

# Guía para la transmisión de empresas

---



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, TURISMO  
Y COMERCIO

SECRETARÍA GENERAL  
DE INDUSTRIA  
DIRECCIÓN GENERAL DE  
POLÍTICA DE LA PEQUEÑA  
Y MEDIANA EMPRESA

© Dirección General de Política de la Pequeña y Mediana Empresa  
www.ipyme.org  
Edición: mayo de 2010

Catálogo general de publicaciones oficiales  
<http://www.060.es>



**MINISTERIO  
DE INDUSTRIA, TURISMO  
Y COMERCIO**  
**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**  
DIVISIÓN DE INFORMACIÓN,  
DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIONES  
CENTRO DE PUBLICACIONES

Paseo de la Castellana, 160. 28071 Madrid  
Tels: 91.349 51 29 / 4968 / 4000  
Fax.: 91.349 44 85  
[www.mityc.es](http://www.mityc.es)

---

NIPO: 701-10-037-2  
Maquetación: Wolters Kluwer España  
ECPMITYC: 1.ª Ed./0510  
EUAEVF: 0,00 €

# Guía para la transmisión de empresas

---

**Autores:** Ainoa Iriarte Ibarquen, Aurora San Sebastián Carrera,  
Alfonso Sainz Marquínez



# ÍNDICE

<b>1. RAZONES PARA COMPRAR O VENDER UNA EMPRESA.....</b>	<b>7</b>
1.1. Venta.....	7
1.2. Compra.....	7
<b>2. COMPRAVENTA EN GENERAL.....</b>	<b>8</b>
<b>3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE EMPRESA</b>	<b>9</b>
3.1. Sujetos .....	9
3.1.1. Empresario individual.....	9
3.1.2. Empresario colectivo.....	10
3.2. Forma .....	11
3.3. Obligaciones de las partes.....	12
3.3.1. Del comprador .....	12
3.3.1.1. Pago del precio.....	12
3.3.1.2. Obligaciones fiscales .....	13
3.3.1.3. Obligaciones sociales .....	14
3.3.1.4. Obligaciones administrativas .....	15
3.3.1.5. Persona jurídica .....	15
3.3.2. Del vendedor.....	15
3.3.2.1. Entrega del bien .....	15
3.3.2.2. Garantía del vendedor.....	18
3.3.2.3. Obligaciones fiscales .....	20
3.3.2.4. Obligaciones laborales.....	21
3.4. Cesión global de activo y de pasivo .....	21
<b>4. OTRAS VÍAS DE TRANSMISIÓN DE EMPRESAS.....</b>	<b>22</b>
<b>5. VALORACIÓN DE UNA EMPRESA.....</b>	<b>22</b>
5.1. ¿Qué se entiende por valor? .....	22
5.2. El precio de una empresa .....	24
5.3. Métodos de valoración .....	25
5.3.1. Métodos basados en el balance .....	25
5.3.1.1. Valor contable .....	25
5.3.1.2. Valor contable ajustado.....	28
5.3.1.3. Valor de liquidación .....	30
5.3.1.4. Valor sustancial .....	33

<b>6. DUE DILIGENCE</b> .....	34
6.1. ¿Qué es la Due Diligence?.....	34
6.2. ¿Para qué sirve?.....	35
<b>7. ASPECTOS FISCALES DE LA TRANSMISIÓN DE EMPRESAS</b> .....	36
7.1. Tributación en el IRPF.....	36
7.1.1. ¿Qué ocurre con las aportaciones de ramas de actividad?.....	36
7.1.2. ¿Cómo valorar su ganancia o pérdida patrimonial? .....	37
7.1.2.1. Transmisión de activos de la empresa.....	37
7.1.2.2. Transmisión de acciones.....	38
7.2. Tributación en el Impuesto sobre Sociedades .....	40
7.2.1. Transmisión de la empresa a título gratuito .....	41
7.2.2. Aportación a otra sociedad.....	41
7.2.3. Reestructuraciones empresariales.....	41
7.2.4. Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios .....	41
7.3. Tributación en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.....	42
7.4. Tributación en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones .....	43
7.4.1. Reducción por la adquisición de empresas familiares o de participaciones en éstas .....	43
7.4.2. Aplazamiento en caso de transmisión de empresas.....	45
7.5. Tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido .....	45
7.5.1. No sujeción .....	46
7.5.2. Sujeción.....	46
7.5.3. Transmisión de acciones.....	47
7.6. Tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.....	47
7.7. Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.....	49
7.8. La responsabilidad por las deudas tributarias pendientes.....	50
<b>8. ASPECTOS LABORALES DE LA TRANSMISIÓN DE EMPRESAS</b> .....	51
8.1. Subrogación del nuevo empresario .....	51
8.2. Responsabilidad solidaria .....	52
8.3. Convenio y representación .....	52
8.4. Obligación de información .....	53
<b>9. OTROS ASPECTOS</b> .....	54

9.1. Aspectos inmobiliarios .....	54
9.1.1. Vendedor propietario .....	54
9.1.2. Vendedor arrendatario .....	55
9.1.3. Arrendamiento de local de negocios.....	55
9.1.3.1. Fianza .....	56
9.1.3.2. Forma.....	56
9.1.3.3. Inscripción .....	56
9.1.3.4. Cancelación .....	57
9.1.3.5. Cesión y subarriendo.....	57
9.1.3.6. Adquisición preferente.....	57
9.1.3.7. Resolución .....	59
9.1.3.8. Indemnización al arrendatario .....	59
9.2. Propiedad intelectual .....	60
9.2.1. Protección .....	60
9.2.2. Programas de ordenador.....	61
9.3. Propiedad industrial .....	62
9.3.1. Concepto .....	62
9.3.2. Licencias.....	63
9.4. Protección de datos.....	64
9.4.1. ¿Qué se entiende por datos de carácter personal? .....	64
9.4.2. Obligación principal .....	64
9.4.3. Transmisión.....	64
9.5. Deudores.....	64
9.6. Maquinaria.....	65
9.7. Confidencialidad.....	65
<b>10. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....</b>	<b>66</b>
10.1. Arbitraje.....	66
10.2. Tribunal competente .....	67
<b>11. MODELOS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE EMPRESA (PERSONA FÍSICA Y PERSONA JURÍDICA).....</b>	<b>68</b>

# 1

## ● Razones para comprar o vender una empresa

### 1.1. Venta

#### ¿Por qué vender su empresa?

Las razones por las que se puede desear vender una empresa son diversas. Tal vez el empresario se sienta identificado con alguna de estas situaciones:

¿Se aproxima su edad de jubilación y no cuenta con herederos que quieran continuar con su actividad?

¿La falta de medios financieros, organizativos o técnicos le impiden continuar con su proyecto?

¿Necesita obtener liquidez?

¿La obsolescencia tecnológica le obliga a realizar inversiones que no puede afrontar?

Puede que alguna o varias de estas razones sean la causa de la venta. En cualquier caso, una vez tomada la decisión, lo importante es hacerlo de la forma adecuada, entendiendo y aplicando la normativa vigente en esta materia.

### 1.2. Compra

#### Tampoco son escasas las razones por las que se decide comprar una empresa:

- Satisfacer la iniciativa emprendedora a través de una empresa ya en marcha en lugar de crear una nueva.
- Consolidar la posición de dominio en el sector: Integrando a un competidor y reforzando la presencia de la empresa en el mercado.
- Disfrutar de ventajas vinculadas a una ampliación de dimensión tales como:
  - La reducción y el reparto de costes de estructura.
  - La mayor y mejor posición de negociación con terceros.
- Entrar en nuevos mercados: La empresa que compra le aporta diferentes redes comerciales, así como una cartera de clientes en un mercado en el que hasta ahora no tenía presencia.
- Diversificar la gama de producto, de tal forma que permita reducir riesgos, costes y retrasos asociados al desarrollo interno.

- Adquirir nuevas tecnologías reduciendo los períodos de aprendizaje.
- Aprovechar sinergias financieras.
- Sacar mayor y mejor rentabilidad al dinero.
- Obtener subvenciones o ayudas fiscales destinadas a reflotar a empresas en crisis, etc.

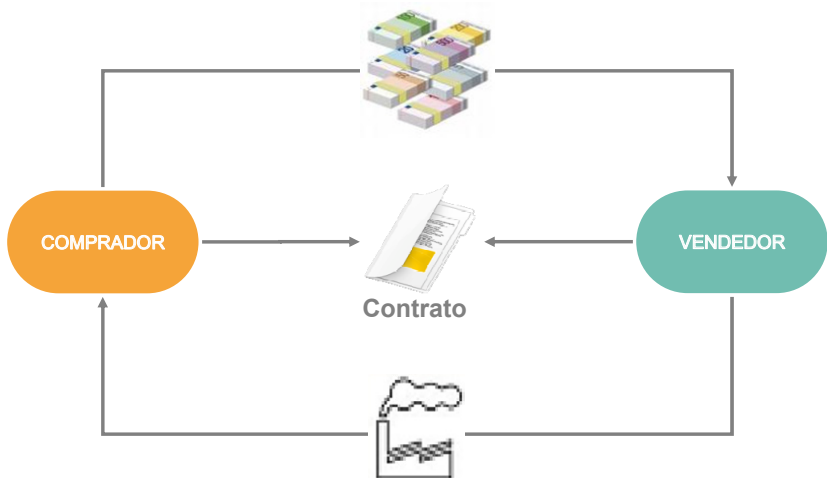
## 2. Compraventa en general

Para comprar o vender una empresa es necesario entender qué es un contrato.

### ¿Qué es un contrato mercantil?

Se entiende por contrato mercantil el acuerdo bilateral, verbal o escrito, mediante el cual una persona consiente en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o a prestar algún servicio.

El contrato por el que uno de los contratantes (vendedor) se obliga a entregar una cosa determinada (empresa) y el otro (comprador) a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente se denomina compraventa.



### COMPRAVENTA DE EMPRESA

## 3. Características del contrato de compraventa de empresa

### ¿Qué es una compraventa de empresa?

Es la entrega definitiva de una unidad de explotación comercial o industrial a cambio de un precio.

Como no existe una norma específica que la regule es recomendable tener en cuenta y negociar sobre todos los aspectos que considere importantes y específicos por la actividad que desarrolla, así como por los elementos que quiere transmitir: contratos, créditos, seguros, patentes, etc.

### Recuerde

- Incluir un inventario de los bienes como anexo al contrato, y
- Contar con el asesoramiento de los profesionales de la Red de Centros de Transmisión de Empresas ( <http://www.plancontinuidadempresarial.es>)

### 3.1. Sujetos

En la compraventa de empresas tendremos que negociar con un empresario individual o con un empresario colectivo.

#### 3.1.1. Empresario individual

Son empresarios individuales: las personas físicas que tienen capacidad legal para ejercer el comercio y se dedican a él habitualmente.

### ¿Quién tiene capacidad legal para el ejercer el comercio?

Las personas que sean mayores de edad y tengan la libre disposición de sus bienes.

No hay que olvidar que el empresario debe ser solvente porque si es declarado en concurso estará inhabilitado para la administración de sus bienes por lo que no podrá continuar con la actividad empresarial ni ser administrador de ninguna empresa.

### 3.1.2. Empresario colectivo

Cuando hablamos de empresarios colectivos nos referimos a sociedades mercantiles, es decir, a asociaciones voluntarias de personas físicas o jurídicas que crean y explotan una empresa de producción y/o mediación de bienes y/o servicios para el mercado, con el fin de obtener un beneficio.

Las sociedades mercantiles tienen una serie de caracteres diferenciadores:

- La asociación voluntaria, duradera y organizada de personas que colaboran en la consecución de un lucro.
- La aportación de bienes: dinero, muebles, inmuebles, etc., o de derechos: reales, de crédito, de propiedad industrial, etc.
- La colaboración de todos o de alguno de los socios en la marcha de los asuntos sociales y en la consecución del fin común.
- La búsqueda de un beneficio individual que puede consistir tanto en un incremento de riqueza, como en cualquier otra ventaja patrimonial de distinto orden, aunque no se traduzca directamente en una ganancia (evitación de gastos o de pérdidas).

Según el régimen de responsabilidad establecido entre los socios y la sociedad las sociedades mercantiles pueden ser **personalistas o capitalistas**.

Las **sociedades personalistas** son las que no limitan la responsabilidad de los socios: sociedades colectivas y comanditarias simples.

Las **sociedades capitalistas** son las que limitan la responsabilidad de los socios por las deudas sociales: sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

TIPOS DE SOCIEDADES MERCANTILES				
	COLECTIVA	COMANDITARIA	LIMITADA	ANÓNIMA
Normativa aplicable	Código de Comercio	Código de Comercio	L 2/1995	RDL 1564/1989
Denominación	Sociedad Colectiva (S.C.)	Sociedad Comanditaria (S.Com) Sociedad Comanditaria por acciones (S.Com. por acc.)	Sociedad Limitada (S.L.)	Sociedad Anónima (S.A.)

	TIPOS DE SOCIEDADES MERCANTILES			
	COLECTIVA	COMANDITARIA	LIMITADA	ANÓNIMA
<b>Naturaleza</b>	Personalista	Personalista	Capitalista	Capitalista
<b>Número mínimo de socios</b>	2	2	1	1
<b>Número máximo de socios</b>	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno
<b>Transmisión de la cualidad de socio</b>	Intransmisible sin consentimiento de los demás socios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socio colectivo y socio comanditario simple: intransmisible sin el consentimiento de los demás socios.</li> <li>• Socio comanditario por acciones: Libre transmisión salvo restricciones estatutarias</li> </ul>	Transmisión limitada. Derecho de preferencia	Libre transmisión salvo restricciones estatutarias
<b>Responsabilidad frente a terceros</b>	Ilimitada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socios colectivos: ilimitada.</li> <li>• Socios comanditarios: limitada</li> </ul>	Limitada	Limitada
<b>Adopción de acuerdos</b>	Mancomunadamente	Mancomunadamente, entre socios colectivos	Mayorías	Mayorías
<b>Órganos</b>	Socios administradores	Socios administradores	Administración y Junta General	Administración y Junta General
<b>Capital mínimo</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simple: No existe</li> <li>• Por acciones: 60.120 €</li> </ul>	3.006 €	60.120 €

Para más información sobre las principales sociedades que operan en el tráfico mercantil pinche [aquí](#).

