

# TU DESPACHO TE INFORMA

Abril 2019

## EN ESTE NÚMERO:

---

- 02** Calendario abril y mayo
- 03** Comienza la campaña de Renta y Patrimonio del ejercicio 2018
- 07** Nuevas medidas sobre el registro obligatorio de jornada, fomento del empleo indefinido y protección social
- 10** Principales novedades de la Ley de Crédito inmobiliario (nueva "Ley Hipotecaria")
- 14** El depósito de las cuentas anuales y la legalización de los libros contables

## Una publicación práctica y útil para que esté informado de las novedades legales que afectan a su empresa o negocio

Aviso legal: Esta publicación no aceptará ningún tipo de responsabilidad jurídica ni económica derivada o que pudiera derivarse de los daños o perjuicios que puedan sufrir terceras personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información facilitada en este boletín. Los artículos de este boletín tienen carácter meramente informativo y resumen disposiciones que, por el carácter limitativo propio de todo resumen, pueden requerir de una mayor información.

### CALENARIO FISCAL

## ABRIL Y MAYO

### DECLARACIÓN INFORMATIVA SOBRE BIENES Y DERECHOS EN EL EXTRANJERO

- Año 2018: Mod. 720

### Desde el 2 de abril hasta el 1 de julio

#### RENTA Y PATRIMONIO

- Presentación por Internet de las declaraciones de Renta 2018 y Patrimonio 2018
- Presentación por teléfono de la declaración de Renta 2018

#### Con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta, hasta el 26 de junio

### Hasta el 22 de abril

#### RENTA Y SOCIEDADES

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas.

- Marzo 2019. Grandes empresas: Mod. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230
- Primer trimestre 2019: Mod. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 136, 210, 216

#### Pagos fraccionados Renta

- Primer trimestre 2019:
  - Estimación directa: Mod. 130
  - Estimación objetiva: Mod. 131

#### Pagos fraccionados sociedades y establecimientos permanentes de no residentes

- Ejercicio en curso:
  - Régimen general: Mod. 202
  - Régimen de consolidación fiscal (grupos fiscales): Mod. 222

#### IVA

- Marzo 2019. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349
- Marzo 2019. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380
- Primer trimestre 2019. Autoliquidación: Mod. 303
- Primer trimestre 2019. Declaración-liquidación no periódica: Mod. 309
- Primer trimestre 2019. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349
- Primer trimestre 2019. Servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y electrónicos en el IVA. Autoliquidación: Mod. 368
- Primer trimestre 2019. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380
- Solicitud de devolución Recargo de Equivalencia y sujetos pasivos ocasionales: Mod. 308
- Reintegro de compensaciones en el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca: Mod. 341

### Hasta el 30 de abril

#### IVA

- Marzo 2019. Autoliquidación: Mod. 303
- Marzo 2019. Grupo de entidades, modelo individual: Mod. 322

- Marzo 2019. Grupo de entidades, modelo agregado: Mod. 353

#### DECLARACIÓN INFORMATIVA TRIMESTRAL DE LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

- Primer trimestre 2019: Mod. 179

### Desde el 14 de mayo hasta el 1 de julio

#### RENTA

- Presentación en entidades colaboradoras, Comunidades Autónomas y oficinas de la AEAT de la declaración anual de Renta 2018: Mod. D-100 y Patrimonio: Mod. 714.

#### Con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta, hasta el 26 de junio

### Hasta el 20 de mayo

#### RENTA Y SOCIEDADES

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas

- Abril 2019. Grandes empresas: Mods. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230

#### IVA

- Abril 2019. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349
- Abril 2019. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380

NOTA: Este calendario se ha elaborado según fuentes de la AEAT, habiendo proyectos normativos en tramitación o normas aprobadas en curso que pudieran variar este calendario. Recuerde que si el vencimiento coincide con una festividad local o autonómica, el plazo finaliza el primer día hábil siguiente al señalado en este calendario.

# COMIENZA LA CAMPAÑA DE RENTA Y PATRIMONIO DEL EJERCICIO 2018

Como todos los años por estas fechas, Hacienda abre sus puertas para que todos los contribuyentes aclaren sus cuentas y presenten, en su caso, las declaraciones de Renta y Patrimonio. Las declaraciones se deben presentar, por vía electrónica a través de Internet, entre los días 2 de abril y 1 de julio de 2019, ambos inclusive. En el caso de domiciliación bancaria de la declaración del IRPF/IP: desde el 2 de abril hasta el 26 de junio de 2019, ambos inclusive, excepto que se opte por domiciliar únicamente el segundo plazo del IRPF: hasta el 1 de julio de 2019.

A igual que en ejercicios anteriores, los contribuyentes que presenten declaración por el Patrimonio también deben utilizar la vía electrónica, o, en su caso, la vía telefónica, para la presentación de la declaración del IRPF o para la confirmación del borrador de la misma, según proceda. Además, se mantiene la aplicación para dispositivos móviles que se puso en marcha el año pasado. Como novedad para este ejercicio 2018, **desaparece la posibilidad de presentar la declaración a través del papel impreso** generado a través del Servicio de tramitación del borrador/declaración de la AEAT. En caso de fraccionar el pago del IRPF en dos plazos, el segundo debe ingresarse, como máximo, el día 5 de noviembre de 2019.

El plazo de **presentación de las declaraciones del Impuesto sobre el Patrimonio (IP)** será también el comprendido entre los **días 2 de abril y 1 de julio de 2019**, ambos inclusive, excepto en el caso de domiciliación bancaria de las declaraciones que será desde el **2 de abril hasta el 26 de junio de 2019**, ambos inclusive.

Es obligatoria la presentación por vía electrónica para los contribuyentes del IRPF obligados a presentar el Impuesto sobre el Patrimonio (la presentación de la declaración correspondiente a este impuesto deberá efectuarse obligatoriamente a través de Internet).

En caso de fraccionar el pago del IRPF en dos plazos, el segundo debe ingresarse, como máximo, el **día 5 de noviembre de 2019**.

## PRINCIPALES NOVEDADES Y ALERTAS QUE DEBE TENER EN CUENTA EN LAS DECLARACIONES DEL IRPF/IP

### IRPF

En cuanto a las novedades en la declaración del IRPF 2018 podemos destacar las siguientes, sin perjuicio de las normas aprobadas por las propias Comunidades Autónomas en materia de tributos cedidos:

#### Borrador y autoliquidación:

- Este año desaparece la posibilidad de obtener la declaración y sus correspondientes documentos de ingreso

o devolución en papel impreso generado a través del Servicio de tramitación del borrador/declaración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

- Pago: En las declaraciones con resultado a ingresar en las que no se opte por la domiciliación bancaria como medio de pago el contribuyente puede obtener el Número de Referencia Completo (NRC) de la entidad colaboradora en sus oficinas o bien a través de los servicios de banca electrónica o podrá realizar el ingreso a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria utilizando un certificado electrónico reconocido o el sistema Cl@ve PIN. En este caso, el contribuyente también podrá efectuar el pago a través de un documento para el ingreso en entidad colaboradora, que deberá imprimir y que le permitirá acudir de forma presencial a la entidad financiera para realizar el ingreso de la misma.
- En el caso de los contribuyentes que confirmen y presenten el borrador de declaración a través de la aplicación para dispositivos móviles, el pago del importe de la deuda tributaria resultante deberá realizarse necesariamente en dos plazos, mediante domiciliación bancaria de ambos.
- Fraccionamiento del pago: los contribuyentes que hayan domiciliado el pago del primer plazo podrán domiciliar el segundo plazo hasta el 22 de septiembre de 2019 y si no domicilian el primero podrán domiciliar el segundo hasta el 1 de julio de 2019. En el caso de los contribuyentes que, al fraccionar el pago, no deseen domiciliar el segundo plazo en entidad colaboradora, deberán efectuar el ingreso de dicho plazo hasta el día 5 de noviembre de 2019, inclusive, mediante el modelo 102.
- Los descendientes o ascendientes que se relacionen en las deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo deberán disponer de número de identificación fiscal (NIF).
- Cuando sea de aplicación la deducción aplicable a las unidades familiares formadas por residentes fiscales en Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, será necesario que los miembros integrados en la unidad familiar dispongan de número de identificación fiscal (NIF).

