INVERSALE
CONSULTORES

EJEMPLO · DATOS FICTICIOS

CONTRATO DE ARRAS DE TRASPASO DE NEGOCIO

Reserva para la cesión de un negocio en funcionamiento · arras penitenciales (artículo 1454 del Código Civil)

> Resumen en claro (no forma parte del contrato). El Vendedor se compromete a traspasar su negocio al Comprador por 72.000 €, y el Comprador deja una señal de 7.200 € (10 % del precio) que recibe el Vendedor. Si el Comprador se echa atrás sin una causa de las pactadas, pierde la señal; si se echa atrás el Vendedor, la devuelve doblada. Si pasa algo de lo previsto en la cláusula 7 (la licencia no vale, el casero no acepta al nuevo inquilino…), la señal se devuelve entera y aquí no ha pasado nada. La firma definitiva tiene que ser antes del 15 de enero de 2027.

QUIÉNES FIRMAN

El Vendedor: D./Dª MARTA SOLER VIDAL, de nacionalidad española, con D.N.I./N.I.E. 00000000A, domicilio en Calle de Ponzano 00, 4º C, 28003 Madrid, teléfono 6XX XXX XXX y correo electrónico marta@ejemplo.es.

El Comprador: D./Dª JAVIER PONS RIBES, de nacionalidad española, con D.N.I./N.I.E. 00000000B, domicilio en Calle de Bravo Murillo 00, 2º A, 28015 Madrid, teléfono 6XX XXX XXX y correo electrónico javier@ejemplo.es.

Los dos declaran que tienen capacidad para firmar este contrato y que nada se lo impide. Se adjunta copia del documento de identidad de cada firmante (y de los poderes, si firma por una sociedad) como Anexo A.

ANTECEDENTES

1. El negocio. El Vendedor es titular del negocio de bar-restaurante con cocina, sin música llamado «Casa Lumbre», en el local de Calle de Santa Engracia 00, bajo, Madrid (el «Negocio»).

2. El local y su alquiler. El local es alquilado. El contrato de arrendamiento se firmó el 1 de mayo de 2018 con Dª CARMEN LLORCA PÉREZ, vence el 30 de abril de 2028 y la renta actual es de 2.600 € al mes más impuestos. Según su cláusula 9ª, la cesión del contrato a un nuevo inquilino necesita el consentimiento del arrendador. El arrendador ha dado su conformidad por escrito el 10 de noviembre de 2026 (Anexo B).

3. La licencia. El Negocio tiene licencia de apertura/actividad del Ayuntamiento de Madrid (expediente nº 2018/0457) y la actividad se ejerce conforme a ella.

4. Lo que el Comprador ya ha visto. Antes de firmar, el Comprador ha recibido la documentación del Anexo C (contrato de alquiler, licencia de actividad, modelos 303 y 390 de 2024 y 2025, inventario valorado y fotos del local) y declara que la ha podido examinar.

5. La intención. El Comprador quiere adquirir el Negocio y el Vendedor quiere transmitirlo. Para reservarlo, firman este contrato con las siguientes

CLÁUSULAS

1. Qué se vende

El Vendedor se obliga a transmitir al Comprador (o a la sociedad que el Comprador designe, de la que el Comprador responderá) el Negocio completo: las licencias y permisos, las obras e instalaciones del local, la maquinaria, el mobiliario y los enseres (inventario provisional en el Anexo I, que se comprobará y firmará como definitivo el día de la entrega), el fondo de comercio y el nombre comercial, el teléfono y las redes sociales del

Negocio, y la posición de inquilino del local según la cláusula 6. Las existencias (género) no están incluidas: se recontarán el día de la entrega y el Comprador las pagará aparte a precio de coste.

2. Precio

El precio total es de SETENTA Y DOS MIL EUROS (72.000 €). La señal de la cláusula 3 forma parte del precio; el resto se paga el día de la firma del contrato de traspaso.

