debe presentar el modelo e informar respecto de aquellas operaciones de la misma naturaleza que a su vez utilicen el mismo método de valoración, **siempre que el importe del conjunto de estas en el período impositivo supere 50% de la cifra de negocios de la entidad.**
  - **Operaciones específicas (\*)**, siempre que el importe conjunto de cada uno de este tipo de operaciones en el período impositivo supere los 100.000 euros. Se consideran operaciones específicas aquellas a las que no les es de aplicación la documentación simplificada, enumeradas en los arts. 18.3 LIS y 16.5 RIS.

(\*) Se entienden como operaciones específicas las siguientes:

- a) Las realizadas por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el desarrollo de una actividad económica, a la que resulte de aplicación el método de estimación objetiva con entidades en las que aquellos o sus cónyuges, ascendientes o descendientes, de forma individual o conjuntamente entre todos ellos, tengan un porcentaje igual o superior al 25 por ciento del capital social o de los fondos propios.
- b) Las operaciones de transmisión de negocios.
- c) Las operaciones de transmisión de valores o participaciones representativas de la participación en los fondos propios de cualquier tipo de entidades no admitidas a negociación en alguno de los mercados regulados de valores, o que estén admitidos a negociación en mercados regulados situados en países o territorios calificados como paraísos fiscales.
- d) Las operaciones sobre inmuebles.
- e) Las operaciones sobre activos intangibles.

ANEXO  
FORMATO ELECTRÓNICO

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

Declaración informativa de operaciones vinculadas y de operaciones y situaciones relacionadas con países o territorios considerados paraísos fiscales.

Modelo  
**232**

**Identificación (1)**  
 Nº Ciudad: \_\_\_\_\_ Apellidos y nombre o razón social: \_\_\_\_\_

**Devengo (2)**  
 Ejercicio: \_\_\_\_\_ Fecha de inicio del período impositivo: \_\_\_\_\_  
 CNAE actividad principal: \_\_\_\_\_

Declaración complementaria  
 Nº de justificante de la declaración anterior: \_\_\_\_\_

**Información operaciones con personas o entidades vinculadas (art. 17.4 RIS) (3)**  
 Declare separadamente las operaciones de ingreso o pago, sin efectuar compensaciones entre ellas aunque correspondan al mismo concepto. Se detallarán las operaciones por persona o entidad vinculada que aglutine el determinado tipo de operación siempre que se haya utilizado el mismo método de valoración. Se actuarán en registros o libros los operaciones de distinto tipo y las operaciones del mismo tipo pero que utilicen métodos de valoración diferentes.

Persona o entidad vinculada (4)	R/I	Apellidos y nombre / Razón social	Tipo vinculación (art. 17.4 LIS)	Código procedente (4)	Tipo operación	Ingreso (5) / Pago (6)	Método valor (7) (art. 16.4 LIS)	Importe operación

**Operaciones con personas o entidades vinculadas en caso de aplicación de la reducción de las rentas procedentes de determinados activos intangibles (art. 23 y DT 20 LIS) (4)**

Nº identificación de la matriz: \_\_\_\_\_ Razón social (matriz): \_\_\_\_\_

- Las que apliquen la reducción de las rentas procedentes de determinados activos intangibles en aquellos casos en que el contribuyente aplique la reducción prevista en el artículo 23 LIS, porque obtiene rentas como consecuencia de la cesión de determinados intangibles a personas o entidades vinculadas, con independencia de su importe.

No obstante, no existe obligación de informar de las siguientes operaciones:

- Las realizadas entre entidades que se integren en un mismo grupo de consolidación fiscal.
- Las operaciones realizadas con sus miembros o con otras entidades integrantes del mismo grupo de consolidación fiscal por las agrupaciones de interés económico, y las uniones temporales de empresas inscritas en el registro especial del Ministerio de Hacienda y Función Pública, salvo uniones temporales de empresas, o fórmulas de colaboración análogas a las uniones temporales, que se acojan al régimen establecido en el artículo 22 de la LIS.
- Las operaciones realizadas en el ámbito de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición de valores.

**B. OPERACIONES CON PARAÍSO FISCALES**

- Contribuyentes que durante el período impositivo hayan efectuado **operaciones relacionadas con países o territorios considerados como paraísos fiscales** o que, a la fecha de cierre del período impositivo, **posean valores** relacionados con los citados paraísos o territorios.