**Obligación de declarar.** El límite excluyente de la obligación de declarar para los contribuyentes que perciban rendimientos íntegros del trabajo en determinados supuestos

(cuando procedan de más de un pagador salvo excepciones, perciban pensiones compensatorias del cónyuge o anualidades por alimentos no exentas, el pagador de los rendimientos del trabajo no esté obligado a retener o se perciban rendimientos íntegros del trabajo sujetos a tipo fijo de retención), será de 12.643€, para los contribuyentes no fallecidos en el ejercicio 2018 o fallecidos a partir del 5 de julio de 2018. Y de 12.000€ en caso de que el contribuyente haya fallecido antes de 5 de julio de 2018.

Para el ejercicio 2019 el citado límite se elevará a 14.000 euros.

Además, dentro del límite conjunto excluyente de 1.000€ anuales previsto en la Ley del IRPF para rentas inmobiliarias imputadas, rendimientos íntegros del capital mobiliario no sujetos a retención derivados de Letras del Tesoro y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado, se incluyen las demás ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas.

**Prestaciones por maternidad o paternidad.** Con efectos desde el 30 de diciembre de 2018 y para ejercicios anteriores no prescritos, están exentas: (i) las prestaciones por maternidad o paternidad percibidas del régimen público de la Seguridad Social; (ii) las prestaciones por maternidad o paternidad percibidas de las mutualidades de previsión social que actúen como alternativas al régimen especial de la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia o autónomos, con el límite de la prestación máxima que reconozca la Seguridad Social por estos conceptos; (iii) la retribución percibida durante los permisos por parto, adopción o guarda y paternidad, por los empleados públicos encuadrados en un régimen de Seguridad Social que no de derecho a percibir prestación de maternidad o paternidad, con el límite de la prestación máxima que reconozca la Seguridad Social por el concepto que corresponda.

**Becas.** Se incrementan los límites exentos de las becas públicas y de las concedidas por entidades sin fines lucrativos o por fundaciones bancarias para cursar estudios reglados, que pasa a ser de 6.000 € (antes 3.000 €). Esta cuantía se eleva a 18.000 € (antes 15.000 €) cuando la dotación económica compense gastos de transporte y de alojamiento para la realización de estudios reglados, hasta el nivel de máster incluido o equivalente (antes hasta el 2º ciclo universitario). Cuando se trate de estudios en el extranjero el importe exento asciende a 21.000 € (antes 18.000 €). Si el objeto de la beca es la realización de estudios de doctorado, el importe exento alcanza los 21.000 € o 24.600 € cuando se trate de estudios en el extranjero.

**Gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas.** Están exentos, en los juegos celebrados con anterioridad al 5 de julio de 2018, los premios cuyo importe íntegro sea igual o inferior a 2.500€ o hasta dicho importe cuando se trate de premios que superen 2.500€. En los juegos celebrados desde el 5 de julio hasta el 31 de diciembre de 2018, los premios cuyo importe íntegro sea

igual o inferior a 10.000€ o hasta dicho importe cuando se trate de premios que superen 10.000€.

**Entregas a empleados de productos a precios rebajados que se realicen en comedores de empresa, cantinas o economatos de carácter social (vales-comidas o cheques-restaurante).** Se incrementa la cuantía diaria exenta de las fórmulas indirectas de prestación del servicio de comedor, tales como tickets restaurante, vales comida o documentos similares, tarjetas o cualquier medio electrónico de pago que se entregan al trabajador, de 9 € a 11 € diarios.

**Reducción por rendimientos del trabajo.** Con efectos desde el 05-07-2018 se aumenta la reducción por obtención de rendimientos del trabajo, ampliándose los límites máximos que permiten aplicar las distintas cuantías de reducción que a su vez se incrementan para los trabajadores con menores rentas, de forma que los límites establecidos pasan a ser de 16.825 euros y 13.115 euros (anteriormente 14.450 y 11.250 euros) y la cuantía de la reducción pasa de 3.700 a 5.565 euros anuales. No obstante, se introduce en la LIRPF una disposición adicional para regular esta reducción durante el periodo impositivo 2018, distinguiéndose dos supuestos en función de si el impuesto se hubiera devengado con anterioridad o a partir del 05-07-2018.

**Deducción de gastos de suministros de la vivienda y de manutención incurridos en el desarrollo de la actividad económica.** Los autónomos (empresarios y profesionales) en estimación directa en el IRPF pueden deducirse los gastos de suministros de la vivienda parcialmente afecta a la actividad económica, tales como agua, gas, electricidad, telefonía e Internet, en el porcentaje resultante de aplicar el 30 % a la proporción existente entre los metros cuadrados de la vivienda destinados a la actividad respecto a su superficie total, excepto que se pruebe un porcentaje más alto o inferior. También serán gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto en estimación directa los gastos de manutención incurridos en el desarrollo de la actividad económica, siempre que: (i) se produzcan en establecimientos de restauración y hostelería; (ii) se abonen utilizando cualquier medio electrónico de pago, y (iii) con los límites cuantitativos establecidos reglamentariamente para las dietas y asignaciones para gastos normales de manutención de los trabajadores, esto es, con carácter general, 26,67 € si el gasto se produce en España o 48,08 € si es en el extranjero, cantidades que se duplican, a su vez, si se pernocta como consecuencia del desplazamiento.

**Actividades en estimación objetiva (módulos IRPF/IVA).** La cuantía de los módulos y los índices de rendimiento neto de las actividades se mantienen para el 2018 y la reducción del 5% sobre el rendimiento neto de módulos, así como la reducción del 20% del rendimiento neto para actividades económicas desarrolladas en el término municipal en Lorca (Murcia). Se prórroga para 2018 la aplicación de los mismos límites cuantitativos excluyentes del método de estimación objetiva fijados para los ejercicios 2016 y 2017 (250.000 € y 125.000 €).