3. La señal (arras penitenciales)

El Comprador entrega como señal SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.200 €), el 10 % del precio, por transferencia a la cuenta del Vendedor IBAN ES00 0000 0000 0000 0000 0000. Son arras penitenciales del artículo 1454 del Código Civil. Esto significa: si el Comprador decide no seguir adelante sin una de las causas de la cláusula 7, pierde la señal; si es el Vendedor quien decide no seguir, devuelve la señal doblada. En los casos de la cláusula 7, la señal se devuelve entera y ninguno debe nada al otro.

Este contrato produce efectos desde el momento en que el Vendedor confirma por escrito al Comprador que ha recibido la señal. Si la señal no ha llegado en los tres días hábiles siguientes a la última firma, cualquiera de las partes puede dar el contrato por no celebrado, sin penalización, avisando por escrito.

4. Qué hace el Vendedor con la señal

El Vendedor recibe la señal en su cuenta y firma este contrato como recibo de ella, a condición de que el ingreso se haga efectivo. Si el contrato se resuelve por una causa de la cláusula 7 o por acuerdo de las partes, el Vendedor la devolverá al Comprador en los cinco días hábiles siguientes, por transferencia a la cuenta desde la que la recibió. Si es el Vendedor quien decide no seguir adelante (cláusula 3), devolverá la señal doblada en ese mismo plazo.

5. Mientras tanto: obligaciones hasta la firma

Hasta la firma del traspaso, el Vendedor se obliga a mantener el Negocio abierto y funcionando con normalidad; a no vender ni retirar nada del inventario del Anexo I; a estar al corriente de la renta, los suministros, los impuestos y la Seguridad Social; a no modificar el contrato de alquiler ni contratar deudas que afecten al Negocio; a gestionar el nuevo contrato de alquiler para el Comprador; y a pedir los certificados de estar al corriente de Hacienda y de la Seguridad Social para aportarlos en la firma. El Comprador podrá hacer una visita de comprobación del local y del inventario antes de la firma, en fecha acordada con el Vendedor.

6. El alquiler del local

El Comprador firmará con el arrendador un nuevo contrato de alquiler con estas condiciones mínimas: duración de años, renta no superior a € al mes y fianza no superior a mensualidades; el contrato del Vendedor quedará resuelto el mismo día.

7. Cuándo se devuelve la señal entera

Este contrato queda sin efecto, con devolución íntegra de la señal al Comprador y sin penalización para nadie, si antes de la fecha límite ocurre alguna de estas cosas:

a) La licencia de actividad no está en vigor, no ampara la actividad del Negocio o no puede pasar a nombre del Comprador.

b) El arrendador no da por escrito su conformidad a la cesión (o no firma el contrato nuevo), o exige una renta más de un 20 % superior a la actual, un plazo inferior al que queda en el contrato actual o garantías que el Comprador no pueda razonablemente prestar.

c) Aparecen deudas, cargas, embargos, sanciones o suministros impagados anteriores a la firma que el Vendedor no había declarado y que no quedan resueltos antes de la fecha límite.

d) La comunidad de propietarios del edificio ha acordado por escrito oponerse a la actividad.

e) La documentación del Anexo C resulta falsa o incompleta en algo esencial (facturación, licencia, contrato de alquiler).

8. Personal

El Negocio se transmitirá sin trabajadores. El Vendedor extinguirá antes de la firma del traspaso todos los contratos de trabajo que haya, pagando a su cargo finiquitos e indemnizaciones, y lo acreditará con documentos.

9. Fecha límite para firmar el traspaso

El contrato de traspaso se firmará, y el resto del precio se pagará, como muy tarde el 15 de enero de 2027, presencialmente o a distancia con firma electrónica. Si llegada esa fecha falta solo algo ajeno a las partes (la respuesta del arrendador, del Ayuntamiento o del banco), el plazo se amplía automáticamente quince días naturales, una sola vez. Pasada la prórroga sin firmar, cualquiera de las partes puede dar por resuelto este contrato con devolución íntegra de la señal, salvo que el retraso se deba al incumplimiento de una de ellas, en cuyo caso se aplica la cláusula 3.