**Forma y plazo de presentación del Modelo 232:**

El modelo deberá presentarse obligatoriamente por vía electrónica a través de internet, y deberá presentarse en el mes siguiente a los diez meses posteriores a la conclusión del período impositivo al que se refiera la información a suministrar. Es decir, para una sociedad que su ejercicio social finaliza el 31-12, el modelo 232 deberá presentarse durante el mes de noviembre del ejercicio siguiente.

## OBLIGACIONES DE DOCUMENTAR

Recordamos además que, a parte de la información incluida en esta declaración informativa, modelo 232, de informar sobre las operaciones con partes vinculadas, existe además la obligación de documentación que tienen las empresas cuando llevan a cabo operaciones o transacciones con partes vinculadas. Por ello, aprovechamos la ocasión para recordar brevemente las obligaciones y requisitos de esta otra obligación de documentación (ver también nuestro [Informe sobre documentación de operaciones vinculadas](#)).

### OBLIGACIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

Las personas o entidades vinculadas están obligadas a documentar el valor de mercado de las operaciones realizadas. La documentación debe estar a disposición de la Administración tributaria a partir de la finalización del plazo voluntario de la declaración o liquidación.

La documentación debe elaborarse teniendo en cuenta los principios de **proporcionalidad y suficiencia** de las operaciones realizadas, de forma que permita a la Administración comprobar que su valoración se ha ajustado a lo previsto en la regulación.

En su **preparación** el obligado tributario puede utilizar la documentación relevante de que disponga para otras finalidades. Dicha documentación se divide en tres partes:

**A** La documentación **específica del contribuyente** (local file).

Esta documentación ha de ser cumplida por aquellos contribuyentes cuyo total de las operaciones realizadas en el período impositivo con la misma persona o entidad vinculada supere el importe conjunto de 250.000 euros de valor de mercado. En este importe deben tenerse en cuenta todas las operaciones realizadas con la misma persona o entidad vinculada, aunque tengan diferente naturaleza y haya sido igualmente diferente el método de determinación del valor de mercado de dichas operaciones.

Sin embargo, dicha documentación tendrá un contenido simplificado en relación con las personas o entidades vinculadas cuyo importe neto de la cifra de negocios (en adelante INCN) sea inferior a 45 millones de euros, y no se trate de operaciones especiales.

Adicionalmente, para aquellos contribuyentes con un INCN inferior a 10 millones de euros, pueden optar por cumplir tal obligación de documentación, simplemente presentando el modelo normalizado dispuesto por la Administración tributaria a tal efecto. En este supuesto, el contribuyente ha de presentar tal modelo normalizado a la vez de presentar la declaración de IS.

**B** La documentación específica relativa al grupo (master file) al que pertenezca el obligado tributario.

Esta documentación resultará de aplicación para aquellos grupos en los que el INCN supere los 45 millones de euros.

**C** La documentación país por país (Country By Country Report; CBCR) para los grupos cuya dominante resida en territorio español.

Esta documentación resultará de aplicación para la entidad dominante, residente en territorio español, de un grupo de sociedades cuando el INCN supere los 750 millones de euros.



El plazo para presentar la información prevista en este apartado concluirá transcurridos doce meses desde la finalización del período impositivo y el suministro de dicha información se efectuará en el modelo elaborado al efecto.

Por el contrario, cualquier entidad residente en territorio español que forme parte de un grupo obligado a presentar el CBCR deberá comunicar a la Administración tributaria la identificación y el país o territorio de residencia de la entidad obligada a elaborar esta información (modelo 231). Esta comunicación deberá realizarse antes de la finalización del período impositivo al que se refiera la información.

Cabe mencionar que, en el caso de que el contribuyente tenga obligación de documentar las operaciones realizadas con partes vinculadas, y bien no disponga de la documentación o la misma sea incompleta o contenga datos erróneos o falsos, le será de aplicación el régimen sancionador establecido a tal efecto.

Por último, remarcar que la excepción a la preparación de la documentación de las operaciones vinculadas no exime de la obligación de valorar, en todo caso, las operaciones vinculadas por el valor de mercado. ■

## Memoria anual de la inversión en Sociedades con participación extranjera (modelo D-4)

Las Sociedades españolas participadas por no residentes deben anualmente presentar ante el Registro de Inversiones una declaración informativa relativa a la inversión en Sociedades españolas con participación extranjera en su capital y sucursales.