### **Integración y compensación en la base imponible del ahorro.**

Los rendimientos de capital mobiliario se integran entre sí en la base imponible del ahorro. Si los rendimientos obtenidos son negativos, su importe se compensará con el saldo positivo de las ganancias y pérdidas patrimoniales que se declaren en el otro componente de la base imponible del ahorro con el límite del 25% (en 2017 era del 20%) de dicho saldo positivo. Ganancias y pérdidas patrimoniales que se integran en la base imponible del ahorro: Si el saldo de la integración y compensación de este tipo de rendimientos fuera negativo, su importe se podrá compensar con el saldo positivo del otro componente de la base imponible del ahorro, rendimientos de capital mobiliario, con el límite del 25% (en 2017 era del 20%) de dicho saldo positivo. En ambos casos si tras dichas compensaciones quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes.

### **Deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación.**

Se aumenta la base máxima de deducción de 50.000 a 60.000€ y se incrementa el porcentaje de deducción del 20 al 30%.

### **Deducción por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla.**

Se incrementa del 50 al 60 % el porcentaje de deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla tanto para los contribuyentes residentes en dichos territorios como para los contribuyentes que no tengan su residencia habitual y efectiva en los mismos.

### **Deducción por maternidad.**

El importe de la deducción por maternidad se podrá incrementar hasta en 1.000€ adicionales cuando el contribuyente que tenga derecho a la misma hubiera satisfecho en el período impositivo gastos de custodia del hijo menor de tres años en guarderías o centros de educación infantil autorizados. A diferencia de la deducción general por maternidad los contribuyentes con derecho a la aplicación del incremento adicional por gastos de custodia no pueden solicitar a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su abono de forma anticipada, sino que deberán practicar el incremento que corresponda directamente en la declaración del IRPF.

### **Deducciones por familia numerosa o por personas con discapacidad a cargo.**

Con efectos desde el 05-07-2018, se incrementa el importe de la deducción (por ser un ascendiente, o un hermano huérfano de padre y madre que forme parte de una familia numerosa, o por ser un ascendiente separado legalmente, o sin vínculo matrimonial, con dos hijos sin derecho a percibir anualidades por alimentos y por los tenga derecho a la totalidad del mínimo por descendientes, hasta 1.200€ anuales incrementándose este importe en un 100% en caso de familias numerosas de categoría especial) hasta en 600€ anuales por cada uno de los hijos que formen parte de la familia numerosa que exceda del número mínimo de hijos exigido para que dicha familia haya adquirido la condición de familia numerosa de categoría general o especial, según corresponda.

## **NORMAS RELEVANTES APROBADAS**

### **Modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2018**

Orden HAC/277/2019, de 4 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2018, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos y por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria. (BOE, 13-03-2019)

### **Desarrollo de los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital**

Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital. (BOE, 11-03-2019)

### **Modificaciones del modelo 586 "Declaración recapitulativa de operaciones con gases fluorados de efecto invernadero"**

Orden HAC/235/2019, de 25 de febrero, por la que se modifica la Orden HAP/369/2015, de 27 de febrero, por la que se aprueba el modelo 586 "Declaración recapitulativa de operaciones con gases fluorados de efecto invernadero", y se establece la forma y procedimiento para su presentación, y se modifican las claves de actividad del impuesto recogidas en el anexo III de la Orden HAP/685/2014, de 29 de abril, por la que se aprueba el modelo 587 "Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero. Autoliquidación" y se establece la forma y procedimiento para su presentación. (BOE, 06-03-2019)

### **Impuesto sobre el Patrimonio. Valores negociados medios cuarto trimestre 2018**

Orden HAC/202/2019, de 20 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2018, a efectos de la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2018 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas. (BOE, 28-02-2019)

También se incluye un nuevo supuesto al que será aplicable la deducción: por el cónyuge no separado legalmente con discapacidad, siempre que no tenga rentas anuales, excluidas las exentas, superiores a 8.000€ ni genere el derecho a las deducciones previstas para descendiente

con discapacidad o ascendiente con discapacidad con derecho a la aplicación del mínimo, hasta 1.200€ anuales.

Para el periodo impositivo 2018, la nueva deducción por cónyuge no separado legalmente con discapacidad y el incremento de la deducción previsto por cada uno de los hijos que excedan del número mínimo de hijos exigido para la adquisición de la condición de familia numerosa de categoría general o especial, se determinan tomando en consideración exclusivamente los meses iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, esto es, desde el mes de agosto de 2018.

**Deducción aplicable a las unidades familiares formadas por residentes fiscales en Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.** Se establece una deducción sobre la cuota a favor de aquellos contribuyentes integrantes de una unidad familiar en la que uno de sus miembros resida en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, lo que les impide presentar declaración conjunta. Con esta deducción se equipara la cuota a pagar por estos contribuyentes a la que hubieran soportado en el caso de que todos los miembros de la unidad familiar hubieran sido residentes fiscales en España.

## IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

De cara a este ejercicio 2018, debemos tener presente las siguientes cuestiones:

- Están obligados a declarar los sujetos pasivos cuya cuota tributaria, una vez aplicadas las deducciones o bonifi-

caciones que procedan, resulte a ingresar, o cuando, no dándose esta circunstancia, el valor de sus bienes o derechos resulte superior a 2.000.000€. Las personas fallecidas en el año 2018 antes del 31 de diciembre, no tienen obligación de declarar por este impuesto.

- Se mantiene el límite de la exención de la vivienda habitual hasta un importe máximo de 300.000€. Conviene recordar que este importe es para cada contribuyente, por lo que un matrimonio que posea una vivienda adquirida en gananciales no tributará por ella si su valor no excede de 600.000€.
- La base imponible se reducirá en el mínimo exento que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma y, en el caso de que ésta no hubiese aprobado el mínimo exento, la base imponible se reducirá en 700.000€. Aragón: regula el mínimo exento en 400.000€; Comunidad Valenciana: establece un mínimo exento general de 600.000€ y lo incrementa hasta 1.000.000€ para contribuyentes discapacitados. Cataluña ha aprobado como cuantía del mínimo exento 500.000€. Extremadura ha aprobado una cuantía del mínimo exento general de 500.000€ que se eleva a 600.000, 700.000 o 800.000€ para contribuyentes que sean personas con discapacidad física, psíquica o sensorial en función del grado de discapacidad.
- Tarifas: en general se aplica la estatal, con 8 tramos y tipos desde el 0,2 al 2,5%, excepto en las siguientes Comunidades: Asturias, Illes Balears, Cantabria, Cataluña, Extremadura, Galicia, Murcia y Comunitat Valenciana, que tienen su propia tarifa.

Tenga presente también las bonificaciones en la cuota del impuesto aprobadas por cada Comunidad Autónoma. Por ejemplo, Madrid tiene una bonificación del 100% y la Rioja del 75%.

## ABSTRACTS DE SENTENCIAS

**El Tribunal Supremo fija la base imponible del ITP en los casos de dación en pago. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de febrero de 2019. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Recurso de casación Nº: 3256/2017)**

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha fijado como doctrina que en la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble.

Con arreglo a lo establecido en el artículo 93.1 de La Ley de la jurisdicción Contencioso Administrativa y de acuerdo con los artículos 10 y 46.3 de la Ley que regula este impuesto, la Sala indica al respecto que " en una dación de pago de uno o varios inmuebles hipotecados al acreedor, la base imponible del ITP y AJD modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, habrá de fijarse en función del importe de la deuda hipotecaria pendiente de amortizar que se extingue con la operación, cuando dicha deuda sea superior

al valor real del bien o los bienes inmuebles que se transmiten".