## 3.2. Forma

La compraventa de empresa no está sujeta a ningún requisito especial. Sin embargo, para favorecer la seguridad de la operación, recomendamos acudir al notario para formalizar este contrato en escritura pública e incluir en ella el inventario de los elementos que la forman.

## 3.3. Obligaciones de las partes

Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada (la empresa) y el otro a pagar por ella un precio.

### 3.3.1. Del comprador

La principal obligación del comprador es pagar el precio por la empresa que adquiere.

#### Recuerde

A la obligación de entrega por parte del vendedor se corresponde la obligación de pago por parte del comprador.

#### 3.3.1.1. Pago del precio

El modo, lugar, forma y plazo de efectuar el pago se suele recoger en el propio contrato: dinero, letras, transferencias bancarias, etc.

La demora en el pago obliga al comprador a pagar el interés legal de la cantidad que adeude al vendedor.

#### Ejemplo

Entre otras muchas cláusulas que se pueden redactar le facilitamos dos ejemplos que pueden servir en la redacción del contrato

**OPCIÓN 1.** El comprador pagará al vendedor por la compra de la empresa la cantidad de ..... euros que se pagan íntegramente en este acto, sirviendo el presente contrato como carta de pago de la referida cantidad.

**OPCIÓN 2.** El comprador pagará al vendedor por la empresa la cantidad de ..... euros. Esta cantidad será entregada al vendedor según los siguientes plazos:

A la fecha de la firma del presente contrato .....euros

El día.... de .... de..... el comprador pagará.....euros

El día.... de .... de .....el comprador pagará .....euros

...

...

Como medio de pago se acuerda entre las partes el uso de transferencia bancaria a la cuenta número ..... del banco ..... del vendedor.

Por el cumplimiento de los plazos y pagos descritos, no se devengará interés alguno.

No hay que olvidar que la determinación del precio en la compraventa de empresa puede encomendarse a un profesional cuando el volumen de negocio y el entramado de los bienes que la conforman requieran la tasación de un experto.

### ¿Qué son las señales?

Generalmente, son las cantidades entregadas anticipadamente por parte del comprador dadas en prueba de conformidad con el contrato y a cuenta del precio. Por ello, es importante recogerlo así expresamente en el contrato.

Arras o la señal es la cantidad de dinero que se entrega al vendedor como garantía de que el comprador cerrará la operación en un plazo determinado.

Si tras el cumplimiento del plazo fijado, el comprador no formaliza la compra, pierde la señal entregada. Asimismo, si el vendedor no respetara el plazo pactado y vendiera la empresa a un tercero, tendría que devolverle al comprador el doble de la citada cantidad.

Se trata de un mecanismo legal que refuerza el compromiso de la compraventa de forma ágil y rápida.

En condiciones normales de cumplimiento del trato pactado, las arras son consideradas como un pago a cuenta, al formalizarse la compraventa.

### 3.3.1.2. Obligaciones fiscales

Producida la transmisión y como consecuencia del cambio de titularidad de la empresa antes de iniciar la actividad se debe presentar:

- **Declaración censal de inicio de actividad** a través del **modelo 036** (persona jurídica) ó **037** (persona física), que produce efectos respecto al Impuesto sobre Sociedades, al IVA y al IAE para los sujetos pasivos exentos. También permite obtener el NIF.

Cuando se presente el Documento Único Electrónico (DUE) para realizar telemáticamente los trámites de constitución de la Sociedad Limitada Nueva Empresa

o por las personas físicas que inician una actividad económica o profesional a título lucrativo, no existirá obligación de presentar esta declaración.

- **Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, modelo 840**, para los sujetos pasivos no exentos (sociedades que tengan un importe neto de la cifra de negocios superior a un millón de euros).

## Recuerde

### Las siguientes obligaciones fiscales:

1. Práctica e ingreso de **retenciones o ingresos a cuenta**, cuando en el ejercicio de su actividad se satisfagan determinadas rentas sujetas al IRPF o al Impuesto sobre Sociedades.
2. **Declaración anual de operaciones con terceros**, modelo 347, cuando se hayan realizado operaciones que en su conjunto superen los 3.005,06 euros (IVA incluido).
3. **Declaración recapitulativa** (mediante el modelo 349) de las entregas y adquisiciones intracomunitarias de bienes que se realicen.
4. Presentación, respecto al **IVA**, de:
  - Cuatro **declaraciones periódicas** en el modelo 303.
  - El **resumen anual**, con todas las operaciones que se realicen en el ámbito de aplicación del impuesto a través del modelo 390.
5. Autoliquidación e ingreso en la Agencia Tributaria, en concepto de pago a cuenta del IRPF, de la cantidad correspondiente a **pagos fraccionados** a través del modelo 130 en el régimen de estimación directa o del 131 en el régimen de estimación objetiva del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**.
6. **Pago fraccionado** a cuenta de la liquidación del **Impuesto sobre Sociedades** en el modelo 202.
7. **Declaración anual del IRPF**, rendimientos de actividades económicas, (personas físicas) o del Impuesto sobre Sociedades (personas jurídicas).

### 3.3.1.3. Obligaciones sociales

Producida la transmisión y como consecuencia del cambio de titularidad de la empresa se debe presentar:

- Alta en Régimen Especial de la Seguridad Social de Trabajadores Autónomos
- Solicitud de inscripción en la Tesorería General de la Seguridad Social y asignación a cada empresario de un número único de inscripción que se considera el primero y principal código de cuenta de cotización.
- Altas de los trabajadores en la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Comunicación a la autoridad laboral de:

- La apertura de nuevos centros de trabajo, así como
- La reanudación de la actividad cuando esta se hubiese paralizado como consecuencia de alteraciones, ampliaciones o transformaciones de importancia.

Cuando se presente el Documento Único Electrónico (DUE) para realizar telemáticamente los trámites de constitución de la Sociedad Limitada Nueva Empresa o por las personas físicas que inician una actividad económica o profesional a título lucrativo, no existirá obligación de presentar las tres primeras declaraciones ante la Seguridad Social.

### **3.3.1.4. Obligaciones administrativas**

- Alta de la empresa en los registros de la Administración Central del Estado.
- Alta de la empresa en los registros de la comunidad autónoma correspondiente.
- Alta de la empresa en los registros de la Administración Local.

### **3.3.1.5. Persona jurídica**

Cuando se trate de sociedades hay que tener en cuenta que se debe inscribir en el Registro Mercantil competente cualquier cambio de denominación, domicilio e incluso de administración de la empresa.

Para proceder a la inscripción de tales modificaciones es necesaria su adopción por los órganos sociales acreditados para ello (junta general y consejo de administración) y su redacción en escritura pública.

## **3.3.2. Del vendedor**

Casi siempre, salvo pacto en contrario, el vendedor debe entregar al comprador la empresa con todos y cada uno de los elementos que la integran: locales, maquinaria, patentes, marcas, seguros, etc.

### **3.3.2.1. Entrega del bien**

Aunque la compraventa de empresa se pacte en un solo contrato implica una serie de transmisiones especiales. Por ejemplo de maquinaria, de contratos en curso, de deudas e incluso, si así se pacta, de locales u establecimientos mercantiles. Todas estas entregas están sujetas a las peculiaridades propias de los bienes que se venden. Así:

## Bienes muebles

En la entrega de bienes muebles el vendedor cumple con su obligación cuando la mercancía es puesta a disposición del comprador.

### Casos especiales:

- Cuando la venta exija el **transporte** de la mercancía:
  - Se entiende entregada en el lugar de destino (local o residencia del comprador) siempre que las cosas viajen a portes pagados.
  - Se entiende entregada en el domicilio o en el establecimiento mercantil del vendedor siempre que el transporte se ejecute a portes debidos.
- En las ventas sobre **documentos**, la entrega o puesta a disposición se entenderá realizada con la entrega de los documentos representativos de las mismas.

## Bienes inmuebles

Cuando el vendedor de la empresa es a su vez propietario del local y así se pacta expresamente con el comprador, se procederá a la transmisión del inmueble mediante el otorgamiento de escritura pública.

### Recuerde

La entrega de bienes inmuebles precisa siempre el otorgamiento de escritura pública.

### ¿Qué pasa cuando el empresario vendedor es arrendatario del local de negocios?

Entonces se deberá proceder bien a la cesión del contrato de arrendamiento o bien al subarriendo del local, siempre previa notificación fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde su concertación.

## Propiedad industrial e intelectual

Al vender una empresa se transmitirán con ella, normalmente, las marcas y patentes asociadas a su actividad.

**No olvide** que la transmisión de patentes y marcas exige:

- Su constancia escrita: escritura pública.

- Su inscripción en la Oficina Española de Patentes y Marcas.

Para que el comprador de la empresa pueda utilizar los derechos de propiedad intelectual (por ejemplo programas de ordenador, manuales, libros...), aun cuando se trate de derechos de explotación exclusiva, basta con el simple acuerdo entre el comprador y el vendedor.

## Contratos en curso

Los contratos vigentes entre el empresario vendedor y el comprador que sean necesarios para la continuidad de la actividad social (por ejemplo, contratos de suministro con proveedores, concesiones administrativas, contratos de depósito de mercancías en almacenes, transportes, etc.) se transmiten mediante un doble acuerdo:

- Primero el pactado entre el transmitente y el adquirente.
- Segundo el celebrado entre el adquirente y los terceros (suministrador, transportista, etc.).

## Recuerde

Especificar este segundo acuerdo es imprescindible para que se produzca la subrogación contractual por la que el comprador se coloca en la posición del vendedor.

## Cesión de créditos

Cuando el vendedor procede a la transmisión de su empresa suele incluir, salvo pacto expreso en contrario, la cesión de todos los créditos de los que es titular. Para la transmisión de créditos que se representen mediante títulos valores, deberemos atender al régimen propio de cada título:

- En títulos nominativos será necesaria su entrega y notificación al deudor.
- En títulos al portador sólo deberá mediar la entrega.
- En títulos a la orden procederá el endoso.

Cuando los créditos no están incorporados a títulos valores, basta la mera notificación al deudor de dicha cesión.

## Transmisión de deudas

Para la transmisión de deudas es necesario que medie un doble acuerdo:

- 1) Entre el transmitente y el adquirente.
- 2) Entre el adquirente y cada uno de los acreedores.

Por las deudas laborales y de la Seguridad Social nacidas antes de la transmisión responden solidariamente el vendedor y el comprador de la empresa durante el plazo de tres años. Si la transmisión, finalmente, se considera ilícita la responsabilidad solidaria alcanzará a las que nazcan con posterioridad.

Por las deudas fiscales responderá el comprador subsidiariamente con los bienes de la empresa.

Una copia de la documentación contable que justifique tales deudas debe ser entregada al comprador.

### **Subrogación en seguros**

En caso de transmisión del objeto asegurado, el comprador se subroga en los derechos y obligaciones que correspondan en el contrato de seguro al anterior titular (vendedor).

El asegurado (vendedor de la empresa) está obligado a comunicar por escrito al comprador la existencia del contrato del seguro del bien transmitido y, una vez firmado el contrato de transmisión, también deberá comunicarlo por escrito al asegurador o a sus representantes en el plazo de 15 días.

### **3.3.2.2. Garantía del vendedor**

Además de la entrega de la cosa, el vendedor responde por:

- Evicción.
- Vicios o defectos del bien.

Cuando el vendedor transmite una cosa (la empresa) por título oneroso (a cambio de un precio), está obligado a garantizar la legitimidad del derecho que transmite. Es decir, debe asegurar al adquirente que su título es bueno y que nadie podrá perturbarlo alegando un mejor derecho.

#### **¿Cuándo se produce la evicción?**

Se produce la **evicción** cuando se priva del bien (la empresa) al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra.

### **Ejemplo**

Alfonso vende la empresa X a Antonio, después aparece Pedro (tercero) y reclama que la empresa X le pertenece porque le había prestado dinero a Alfonso y éste reconoció y garantizó la deuda con la empresa X.

...

...

Ante esta situación es probable que Antonio pierda la empresa, por lo que Alfonso esta obligado al saneamiento (devolución de lo pagado mas daños y perjuicios) por evicción. Es decir, Alfonso le tiene que entregar a Pedro la empresa y a Antonio todo el dinero que le pagó mas daños y perjuicios.

La responsabilidad por evicción puede ser suprimida, disminuida o incrementada, según lo pactado por las partes. A falta de pacto, el vendedor deberá:

- Restituir el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- Responder de los frutos o rendimientos.
- Pagar las costas del pleito.
- Devolver los gastos del contrato si los hubiere pagado el comprador.

Los **vicios o defectos** de los que el vendedor responde son aquellos que hagan inapropiada la mercancía para la finalidad a que se destina.

### ¿Cómo pueden ser los vicios o defectos?

Según su **contenido** pueden ser:

- Defectos de calidad: por ausencia de un determinado elemento cualitativo expresamente pactado o habitual en el bien adquirido o por funcionamiento defectuoso (por ejemplo entrega de maquinaria defectuosa).
- Defectos de cantidad: por entregar menos unidades de las pactadas.

Según el **conocimiento de su existencia** pueden ser:

- Aparentes: si son susceptibles de ser conocidos por el comprador en el momento de la recepción de la mercancía.
- Ocultos: si el conocimiento de su existencia no es posible en el examen del bien en el momento de la entrega.

El comprador ha de tener en cuenta que la denuncia del vicio o defecto debe establecerse en los siguientes **plazos**:

- Si se trata de defectos aparentes: se deben denunciar los vicios en el acto mismo de la entrega. Si no examina la mercancía en el momento de la entrega, dispondrá de los 4 días siguientes a su recepción.
- Si los vicios son internos u ocultos: tendrá un plazo de 30 días a partir de la entrega de la mercancía.