10. Impuestos y gastos

Esta operación es la transmisión de un negocio en funcionamiento como unidad económica autónoma y, por tanto, no está sujeta a IVA (artículo 7.1º de la Ley 37/1992). Si lo transmitido no fuera un negocio en funcionamiento sino solo bienes sueltos, la operación sí llevaría IVA. Cada parte paga los impuestos que le correspondan por ley. Las tasas municipales del cambio de titularidad de la licencia las paga el Comprador.

11. Confidencialidad

Las partes guardarán en secreto este contrato, la documentación intercambiada y las condiciones económicas durante dos años, salvo que la ley o una autoridad se lo exija, y salvo con sus propios asesores. El Comprador no contactará con los empleados, proveedores ni clientes del Negocio sin permiso del Vendedor hasta la firma del traspaso.

12. Firma a distancia y copias

Este contrato puede firmarse a distancia. Cada parte lo firma en el lugar y la fecha que indica junto a su firma, y el contrato produce efectos desde la última firma (sin perjuicio de la cláusula 3). La firma electrónica (manuscrita en pantalla, a través de la plataforma o mediante copia escaneada firmada) tiene el mismo valor que la firma en papel, conforme a la Ley 6/2020 y al Reglamento (UE) 910/2014. Cada parte conserva un ejemplar completo.

13. Datos personales

Los datos de este contrato los tratan las partes solo para gestionar esta operación y cumplir las obligaciones legales que derivan de ella (Reglamento (UE) 2016/679 y Ley Orgánica 3/2018). Cada firmante puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en los domicilios del encabezado.

14. Avisos entre las partes

Los avisos se harán por escrito a los domicilios o correos electrónicos del encabezado, por un medio que deje constancia de la recepción (burofax, correo certificado o correo electrónico con confirmación). Quien cambie de domicilio o de correo debe comunicarlo a la otra parte.

15. Acuerdo completo, ley y juzgados

Este documento recoge todo lo acordado y sustituye cualquier conversación o mensaje anterior. Los cambios tendrán que hacerse por escrito y firmados por los dos. Si una cláusula fuera nula, las demás siguen valiendo.

Se aplica la ley española y, para cualquier conflicto, las partes se someten a los juzgados y tribunales de Madrid, renunciando a cualquier otro fuero.

Anexos: A · Documentos de identidad y poderes. B · Conformidad del arrendador. C · Documentación entregada al Comprador. I · Inventario provisional.

EL VENDEDOR

Lugar y fecha: _____

Fdo.: _____

EL COMPRADOR

Lugar y fecha: _____

Fdo.: _____

INVERSALE CONSULTORES

EJEMPLO · DATOS FICTICIOS

CONTRATO DE TRASPASO DE NEGOCIO

Cesión de un negocio en funcionamiento sin personal

> Resumen en claro (no forma parte del contrato). Con este contrato el Negocio pasa del Vendedor al Comprador. El Comprador paga el resto del precio (64.800 €; la señal de 7.200 € ya la tiene el Vendedor). El Vendedor entrega el local, las llaves, el inventario y las licencias el 15 de enero de 2027, y garantiza que no hay deudas ni cargas anteriores. El alquiler pasa al Comprador con un contrato nuevo.

QUIÉNES FIRMAN

El Vendedor: D./Dª MARTA SOLER VIDAL, de nacionalidad española, con D.N.I./N.I.E. 00000000A, domicilio en Calle de Ponzano 00, 4º C, 28003 Madrid, teléfono 6XX XXX XXX y correo electrónico marta@ejemplo.es.

El Comprador: D./Dª JAVIER PONS RIBES, de nacionalidad española, con D.N.I./N.I.E. 00000000B, domicilio en Calle de Bravo Murillo 00, 2º A, 28015 Madrid, teléfono 6XX XXX XXX y correo electrónico javier@ejemplo.es.

Los dos declaran que tienen capacidad para firmar este contrato y que nada se lo impide. Se adjunta copia del documento de identidad de cada firmante (y de los poderes, si firma por una sociedad) como Anexo A.