En su sentencia, la Sala analiza la comprobación de valores establecida en el artículo 46.3 de la Ley del ITP y AJD así como la integración de la base imponible conforme a la realidad jurídica de la dación en pagos. El artículo 46.3 permite complementar la previsión del artículo 10.1 que debe tomarse en consideración para determinar la base imponible en supuestos de adjudicación en pago. "El examen sosegado del artículo 10 permite reparar en la circunstancia de que el criterio general para la determinación de la base imponible en transmisiones patrimoniales reside, efectivamente en el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituye o ceda. Pero debe insistirse, una vez más, que la dación en pago no responde a una mera transmisión del bien inmueble sino que tiene una finalidad extintiva de la carga hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario".

Por ello, concluye la Sala, habrá que convenir que el valor real de dicha operación o negocio jurídico viene determinado, precisamente, por el importe de la deuda hipotecaria a extinguir cuando sea superior al valor del inmueble.

# NUEVAS MEDIDAS SOBRE EL REGISTRO OBLIGATORIO DE JORNADA, FOMENTO DEL EMPLEO INDEFINIDO Y PROTECCIÓN SOCIAL

En el BOE el día 12 de marzo se ha publicado el Real Decreto-ley 8/2019 (RDL), de 8 de marzo, que contiene un paquete de medidas urgentes en materia de protección social y empleo, entre las que destacan las nuevas obligaciones sobre el registro obligatorio de jornada, junto con nuevas medidas de fomento del empleo indefinido, protección social y en relación al Sistema Nacional de Garantía Juvenil.

La norma entró en vigor, con carácter general, el día 13 de marzo de 2019. No obstante, las reformas acerca de prestaciones familiares de la Seguridad Social; protección social en el sector marítimo; conversión de contratos eventuales de trabajadores agrarios en indefinidos o fijos-discontinuos, y bonificaciones por contratación de desempleados de larga duración, entrará en vigor el 1 de abril de 2019, siendo el primer día del mes siguiente a su publicación.

La modificación sobre el registro obligatorio de jornada entrará en vigor a los dos meses de su publicación, esto es, el día 12 de mayo de 2019.

A continuación le explicamos de manera resumida las principales modificaciones que contiene esta norma.

## 1. SUBSIDIO POR DESEMPLEO DE MAYORES DE 52 AÑOS

Se modifica la regulación del subsidio por desempleo para mayores de 55 años en los siguientes aspectos:

- Reducción de la edad de acceso de 55 a 52 años.
- Supresión del requisito de tener cumplida la edad de 52 años en el momento del hecho causante del subsidio, permitiendo el acceso cuando se cumpla esa edad y recogiendo en la regulación la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta cuestión.
- Incremento de su duración máxima, de modo que, si antes se percibía hasta que la persona beneficiaria pudiera acceder a cualquiera de las modalidades de pensión contributiva de jubilación, se percibirá hasta el cumplimiento de la edad ordinaria de jubilación.
- Eliminación de la consideración de las rentas de la unidad familiar para el acceso al subsidio, y tomar únicamente las de la persona solicitante para determinar si procede la concesión.

- Incremento de la cuantía de la cotización por la contingencia de jubilación durante la percepción del subsidio del 100 al 125 por ciento del tope mínimo de cotización vigente en cada momento; y
- Eliminación de los porcentajes aplicables a la cuantía del subsidio cuando proviene de un trabajo desarrollado a tiempo parcial.

**ATENCIÓN** Las modificaciones relativas al subsidio para mayores de 52 años se aplicarán a los derechos al subsidio que nazcan o se reanuden a partir del 13 de marzo de 2019, así como a los que en dicha fecha se estén percibiendo por sus beneficiarios. Las modificaciones relativas a la cotización durante la percepción del subsidio del 100 al 125 por ciento del tope mínimo de cotización vigente se aplicarán desde el día 1 de abril (día primero del mes siguiente a la entrada en vigor del RDL), en relación con los beneficiarios que en dicha fecha estén percibiendo el subsidio por desempleo y a los que, a partir de la misma, lo obtengan o lo reanuden.

## 2. PRESTACIONES FAMILIARES DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Se incrementa el importe de la asignación económica por hijo a cargo (que llevaba congelada desde su establecimiento en el ejercicio 1992), al tiempo que se establecen prestaciones de importe superior en aquellos núcleos familiares con menores ingresos.

Esta medida entrará en vigor el día 1 de abril de 2019.

## 3. CUANTÍAS MÍNIMAS DE LAS PENSIONES DE INCAPACIDAD PERMANENTE TOTAL

Se modifica el importe de la pensión mínima, estableciendo que durante el año 2019 las cuantías mínimas de las pensiones de incapacidad permanente total derivada de enfermedad común para menores de 60 años del sistema de Seguridad Social, en su modalidad contributiva, quedan fijadas en los importes siguientes:

Incapacidad permanente	Con cónyuge a cargo – Euros/año	Sin cónyuge: unidad económica unipersonal – Euros/año	Con cónyuge no a cargo – Euros/año
Total: Derivada de enfermedad común menor de sesenta años.	6.991,60	6.991,60	6.930,00

## 5. COTIZACIÓN EN EL SISTEMA ESPECIAL PARA TRABAJADORES POR CUENTA AJENA AGRARIOS ESTABLECIDO EN EL RÉGIMEN GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Se modifica el Real Decreto-ley 28/2018, de 28 de diciembre, para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia social, laboral y de empleo (que reguló, para el ejercicio 2019, entre otros, la cotización aplicable en el sistema especial del Régimen General de los trabajadores por cuenta ajena agrarios), para paliar los efectos de los incrementos de la base mínima de cotización, de modo que, **con efectos desde el 1 de enero de 2019**, a los trabajadores que hubiesen realizado un máximo de 55 jornadas reales cotizadas en el año 2018, se les aplicará a las cuotas resultantes durante los periodos de inactividad en 2019 una reducción del 14,6%

## 6. BONIFICACIÓN POR LA CONTRATACIÓN LABORAL DE PERSONAS DESEMPLEADAS DE LARGA DURACIÓN

Se introduce una bonificación por la contratación laboral de personas desempleadas de larga duración. De esta manera, se pretende incentivar la contratación indefinida de personas desempleadas e inscritas en la oficina de empleo al menos 12 meses en los 18 meses anteriores a la contratación, mediante una bonificación mensual de la

cuota empresarial a la Seguridad Social. Para la aplicación de dicha bonificación, se establece que se deberá mantener en el empleo al trabajador contratado al menos tres años desde la fecha de inicio de la relación laboral.

Los empleadores que contraten indefinidamente a personas desempleadas e inscritas en la oficina de empleo al menos doce meses en los dieciocho meses anteriores a la contratación, tendrán derecho, desde la fecha de celebración del contrato, a una bonificación mensual de la cuota empresarial a la Seguridad Social o, en su caso, por su equivalente diario, por trabajador contratado de 108,33 euros/mes (1.300 euros/año) durante tres años. Cuando estos contratos se concierten con mujeres, las bonificaciones indicadas serán de 125 euros/mes (1.500 euros/año) durante tres años. Si el contrato se celebra a tiempo parcial las bonificaciones se disfrutarán de manera proporcional a la jornada de trabajo pactada en el contrato.