<b>ENTREGA</b>	
<b>Bienes muebles</b>	Cuando se pone a disposición del comprador
<b>Bienes inmuebles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura pública de compraventa</li> <li>• Cesión del contrato de arrendamiento</li> <li>• Subarriendo del local</li> </ul>
<b>Propiedad industrial e intelectual</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escritura pública</li> <li>• Inscripción en la Oficina Española de Patentes y Marcas</li> </ul>
<b>Contratos en curso</b>	Doble convenio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre el comprador y el vendedor</li> <li>• Entre el comprador y los proveedores</li> </ul>
<b>Créditos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Títulos nominativos: Entrega y notificación al deudor.</li> <li>• Títulos al portador: Sólo entrega</li> <li>• Títulos a la orden: Endoso</li> <li>• Anotaciones en cuenta: Transferencia contable</li> </ul>
<b>Deudas</b>	Doble acuerdo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre el vendedor y el comprador</li> <li>• Entre el comprador y los acreedores</li> </ul>
<b>Seguros</b>	El comprador se subroga en el lugar del vendedor
<b>GARANTÍA</b>	
<b>Evicción</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restituir el precio</li> <li>• Responder por los rendimientos</li> <li>• Asumir las costas del pleito</li> <li>• Pagar los gastos del contrato</li> </ul>
<b>Vicios</b>	De calidad De cantidad Aparentes. Plazo para denuncia: 4 días Ocultos: Plazo para denuncia: 30 días

### 3.3.2.3. Obligaciones fiscales

Como consecuencia del cese de la actividad del vendedor, este se verá obligado a:

- Presentar (en impreso oficial o de forma telemática) la **declaración censal de cese de actividad** a través del modelo 036 (persona jurídica) ó 037 (persona fí-

sica). Por medio de esta declaración también se produce la baja en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores.

- **Solicitar la baja en el Impuesto sobre Actividades Económicas**, cuando el sujeto pasivo no esté exento de dicho impuesto (personas físicas, sociedades de nueva creación durante los dos primeros años, y las que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a un millón de euros).

### 3.3.2.4. Obligaciones laborales

Si usted es el vendedor de la empresa como consecuencia del cambio titularidad deberá presentar:

- Baja de trabajadores por cuenta ajena en la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Baja, en su caso, en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.
- Toma de razón en el Registro de Empresarios de la extinción de la empresa o del cese en la actividad del empresario.
- Anotación del cambio de centro de trabajo en el Registro de Empresarios de la Tesorería General de la Seguridad Social.

## 3.4. Cesión global de activo y de pasivo

Las fórmulas utilizadas para acordar la transmisión de una empresa difieren si la parte vendedora es una sociedad o, por el contrario, es un empresario individual.

### ¿Qué ocurre cuando una sociedad quiere transmitir su patrimonio empresarial?

La ley establece que cuando una sociedad pretenda transmitir todo su patrimonio, podrá hacerlo a uno o a varios socios o incluso a terceros, siempre a cambio de un precio o contraprestación que no podrá consistir en acciones o participaciones propias.

#### Características y requisitos

- La cesión global, como su propio nombre indica, ha de ser de todo el patrimonio de una sociedad. No se admite la transmisión separada de los distintos bienes que la conforman.
- La sociedad cedente:
  - Debe estar inscrita en el Registro Mercantil.
  - Puede estar en liquidación, siempre y cuando no hubiera comenzado la distribución de su patrimonio entre los socios.
  - Queda extinguida tras el proceso de cesión si la contraprestación es entregada a los socios.

- La contraprestación pagada por el comprador no puede consistir en acciones, participaciones o cuotas del socio cesionario.

Para la fijación de la contraprestación o precio se debe atender a las normas que se hayan establecido en los estatutos o, en su defecto, a las fijadas por la junta general de socios.

Para más información sobre la cesión global de activo y de pasivo pinche **aquí**.

## 4. Otras vías de transmisión de empresas

Hasta ahora hemos estudiado la compraventa como la forma más utilizada para transmitir o comprar su empresa (entrega del bien a cambio de un precio). Sin embargo, debe saber que existen otras maneras de cederla o adquirirla, unas gratuitas, otras con precio e incluso algunas forzosas.

Podemos encontrar las siguientes formas:

- Transmisión hereditaria.
- Donación.
- Hipoteca de empresa.
- Adquisición de acciones o participaciones.
- Fusión.
- Escisión.

Para más información sobre otras vías de transmisión de empresas pinche **aquí**.

## 5. Valoración de una empresa

### 5.1. ¿Qué se entiende por valor?

El “**valor**” es la medición en términos monetarios del grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.

No hay un valor único y objetivo. Una misma cosa puede tener un valor para una persona y otro diferente para otra. Incluso para una misma persona el valor de un determinado elemento variará en función del tipo de necesidades que se pretenda satisfacer.

## ¿Cuál es el valor de una empresa?

La respuesta a esta pregunta es **“depende”**. No es lo mismo calcular el valor de una empresa o negocio que se quiere liquidar que hacerlo con una empresa que va a seguir con su actividad.

Si miramos el balance de situación de una empresa española, vemos que a cada uno de los elementos patrimoniales que lo conforman se le ha asignado un determinado importe. Esta valoración se ha realizado siguiendo las normas de registro y valoración establecidas por el Plan General de Contabilidad (o, en su caso, por el Plan General de Contabilidad para PYME) y cuya finalidad no es la de obtener un valor de venta o transacción de la empresa. El Marco Conceptual de la Contabilidad incluido en la primera parte del PGC y del PGCPYME establece explícitamente que la contabilidad de la empresa y, en especial, el registro y la valoración de los elementos de las cuentas anuales, se desarrollarán aplicando, entre otros, el **“principio de empresa en funcionamiento”**. Este principio establece lo siguiente:

### **Principio de empresa en funcionamiento**

*“Se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.*

*En aquellos casos en que no resulte de aplicación este principio, en los términos que se determinen en las normas de desarrollo de este Plan General de Contabilidad, la empresa aplicará las normas de valoración que resulten más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante, debiendo suministrar en la memoria de las cuentas anuales toda la información significativa sobre los criterios aplicados.”*

Como vemos, el propio PGC nos dice que no se ha de valorar de la misma manera una empresa cuya gestión va a continuar que una empresa que se va a vender o a liquidar. Por lo tanto, como paso previo tendremos que hacernos la siguiente pregunta:

## ¿Para qué quiere valorar su empresa?

Generalmente, cuando valoramos una empresa pretendemos:

- Determinar el valor a efectos de su transmisión o de su adquisición.
- Determinar el valor de liquidación.
- Determinar un valor que sirva como referencia para evaluar y remunerar la gestión de los directivos.

- Determinar un valor que sirva como referencia al juez en litigios derivados, por ejemplo, de herencias, separación de socios, etc.

Una vez clara la finalidad perseguida se deberá proceder a elegir el método de valoración más adecuado.

Es importante recalcar que para aplicar cualquier método de valoración, además de disponer de una completa información de la situación económico-financiera de la empresa, hay que contar con un conocimiento detallado:

- De las características del negocio.
- Del sector y mercado en el que funciona.
- De sus ventajas y debilidades respecto a la competencia.
- De las potencialidades de su capital intelectual.

## Recuerde

El valor es un concepto subjetivo. El valor de una empresa dependerá de la finalidad de la valoración y de la situación del que realiza la valoración.

## 5.2. El precio de una empresa

El precio de una empresa es el valor que el vendedor va a recibir y el comprador va a pagar tras un proceso de negociación.

Antes de afrontar el proceso de negociación del precio de su empresa, no olvide que el concepto VALOR es subjetivo y depende de las circunstancias personales del que realiza la valoración. Así:

- El vendedor querrá alcanzar un precio mayor al importe por el que ha valorado la empresa.
- El comprador querrá pagar un precio inferior al valor que ha calculado para el negocio.

## Recuerde

El precio de la transacción será el valor de equilibrio alcanzado por el acuerdo de las partes.

## 5.3. Métodos de valoración

Existen diferentes métodos de valoración:

- Métodos basados en el balance.
- Métodos basados en múltiplos de la cuenta de resultados.
- Métodos mixtos (basados en el fondo de comercio).
- Métodos de descuento de flujos de fondos.

En esta guía vamos a analizar los métodos basados en el balance, por ser los de aplicación más sencilla para el vendedor, si éste quiere obtener, por sí mismo, una estimación del valor de su empresa.

La valoración obtenida por estos métodos, deberá ser en todo caso contrastada con la extraída por medio de cualquiera de los otros métodos anteriormente indicados.

Para más información sobre los métodos de valoración pinche **aquí**.

### 5.3.1. Métodos basados en el balance

Según estos métodos la empresa vale lo que valgan los elementos patrimoniales que figuren en el balance.

Son métodos que afrontan la valoración de la empresa desde una perspectiva estática, sin tomar en consideración la evolución futura de la actividad.

Podemos distinguir las siguientes modalidades:

- Valor contable.
- Valor contable ajustado.
- Valor de liquidación.
- Valor sustancial.

#### 5.3.1.1. Valor contable

El valor de la empresa es el valor del patrimonio neto contable del balance de la empresa.

El balance está compuesto por las siguientes partes:

- **Activos:** bienes, derechos y otros recursos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que es probable que la empresa obtenga beneficios económicos en el futuro.

- **Pasivos:** obligaciones actuales surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya extinción es probable que dé lugar a una disminución de recursos que puedan producir beneficios económicos. A estos efectos, se entienden incluidas las provisiones.
- **Patrimonio neto:** constituye la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos. Incluye:
  - Las aportaciones realizadas, ya sea en el momento de la constitución o en otros posteriores, por los socios o propietarios, que no tengan la consideración de pasivos.
  - Los resultados acumulados u otras variaciones de interés.

El **valor contable o en libros** es el importe neto por el que un activo o un pasivo se encuentra registrado en el balance una vez deducida, en el caso de los activos, su amortización acumulada y cualquier corrección valorativa por deterioro acumulada que se haya registrado.

## Recuerde

El patrimonio neto contable es el resultado de la siguiente diferencia:

+	Valor contable de los activos
-	Valor contable los pasivos
=	<b>Patrimonio neto contable</b>

No olvide que se trata del patrimonio neto “contable” por lo que los diferentes elementos del balance estarán valorados siguiendo las normas establecidas por el PGC. Este tipo de valoración:

- No tiene en cuenta, salvo para determinadas inversiones financieras, las revalorizaciones que puedan haber tenido determinados elementos, como por ejemplo los terrenos y los bienes inmuebles.
- Obvia una serie de recursos de carácter intangible que aportan valor a la empresa porque solo toma en consideración los elementos que las normas contables permiten que consten en el balance.

La utilidad de esta modalidad de valoración va a quedar reducida a la determinación de un importe que pueda servir (siempre que la empresa siga funcionando), como cuantía mínima a considerar.

## Ejemplo

La sociedad anónima A le quiere comprar, a principios del año 1, el negocio al empresario individual B. El balance del negocio del empresario B, en ese momento es el siguiente:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO + PASIVO	
Construcciones.....	100.000	Patrimonio neto.....	190.000
Terrenos.....	120.000	Proveedores.....	38.000
Amort. ac. de construcciones.....	(10.000)		
Mercaderías.....	8.000		
Clientes.....	10.000		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>228.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO + PASIVO</b>	<b>228.000</b>

Partiendo de ese balance, se ha construido la siguiente tabla:

ACTIVOS	VALOR CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Construcciones	90.000	200.000
Terrenos	120.000	240.000
Mercaderías	8.000	10.000
Clientes	10.000	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>228.000</b>	<b>460.000</b>
PASIVOS	VALOR CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Proveedores	38.000	38.000
<b>TOTAL</b>	<b>38.000</b>	<b>38.000</b>

Por lo tanto, el valor contable de esta empresa es el siguiente:

$$228.000 - 38.000 = 190.000$$

### 5.3.1.2. Valor contable ajustado

Este método va a tratar de ajustar el importe calculado según las normas contables, al valor de mercado. En el ámbito contable el valor de mercado se asimila al concepto denominado “valor razonable”. Según el Marco Conceptual del PGC el “**valor razonable**” es:

*El importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.*

El valor razonable se determinará **sin deducir los costes de transacción** en los que pudiera incurrirse en su enajenación. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

#### Recuerde

+	Valor razonable de los activos
-	Valor razonable los pasivos
=	<b>Patrimonio neto contable ajustado</b>

El valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un **mercado activo** será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- Que los bienes o servicios intercambiados en el mercado sean homogéneos.
- Que puedan encontrarse en cualquier momento compradores o vendedores para un determinado bien o servicio.
- Que los precios sean conocidos y fácilmente accesibles para el público. Estos precios, además, reflejan transacciones de mercado reales, actuales y producidas con regularidad.

#### ¿Qué pasa cuando no existe un mercado activo?

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Entre los **modelos de valoración** se incluye:

- El empleo de referencias:
  - A transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles.
  - Al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.
- Modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

Respecto a las **técnicas de valoración** empleadas no olvide que:

- Deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la técnica de valoración empleada por el mercado que haya demostrado ser la que obtiene unas estimaciones más realistas de los precios.
- Deberán maximizar el uso de datos observables de mercado y de otros factores tenidos en cuenta para fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.
- Deberán ser evaluadas periódicamente por la empresa que las utilice, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

## Recuerde

El valor razonable de un activo para el que no existan transacciones comparables en el mercado, puede obtenerse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable.

### ¿Qué ocurre si resulta imposible una estimación fiable del valor razonable?

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de su valor que pudieran corresponder, es decir por su valor contable.

## Ejemplo

La sociedad anónima A le quiere comprar, a principios del año 1, el negocio al empresario individual B. El balance del negocio del empresario B, en ese momento es el siguiente:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO + PASIVO	
Construcciones.....	100.000	Patrimonio neto.....	190.000
Terrenos.....	120.000	Proveedores.....	38.000
Amort. ac. de construcciones.....	(10.000)		
Mercaderías.....	8.000		
Clientes.....	10.000		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>228.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO + PASIVO</b>	<b>228.000</b>

Partiendo de este balance, se ha construido la siguiente tabla:

ACTIVOS	VALOR CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Construcciones	90.000	200.000
Terrenos	120.000	240.000
Mercaderías	8.000	10.000
Clientes	10.000	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>228.000</b>	<b>460.000</b>
PASIVOS	VALOR CONTABLE	VALOR RAZONABLE
Proveedores	38.000	38.000
<b>TOTAL</b>	<b>38.000</b>	<b>38.000</b>

Por lo tanto, el valor contable ajustado de esta empresa es el siguiente:

$$460.000 - 38.000 = 422.000$$

### 5.3.1.3. Valor de liquidación

Para comprender este valor, no debe olvidar que el Marco Conceptual de la Contabilidad incluido en la primera parte del PGC y del PGCPYME establece explícitamente que la contabilidad de la empresa y, en especial, el registro y la valoración de los elementos de las cuentas anuales, se desarrollarán aplicando, entre otros, el “principio de empresa en funcionamiento”.

Por la aplicación de este principio se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de liquidación.