■ Asesoramiento fiscal continuado / **Arantxa Hernández**



Durante el plazo máximo de 9 meses a contar desde el cierre del ejercicio, las empresas que cumplan los requisitos que se detallan a continuación, deben presentar ante el Registro de Inversiones, la memoria anual relativa al desarrollo de la inversión extranjera en empresas españolas.

Están obligadas a presentar la Memoria anual las siguientes entidades:

- Las sociedades españolas con capital o fondos propios superiores a **3.005.060,52 euros** cuando la participación total de no residentes sea igual o superior al 50% del capital o si un solo inversor no residente tiene una participación igual o superior a 10% del capital o del total de los derechos de voto.
- Las sociedades españolas “**holdings**” o sociedades tenedoras de acciones de sociedades españolas o extranjeras, **independientemente de su cifra social o fondos propios** cuando la participación total de no residentes sea igual o superior al 10% del capital o del total de los derechos de voto.
- Las sucursales en España de empresas extranjeras cualquiera que sea su cifra de capital o patrimonio.

En la declaración se deberá informar de los **datos identificativos** de la entidad declarante, así como los datos relativos a la actividad principal y el CNAE. Junto a estos, y con mayor detalle, destacamos algunos de los datos económicos que deben consignarse también:

- Capital social o dotación, patrimonio neto, cifra de negocio.
- Financiación desde sociedades titulares no residentes y del grupo exterior: se deberá consignar el saldo de las operaciones de financiación concedidas a la empresa española.
- Financiación a sociedades titulares no residentes o del grupo: se deberá consignar el saldo de las operaciones de financiación concedidas por la empresa española a sociedades no residentes y del grupo exterior.
- Resultado contable, resultado ordinario y extraordinario del ejercicio después de impuestos.
- Dividendos aprobados y distribuidos en el ejercicio.

Finalmente se deberá informar sobre los datos relativos al **activo** de la empresa y sus **empleados**, así como los datos relativos a la **participación extranjera total**.

Una vez cumplimentada la declaración, ésta deberá ser firmada y se deberá autorizar o no el acceso para que la Subdirección General de Inversiones exteriores pueda obtener los datos del Impuesto sobre Sociedades a la Agencia Tributaria.

De acuerdo con lo expuesto, las sociedades y sucursales cuyo ejercicio coincida con el año natural, deberán presentar durante este mes de septiembre la declaración referida al ejercicio 2017.



## Inconstitucionalidad parcial de la plusvalía municipal

En el caso de que haya transmitido un inmueble o terreno urbano con pérdidas, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional (11 de mayo de 2017) y las aclaraciones realizadas por el Tribunal Supremo (9 de julio de 2018), puede reclamar al Ayuntamiento la plusvalía municipal, y recuperar el impuesto pagado.

■ Tributación local / José María López



La normativa que regula la plusvalía municipal -cuyo nombre oficial es Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)- establece que este tributo grava el incremento de valor que experimenta un terreno poniéndose de manifiesto en la venta de este, por cualquier título (venta, donación, herencia...).

Sin embargo, tal normativa no prevé la posibilidad de que la transmisión pueda generarse sin un incremento del valor del terreno, puesto que de acuerdo con la normativa la plusvalía se determina de manera objetiva aplicando a la base imponible (determinada como el valor catastral del inmueble o terreno en el momento de la venta ajustado por unos % anuales en función de los años de posesión de este) el tipo de gravamen que establezca el Ayuntamiento.

La determinación de este impuesto con la normativa actual comporta la tributación de la plusvalía, en cualquier caso, lo cual no respeta el principio de capacidad económica recogido en el art. 31.1 de la Constitución Española.

La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de marzo de 2017, declaró inconstitucional la plusvalía municipal en los casos en los que no se produzca incremento del valor del terreno desde la adquisición hasta la transmisión del inmueble, declarando nulos varios de los artículos que regula este impuesto. Especial mención es que esta sentencia no provoca que no deban de declararse y pagar la plusvalía por cualquier venta de inmueble o terreno, sino expresamente queda no sujeta a tributación por plusvalía aquellos casos en que se genera un decremento del valor de los terrenos.

En consecuencia, aquellos contribuyentes (tanto personas físicas como jurídicas) que en los últimos años hayan vendido un inmueble o terreno con pérdidas, están en su derecho de reclamar la nulidad del impuesto pagado, y solicitar la devolución.