Para la aplicación de este incentivo la empresa deberá mantener en el empleo al trabajador contratado al menos tres años desde la fecha de inicio de la relación laboral. Asimismo, deberá mantener el nivel de empleo en la empresa alcanzado con el contrato durante, al menos, dos años desde la celebración del mismo. En caso de incumplimiento de estas obligaciones se deberá proceder al reintegro del incentivo.

## NORMAS RELEVANTES APROBADAS

### Procedimiento a seguir tras la extinción de la colaboración voluntaria de las empresas en la gestión de la incapacidad temporal

Resolución de 19 de marzo de 2019, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se ordena el procedimiento de cese en la colaboración voluntaria de las empresas en la gestión de la Seguridad Social respecto a las prestaciones económicas por incapacidad temporal derivada de enfermedad común y accidente no laboral. (BOE, 21-03-2019)

### Plan Anual de Política de Empleo para 2019

Resolución de 12 de marzo de 2019, de la Secretaría de Estado de Empleo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de marzo de 2019, por el que se aprueba el Plan Anual de Política de Empleo para 2019, según lo establecido en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Empleo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre. (BOE, 15-03-2019)

### Medidas de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo y protección social

Real Decreto-ley 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo. (BOE, 12-03-2019)

### Medidas urgentes para la igualdad de mujeres y hombres en el empleo y la ocupación

Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación. (BOE, 07-03-2019)

### Pensión de orfandad de las hijas e hijos de víctimas de violencia de género y otras formas de violencia contra la mujer

Ley 3/2019, de 1 de marzo, de mejora de la situación de orfandad de las hijas e hijos de víctimas de violencia de género y otras formas de violencia contra la mujer. (BOE, 02-03-2019)



No se considerarán incumplidas las obligaciones de mantenimiento del empleo anteriores cuando el contrato de trabajo se extinga por causas objetivas o por despido disciplinario cuando uno u otro sea declarado o reconocido como procedente, ni las extinciones causadas por dimisión, muerte, jubilación o incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez de los trabajadores o por la expiración del tiempo convenido o realización de la obra o servicio objeto del contrato o por resolución durante el período de prueba.

Esta medida entrará en vigor el día 1 de abril de 2019.

## 7. REGISTRO DE JORNADA

Se modifica el artículo 34 del ET en cuya virtud se establece la obligación empresarial de garantizar el registro diario de jornada en el que se regula la articulación y requisitos mínimos del mismo.

En concreto, se establece la obligación de:

- Las empresas de garantizar el registro horario de la jornada que deberá incluir el horario concreto de inicio y finalización de la jornada de trabajo de cada persona trabajadora, sin perjuicio de la flexibilidad horaria que establece en propio precepto estatutario.
- Organizar y documentar el registro de jornada bien mediante negociación colectiva o acuerdo de empresa o, en su defecto, mediante decisión del empresario previa consulta con los representantes de los trabajadores en la empresa.

- Conservar los registros durante 4 años y tenerlos a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

La entrada en vigor de esta obligación se posterga a un plazo de dos meses desde la publicación en el BOE, es decir, el **12 de mayo de 2019**.

Por último, hay que señalar que la norma modifica el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, tipificando como infracción grave la transgresión de las normas y los límites legales o pactados en esta materia.

Ello implicará que podría derivarse propuesta de sanción con causa tanto en la no instauración del registro de jornada, como en un incumplimiento referido a la conservación de los datos del registro, o a la participación de los representantes legales de los trabajadores en su confección. Recordemos que la sanción derivada de una infracción grave en materia de relaciones laborales y empleo podría ser sancionada con una multa de, entre 626 y 6.250€.

## 8. PROPUESTA DE UN NUEVO ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

Se establece que el Gobierno, **con anterioridad al 30 de junio de 2019**, constituirá un grupo de expertos y expertas para llevar a cabo los trabajos y estudios preparatorios para la elaboración de un nuevo Estatuto de los Trabajadores, a fin de dar cumplimiento al compromiso asumido con los interlocutores sociales.

## ABSTRACTS DE SENTENCIAS

**Mejoras voluntarias de la Seguridad Social. Indemnización establecida en convenio colectivo en caso de incapacidad permanente derivada de accidente. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 29 de enero de 2019. Sala de lo Social. Recurso de casación para la unificación de doctrina N°: 3326/2016)**

En esta sentencia el TS señala que cuando en la póliza de seguros suscrita por la empresa se regula de manera clara y sin dejar duda sobre la intención de los contratantes una mejora voluntaria como la señalada, determinándose de manera específica el momento en que se tiene por establecida la cobertura o en el que ha de determinarse el régimen aplicable, tal regulación tiene que prevalecer en la medida en que no se oponga a una norma de superior rango. Y a tal solución ha de estarse, pues, aunque pudiera considerarse inconveniente de acuerdo con criterios técnicos de protección (como ocurre con la primera póliza), lo cierto es que esta es la regla que han establecido las partes, y tal

opción no vulnera ninguna norma imperativa, no es contraria a la moral y tampoco se opone al orden público, si por él entendemos, como hace la doctrina científica, el constituido por los principios básicos y fundamentales de la organización de la comunidad, ni tampoco supone, en general, la infracción de alguno de los otros límites de la autonomía de la voluntad a que se refiere el artículo 1.255 del Código Civil, especialmente teniendo en cuenta que se trata además de una materia esencialmente disponible como la relativa a las mejoras voluntarias.

En el caso analizado, se declara la responsabilidad directa de la propia empresa ya que el efecto combinado de cada una de las pólizas deja fuera de cobertura el supuesto del trabajador demandante, en tanto que en sus condiciones particulares se ha pactado de forma expresa, clara e indubitada que la cobertura del aseguramiento lo es para las situaciones en las que la declaración de incapacidad permanente se produce durante la vigencia del contrato de seguro.

# PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO (NUEVA "LEY HIPOTECARIA")

En el BOE de 16 de marzo de 2019 se ha publicado la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como la nueva "Ley Hipotecaria") cuya entrada en vigor se producirá el 16 de junio de 2019.

La Ley tiene como objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de febrero de 2014 e implica una reforma sustancial de la regulación actual de los préstamos o créditos inmobiliarios (en particular, de los hipotecarios). Entre otras medidas, la nueva ley establece el reparto de gastos entre la entidad financiera y el consumidor, un abaratamiento de los intereses de demora y de amortización anticipada, o el aumento de los meses de impago antes de que se ejecute un crédito.

A continuación, le exponemos de manera resumida los puntos claves de la nueva Ley.

## PRINCIPALES NOVEDADES

La Ley solo se aplica a los contratos de préstamo (aquellos en los que el prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar) que reúnan las siguientes tres características:

- 1) que el préstamo sea concedido por personas físicas o jurídicas que intervienen en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional (incluida la intervención con carácter ocasional siempre que responda a una finalidad exclusivamente inversora);
- 2) que el prestatario, el fiador o garante sea una persona física (no necesariamente consumidor); y
- 3) que el contrato tenga por objeto:
  - (a) la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial (incluidos, a estos efectos, trasteros, garajes y cualesquiera otros elementos que cumplan una función doméstica, esto es, al servicio de una vivienda); o
  - (b) la concesión de un préstamo (con o sin garantía real) para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que, en este caso, el prestatario, el fiador o garante sea consumidor.