En conclusión, y sólo para aquellos casos en los que no resulte de aplicación este principio porque la intención es la de la liquidación de la empresa, se aplicarán las normas de valoración que resulten más adecuadas para reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a:

- Realizar el activo.
- Cancelar las deudas.
- En su caso, repartir el patrimonio neto de liquidación resultante.

## Recuerde

Con lo que se pueda sacar de la realización de los activos se han de cancelar las deudas y los costes del propio proceso liquidador. Lo que quede, el patrimonio neto de liquidación, se podrá repartir entre los propietarios.

Lo normal es que el valor de liquidación sea el límite inferior del rango de valores estimables.

## Ejemplo

El empresario individual B quiere liquidar lo antes posible su negocio. El balance del negocio del empresario B, en ese momento es el siguiente:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO + PASIVO	
Construcciones.....	100.000	Patrimonio neto.....	190.000
Terrenos.....	120.000	Proveedores.....	38.000
Amort. ac. de construcciones.....	(10.000)		
Mercaderías.....	8.000		
Clientes.....	10.000		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>228.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO + PASIVO</b>	<b>228.000</b>

....

...

Partiendo de ese balance, se ha construido la siguiente tabla:

<b>ACTIVOS</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b>
Construcciones	90.000	200.000
Terrenos	120.000	240.000
Mercaderías	8.000	10.000
Clientes	10.000	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>228.000</b>	<b>460.000</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b>
Proveedores	38.000	38.000
<b>TOTAL</b>	<b>38.000</b>	<b>38.000</b>

Además sabemos que:

- El conocimiento que tienen los posibles compradores de los diferentes elementos patrimoniales de las urgencias de empresario B hace que el valor de liquidación de las construcciones, terrenos y mercaderías únicamente suponga el 80% de su valor razonable.
- Para conseguir que los clientes nos paguen antes del vencimiento pactado se les hace un descuento del 10%
- Por pagar a los proveedores antes del vencimiento el empresario B se beneficia de un descuento del 15%

Con esos datos, se construye la siguiente tabla:

<b>ACTIVOS</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b>	<b>VALOR DE LIQUIDACIÓN</b>
Construcciones	90.000	200.000	160.000
Terrenos	120.000	240.000	192.000
Mercaderías	8.000	10.000	8.000
Clientes	10.000	10.000	9.000
<b>TOTAL</b>	<b>228.000</b>	<b>460.000</b>	<b>369.000</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>VALOR RAZONABLE</b>	<b>VALOR DE LIQUIDACIÓN</b>
Proveedores	38.000	38.000	32.300
<b>TOTAL</b>	<b>38.000</b>	<b>38.000</b>	<b>32.300</b>

Por lo tanto, el valor de liquidación de esta empresa es el siguiente:

$$369.000 - 32.300 = 336.700 \text{ euros}$$

### 5.3.1.4. Valor sustancial

El valor sustancial de una empresa es el importe de la inversión que debería efectuarse para constituir otra en idénticas condiciones a la que se está valorando.

Si recurre a este tipo de valoración debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los elementos se valoran bajo el supuesto de aplicación del principio de empresa en funcionamiento; es decir, no se trata de hallar valores de liquidación.
- Sólo se valoran aquéllos elementos necesarios para la explotación.
- El valor más apropiado a utilizar es el precio de reposición. El precio de reposición es el importe que tendríamos que satisfacer para adquirir los elementos en cuestión en el mercado. En caso de no existir mercado de dichos elementos, el precio de reposición sería el precio de aquéllos elementos sustitutivos de los que estamos valorando.
- En cuanto a los pasivos, solo se tienen en consideración aquéllos pasivos exigibles derivados de la explotación (proveedores, acreedores por prestación de servicios, etc.).

Por lo tanto, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, tenemos que:

- Valor sustancial bruto = Precio de reposición de los activos afectos a la explotación.
- Valor sustancial neto = Valor sustancial bruto – Pasivos exigibles afectos a la explotación.
- Valor sustancial neto reducido = Valor sustancial bruto – Pasivos exigibles sin coste.

### Ejemplo

La sociedad anónima A quiere comprar la empresa B. El balance de la empresa B en ese momento es el siguiente:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO + PASIVO	
Construcciones.....	250.000	Patrimonio neto	190.000
Terrenos.....	150.000	Proveedores	38.000
Amort. ac. de construcciones.....	(25.000)	Deudas a largo plazo con bancos	165.000
Mercaderías.....	8.000		
Clientes.....	10.000		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>393.000</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO + PASIVO</b>	<b>393.000</b>

...

...

Además sabemos que:

- El 25% de las construcciones y de los terrenos corresponden a unas inversiones inmobiliarias no afectadas a la explotación.
- El 30% de la deuda a largo plazo con bancos corresponde a la financiación de la inversión inmobiliaria.

Partiendo de ese balance y los datos de los valores de reposición, se ha construido la siguiente tabla:

<b>ACTIVOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>
Construcciones	168.750	500.000
Terrenos	112.500	350.000
Mercaderías	8.000	7.500
Clientes	10.000	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>299.250</b>	<b>867.500</b>
<b>PASIVOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>VALOR CONTABLE</b>	
Proveedores	38.000	38.000
Deudas a largo plazo con bancos	49.500	49.500
<b>TOTAL</b>	<b>87.500</b>	<b>87.500</b>
Por lo tanto:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Valor sustancial bruto = 867.500</li><li>• Valor sustancial neto = <math>867.500 - 87.500 = 780.000</math></li><li>• Valor sustancial neto reducido = <math>867.500 - 38.000 = 829.500</math></li></ul>		

## 6. Due diligence

### 6.1. ¿Qué es la Due Diligence?

La “due diligence” es un proceso de investigación y análisis que se debe realizar antes de la adquisición, fusión por absorción o intercambio accionarial con otra entidad, con el objetivo de obtener información suficiente para:

- Valorar la oportunidad de la inversión.
- Identificar y evaluar sus riesgos potenciales.
- Determinar el precio adecuado de la transacción.

## 6.2. ¿Para qué sirve?

La revisión legal e integral de empresas es una práctica recomendable en los casos de operaciones de adquisición de la totalidad, o de parte, del capital social de una sociedad por otra interesada en su compra.

Esta especie de auditoría le permitirá saber de antemano qué es lo que compra y cuánto vale realmente, es decir:

- Conocer cuál es el precio de las acciones o participaciones de la sociedad que pretende adquirir.
- Detectar con antelación posibles riesgos fiscales, financieros, laborales, etc.
- Valorar y comprobar si la operación de compra es realmente interesante.
- Evaluar la veracidad y el grado de fiabilidad de las garantías y manifestaciones otorgadas.
- Determinar la procedencia de correcciones en el precio convenido o la ejecución de las cláusulas de resolución del negocio.

### Recuerde

Se trata de reducir el riesgo de la transmisión aportándole al comprador:

- Una opinión independiente y detallada del negocio y, en su caso,
- La existencia de posibles deudas o contingencias en las áreas de estudio o revisión.

La “due diligence” suele ser encargada, por regla general, a firmas de auditoría de reconocido prestigio. Tras la recopilación de la información y su oportuno análisis, dichos profesionales redactan un informe en el que se describe el objeto, la metodología y el alcance del trabajo efectuado y se realiza un análisis de los aspectos fiscales, laborales y legales de la actividad de la sociedad a transmitir.

Como otros objetivos de la auditoría de compra o “due diligence” podríamos indicar los siguientes:

- Desarrollar una estrategia apropiada para la post-venta.
- Identificar sinergias que puedan ser explotadas.
- Cuantificar posibles pasivos ocultos respecto a las garantías aportadas.
- Determinar probables contingencias medioambientales y laborales del negocio.

Para más información sobre cómo hacer una Due Diligence pinche **aquí**.

## 7. Aspectos fiscales de la transmisión de empresas

Los aspectos fiscales de la transmisión de empresas que recogemos a continuación hacen referencia al régimen tributario común, sin tener en cuenta regímenes territoriales peculiares, tales como los del País Vasco, Navarra, Canarias, Ceuta y Melilla, ni la normativa de las comunidades autónomas.

### 7.1. Tributación en el IRPF

Cuando el **transmitente** sea una persona física, la tributación de la alteración patrimonial producida por la transmisión de una empresa constituye una pérdida o una ganancia que tributa en el IRPF y que se determina por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión de los distintos bienes transmitidos.

Valor de transmisión - Valor de adquisición = Diferencia a tributar

Esto es así tanto para las transmisiones onerosas como para las transmisiones lucrativas o gratuitas (herencias y donaciones).

#### Excepciones:

- Cuando la transmisión lucrativa sea **por causa de muerte**, la plusvalía que se le generaría al fallecido (transmitente), denominada "plusvalía del muerto", no tributa.
- Cuando la transmisión lucrativa sea "**inter vivos**", por ejemplo en el caso de una donación, se estimará que no existe ganancia o pérdida patrimonial para el transmitente en los casos de empresas familiares siempre que:
  - El adquirente pueda beneficiarse de la reducción del 95% de la base imponible establecida en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, véase 7.4.1.
  - Los elementos hayan estado afectados ininterrumpidamente a la actividad durante los 5 años anteriores a la transmisión lucrativa.
  - El donatario del bien se subroga en la posición del donante respecto de los valores y fechas de adquisición de los bienes donados (diferimiento).

#### 7.1.1. ¿Qué ocurre con las aportaciones de ramas de actividad?

Si usted va a realizar aportaciones de ramas de actividad u otras aportaciones no dinerarias, podrá diferir el pago de impuestos, cuando:

- Lleve la contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio.
- Opte por la aplicación del régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea del Impuesto sobre Sociedades.

De conformidad con este régimen especial de diferimiento fiscal, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de las aportaciones de ramas de actividad y otras no dinerarias no tributan en el momento de la aportación. Sin embargo, cuando en el futuro se produzca una transmisión de las acciones o participaciones, éstas se valorarán por el valor contable del elemento transmitido tomando como antigüedad la fecha de adquisición del elemento aportado.

## Recuerde

La ganancia patrimonial generada por la transmisión de una empresa va a tributar en los siguientes casos:

- Cuando se lleve a cabo a través de una compraventa o permuta.
- Cuando tenga lugar mediante una donación que no cumpla los requisitos que permiten la aplicación de la reducción del 95% de la base imponible.
- Cuando se realice una aportación de rama de actividad o no dineraria y la sociedad no opte por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades o no lleve la contabilidad conforme al Código de Comercio.

### 7.1.2. ¿Cómo valorar su ganancia o pérdida patrimonial?

La Ley del IRPF no establece una regla específica para el cálculo de las ganancias patrimoniales generadas por la transmisión de una empresa. Lo que se grava no es realmente la ganancia o pérdida originada por la transmisión sino las producidas en cada uno de los activos afectos.

#### 7.1.2.1. Transmisión de activos de la empresa

Para determinar las ganancias generadas por la transmisión de elementos afectos a la actividad no olvide que el importe de la ganancia o pérdida patrimonial viene dado por la diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición.

El valor de transmisión será:

- En el caso de **compraventa**: el importe real por el que dicha transmisión se haya efectuado (si no difiere del valor de mercado), del que se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión que resulten efectivamente satisfechos por el transmitente.
- Cuando sea una **permuta**, el mayor de los dos valores siguientes: el valor de mercado del bien o derecho que se entrega y el del bien o derecho que se recibe a cambio.
- Tratándose de una **donación**: el valor de adquisición a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del de mercado.

- En el supuesto de **aportación a sociedad**, por el mayor valor de los siguientes:
  - El valor nominal de la aportación.
  - El valor de cotización de los títulos recibidos.
  - El valor de mercado del bien o derecho aportado.

## Recuerde

El valor de adquisición es la suma de:

- El importe real por el que se hubiera efectuado la adquisición, o si es a título lucrativo el valor a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos, y
- Los gastos y tributos inherentes a la transmisión satisfechos por el adquirente.

Al tratarse de elementos afectos a la actividad, el valor de adquisición será su **valor neto contable**, lo que supone minorar el valor en el importe de las amortizaciones que hayan sido consideradas como deducibles o, en todo caso, en la amortización mínima, con independencia de su consideración o no como gasto.

El valor contable se actualiza en el caso de inmuebles mediante la aplicación de unos coeficientes sobre:

- El importe real de la adquisición del inmueble, atendiendo al año en el que ésta tuvo lugar.
- Las inversiones o mejoras, atendiendo al año de su realización.
- Los gastos y tributos inherentes a la transmisión, atendiendo al año en que se produjeron.
- Las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan.

## Recuerde

Finalmente, la ganancia generada se integra en la base imponible del ahorro y se grava a un tipo proporcional del 19% hasta 6.000 euros y del 21% a partir de 6.000,01 euros.

### 7.1.2.2. Transmisión de acciones

En el caso de transmisión de acciones no cotizadas, el valor de transmisión está constituido por el importe real efectivamente percibido, deducidos en su caso los

gastos originados por la transmisión que corran a cargo del vendedor. No obstante, cuando el importe real no se corresponda con el que habrían convenido partes independientes en condiciones normales de mercado, la Administración considerará como valor de transmisión el mayor valor de los dos siguientes:

- El valor teórico resultante del último balance cerrado con anterioridad a la fecha de devengo del impuesto.
- El que resulte de capitalizar al tipo del 20% el promedio de los resultados de los tres ejercicios sociales cerrados con anterioridad a la fecha de devengo del impuesto.

Para el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial, y ante la existencia de valores homogéneos, los primeros transmitidos serán los adquiridos en primer lugar.

## Ejemplo

### Planteamiento:

- Una persona física vende a otra 75 acciones no cotizadas de la mercantil XX S.A., por importe de 1.450 euros cada una (ya deducidos los gastos originados por la transmisión).
- El vendedor había adquirido 40 acciones en 1999 por un valor de adquisición de 1.000 euros cada una y 45 en 2002 por un valor de adquisición de 1.200 euros cada una.
- Se pide el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial.

### Solución:

Al tratarse de valores homogéneos, los primeros transmitidos son los primeros que se adquirieron, luego los títulos vendidos serían los siguientes:

- 40 acciones adquiridas en 1999  
Valor de transmisión..... 58.000 euros  
Valor de adquisición..... 40.000 euros  
Ganancia..... 18.000 euros
- 35 acciones adquiridas en 2002  
Valor de transmisión..... 50.750 euros  
Valor de adquisición..... 35.000 euros  
Ganancia..... 15.750 euros

La ganancia patrimonial por la venta de las acciones ascendería a 33.750 euros.