Las vías de actuación para recuperar la plusvalía municipal dependerán de la manera en que el contribuyente la pagó:

- **Contribuyente presentó autoliquidación del impuesto.** Se podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada en su día y reclamar la devolución de ingresos indebidos. Para ello dispone de un plazo de 4 años contados desde el último día que tuvo para presentar dicha autoliquidación.
- **Contribuyente recibió liquidación emitida por el Ayuntamiento.** El contribuyente tan sólo tuvo un mes para recurrir la liquidación. Si no lo hizo entonces, la liquidación devino firme, y las posibilidades de anularla, más reducidas.

En cualquiera de los casos de reclamación, el contribuyente ha de probar que la venta se ha realizado con pérdidas, y que por tanto no se cumple el precepto principal de tributación de la plusvalía municipal, es decir, que se grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo, valdría con aportar una prueba muy básica, que bien puede ser las escrituras de adquisición y transmisión del terreno. Así mismo, aunque no es una prueba obligatoria, sí que es conveniente aportar adicionalmente una prueba pericial o tasación.

Así mismo, en fecha 9 de marzo de 2018 se ha publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales la proposición de ley por la que se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (ley que regula la tributación de la plusvalía municipal), con la que se pretende dar cumplimiento al mandato que la Sentencia del Tribunal Constitucional lanzó al legislador al declarar inconstitucionales y nulos los art. 107.1, 107.2.a) y 110.4 del /TRLHL), introduciendo un nuevo supuesto de no sujeción para los casos en que el sujeto pasivo acredite que no ha obtenido un incremento de valor.

Además, en dicha proposición de ley, se sustituyen los porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución del mercado inmobiliario, así como los coeficientes de actualización de valores. Finalmente, y como consecuencia de la introducción de dicho supuesto de no sujeción, se establece que los Ayuntamientos podrán efectuar las correspondientes comprobaciones.

Ante la situación actual, desde AddVANTE les recomendamos iniciar el procedimiento de solicitud de devolución de las plusvalías municipales para evitar que sus derechos a obtener la devolución prescriban. Nos ofrecemos a estudiar detalladamente su caso, y a valorar las acciones que resulten más pertinentes en su situación. ■

## La Administración no podrá comprobar la valoración de inmuebles

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 21 de mayo de 2018 dictada en recurso de casación, confirma el criterio del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Catalunya (TEARC) en relación con la imposibilidad de comprobar los valores de los inmuebles declarados según valor mínimo, atendiendo a los coeficientes aprobados por la Generalitat de Catalunya.

■ Asesoramiento fiscal continuado / **Eva María Rodríguez**



El Tribunal Supremo en su reciente sentencia confirma el criterio mantenido por el TEARC en la resolución de 12 de diciembre de 2013, de manera que **la valoración de los inmuebles no podrá revisarse siempre que para el cálculo del impuesto se tomen los valores atendiendo a los criterios publicados por la Administración.**

La resolución se basa en el artículo 134.1 de la Ley General Tributaria que establece que la Administración no puede comprobar los valores declarados por los obligados utilizando los parámetros publicados por ella en aplicación de alguno de los nueve métodos de comprobación previstos en el artículo 57.1. Y en este último artículo, para el caso que nos ocupa, la normativa prevé la valoración de inmuebles según: *“La estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario”.*

En desarrollo de la norma anterior, distintas Comunidades Autónomas -entre ellas la Generalitat de Catalunya- han establecido unos coeficientes para determinar el valor mínimo a declarar en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) así como en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD). Así, por ejemplo, en Catalunya, el valor mínimo resulta de multiplicar el valor catastral del inmueble por el coeficiente de actualización revisado cada año. Además, en las transmisiones sujetas a ISD, dicho valor se reduce multiplicando por "0,80" el valor resultante del cálculo anterior.

De acuerdo con la sentencia analizada, la valoración realizada conforme al criterio establecido por la propia Administración no podrá ser objeto de revisión por dicha Administración. Por ello, es oportuno revisar en cada situación el valor de los inmuebles a declarar, en tanto dependiendo de esta valoración, la tributación en diversos impuestos puede variar significativamente. Asimismo, en aquellos casos que los valores hayan sido objeto de comprobación que no haya devenido definitiva, deberá valorarse la opción de alegar los argumentos indicados. ■

## La soledad del CEO

Los estudios indican que más de la mitad de los CEO (Chief Executive Officer) experimentan sensación de soledad en el desempeño de sus responsabilidades, con el agravante que consideran que el aislamiento perjudica su correcto desempeño.