Asimismo, la Ley también es de aplicación a la intermediación en cualquiera de los contratos de préstamo comprendidos en su ámbito de aplicación.

**No será sin embargo de aplicación** a los contratos de préstamo:

- concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente (TAE) sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,
- concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,
- concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes,
- resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,
- relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o
- a la hipoteca inversa.

**Información precontractual y publicidad de los préstamos inmobiliarios:** La Ley contiene una regulación detallada de la fase precontractual (incluida la publicidad) con el fin de que el consumidor pueda tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no el contrato de préstamo.

Para ello, se regula la información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, así como la obligación del prestamista o del intermediario de ofrecer la información personalizada y, en particular, la documentación e información precontractual que debe proporcionarse necesariamente con una antelación mínima de 10 días a la firma del contrato.

**Gastos del préstamo:** Se establecen los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario, que se comprobarán por el notario autorizante de la escritura. Los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:

- Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.
- El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.
- Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.
- El pago del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP Y AJD) se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable., que en la actualidad, considera sujeto pasivo en las escrituras de préstamo hipotecario al prestamista).

**Comisión de apertura:** La Ley prevé la posibilidad de pactar una comisión de apertura, que se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo.

**Reembolso anticipado:** La Ley contempla el derecho del prestatario de reembolsar anticipadamente total o parcialmente el préstamo, un plazo de comunicación previa (que no podrá exceder de un mes) y la obligación del prestamista de informar al prestatario que ha manifestado su voluntad de reembolsar anticipadamente de determinados extremos relevantes para tomar esta decisión.

Se modifica también la compensación para el prestamista por el reembolso anticipado, que difiere según el tipo de préstamo y que no podrá exceder de los siguientes porcentajes:

1. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable o en tramos a interés variable, las partes podrán establecer una comisión para alguno de los dos siguientes supuestos excluyentes entre sí:
  - (a) Durante los cinco primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,15 % del capital reembolsado anticipadamente.
  - (b) Durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,25 % del capital reembolsado anticipadamente.
2. En los casos de novación del préstamo o de subrogación del acreedor, siempre que suponga la conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo:
  - (a) Durante los tres primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 0,15 % del capital reembolsado anticipadamente.
  - (b) Tras los tres primeros años de vigencia del préstamo, no se podrá exigir compensación alguna.
3. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en tramos a interés fijo en los que el reembolso se produzca:

- (a) Durante los diez primeros años de vigencia del préstamo, no podrá exceder del 2 % del capital reembolsado anticipadamente.
- (b) A partir de los diez primeros años de vigencia, no podrá exceder del 1,5 % del capital reembolsado anticipadamente.

**Intereses de demora:** La Ley incluye una norma imperativa sobre los intereses de demora: será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales.

**Desahucios o cláusula de vencimiento anticipado:** Se modifica la Ley Hipotecaria en varios puntos de interés como son los siguientes:

- El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación.
- Perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
  - » Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
  - » Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
    - Al tres por ciento (3%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 12 meses.
    - Al siete por ciento (7%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 meses.
- Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

**Práctica de ventas vinculadas y combinadas:** La Ley prohíbe, con carácter general, las prácticas vinculadas (ofertas en las que el préstamo no puede contratarse sin la contratación de otro producto ofrecido conjuntamente por el prestamista), salvo en determinados casos.

## NORMAS RELEVANTES APROBADAS

### **Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.  
(BOE, 16-03-2019)

### **Concesión directa de las ayudas del programa MOVES a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla**

Real Decreto 132/2019, de 8 de marzo, por el que se acuerda la concesión directa de las ayudas del programa MOVES a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.  
(BOE, 09-03-2019)

### **Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.  
(BOE, 05-03-2019)

### **Modificación del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual**

Ley 2/2019, de 1 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/26/

UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, y la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017.  
(BOE, 02-03-2019)

### **Medidas de contingencia ante la retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea sin que se haya alcanzado el acuerdo**

Real Decreto-ley 5/2019, de 1 de marzo, por el que se adoptan medidas de contingencia ante la retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea sin que se haya alcanzado el acuerdo previsto en el artículo 50 del Tratado de la Unión Europea.  
(BOE, 02-03-2019)

### **Modificación del Código Penal, en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a motor o ciclomotor y sanción del abandono del lugar del accidente**

Ley Orgánica 2/2019, de 1 de marzo, de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a motor o ciclomotor y sanción del abandono del lugar del accidente.  
(BOE, 02-03-2019)

La excepción más relevante es la posibilidad de que el prestamista exija la suscripción de pólizas de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago, así como de un seguro de daños del inmueble hipotecado. En este caso, el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de otros proveedores que ofrezcan unas condiciones y nivel de prestaciones equivalentes. Además, la cancelación del préstamo conllevará la extinción del seguro (salvo que el prestatario decida mantenerlo) y el derecho del prestatario al extorno de la parte de la prima no consumida.

Por otro lado, se permiten las prácticas combinadas (ofertas en las que el préstamo puede contratarse, aunque a un precio más caro para el consumidor, sin la contratación de otro producto ofrecido conjuntamente por el prestamista). Los productos deberán ofrecerse claramente por separado para que el prestatario pueda advertir la diferencia entre ambas ofertas.

**Cláusulas suelo:** Quedan prohibidas, de manera que no se puede fijar un límite por debajo del cual el cliente no puede beneficiarse de las rebajas de los tipos de interés.

**Novación y subrogación:** Las comisiones también varían al cambiar un préstamo de tipo variable a otro a tipo fijo. Si lo hace entre productos de la misma entidad (novación), se podrán aplicar una comisión de hasta un 0,15% como máximo durante los tres primeros años de vida de la hipoteca, pero a partir de ese momento no supone gasto alguno. Además, el cliente podrá subrogar sin costes y llevar libremente su hipoteca a otro banco ya que entre las

entidades se establecerá un mecanismo de compensación basado en los intereses cobrados y los pendientes de cobro para evitar el robo de clientes.

**Intervención de Notarios:** La Ley de Crédito Inmobiliario opta por hacer recaer los refuerzos previstos relativos a la información que debe recibir el prestatario (que se extienden ahora expresamente al fiador o garante del préstamo que sea persona física) sobre los fedatarios públicos (los notarios).

Una vez el consumidor haya decidido cuál es la entidad financiera y el crédito más adecuado a sus intereses deberá comunicar al banco el nombre del notario que haya elegido para que le remitan, por medios telemáticos, toda la documentación relacionada con el préstamo. Es entonces cuando el notario deberá explicar al consumidor los aspectos más relevantes del préstamo y contestar a todas sus preguntas, de forma que este pueda tener, con su asesoramiento imparcial, un conocimiento completo del contrato y, por tanto, de sus derechos y obligaciones.

Seguidamente redactará un acta notarial que será gratuita, en la que dejará constancia de los hechos comprobados y de las explicaciones dadas al consumidor, así como de las preguntas que este le haya planteado con sus respectivas respuestas.