Si las acciones se hubieran adquirido con anterioridad al 31 de diciembre de 1994 será de aplicación el régimen transitorio que permite aplicar un coeficiente reductor sobre la ganancia generada con anterioridad al 20 de enero de 2006.

## Recuerde

La ganancia generada se integra en la base imponible del ahorro y se grava a un tipo proporcional del 19% hasta 6.000 euros y del 21% a partir de 6.000,01 euros.

## 7.2. Tributación en el Impuesto sobre Sociedades

Cuando los transmitentes sean personas jurídicas, la alteración patrimonial producida por la transmisión genera una renta que tributa en el Impuesto sobre Sociedades.

La base imponible del impuesto, en lo relativo a la ganancia o pérdida, parte del resultado contable, que está constituido por la diferencia entre el precio recibido y el valor contable de la empresa transmitida.

Debido a la existencia de diferencias entre los criterios contables y fiscales, el resultado contable debe ser corregido en función de lo establecido en la normativa tributaria a través de ajustes extracontables.

## Ejemplo

En la transmisión de una empresa, habrá que practicar ajustes extracontables:

- Cuando haya **activos adquiridos a título gratuito no amortizables**. Así, se deberá practicar un ajuste negativo equivalente al ingreso contable registrado por la imputación del ingreso a distribuir en varios ejercicios, ya que se lleva a resultados el año que se enajena mientras que fiscalmente se llevó el año de la adquisición.
- Cuando queramos **corregir la depreciación**. Teniendo en cuenta que fiscalmente se corrige el efecto de la depreciación monetaria en las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles afectos a la actividad empresarial.

### 7.2.1. Transmisión de la empresa a título gratuito

Cuando la empresa se transmite a título gratuito (donación), para el **transmitente**, fiscalmente, no es deducible la pérdida contabilizada por el valor contable de lo donado, que debe compensarse con un ajuste extracontable positivo al resultado contable. Asimismo, si el valor normal de mercado del bien donado es superior al valor neto contable, por dicha diferencia se producirá una renta que obligará a realizar otro ajuste extracontable.

Por otra parte, para el **adquirente**, la adquisición genera una renta que se imputa en el período en el que se produce, mientras que contablemente el traspaso a resultados del importe de los elementos recibidos dependerá de la finalidad de la transmisión. Para cubrir este desfase será necesario efectuar ajustes extracontables.

### 7.2.2. Aportación a otra sociedad

Cuando la sociedad transmita su empresa mediante su aportación a otra sociedad, los elementos patrimoniales aportados a entidades y los valores recibidos en contraprestación deben valorarse por su valor normal de mercado.

Como contablemente se deben reflejar las participaciones recibidas por el valor razonable de los bienes entregados, y siendo equiparable el valor razonable al valor de mercado, el criterio contable coincide con el fiscal y no habrá que realizar ajustes extracontables para hallar la base imponible.

### 7.2.3. Reestructuraciones empresariales

Cuando la transmisión se lleve a cabo a través de operaciones societarias, tales como la fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores, se genera una renta por la ganancia patrimonial que, en la mayoría de los casos, podrá acogerse a régimen especial de diferimiento.

La principal característica de este régimen especial es la neutralidad fiscal, porque su ejecución no origina ninguna carga tributaria. Las ganancias tributarán en la persona del adquirente cuando transmita los elementos recibidos. La valoración de los elementos recibidos se efectuará por el mismo valor que tengan con anterioridad a la transmisión, manteniéndose igualmente la fecha de adquisición de la transmitente, a efectos de aplicar los coeficientes de corrección monetaria.

### 7.2.4. Dedución por reinversión de beneficios extraordinarios

Cuando la ganancia obtenida por la transmisión de la empresa se reinvierta, cabe aplicarse la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

El porcentaje de deducción aplicable es del 12% para las empresas sometidas al tipo general de gravamen o al de las empresas de reducida dimensión.

## Recuerde

La reinversión debe efectuarse en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento enajenado y los tres años posteriores.

La reinversión puede realizarse en elementos pertenecientes al inmovilizado material, intangible o inversiones inmobiliarias o en valores representativos en el capital social o en fondos propios de toda clase de entidades que otorguen una participación no inferior al 5% sobre su capital social.

## 7.3. Tributación en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes

El Impuesto sobre la Renta de no Residentes grava la renta obtenida en territorio español por las personas físicas y entidades no residentes en el mismo.

## Recuerde

Por la transmisión de una empresa tributarán las rentas que se generen para el transmitente o para el adquirente que sean no residentes y ello con independencia de que sean personas físicas o jurídicas.

La tributación varía en función de que las rentas se obtengan en España a través de un establecimiento permanente o sin él.

La empresa transmitida se considera un establecimiento permanente y la renta generada para el no residente (**transmitente**) se entiende obtenida a través de establecimiento permanente.

Si el no residente es el **adquirente** de la empresa:

- Cuando continúe con la actividad: las rentas derivadas de la adquisición se consideran percibidas a través de establecimiento permanente.

- Cuando no continúe con el desarrollo de la actividad: la renta no se entenderá percibida a través de establecimiento permanente.

## 7.4. Tributación en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones grava las adquisiciones gratuitas (lucrativas) de las personas físicas.

### Recuerde

Cuando la transmisión lucrativa se refiere a una empresa, la normativa del impuesto sólo contempla la determinación de la base imponible en función de la adquisición de bienes y derechos aislados.

No grava uno de los principales valores de la empresa, su **fondo de comercio**, pues sólo se registra cuando la empresa es objeto de adquisición onerosa.

Existen diferencias entre el tratamiento de la herencia y de la donación:

- En la **herencia**, la base resulta minorada en el importe de las deudas del causante pendientes de pago.
- En la **donación**, las deudas asumidas por el donatario (adquirente) no minoran su valor de adquisición a efectos tributarios; sólo lo hacen las garantizadas con derecho real.

### 7.4.1. Reducción por la adquisición de empresas familiares o de participaciones en éstas

Cuando lo que se transmite es una empresa familiar, es de aplicación una reducción del 95% en la base imponible, siempre que se cumplan determinados requisitos, que varían dependiendo de que estemos ante una transmisión por causa de muerte (herencia) o inter vivos (donación):

- Para que se aplique la reducción a las **transmisiones por causa de muerte**, es necesario que la adquisición se mantenga durante los 10 años siguientes al fallecimiento. El incumplimiento del requisito de permanencia llevará aparejado el pago de la parte del impuesto dejada de ingresar como consecuencia de haber practicado la reducción y de los intereses de demora que correspondan.

- Para que se aplique la reducción a las **donaciones**, deberán concurrir las siguientes condiciones:
  - Que el donante tenga 65 o más años o se encuentre en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez.
  - Que si el donante ejerce funciones de dirección en la entidad (no se entiende incluida la pertenencia al Consejo de Administración), deje de ejercerlas y de percibir la correspondiente remuneración.
  - Que el donatario mantenga lo adquirido durante los 10 años siguientes a la fecha de la donación.

La reducción abarca a la transmisión de la nuda propiedad de las transmisiones, pero no a la del usufructo.

## Recuerde

También darán derecho a aplicar la reducción las adquisiciones de acciones y participaciones en empresas familiares cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de patrimonios mobiliarios ni inmobiliarios.
- Que la participación del sujeto pasivo sea al menos del 5% o del 20% conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado.
- Que el sujeto pasivo, o alguno de sus familiares, ejerza funciones de dirección en la entidad por las que perciba una remuneración que represente más del 50% de la totalidad de sus rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

## Ejemplo

### Planteamiento:

Una persona de 68 años que hasta la fecha ha ejercido las funciones de dirección de una sociedad limitada, ha donado a su hijo participaciones en ella que representan el 40% del capital social, valoradas en 1.000.000 euros.

Por sus labores de dirección el padre percibía una remuneración que representa el 70% de la totalidad de sus rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

...

...

### **Solución:**

Por la adquisición de las participaciones el hijo goza de una reducción en el impuesto del 95% del valor de las participaciones, siempre que las mantenga en su patrimonio durante los 10 años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que fallezca dentro de dicho plazo.

Por otra parte, el padre debe dejar de ejercer funciones de dirección en la empresa y percibir remuneraciones por ello.

La base liquidable en este caso sería el resultado de minorar la imponible en la reducción. Es decir,  $1.000.000 - 950.000$  (95% de 1.000.000), siendo ésta de 50.000 euros.

## **7.4.2. Aplazamiento en caso de transmisión de empresas**

El obligado al pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones puede aplazar y posteriormente fraccionar el pago del mismo, siempre que:

- Lo solicite antes de expirar el período voluntario o el de presentación de la auto-liquidación (6 meses).
- Preste la caución correspondiente.
- La liquidación corresponda a la transmisión de una empresa individual que ejerza una actividad industrial, comercial, artesanal, agrícola o profesional o bien tenga por objeto la participación en entidades a las que se aplica la reducción del 95%.

En este supuesto procede el aplazamiento de la liquidación hasta 1 año, sea cual sea el título de la transmisión (herencia, legado o donación) sin intereses de demora.

Vencido el plazo de los 5 años, podrá concederse, con las mismas condiciones y requisitos, el fraccionamiento del pago en 10 plazos semestrales, con abono del interés legal del dinero.

## **7.5. Tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido**

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) se exige con ocasión de entregas de bienes y prestaciones de servicios que tengan lugar en el ámbito de las actividades empresariales.

## ¿Está dentro del ámbito de la actividad empresarial la transmisión de empresas?

Sí, de acuerdo con la normativa del impuesto, se entienden realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial las transmisiones a terceros de la totalidad o de parte de cualquiera de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial, incluso las efectuadas con ocasión del cese en el ejercicio.

### 7.5.1. No sujeción

Existe un supuesto de no sujeción: La transmisión de un conjunto de elementos corporales e incorporeales que, formando parte del patrimonio empresarial del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial por sus propios medios, aunque ésta sea distinta, siempre que haya continuidad en la afectación. La desafectación posterior queda sujeta a tributación.

La transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial no sujeta al IVA, tampoco lo está al concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITPAJD, con excepción de las entregas de bienes inmuebles incluidas en la transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial.

## Ejemplo

### Planteamiento:

Una sociedad transmite a otra todo su patrimonio empresarial a excepción de un bien inmueble. ¿Estaría sujeta al IVA dicha transmisión?

### Solución:

No lo estaría si los elementos transmitidos constituyen una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial por sus propios medios, y el adquirente los continúa afectando a una actividad empresarial.

### 7.5.2. Sujeción

No se contempla la transmisión de la empresa como una realidad única, existen tantas entregas como bienes integran el activo real de la empresa.

Para el cálculo de la base imponible habrá que prorratear el precio de venta, (incrementado con el importe de las deudas asumidas) entre el valor de mercado de cada uno de los bienes recibidos.

En los supuestos en los que la transmisión tenga lugar a través de una aportación a una sociedad, permuta o donación, la base imponible de dicha entrega coincidirá con el valor de mercado de cada una.

### 7.5.3. Transmisión de acciones

Cuando se transmiten acciones, la operación esta exenta del IVA, excepto cuando con ello se encubra una transmisión del dominio sobre inmuebles, en cuyo caso estaría sujeta como transmisión patrimonial onerosa.

## 7.6. Tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava:

- Las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos no afectos al ejercicio habitual de actividades empresariales, profesionales o artísticas (modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas).
- Las operaciones societarias (modalidad de operaciones societarias).
- Los actos jurídicos documentados (modalidad de actos jurídicos documentados).

La transmisión de acciones o participaciones estaría exenta del impuesto, salvo cuando encubra la transmisión del dominio sobre inmuebles, en cuyo caso tributa por la modalidad de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas**, aplicando el tipo correspondiente a los inmuebles.

Esta tributación se produce en los siguientes casos:

- Cuando los valores o participaciones transmitidas o adquiridas representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades y otras entidades:
  - Cuyo activo esté constituido al menos en un 50% por inmuebles situados en territorio español o ejerzan el control sobre otra entidad en la que se produzca dicha circunstancia.
  - Y que como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga una posición tal que le permita ejercer el control sobre esas entidades (más del 50% del capital social) o, una vez obtenido éste, aumente la cuota de participación en ellas.
- Cuando los valores transmitidos hayan sido recibidos por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución o ampliación de so-

ciudades, siempre que entre la fecha de la aportación y la de transmisión no hubiera transcurrido un plazo de tres años.

## Ejemplo

### Planteamiento:

Una persona física vende 1.000 acciones que recibió a cambio de la aportación de bien inmueble en la ampliación de capital de una sociedad anónima.

Se procede a la venta de las acciones cuando han pasado dos años y medio desde la aportación no dineraria.

Se quiere saber si dicha transmisión de empresas debe tributar o no por Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

### Solución:

Se consideraría que hay una transmisión del dominio sobre inmuebles encubierta y que debe tributar por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, aplicando el tipo correspondiente a los inmuebles.

Por otra parte, cuando la transmisión de la empresa se realice por medio de una aportación social se deberá tributar por la modalidad de **operaciones societarias**.

## Recuerde

También la escritura pública en la que se plasme la transmisión de la empresa puede estar sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en la medida en que grava determinados documentos autorizados por un notario, cuando:

- Su contenido consista en un acto jurídico, que tenga por objeto cantidad o cosa valuable susceptible de ser determinada e inscribible en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Inmuebles.
- No esté sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al propio ITPAJD en sus modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias.

No olvide que los tipos impositivos aplicables por este impuesto son:

- Para la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas: el 6% para la transmisión de bienes inmuebles y el 4% para muebles.
- Para la modalidad de operaciones societarias: el 1%.
- Para la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable: el tipo del 0,50%.

## **7.7. Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

Cuando entre los activos de la empresa que se transmite, están incluidos bienes inmuebles de naturaleza urbana, se deberá pagar este impuesto.

Si la transmisión es a título oneroso, el obligado al pago será el transmitente.

Si la transmisión es a título lucrativo, el obligado al pago será el adquirente.

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos experimentado en un período de tiempo, que no podrá ser superior a 20 años.

Para su determinación se debe tener en cuenta:

- El valor del terreno, y
- Un porcentaje anual que se multiplica por el número de años en que se ha puesto de manifiesto el incremento.

La cuota tributaria es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo fijado por los ayuntamientos.