■ Personas y talento / **Enric Madrigal**



Actualmente, los acontecimientos cada vez son más rápidos y la capacidad para gestionar los cambios cada vez es más importante. La empresa que no está pendiente de lo que pasa en su alrededor fácilmente pierde el tren. Más que nunca se necesita de la inteligencia de toda la organización para seguir avanzando y adelantarse a los acontecimientos.

Hoy por hoy, es prácticamente imposible que un directivo pueda asumir la dirección y gestión de una empresa por sí solo. La razón es muy evidente, la complejidad de dirigir una empresa, -por muchas cualidades que pueda tener una persona- se ha convertido en un hecho de mucha complejidad.

En este entorno, la realidad constata que una cantidad significativa de CEOs no pide ayuda a sus directivos por temor a que se cuestione su valía o su determinación.

Así, el CEO necesita más que nunca poderse apoyar en su equipo de dirección, escuchar nuevas ideas, nuevos planteamientos. Necesita conocimiento, inteligencia colectiva, gente que piense en los cambios, en la estrategia, en las mejoras, aspectos todos ellos imprescindibles para seguir adelante. Pero no siempre los encuentra.

Los miembros de los equipos de dirección suelen estar completamente volcados en sus departamentos y en las tareas de gestión que estos implican. Si preguntas por su equipo, enseguida te hablan de sus subalternos y de sus trabajadores. Si les cuestionas sobre sus funciones en el equipo de dirección dicen que su aportación se centra en informar de cómo



va su ámbito de responsabilidad y como está aportando valor al negocio. Esta es una visión muy clásica de lo que es un equipo de dirección, que deberíamos cambiar para garantizar la sostenibilidad en el tiempo de nuestros negocios.

Generalmente los directivos han llegado al equipo de dirección como máximos responsables de sus ámbitos, con unos profundos conocimientos de la realidad y la manera de gestionar sus departamentos, pero con poca preparación para poder dar una respuesta satisfactoria a lo que requiere un equipo de dirección tal y como estamos planteando.

Las áreas de mejora suelen ser de dos tipos. Por un lado, las propias competencias de los directivos y por el otro, la capacidad de dejar de pensar exclusivamente en su departamento para pensar en el negocio en global. La buena noticia es que estos dos aspectos son modificables y que se pueden mejorar notablemente con las acciones adecuadas.

Para conseguir un equipo de dirección efectivo donde el CEO se pueda apoyar y que aporte ideas y soluciones de forma proactiva, es importante que todos ellos desarrollen las competencias directivas necesarias que van más allá de las necesarias para gestionar sus departamentos.

Un equipo donde sus miembros tengan desarrolladas sus competencias tanto intra como interpersonales permitirá establecer unos procesos de discusión y de diálogo que resultan básicos en cualquier proceso de toma de decisiones. Saber recoger y recopilar un buen conocimiento, tanto de la empresa como del entorno, permitirá fundamentar de forma correcta las decisiones que se toman. Tener las habilidades ejecutivas necesarias facilitará implementar aquellas decisiones que se hayan tomado y poseer habilidades gerenciales les permitirá gestionar esta ejecución de forma satisfactoria.

Esto se puede conseguir trabajando de forma individual con cada directivo. Analizando cuál es su punto de partida a nivel competencial y planteando las acciones específicas que ayuden a desarrollar aquellas competencias en las que presentan potencial de mejora.

Este trabajo individual se debe complementar con un trabajo con el equipo de dirección como unidad. Trabajo enfocado en mejorar valores de equipo como la confianza, la armonía, el compromiso, la responsabilidad y por ende la aportación de valor. De esta forma conseguiremos un equipo de dirección completamente alineado y aportando su máximo potencial.

Así, si al trabajo individual, le sumamos las capacidades necesarias como para trabajar en equipo de la mano del CEO, tendremos un equipo de dirección que será capaz de llevar a la empresa a nuevos estadios a los que anteriormente no había sido capaz ni de imaginar que podría llegar. ■

## Subrogación en el arrendamiento sin notificación a la arrendadora

El Tribunal Supremo matiza su doctrina sobre la necesidad de notificar a la arrendadora la subrogación del contrato en caso de fallecimiento de la arrendataria.

■ Litigación / Eduardo Barragán



El artículo 16 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU 1994) establece un procedimiento a seguir en el caso que, de conformidad con la ley aplicable, un tercero pueda y quiera subrogarse en el contrato de arrendamiento en el caso de fallecimiento del arrendatario.