## ABSTRACTS DE SENTENCIAS



### **Ejercicio del derecho de opción de compra en un arrendamiento de local de negocio. (Sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de enero de 2019. Sala de lo Civil. Recurso de casación N°: 2388/2016)**

En el momento de establecer el derecho de opción de compra, las partes pueden, de conformidad con las normas generales que rigen la contratación, establecer los pactos que estimen oportunos. En este caso así lo hicieron, de modo que se preveía en el contrato una primera notificación del optante para poner de manifiesto su voluntad de ejercicio de la opción, sin duda ordenada a que ambas partes entraran en contacto y perfilaran de común acuerdo las circunstancias en que se llevaría a cabo la transmisión, y para el caso de que nada dijera el optatario o se resistiera al cumplimiento de lo pactado, quedará consumada la compraventa mediante el depósito por la arrendataria del precio de la compraventa en establecimiento bancario. Dicho pacto comporta la necesidad de que la optante consignara el precio pactado como prueba de confirmación del ejercicio de la opción; de modo que, si no procedía así, no cabía considerar que tal derecho había sido ejercitado. Así lo entendió el Juzgado, aunque la Audiencia Provincial consideró que la opción de compra se había confirmado por el optante por la mera notificación inicial.

La sala declara que no cabe considerar, como ha sostenido la demandada, que la compraventa se perfeccionó con la comunicación de la voluntad de ejercicio de la opción y que la consignación del precio pertenecía ya a la fase de consumación del contrato, por lo que no resultaba necesaria para entender que la compraventa se había perfeccionado. Resulta, además, contraria a la buena fe su actuación, al pretender que el precio fijado para la compra se entendiera compensado con el importe de una eventual indemnización de daños y perjuicios que reclamaba contra la recurrente, indemnización cuya procedencia ha sido negada por la sentencia recurrida, de donde resulta que aún no consta que la optante haya satisfecho cantidad alguna por la compraventa que entiende perfeccionada, sin que el pago de dicha cantidad haya sido objeto del presente pleito. De modo que si se ha pactado el pago o consignación del precio para que se entienda realizada efectivamente la compraventa, así habrá de exigirse sin que en otro caso pueda entenderse que se ha materializado el derecho de opción.

### **Validez de la convocatoria de junta general por consejo de administración incompleto pero mayoritario. (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2019. Sala de lo Civil. Recurso de casación 81/2016)**

En esta sentencia, el TS señala que cuando la junta general no se constituye como junta

universal, su convocatoria habrá de realizarse en la forma prevista por la Ley o los estatutos para que su celebración sea válida. En este caso se plantea la validez de la convocatoria de junta general de una sociedad anónima realizada por un consejo de administración incompleto, puesto que uno de sus tres miembros había dimitido previamente. Para la válida constitución del consejo de administración de una sociedad anónima es preciso que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales, y esta mayoría sólo puede estar referida al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento.

La habilitación que el art. 171 LSC confiere a cualquiera de los administradores que permanecen en el cargo para convocar la junta general cuando se produce alguno de los cuatro supuestos especiales que prevé (muerte o de cese del administrador único; muerte o de cese de todos los administradores solidarios; muerte o de cese de alguno de los administradores mancomunados; y muerte o de cese de la mayoría de los miembros del consejo de administración) implica que, en el resto de casos, el consejo puede constituirse válidamente y adoptar todo tipo de acuerdos. Es decir, al no tratarse de un consejo deficitario, que queda paralizado por el cese de la mayoría de sus vocales, sino mayoritario, por aplicación de la regla de la mayoría consagrada en el art. 247.2 LSC, puede seguir en funcionamiento mientras se provea a la cobertura de la vacante. En consecuencia, si como es el caso, el consejo de administración se compone de tres miembros y puede quedar válidamente constituido con el acuerdo de dos de ellos, no se da el supuesto de hecho previsto en el art. 171 LSC. Por lo que el consejo así constituido tiene competencia plena para convocar la junta general y para fijar el orden del día.

Además, la sentencia recurrida analiza correctamente el proceder del socio que, pese a conocer que el consejo de administración estaba incompleto, puesto que dicha circunstancia había sido provocada por su propia dimisión, solicitó de los otros administradores la convocatoria de una junta general con una propuesta del orden del día que coincidía, en lo fundamental, con el que se debatió en la junta impugnada. Es decir, no vio objeción alguna en la convocatoria de una junta propugnada por él, pero sí en la convocada por los administradores restantes. De igual manera, la sentencia también valora correctamente que hace un ejercicio abusivo de su derecho de información quien, por su calidad de presidente del consejo de administración durante el ejercicio al que se refieren las cuentas cuya aprobación se sometía a consideración, tenía una posición privilegiada para conocer los datos que eran objeto de su solicitud de información.

# EL DEPÓSITO DE LAS CUENTAS ANUALES Y LA LEGALIZACIÓN DE LOS LIBROS CONTABLES

**El mes de abril es un período importante en cuanto a las obligaciones registrales de los empresarios y de las sociedades mercantiles, puesto que muchos de ellos tienen que presentar y legalizar ante el Registro Mercantil sus libros contables y mercantiles.**

Todo empresario y sociedad debe realizar la legalización de sus **libros contables** en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio contable. Si el ejercicio contable se corresponde con el año natural, del 01-01-2018 al 31-12-2018, es este caso, el plazo para realizar la legalización de los libros contables será hasta el 30 de abril de 2018. Tenga presente que los libros de actas, socios y contables sólo se podrán diligenciar en formato electrónico y presentarse en el Registro Mercantil por vía telemática.

Entre estos libros contables y mercantiles de legalización obligatoria podemos destacar los cuatro siguientes:

- Libro Diario, en el que se registran día a día las operaciones relativas a la actividad de la empresa, siendo válida la anotación conjunta de los totales de las operaciones por períodos no superiores al trimestre, a condición de que su detalle aparezca en otros libros o registros concordantes, de acuerdo con la naturaleza de la actividad de que trate.
- Libro de Inventarios y Cuentas anuales, en el que se registran el balance inicial detallado de la empresa, los balances trimestrales de comprobación de sumas y saldos, el balance de cierre y las cuentas anuales.
- Libro de actas, el cual puede ser único para las actas de todos los órganos colegiados de la sociedad (Junta General y Consejo de Administración), o también un libro independiente para cada uno de ellos.
- Libro Registro de socios y de acciones nominativas, en el que se registra la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones de acciones o participaciones sociales, según sea el tipo de sociedad mercantil, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre ellas.

Las **cuentas anuales** deberán ser aprobadas por la junta general ordinaria, que debe ser previamente convocada al efecto, para reunirse dentro de los 6 primeros meses del ejercicio, para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Una vez aprobadas, las cuentas anuales se presentarán para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, en el plazo de 1 mes desde su aprobación. El plazo de 1 mes se cuenta de fecha a fecha, es decir, si se aprueban el día 30 de junio, se depositan el 30 de julio.

Hay que recordar que los administradores de la sociedad están obligados a formular, en el plazo máximo de 3 meses contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, el estado de información no financiera y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados. Por lo tanto, con carácter general la fecha límite será el 31 de marzo de cada año, salvo en aquellos casos en los que el ejercicio social no coincida con el año natural.