Estaría exenta del pago de este impuesto la aportación de un inmueble a una sociedad siempre que dicha operación de derecho a disfrutar del régimen especial las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea, del Impuesto sobre Sociedades.

## Ejemplo

### Planteamiento:

- Un terreno urbano situado en Vigo se halla entre los activos de la empresa XX.
- La empresa XX se vende el 28 de febrero de 2010 por un valor de 100.000 euros.
- La empresa XX adquirió el terreno urbano el 14 de marzo de 1992.
- El valor catastral del terreno en 2010 ascendía a 65.000 euros y el municipio tenía aprobados los siguientes porcentajes:
  - Período de 1 a 5 años: 3,5% anual.
  - Período de hasta 10 años: 3,4% anual.
  - Período de hasta 15 años: 3,1% anual.
  - Período de hasta 20 años: 3,0% anual.
- El Ayuntamiento de Vigo ha fijado los siguientes tipos impositivos:
  - Período de 1 a 5 años: 28%.
  - Período de hasta 10 años: 26%.
  - Período de hasta 15 años: 24%.
  - Período de hasta 20 años: 22%.

### Solución:

El período transcurrido es el comprendido entre el 14 de marzo de 1992 y el 28 de febrero de 2010, es decir 17 años, 11 meses y 14 días. A efectos del impuesto tomamos como período el de 17 años.

El porcentaje aprobado en función del período sería el 3% anual, dando como resultado un porcentaje del 51% ( $17 \times 3\%$ ).

El porcentaje obtenido debe aplicarse sobre el valor catastral a fin de determinar la base imponible. Así:  $65.000 \times 51\% = 33.150$  euros.

La cuota tributaria sería la siguiente:  $33.150 \times 22\% = 7.293$  euros.

## 7.8. La responsabilidad por las deudas tributarias pendientes

La normativa fiscal establece una responsabilidad solidaria (conjunta) entre el empresario vendedor y el comprador por las obligaciones fiscales contraídas del anterior titular (vendedor) y derivadas de su ejercicio.

Esta responsabilidad también abarca a las obligaciones derivadas de la falta de ingreso de las retenciones e ingresos a cuenta practicadas o que se hubieran debido practicar.

Si es usted comprador, tenga en cuenta que para clarificar su responsabilidad puede solicitar de la Administración certificación detallada de las deudas, sanciones y responsabilidades tributarias de la empresa a fecha de la transmisión y así limitar su responsabilidad a las contenidas en la misma.

Además, en caso de que la certificación se expidiera con contenido negativo o no se facilitara en el plazo de tres meses, quedará usted exento de responsabilidad.

Le aconsejamos la solicitud de tal certificación ya que, en caso contrario, su responsabilidad puede alcanzar también a las sanciones impuestas o que puedan imponerse.

### **Bienes afectos al pago de impuestos**

Los bienes y derechos transmitidos quedan afectos a la responsabilidad del pago de los tributos que graven la transmisión, cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste resulte ser un tercero protegido por fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en el caso de bienes muebles no inscribibles.

El ejercicio del derecho de afección se realizará según las normas de la responsabilidad subsidiaria, por lo que será necesaria la declaración de fallido del deudor principal y de los responsables solidarios, si los hubiera, para proceder a derivar la responsabilidad al adquirente del bien afecto.

Cuando la sucesión en la titularidad de la empresa sea por causa de muerte, no olvide que las obligaciones tributarias pendientes se transmiten a los herederos, sin que en ningún caso sean transmisibles las sanciones.

## **8. Aspectos laborales de la transmisión de empresas**

### **8.1. Subrogación del nuevo empresario**

El cambio de titularidad de una empresa no extingue por sí mismo los contratos de trabajo que el anterior empresario tuviese celebrados, quedando subrogado el nuevo empresario en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social del anterior.

Los contratos de trabajo que estuvieran en vigor continúan en sus términos y condiciones, situándose el nuevo empresario en la misma posición contractual que el empresario anterior. El nuevo empresario está obligado a reconocer:

- La categoría y la antigüedad que los trabajadores tuviesen reconocidas, tanto a efectos salariales como indemnizatorios.
- Las retribuciones, así como los posibles complementos salariales y partidas extrasalariales.
- Las condiciones más beneficiosas de origen contractual que el trabajador pudiese tener pactadas con el empresario cedente.

En materia de Seguridad Social, el nuevo empresario responde del cumplimiento de la obligación de cotización y del pago de prestaciones.

## **8.2. Responsabilidad solidaria**

En las transmisiones de empresa que tengan lugar por actos “inter vivos”, el cedente y cesionario quedan solidariamente obligados a responder durante tres años de las obligaciones laborales nacidas con anterioridad a la transmisión y que no hubiesen sido satisfechas.

Cuando la transmisión se produzca por sucesión “mortis causa” la responsabilidad de los herederos está garantizada por las normas generales en materia de sucesión, salvo que la aceptación de la herencia se haya producido a beneficio de inventario.

En cuanto a las vías procesales para hacer valer esta responsabilidad solidaria, hay que distinguir:

- Si la sucesión en la titularidad de la empresa se produjo antes de la constitución del título ejecutivo (resolución judicial), se podrá pretender la declaración de responsabilidad solidaria de ambos empresarios en el correspondiente proceso declarativo.
- Si la sucesión en la titularidad empresarial se produjo con posterioridad a la constitución del título ejecutivo (resolución judicial), la declaración de la responsabilidad solidaria podrá instarse en el procedimiento de ejecución, a través del trámite incidental.

## **8.3. Convenio y representación**

Las relaciones laborales de los trabajadores afectados por la transmisión seguirán rigiéndose por el convenio colectivo que en el momento de la transmisión fue-

se de aplicación en la empresa, centro de trabajo o unidad productiva autónoma transferida.

Ahora bien, la aplicación del convenio colectivo de la empresa transmitente se mantendrá hasta la fecha de expiración del mismo, entendiéndose por tal, la llegada del término de vigencia pactado. Una vez finalizada su vigencia, los trabajadores originarios de la empresa transmitida quedarán ya comprendidos en el ámbito de aplicación del convenio que rige en la adquirente.

## Recuerde

Otra excepción a la regla de aplicación del convenio anterior a la transmisión es la posible existencia de un pacto en contrario, establecido una vez consumada la sucesión entre el empresario y los representantes de los trabajadores. Son los llamados **«acuerdos de homologación»**, cuya finalidad es conseguir una regulación unitaria para todo el personal tras un supuesto de transmisión de empresa, a fin de evitar que el grupo de trabajadores cedidos perviva bajo un régimen convencional distinto.

En la transmisión de empresa, los representantes legales de los trabajadores seguirán ejerciendo sus funciones en los mismos términos y bajo las mismas condiciones que regían con anterioridad a la transmisión.

## 8.4. Obligación de información

Los obligados a facilitar la información son tanto el transmitente como el adquirente y los destinatarios son los representantes legales de sus trabajadores respectivos, afectados por el cambio de titularidad empresarial. De no existir representantes, el transmitente y el adquirente deben facilitar la información a los trabajadores que puedan resultar afectados por la transmisión.

El empresario transmitente debe facilitar la información con la suficiente antelación (antes de la realización de la transmisión) y el adquirente, en todo caso, antes de que sus trabajadores se vean afectados en sus condiciones de empleo y de trabajo. Cuando se trate de supuestos de fusión y escisión de sociedades, el transmitente y el adquirente deben facilitar la información al tiempo de publicarse la convocatoria de las juntas generales que han de adoptar los respectivos acuerdos.

El contenido de la información que se debe facilitar debe versar sobre los siguientes extremos:

- Fecha prevista para la transmisión.
- Motivos de la transmisión.
- Consecuencias jurídicas, económicas y sociales para los trabajadores.
- Medidas previstas respecto a los trabajadores.

## Recuerde

Dado que la transmisión de empresa puede implicar la necesidad de tomar medidas laborales en relación con los trabajadores, tanto por parte del transmitente como del adquirente, ambos estarán obligados a iniciar un período de consultas con los representantes legales de los trabajadores sobre las medidas previstas y sus consecuencias, que habrá de celebrarse con la suficiente antelación y siempre antes de que las medidas se lleven a efecto.

Durante el período de consultas, empresario y representantes deben negociar con buena fe con vistas a alcanzar un acuerdo.

## 9. Otros aspectos

### 9.1. Aspectos inmobiliarios

Los locales comerciales, establecimientos mercantiles, pabellones industriales u oficinas en las que se desarrolla la actividad empresarial son un activo de la empresa que los puede poseer:

- A título de propiedad, o
- A título de arrendamiento.

#### 9.1.1. Vendedor propietario

Los inmuebles que son propiedad del empresario vendedor pueden ser objeto de transmisión global con el resto de activos al nuevo propietario (comprador). En este caso:

- **Es aconsejable** proceder a su previa tasación por un experto.
- **Es obligatoria** su formalización mediante escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **Es necesario** conocer:
  - La titularidad y las cargas del inmueble (la información se obtiene en el Registro de la Propiedad donde esté inscrito).
  - La cédula urbanística.
  - La licencia de uso y funcionamiento que se obtiene en el ayuntamiento del lugar donde se desarrolle la actividad.
  - La situación catastral.

## Recuerde

Es práctica habitual y recomendable incluir cláusulas en las que se declare:

- Que los bienes inmuebles que se transmiten están libres de cargas y gravámenes, derechos de terceros, arrendatarios y ocupantes.
- Que el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos (Plusvalía municipal) que se devengue por la transmisión de los bienes inmuebles correrá por cuenta del vendedor.

### 9.1.2. Vendedor arrendatario

Si el empresario vendedor es arrendatario de los inmuebles, es necesario que el comprador de la empresa tenga en cuenta:

1. Las condiciones del contrato de arrendamiento, fundamentalmente las referidas a:
  - El plazo de extinción del contrato y
  - La renta establecida para el nuevo arrendatario.
2. La posibilidad de traspaso por parte del propietario del local así como su preceptiva comunicación.
3. La existencia y condiciones de la licencia municipal de actividad.

### 9.1.3. Arrendamiento de local de negocios

Se considera **arrendamiento de local de negocios** al que recae sobre edificaciones destinadas a una actividad industrial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, docente o comercial.

### 9.1.3.1. Fianza

Si quiere o necesita alquilar un local recuerde que es obligatoria la prestación de una fianza en metálico en cantidad equivalente a 2 mensualidades.

También debe tener en cuenta que durante los 5 primeros años de duración del contrato la fianza no está sujeta a actualización. Pero, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a 1 o 2 mensualidades de la renta vigente.

#### Recuerde

Al finalizar el contrato, el saldo de la fianza en metálico debe devolverse al arrendatario. No lo olvide, ni se retrase en hacerlo pues transcurrido 1 mes desde la entrega de las llaves, sin que se hubiera hecho efectiva la restitución, comenzará devengarse el interés legal.

### 9.1.3.2. Forma

En principio, el contrato de arrendamiento de local de negocio, no exige formalidad alguna para su perfección. Sin embargo, las partes pueden acordar, por iniciativa propia, la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

Si es así, no olvide incluir:

- La identidad de los contratantes.
- La descripción de la finca arrendada.
- La duración pactada. Si en el contrato no se señala su plazo de duración, se entenderá que ésta es de 1 año.
- La renta inicial del contrato. Salvo acuerdo en contra, el pago de la renta es mensual y debe realizarse por anticipado dentro de los 7 primeros días.
- Las demás cláusulas que hubiese libremente acordado.

### 9.1.3.3. Inscripción

Los contratos de arrendamiento de local de negocios, así como los correspondientes a sus modificaciones, se deben inscribir en el Registro de la Propiedad y por ello están bonificados con una reducción del 25% en los honorarios registrales y notariales que resulten de aplicación.

Para la inscripción de los arrendamientos, así como de cualquier modificación de los mismos, es necesaria escritura pública notarial o elevación a público del documento privado que sirva de base al contrato.

#### **9.1.3.4. Cancelación**

El registrador de la Propiedad procederá de oficio a la cancelación de las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a 5 años, cuando hayan transcurrido 8 años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga del mismo.

Igualmente, la copia del acta notarial por la que el arrendador o arrendatario notifiquen a la otra parte su voluntad de no renovar el contrato, es título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

#### **9.1.3.5. Cesión y subarriendo**

Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendarla o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

El arrendador tiene derecho a una elevación del 10% de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca.

En todo caso, tanto la cesión como el subarriendo deben notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de 1 mes desde que tales operaciones se hubieran concertado.

### **Recuerde**

El cambio producido en la persona del arrendatario como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria da también derecho al arrendador a la elevación de la renta indicada.

#### **9.1.3.6. Adquisición preferente**

##### **Para los casos de venta**

En caso de venta del local arrendado el arrendatario tiene derecho de adquisición preferente sobre el mismo, pudiendo ejercitar:

- Un **derecho de tanteo** sobre el local arrendado en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación de la decisión de venta.

Cuando la venta recaiga además de sobre el local arrendado, sobre los demás objetos alquilados como accesorios del local, el arrendatario debe ejercitar el derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de los bienes.

- Un **derecho de retracto**, cuando no se hubiese hecho la notificación exigida o se hubiese omitido en ella información, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

El derecho de retracto caduca a los 30 días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa.

En cualquier caso, para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de locales arrendados debe justificarse que se han realizado las respectivas notificaciones.

No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando:

- El local arrendado se venda conjuntamente con otros locales propiedad del arrendador que formen parte del mismo inmueble, ni tampoco
- La totalidad de los pisos y locales del inmueble se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador.

## Recuerde

El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto es válido en contratos de duración pactada superior a 5 años.

### Tras la extinción del contrato

Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido 1 año a contar desde la extinción legal del arrendamiento. Para ello, el arrendador debe notificar fehacientemente al arrendatario:

- Su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.
- La renta ofrecida.
- Las condiciones esenciales del contrato.
- El nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas debe ejercerse por el arrendatario en el plazo de 30 días naturales, contados desde el siguiente al de la notificación.

El arrendador, transcurrido dicho plazo sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, podrá formalizar un nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 120 días naturales siguientes al de la notificación.

## Recuerde

La omisión de la notificación prevenida, así como de cualquiera de los requisitos exigidos da derecho al arrendatario:

- A subrogarse en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 60 días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado, o
- A ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

### 9.1.3.7. Resolución

El arrendador puede dar por resuelto el contrato por cualquiera de las siguientes causas:

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades que haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- Subarriendo o cesión in consentidas o realizadas sin cumplir lo establecido en la normativa vigente.