Dicho precepto establece que, en estos casos, el arrendamiento se extingue si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe una **notificación por escrito** del hecho del fallecimiento, acompañado de certificación registral de defunción y de la identidad de quién pretende subrogarse y continuar en el arrendamiento existente, señalando, además, el parentesco entre este y el arrendatario y ofreciendo un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse.

Dicho precepto de la LAU de 1994 resulta igualmente aplicable a los contratos de renta antigua anteriores a dicha ley, tal como prevé la Disposición Transitoria 2ª de la propia LAU 1994.

El Tribunal Supremo, mediante su sentencia de 20 de julio de 2018, matiza su doctrina hasta ahora mantenida en la materia y suaviza la necesidad que impone el artículo 16.3 LAU 1994 de notificar a la arrendadora la voluntad de subrogarse en el contrato de arrendamiento en caso de fallecimiento de la arrendataria.

En el caso objeto de disputa judicial, y que sirve para que el Tribunal Supremo suavice la posición mantenida hasta el momento, se trataba de un contrato de renta antigua en el que, tras fallecer la titular del arrendamiento, su cónyuge viudo (persona con facultad legal para subrogarse en el contrato), no había verificado la notificación por escrito al arrendador, pero, en cambio, dicho arrendador ya tenía conocimiento, tanto del fallecimiento de la arrendataria,

como de la voluntad del viudo a subrogarse, con quién, incluso, había iniciado negociaciones para revisar el importe de la renta para continuar con el arrendamiento.

El Tribunal Supremo entiende que su anterior criterio jurisprudencial resulta excesivamente rígido, por lo que merece ser matizado.

A tal efecto, señala el alto tribunal, que **la falta de notificación no puede producir el efecto de extinguir el contrato de arrendamiento imposibilitando la subrogación del interesado, cuando el arrendador tiene un conocimiento efectivo de que se ha producido el fallecimiento del arrendatario y existe la voluntad de subrogación de quién tiene derecho a ella, pues ello resultaría contrario a la buena fe.**

Es decir, el Tribunal Supremo entiende que, por encima de formalismos (notificación efectiva), lo esencial es que el arrendador tenga conocimiento del fallecimiento de la parte arrendataria y de la voluntad de subrogación de quién tenga derecho a ella.

Importante revisión del Tribunal Supremo del criterio mantenido hasta ahora en esta materia, intentando conciliar la rigidez de la letra de la ley con el espíritu de esta y con los principios generales del derecho español. ■

---

## CONSEJO EDITORIAL

---



**José María López**  
Socio Área Fiscal Financiero  
✉ [jmlopez@advante.com](mailto:jmlopez@advante.com)



**Arantxa Hernández**  
Socia Área Planificación Tributaria  
✉ [ahernandez@advante.com](mailto:ahernandez@advante.com)



**Noelia Acosta**  
Socia Audiaxis  
✉ [nacosta@audiaxis.com](mailto:nacosta@audiaxis.com)



**Joan Jiménez**  
Socio Área Consultoría  
✉ [jjimenez@advante.com](mailto:jjimenez@advante.com)



**Eulalia Rubio**  
Socia Área Legal  
✉ [erubio@advante.com](mailto:erubio@advante.com)



**Moisés Álvarez**  
Socio Área Legal  
✉ [malvarez@advante.com](mailto:malvarez@advante.com)



**Jordi Martínez**  
Socio Área Consultoría  
✉ [jmartinez@advante.com](mailto:jmartinez@advante.com)



**Josep Pere Gutiérrez**  
Socio AddVANTE M&A  
✉ [jpgutierrez@advante.com](mailto:jpgutierrez@advante.com)



**Ignasi Blajot**  
Socio Área Legal  
✉ [iblajot@advante.com](mailto:iblajot@advante.com)



**Víctor Jiménez**  
Socio Área Gestión Laboral  
✉ [vjimenez@advante.com](mailto:vjimenez@advante.com)

**AddVANTE** 

**Barcelona:** Av. Diagonal, 482 1ª Planta / 08006 Barcelona / Tel. (+34) 93 415 88 77

**Madrid:** Castelló, 82 4º izq. / 28006 Madrid / Tel. (+34) 91 441 53 15

[advante@advante.com](mailto:advante@advante.com) · [www.advante.com](http://www.advante.com)



La información contenida en la circular informativa AddNEWS no puede ser aplicada a ningún caso particular sin un asesoramiento previo. La presente información es de carácter general por lo que, dada la complejidad de los temas, los mismos deberían ser objeto de comentarios particularizados previamente a cualquier toma de decisiones.