## LEGALIZACIÓN FUERA DE PLAZO

### Libros contables

En el caso de que la legalización se solicitase fuera del plazo legal, el registrador lo hará constar así en la diligencia del

“

Una vez aprobadas, las cuentas anuales se presentarán para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, en el plazo de 1 mes desde su aprobación. El plazo de 1 mes se cuenta de fecha a fecha, es decir, si se aprueban el día 30 de junio, se depositan el 30 de julio

”

libro y en el asiento correspondiente del libro fichero de legalizaciones.

Sin embargo, la no legalización de los libros contables no trae consigo sanciones, por lo que salvo que los libros sean requeridos por alguna parte interesada en algún pleito, su no legalización puede no traer consecuencias para la empresa. No obstante, como es una obligación mercantil, es aconsejable cumplir con la normativa y proceder a su legalización.

### Cuentas anuales

Si son aprobadas en primera convocatoria, se depositarán en el Registro Mercantil, pero si no son aprobadas los administradores elaborarán otras cuentas anuales con los ajustes oportunos para su aprobación.

En el caso de que no exista aprobación, si las cuentas anuales no se hubieran depositado por no estar aprobadas por la junta general, no procederá el cierre registral ni la responsabilidad de los administradores derivada de este hecho siempre que se acredite esta circunstancia mediante certificación del órgano de administración con firmas legitimadas o por medio del acta notarial de la junta general en la que conste la no aprobación.

En cualquier caso, la no aprobación de las cuentas anuales pone en una situación difícil al administrador, ya que si no consigue que las cuentas sean aprobadas, debería renunciar al cargo.

### DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

Si transcurre un año desde la fecha del cierre del ejercicio sin que se hayan presentado las cuentas para su depósito, el registro mercantil procederá al cierre provisional de la hoja registral, con lo que no se podrá inscribir ningún documento en el registro, excepto los títulos relativos al cese o dimisión de administradores, gerentes, directores generales o liquidadores, la revocación o renuncia de poderes, la disolución de la sociedad, el nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

La falta de presentación de las cuentas anuales puede ser sancionada con multas que pueden oscilar entre los 1.200 y los 60.000 euros, y al no existir constancia de balances, se calculará en función del capital social inscrito. Si la sociedad o grupo de sociedades tiene un volumen de facturación anual superior a 6.000.000 de euros el límite de la multa para cada año de retraso se puede elevar a 300.000 euros.

### RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

La no presentación de las cuentas supone que el administrador no ha actuado con la debida diligencia de un ordenado empresario y, en consecuencia, si se origina un daño a la sociedad, podría tanto la propia sociedad como

los socios o un tercero reclamar los daños causados a la sociedad por este.

Si la sociedad se encuentra en una situación de insolvencia, la falta de diligencia en la actuación del empresario en la no presentación de las cuentas puede suponer que este tenga que responder de las deudas de la sociedad, ya que la Ley concursal establece como un supuesto de concurso culpable la no formulación de las cuentas anuales, no someterlas a auditoría si estuviera obligado, o la falta de depósito de estas en el Registro Mercantil en alguno de los tres últimos ejercicios anteriores a la declaración de concurso.

“

La no presentación de las cuentas supone que el administrador no ha actuado con la debida diligencia de un ordenado empresario y, en consecuencia, si se origina un daño a la sociedad, podría tanto la propia sociedad como los socios o un tercero reclamar los daños causados a la sociedad por este

”

# RED INTERNACIONAL DE ASESORÍAS IUSTIME

## IUSTIME INTERNACIONAL

### PORTUGAL

CARLOS PINTO DE ABREU  
Alameda Quinta San Antonio, 13C  
1600-675 Lisboa  
[www.carlospintodeabreu.com](http://www.carlospintodeabreu.com)

VILA CASTRO GRUPO ASESOR Y CONSULTOR  
Avda Dos Combatentes da Grande Guerra 347  
4620-141 Cristelos - Lousada  
[www.asesoresvilacastro.com](http://www.asesoresvilacastro.com)

### ITALIA

CAROTTI RODRÍGUEZ PROGETTI LAVORO, SRL  
Via Grandi, 56  
60131 - Ancona  
[www.studiocarotti.it](http://www.studiocarotti.it)

### FRANCIA

UNEXCO SARL  
14 Rue du Pont Neuf  
75001 - Paris  
[www.unexco-corrail.com](http://www.unexco-corrail.com)

### DUBAI - EMIRATOS ÁRABES UNIDOS

RUBERT & PARTNERS  
Office 3902, Single Business Tower  
Business Bay, Dubai UAE  
[www.rubertpartners.com](http://www.rubertpartners.com)

### RUMANIA

NERVIA CONSULTORES, SL  
Calle Brancoveanu, 15  
400467 - Cluj-Napoca  
[www.nerviaconsultores.com](http://www.nerviaconsultores.com)

### MÉXICO

SÁNCHEZ MEJÍA ABOGADOS ASOCIADOS, SC  
Río Po 3 Col. Cuauhtémoc  
06500 México D.F.  
[www.sanchezmejiaabogados.com](http://www.sanchezmejiaabogados.com)

### PAÍSES BAJOS

ACTIVA INTERNATIONAL BUSINESS SUPPORT & DEVELOPMENT  
Kruisweg 827  
2132 NG Hoofddorp  
[www.activabsd.nl/es](http://www.activabsd.nl/es)

### BULGARIA

SAVOV & PARTNERS  
12 Hadzhi Dimitar Str  
1000 Sofia  
[www.law-tax.bg](http://www.law-tax.bg)

### URUGUAY

OX ESTUDIO CONTABLE  
Kruisweg 827  
Dr. Luis Alberto de Herrera, 1248  
11300 Montevideo (Uruguay)  
[www.ox.com.uy](http://www.ox.com.uy)

### MARRUECOS

RODRIGUEZ ASESORES  
Rue Mustapha El Maani, 357  
20140 Casablanca  
[www.cabinet-rodriguez.com](http://www.cabinet-rodriguez.com)

### ARGENTINA

BARRERO CARLOS PABLO Y LARROUDE ALEJANDRO HORACIO S.H.  
Calle Godoy Cruz, 1653  
1414 Buenos Aires  
[www.barrerolarroude.com.ar](http://www.barrerolarroude.com.ar)

IVM CONSULTING-CONTADORES PÚBLICOS  
Blanco encalada, 4736  
1431 Caba  
[www.ivmconsulting.com.ar](http://www.ivmconsulting.com.ar)

### PERÚ

MONTEBLANCO & ASOCIADOS  
Manuel de la Fuente 676  
[www.peruvianlaw.com](http://www.peruvianlaw.com)

### ESTADOS UNIDOS

BECKER GLYNN MUFFLY CHASSIN & HOSINSKI LLP  
Park Avenue, 299  
10171 New York  
[www.beckerglynn.com](http://www.beckerglynn.com)

**TILOS asesores**

 **iusTime**<sup>®</sup>  
red internacional de asesorías

Calle María de Molina 39 8ª  
28006 Madrid  
Tel.: (+34) 915 245 745  
[info@iustime.net](mailto:info@iustime.net)  
[www.iustime.net](http://www.iustime.net)





**Comprometidos  
con tu éxito**