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad puede subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación debe notificarse por escrito al arrendador dentro de los 2 meses siguientes a la fecha del fallecimiento.

### 9.1.3.8. Indemnización al arrendatario

La extinción de un contrato de arrendamiento de local de negocios por transcurso del plazo pactado, da al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del

arrendador. Para ello, el arrendatario debe haber manifestado con 4 meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de 5 años.

La cuantía de la indemnización se determina de la forma siguiente:

- Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los 6 meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicado, la indemnización debe comprender los gastos de traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior.
- Si el arrendatario iniciara dentro de los 6 meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en el local dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de 18 mensualidades.

En todo caso, el arrendatario tiene derecho a una indemnización de una cuantía igual a 18 mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de 1 año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad similar a la que aquél ejercitaba.

## 9.2. Propiedad intelectual

### 9.2.1. Protección

Los derechos de autor (*copyrights*) de los que sea titular el vendedor sobre obras literarias, científicas, artísticas, o programas de ordenador son un activo de la empresa.

La inscripción en el Registro de Propiedad Intelectual es opcional, por lo que su constancia o no es indiferente a la hora de atribuir su titularidad. Si los derechos de propiedad intelectual han sido transmitidos, debe examinar los contratos en los que se hayan pactado tales disposiciones.

### Recuerde

Dentro de las cláusulas contractuales debe analizar principalmente:

- Su valoración.
- El tipo de retribución convenido, bien como porcentaje sobre ventas o como tanto alzado.
- El carácter exclusivo o no de la cesión de los derechos.
- La posibilidad de su hipoteca o embargo.

Especial atención merecen los **programas de ordenador** de los que sea titular el vendedor y que sean objeto de derechos de propiedad intelectual por ser una creación propia de su autor.

### 9.2.2. Programas de ordenador

**¿Qué es un programa de ordenador?** Un programa de ordenador es toda secuencia de instrucciones o indicaciones destinadas a ser utilizadas, directa o indirectamente, en un sistema informático para realizar una función o una tarea o para obtener un resultado determinado, cualquiera que sea su forma de expresión y fijación.

La documentación técnica y los manuales de uso de un programa gozan de su misma protección.

#### Recuerde

Los derechos exclusivos de explotación de un programa de ordenador por parte de quien sea su titular incluyen el derecho de realizar o de autorizar:

- Su reproducción total o parcial, incluso para uso personal por cualquier medio y bajo cualquier forma, ya fuere permanente o transitoria.
- Su traducción, adaptación, arreglo o cualquier otra transformación y la reproducción de los resultados de tales actos.
- Su distribución pública, incluido el alquiler del original o de sus copias.

#### Protección registral

Los derechos sobre los programas de ordenador, así como sus sucesivas versiones y los programas derivados, pueden ser objeto de inscripción en el Registro de Propiedad Intelectual.

La duración de la protección:

- Cuando el autor sea una persona física alcanza toda la vida del mismo y 70 años después de su muerte o declaración de fallecimiento.
- Cuando el autor sea una persona jurídica la duración de los derechos de explotación de un programa de ordenador será de 70 años.

#### Licencia

La licencia es una autorización de uso que es concedida por el titular del programa en las condiciones que libremente convenga con el destinatario.

## Recuerde

El destinatario de la licencia asume la obligación de:

- Pagar el precio fijado.
- Explotar la aplicación informática.
- Custodiar el *know-how* o conocimientos y técnicas transmitidas por el titular para facilitar la explotación de la aplicación informática.

## 9.3. Propiedad industrial

### 9.3.1. Concepto

La propiedad industrial es la que adquiere el productor, fabricante o comerciante por la creación de signos especiales con los que pretende distinguir de los similares, los resultados de su trabajo. La propiedad industrial, protege en el ejercicio de la actividad empresarial el uso exclusivo de las patentes y de los signos distintivos de ésta.

Son modalidades de propiedad industrial:

- Los **signos distintivos** del empresario, de la empresa, del establecimiento y de los productos y servicios propios de su actividad: nombre comercial, marcas de productos, rótulos de establecimientos.
- Las **creaciones intelectuales**, que aportan soluciones a problemas de tipo tecnológico o de diseño y suponen un progreso en la actividad económica desarrollada: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos industriales y artísticos.

La protección dispensada a la propiedad industrial, se concede si media inscripción en la Oficina Española de Patentes y Marcas. Tal protección, sobre derechos o concesiones absolutas y exclusivas, no es perpetua, se limita a un plazo que oscila entre 10 y 20 años.

La protección otorgada caduca:

- Por el transcurso del tiempo señalado, salvo renovación.
- Por falta de pago de las anualidades o cuotas correspondientes.
- Por el no uso o explotación.
- Por la voluntad o petición de los interesados.

Al vender la empresa, normalmente, se transmitirán con ella las marcas y patentes de titularidad del vendedor asociadas a su actividad. Esta transmisión puede ser total o limitada a una licencia de uso.

### 9.3.2. Licencias

La patente puede ser objeto de licencia (autorización para su uso), respecto de todas, alguna o algunas de las facultades que integran el derecho de exclusiva y para todo o parte del territorio nacional.

#### Contractuales

Las licencias contractuales son las concedidas por el titular de la patente en las condiciones que libremente convenga con el destinatario.

El destinatario de la licencia (comprador de la empresa), asume las obligaciones de:

- Pagar el canon.
- Explotar la patente.
- Custodiar el *know-how*: conocimientos, técnicas y formas transmitidas por el titular para facilitar la explotación y/o la individualización de la patente.

Por su parte, el titular (vendedor de la empresa) debe:

- Transmitir el *know-how* referente a la patente objeto de licencia.
- Asumir la responsabilidad de pago de indemnizaciones que, en su caso, se originen por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de defectos inherentes a la invención.

#### Exclusivas y no exclusivas

Las licencias exclusivas no se pueden ceder a terceros. La licencia exclusiva impide el otorgamiento de otras licencias, e incluso, generalmente, impide la explotación al propio titular de la patente en un ámbito determinado. Esto es, en aquel para el que se concede la exclusiva.

Sin embargo, en las licencias no exclusivas, el titular puede conceder licencias a otras personas, pudiendo además, obviamente, explotar por sí mismo la invención.

#### Obligatorias

Las licencias obligatorias son las concedidas por la Oficina Española de Patentes y Marcas, en los siguientes supuestos especiales:

- Por falta o insuficiente explotación de una invención patentada.
- Por necesidad de exportación. Cuando un mercado de exportación no puede ser adecuadamente abastecido por la insuficiencia de la producción del objeto de una patente, originando con ello un grave perjuicio para el desarrollo económico o tecnológico del país.

- Por dependencia entre patentes, de modo que una patente no pueda ser explotada sin menoscabo de aquellas otras en las que se apoya.
- Por motivos de interés público, por ser patentes de primordial importancia para la salud pública o para la defensa nacional.

## **9.4. Protección de datos**

La obtención de datos de carácter personal que realiza cualquier empresa hace necesario su adecuación a la regulación vigente Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD).

Esta obligación concierne a todas las personas físicas o jurídicas que posean datos de carácter personal de personas físicas.

### **9.4.1. ¿Qué se entiende por datos de carácter personal?**

Por dato de carácter personal se entiende cualquier información referida a personas físicas: Nombre y apellidos, dirección, teléfono, DNI, número de la seguridad social, fotografías, firmas, correos electrónicos, datos bancarios, edad y fecha de nacimiento, sexo, nacionalidad, etc.

### **9.4.2. Obligación principal**

El responsable del fichero y, en su caso, el encargado del tratamiento, deberán adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida y tratamiento o acceso no autorizado.

### **9.4.3. Transmisión**

Con la compraventa de la empresa se transmiten también los ficheros de datos de carácter personal de los que sea titular la empresa vendedora.

El nuevo titular (comprador de la empresa) debe informar a los afectados sobre tal transmisión. La información debe ser expresa, precisa e inequívoca, y efectuarse por el responsable del fichero o su representante, dentro de los 3 meses siguientes al registro de los datos del nuevo titular.

## **9.5. Deudores**

La transmisión de la empresa como negocio unitario entraña también la de los créditos que ostente el vendedor, que pasan a ser créditos a favor del comprador.

Se trata de una cesión de créditos que se caracteriza por:

- La no exigibilidad de formalidad o solemnidad alguna, ni consentimiento del deudor cedido para su validez.
- La sencillez de los requisitos exigidos; basta con que la transmisión sea notificada al deudor. Tras esta notificación, sólo se considerará legítimo el pago que se haga al comprador de la empresa.
- La responsabilidad del cedente (vendedor de la empresa) por la legitimidad del crédito pero, salvo pacto expreso en contrario, no así por la solvencia del deudor.

## 9.6. Maquinaria

En el contrato de compraventa (generalmente en un anexo) se debe incluir un inventario en el que figuren con detalle las características y el valor de la maquinaria.

Cuando la maquinaria sea objeto de contratos de *leasing*, es aconsejable incluir como pacto expreso del contrato la subrogación del comprador en todos los derechos y obligaciones del vendedor, incluido el derecho a ejercitar la opción de compra. El vendedor no suele percibir ninguna cantidad por dicha cesión. Igualmente, es importante prever la obligación de las partes de notificar a los arrendadores dicha subrogación y la posibilidad de que si los arrendadores no otorgan su consentimiento a dicha subrogación y optan por resolver el contrato de *leasing*, tal resolución perjudique única y exclusivamente al vendedor, que será el que soporte los costes, incluidos impuestos y honorarios del letrado.

## 9.7. Confidencialidad

Aunque es frecuente y aconsejable en la compraventa de empresas incluir la obligación de secreto y los acuerdos de confidencialidad, éstos carecen de regulación específica. Es la propia redacción de tales cláusulas las que determinan el periodo al que se extiende la obligación de confidencialidad así como las consecuencias previstas por su incumplimiento tanto para el comprador como para el vendedor.

### Ejemplo

Una cláusula tipo sería:

El comprador y el vendedor se comprometen a guardar la más estricta confidencialidad sobre los términos y condiciones del presente contrato de compraventa de empresa, así como a no reproducir, publicar ni difundir ninguna información relacionada con el mismo durante un período improrrogable de ..... años.

# 10. Solución de conflictos

La dificultad manifiesta de prever toda la casuística susceptible de negociación en un contrato de compraventa de empresa aconseja la inclusión de cláusulas que regulen la solución de conflictos: vía judicial o arbitraje.

## 10.1. Arbitraje

Una cláusula frecuente en los contratos de compraventa de empresa es la sumisión de las partes al arbitraje como vía de solución de las discrepancias que puedan surgir de su interpretación.

Mediante el arbitraje las personas físicas o jurídicas pueden someter, previo convenio, a la decisión de uno o varios árbitros las cuestiones litigiosas surgidas o que puedan surgir en materia de su libre disposición. Los árbitros sólo deciden en equidad si las partes les han autorizado expresamente para ello.

Para poder acudir a la fórmula arbitral, es necesario que conste la voluntad inequívoca de sometimiento al procedimiento arbitral: convenio arbitral.

El convenio arbitral, que puede adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente, debe expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual (por ejemplo por la transmisión de una empresa).

Las partes pueden encomendar la administración del arbitraje y la designación de árbitros a:

- Las corporaciones de derecho público que puedan desempeñar funciones arbitrales, según sus normas reguladoras, y en particular al Tribunal de Defensa de la Competencia.
- Las asociaciones y entidades sin ánimo de lucro que prevean en sus estatutos funciones arbitrales (por ejemplo, cámaras de comercio).

En los arbitrajes que no deban decidirse en equidad se requiere, salvo acuerdo expreso en contrario, la condición de abogado en ejercicio.

Las partes pueden acordar libremente el procedimiento para la designación de los árbitros, siempre que no se vulnere el principio de igualdad. A falta de acuerdo se deben aplicar las siguientes reglas:

- a) En el arbitraje con un solo árbitro, éste será nombrado por el tribunal competente a petición de cualquiera de las partes.
- b) En el arbitraje con tres árbitros, cada parte nombrará uno y los dos árbitros así designados nombrarán al tercero, quien actuará como presidente del colegio arbitral. Si una parte no nombra al árbitro dentro de los 30 días siguientes a la recepción del requerimiento de la otra para que lo haga, la designación del árbitro se hará por el tribunal competente, a petición de cualquiera de las partes. Lo mismo procederá cuando los árbitros designados no consigan ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro, dentro de los 30 días contados desde la última aceptación.

En caso de pluralidad de demandantes o demandados, éstos nombrarán un árbitro y aquéllos otro. Si los demandantes o los demandados no se pusieran de acuerdo sobre el árbitro que les corresponde nombrar, todos los árbitros serán designados por el tribunal competente a petición de cualquiera de las partes.

- c) En el arbitraje con más de tres árbitros, todos serán nombrados por el tribunal competente a petición de cualquiera de las partes.

Si no resultase posible designar árbitros a través del procedimiento acordado por las partes, cualquiera de ellas podrá solicitar al tribunal competente el nombramiento de los árbitros o, en su caso, la adopción de las medidas necesarias para ello.

## 10.2. Tribunal competente

En caso de tener que acudir a la vía judicial, se debe determinar la plaza en la que se resolverá el litigio mediante la inclusión de cláusulas tipo como:

*Las partes acuerdan someter el conocimiento de cualquier litigio referente al presente contrato de compraventa de empresa a la jurisdicción de los tribunales de.....(ciudad, país)....*

# 11.

## Modelos de contrato de compraventa de empresa (Persona Física y Persona Jurídica)

En....., a.....de.....de.....

### REUNIDOS

#### VENDEDOR PERSONA FÍSICA

De una parte Don/ Doña....., mayor de edad, ..... (*estado civil*) ..... (*profesión*), vecina/o de ....., con domicilio en la calle ..... n°..... y con NIF n°.....(en adelante el vendedor)

#### VENDEDOR PERSONA JURÍDICA

De una parte Don/Doña ....., mayor de edad, ..... (*estado civil*),.....(*profesión*) vecino/a de ....., domiciliado en c/ ..... n° ..... con NIF n° ....., como legal representante (en virtud de copia de los estatutos sociales que se adjuntan a esta escritura) de la Sociedad ....., con NIF ....., constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en ..... el..... de ..... de ..... por el Notario Don ....., n° ..... de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de ....., en el tomo ....., libro..... de la sección ....., folio ....., hoja ..... (en lo sucesivo vendedor).

Y de otra

#### COMPRADOR PERSONA FÍSICA

Don/ Doña....., mayor de edad, ..... (*estado civil*), .....(*profesión*), vecina/o de .....con domicilio en la calle ..... n°..... y con NIF n°..... (en adelante el comprador).

#### VENDEDOR PERSONA JURÍDICA

Don/Doña....., mayor de edad,..... (*estado civil*), .....(*profesión*) vecino/a de ..... domiciliado en c/ ..... n° ..... con NIF n° ....., como legal representante (en virtud de copia de los estatutos sociales que se adjuntan a esta escritura) de la Sociedad ....., con CIF ....., constituida por

tiempo indefinido en escritura autorizada en ..... el.....  
de ..... de ..... por el Notario Don ....., nº  
..... de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de .....,  
en el tomo ....., libro..... de la sección .....,  
folio ....., hoja ..... (en lo sucesivo comprador).

## **INTERVIENEN**

El vendedor Don....., en su propio nombre y derecho, y el comprador, Don....., en nombre y representación de la sociedad.....  
(o a la inversa, según el caso).

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para celebrar y otorgar el presente contrato, a cuyos efectos:

## **DECLARAN**

**I.-** Que la sociedad..... (*Nombre de la empresa*) ha desarrollado y desarrolla la actividad de..... con NIF..... y domicilio social en ..... nº..... de.....

**II.-** Que el vendedor o los vendedores son propietarios de la totalidad de las acciones o participaciones de la empresa..... y que dichas acciones o participaciones están libres de cargas.

**III.-** Que la citada empresa..... es propietaria de un local de negocios de.....metros cuadrados distribuidos de la siguiente forma..... Este local está situado en..... en la calle..... nº..... y linda al norte con..... al sur con....., al este con..... y al oeste con..... Contiene los elementos descritos en el ANEXO....

**IV.-** Que la sociedad..... adquirió dicho local por compra a Don /Doña..... el día..... de..... de..... según consta en escritura pública otorgada por el notario de ..... Don..... Número de su protocolo.....

**V.-** El local descrito está inscrito en el Registro de la Propiedad de ....., tomo ..... Libro ....., folio..... finca.....

**VI.-** Que la sociedad..... es, a su vez, propietaria de la maquinaria, enseres y elementos descritos en el ANEXO.....

**VII.** Que los vendedores o el vendedor están interesados en transmitir y Don....., comprador, en recibir la totalidad de las acciones o participaciones, el local, los muebles y la maquinaria indicada en el Anexo..... por el precio y las condiciones que luego se describirán.

**VIII.-** Que habiendo llegado las partes aquí contratantes, de sus libres y espontáneas voluntades, a un acuerdo otorgan el presente contrato de compraventa de empresa con sujeción a las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. OBJETO**

En virtud del presente contrato el vendedor transmite al comprador, y el comprador adquiere:

- La totalidad de las acciones o participaciones, libres de toda carga y gravamen y previo cumplimiento de los requisitos regulados en el artículo..... de los estatutos sociales según consta en certificación expedida por el administrador de la compañía que se acompaña como ANEXO.....
- Todos los bienes, derechos y obligaciones del vendedor que figuran en el balance de situación de la empresa a fecha.....

En el ANEXO..... se describen y detallan todos los elementos, derechos y obligaciones integrantes de la empresa que se transmite por el presente contrato.

- El local sito en la calle..... n°..... de ..... Con..... metros cuadrados distribuidos..... que pertenece a la vendedora según consta en escritura otorgada ante notario de..... en fecha ..... que se adjunta a la presente como ANEXO.....

*(La compraventa del inmueble también se puede realizar en escritura aparte)*

### **SEGUNDA. PRECIO**

**OPCIÓN 1.** El precio de la compraventa de las acciones o participaciones, enseres, maquinaria y local descritos en la cláusula primera es de ..... euros que se pagan íntegramente en este acto, otorgando el vendedor con la firma del presente contrato carta de pago de la referida cantidad.

**OPCIÓN 2.** El comprador pagará al vendedor por la empresa la cantidad de..... euros. Esta cantidad será entregada al vendedor según los siguientes plazos:

- A la fecha de la firma del presente contrato .....euros
- El día.... de ..... de..... el comprador pagará..... euros
- El día.... de ..... de .....el comprador pagará .....euros

Como medio de pago se acuerda entre las partes el uso de transferencia bancaria a la cuenta número ..... del banco ..... del vendedor.

### **TERCERA. TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD**

La transmisión de la titularidad de la empresa se produce en la fecha de la firma del presente contrato y conlleva, asimismo, la transmisión de todos los elementos, derechos y obligaciones integrantes de la misma (bienes muebles, inmuebles, maquinaria, patentes, contratos, etc.).

#### **3.1. BIENES MUEBLES**

El mobiliario que figura relacionado en el ANEXO..... es propiedad del vendedor en pleno dominio por adquisición efectuada a los proveedores.....

Estos bienes están libres de cargas y gravámenes y han sido pagados en su integridad por el comprador.

#### **3.2. BIENES INMUEBLES**

En virtud del presente contrato, el local descrito en el ANEXO..... se transmite al comprador. Este local es propiedad del vendedor según consta en escritura pública autorizada por el Notario..... de ..... Don..... en el número..... de su protocolo, el día..... de..... de.....

El vendedor declara que el local está libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

El impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos devengado como consecuencia de esta transmisión será pagado por el vendedor.

#### **3.3. MAQUINARIA**

Los elementos del activo incluidos en el balance de situación bajo el epígrafe de maquinaria, mobiliario, equipo y otros activos comprendidos en la presente compraventa que figuran descritos en el ANEXO..... se transmiten mediante la firma del presente contrato habiéndose satisfecho su precio íntegramente.

Estos elementos son propiedad del vendedor y están libres de cargas y gravámenes.

#### **3.4. CONTRATOS LABORALES**

El vendedor, a la firma del presente contrato, declara que no adeuda ninguna cantidad con respecto al pago de salarios y cuotas a la Seguridad Social.

Desde la firma del presente contrato, todos los empleados que presten sus servicios en la empresa objeto de transmisión, pasarán a depender del comprador que

sucedirá al vendedor en todas sus obligaciones laborales, tal y como establece el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

En un plazo no superior a....., el comprador se inscribirá como empresario en los organismos y dependencias laborales, así como en la Seguridad Social y se dará de baja simultáneamente la inscripción del vendedor como empresario respecto a dichos empleados.

Se adjunta como ANEXO....., una relación de los empleados, con indicación de su categoría, puesto de trabajo, antigüedad, salario anual, así como los beneficios sociales que disfrutan.

Cualquier indemnización que sea pagadera, en su caso, a los empleados será por cuenta exclusiva del comprador.

### **3.5. VEHÍCULOS**

Desde la firma del presente contrato, los vehículos que se describen en el ANEXO..... se transmiten al comprador.

Estos vehículos son propiedad del vendedor y están libres de cargas y gravámenes, no debiendo el vendedor ninguna cantidad en concepto de impuesto de circulación ni por ninguna multa de tráfico. Igualmente, ningún órgano judicial o administrativo ha dictado orden de embargo contra los mismos.

### **3.6. EXISTENCIAS**

Las existencias descritas en el ANEXO... materias primas, materiales de consumo piezas de repuesto, productos en curso de fabricación y otras son propiedad del vendedor en pleno dominio.

A la firma del presente contrato tales existencias se transmitirán al comprador, teniendo en cuenta que las cantidades pendientes de pago las deberá abonar el comprador en las fechas de vencimiento respectivas.

### **37. PROPIEDAD INDUSTRIAL**

Las patentes, marcas, modelos de utilidad y otros conceptos de propiedad industrial relacionados en el ANEXO....., son objeto de transmisión por el presente contrato.

El vendedor manifiesta y deja constancia de que no adeuda ninguna cantidad por el disfrute de dicha propiedad industrial ni por ningún impuesto que grave su uso y tenencia.

### **CUARTA. CONTRATOS EN CURSO**

A partir de la firma del presente contrato el comprador se subroga respecto a cualquier contrato formalizado por el vendedor con clientes de la empresa transmitida, así como en cualquier pedido que esté pendiente de servir.

El comprador y el vendedor deberán notificar a los clientes, en el menor plazo de tiempo posible, la subrogación acordada.

Desde la firma del presente contrato cualquier otro que formalice la empresa con nuevos clientes se celebrará por el comprador. Igualmente, las cuentas pendientes de cobro en esta fecha las cobrará directamente el nuevo propietario: el comprador.

#### **QUINTA. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Desde la fecha de la firma del presente contrato el comprador se subrogará en todos los derechos y obligaciones del vendedor incluido también el derecho a ejercer la opción de compra. Para ello las partes deberán comunicar a los arrendadores dicha subrogación. En el caso de que los arrendadores, tras la notificación indicada, no acepten dicha sustitución podrán proceder a resolver el contrato. Esta resolución perjudicará al vendedor quien soportará los costes que sean consecuencia de la misma.

#### **SEXTA. OTROS ARRENDAMIENTOS**

Tal y como queda descrito en el ANEXO.... el vendedor forma parte en calidad de arrendatario de los contratos señalados con los números..... Igualmente se deja constancia de que el vendedor está al corriente en el pago de las rentas correspondientes a los mismos.

A partir de la firma del presente documento el comprador se subrogará en los derechos y obligaciones de dichos contratos, por tanto el pago de las rentas correrá a su cargo siempre y cuando haya mediado previa notificación de la subrogación a los arrendadores.

La subrogación del comprador se realizará por su cuenta y riesgo de tal forma que asumirá, sin derecho a indemnización alguna, la posible revocación del contrato por parte de los arrendadores no conformes con la subrogación.

#### **SÉPTIMA. ASUNCIÓN DE DEUDAS**

Las deudas que figuran en el balance de situación ANEXO..... de este contrato NO son objeto de cesión; por ello, el vendedor deberá pagarlas sin demora a su vencimiento. Igualmente deberá asumir todas aquellas deudas que surjan posteriormente por mercancías adquiridas o servicios prestados que figuren en los libros del vendedor y que, por cualquier causa, no hayan sido satisfechas a la firma del presente contrato.

Dentro de las deudas descritas se incluyen:

- Deudas laborales, con los empleados
- Deudas con Hacienda Pública

- Deudas con proveedores
- Acreedores bancarios
- Otras ...

## **OCTAVA. HACIENDA PÚBLICA**

Por los certificados adjuntados al presente contrato en el ANEXO..... se deja constancia de que el vendedor ha pagado y se encuentra al día respecto a las obligaciones fiscales de la empresa transmitida. El vendedor no adeuda ninguna cantidad por impuestos directos ni indirectos (IBI, IVA, retenciones del IRPF, IS).

A partir de la firma del presente contrato será el comprador el que asuma las obligaciones y las deudas fiscales, de cualquier naturaleza, surgidas como consecuencia del desarrollo de la actividad de la empresa transmitida.

## **NOVENA. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES**

El vendedor manifiesta:

- Que hasta la fecha de la firma del presente contrato, ha cumplido todas las obligaciones asumidas con terceros.
- Que se halla al corriente en todas sus obligaciones incluidas las derivadas de la normativa sobre medio ambiente.
- Que no se halla inmerso en litigio alguno ni tiene pendiente ninguna reclamación (civil, mercantil, fiscal, administrativa, laboral, etc.).

## **DÉCIMA. SANEAMIENTO**

La empresa queda sometida a saneamiento por evicción y vicios ocultos.

## **DECIMOPRIMERA. PACTO DE NO COMPETENCIA**

El comprador manifiesta su interés en que el vendedor firme por el presente contrato un pacto de no competencia que le impida dedicarse, directa o indirectamente, durante el período de....., sin el previo consentimiento expreso y escrito del comprador a las siguientes actividades:

Fabricar.....  
 Vender.....

## **DECIMOSEGUNDA. CONFIDENCIALIDAD**

El comprador y el vendedor convienen guardar la más estricta confidencialidad sobre los términos y condiciones del presente contrato de compraventa de empresa, así como a no reproducir, publicar ni difundir ninguna información relacionada con el mismo.

## **DECIMOTERCERA. RESOLUCIÓN**

El presente contrato podrá resolverse:

- Por incumplimiento grave a solicitud de cualquiera de las partes y previo requerimiento fehaciente de cumplimiento, así como del transcurso del plazo de 10 días concedido para su solución.
  - Por denuncia unilateral.
- (.....)

**DECIMOCUARTA. ANEXOS**

Todos los anexos unidos al presente contrato son suscritos por las partes y forman parte integrante del mismo.

**DECIMOQUINTA. GASTOS**

Todos los gastos derivados de la elevación a público del presente contrato y de su ejecución serán pagados de acuerdo con lo expresamente previsto en sus pactos o, en defecto de tales, con arreglo a la regulación vigente.

**DECIMOSEXTA. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**OPCIÓN 1**

Las partes acuerdan someter el conocimiento de cualquier litigio referente al presente contrato a la jurisdicción de los tribunales de ..... de.....

**OPCIÓN 2**

Todas las diferencias que se deriven de la interpretación y ejecución del presente contrato serán resueltas por árbitros nombrados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional.

Las partes manifiestan su conformidad con el presente contrato, que otorgan y firman en dos ejemplares igualmente originales y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

D.....  
Vendedor

D.....  
Comprador

**ANEXOS**

Uno de los rasgos característicos de los contratos de compraventa o adquisición de empresas es la inclusión y extensión de los ANEXOS. La utilización de los ANEXOS se justifica por la complejidad del objeto de compra, integrado por numerosos activos, pasivos, relaciones y contratos. Es por esta razón por lo que en el texto del contrato se hace referencia a otra serie de documentos que se unen al mismo

y que tienen el mismo valor jurídico y vinculante que el contrato entre las partes contratantes.

Entre los documentos que se incorporan como anexos podemos destacar:

- Los referentes a la contabilidad de la empresa.
- La relación de trabajadores traspasados con indicación de los siguientes datos: nombre, contrato, salario, antigüedad, puesto, etc.
- Los que describen la maquinaria, mobiliario, equipo (serie, características, antigüedad, etc.).
- Los que indican los vehículos (marca, matrícula, antigüedad, etc.).
- Los que incluyen la propiedad industrial: patentes, marcas, nombres comerciales, contratos de cesión, licencias, etc.
- Los que recogen los contratos de arrendamiento, etc.