ANTECEDENTES

1. El negocio. El Vendedor es titular del negocio de bar-restaurante con cocina, sin música llamado «Casa Lumbre», en el local de Calle de Santa Engracia 00, bajo, Madrid (el «Negocio»).

2. El local y su alquiler. El local es alquilado. El contrato de arrendamiento se firmó el 1 de mayo de 2018 con Dª CARMEN LLORCA PÉREZ, vence el 30 de abril de 2028 y la renta actual es de 2.600 € al mes más impuestos. Según su cláusula 9ª, la cesión del contrato a un nuevo inquilino necesita el consentimiento del arrendador. El arrendador ha dado su conformidad por escrito el 10 de noviembre de 2026 (Anexo B).

3. La licencia. El Negocio tiene licencia de apertura/actividad del Ayuntamiento de Madrid (expediente nº 2018/0457) y la actividad se ejerce conforme a ella.

4. La señal. El 17 de noviembre de 2026 las partes firmaron un contrato de arras por el que el Comprador entregó 7.200 € a cuenta del precio, que el Vendedor recibió.

5. Lo que el Comprador ha comprobado. El Comprador ha recibido y examinado la documentación del Anexo C (contrato de alquiler, licencia de actividad, modelos 303 y 390 de 2024 y 2025, inventario valorado y fotos del local), ha visitado el local y ha comprobado el inventario, y el Vendedor le ha entregado hoy los certificados de estar al corriente con Hacienda y con la Seguridad Social (Anexo III).

6. El arrendador. El Comprador firma hoy un nuevo contrato de alquiler con el arrendador (Anexo IV).

CLÁUSULAS

1. Qué se transmite

El Vendedor transmite al Comprador, que lo adquiere, el Negocio completo: las licencias y permisos, las obras e instalaciones del local, la maquinaria, el mobiliario y los enseres del inventario definitivo (Anexo I), el fondo de comercio y el nombre comercial, el teléfono y las redes sociales del Negocio, y la posición de inquilino del local según la cláusula 5. El Vendedor declara que todos los bienes del Anexo I son suyos y están pagados. Las existencias se han recontado hoy y el Comprador las paga aparte, por importe de 2.300 €, a precio de coste.

2. Precio y forma de pago

El precio total es de SETENTA Y DOS MIL EUROS (72.000 €). De ese importe, 7.200 € ya están pagados como señal, y el resto, SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS EUROS (64.800 €), lo paga el Comprador por transferencia a la cuenta del Vendedor IBAN ES00 0000 0000 0000 0000 0000, entregando el justificante en el momento de la firma. El Vendedor confirmará por escrito la recepción en cuanto el dinero esté en su cuenta y, como muy tarde, en dos días hábiles. La transmisión del Negocio y la entrega del local (cláusula 3) se producen cuando el Vendedor recibe el precio; hasta entonces el Comprador no puede disponer del Negocio. Si el precio no se recibe en los cinco días hábiles siguientes a la firma, el Vendedor puede resolver este contrato con la indemnización que corresponda.

3. Entrega del negocio

La entrega se hará el 15 de enero de 2027 (o el día en que el Vendedor confirme el cobro, si es posterior) en el local. Ese día las partes comprobarán juntas el inventario, el estado del local y de las instalaciones y las lecturas de luz, agua y gas, y el Vendedor entregará las llaves, los mandos, las claves, la documentación de maquinaria y licencias y cuanto sea necesario para seguir explotando el Negocio. De todo ello se firmará el acta de entrega del Anexo V. Desde la entrega, el Negocio, sus ingresos y sus riesgos son del Comprador.

4. Licencias y cambio de titularidad

El Vendedor firma hoy la comunicación de cambio de titularidad de la licencia ante el Ayuntamiento de Madrid y colaborará en cuanto haga falta para que licencias, permisos y registros pasen a nombre del Comprador. Las tasas de ese cambio las paga el Comprador.

5. El alquiler del local

El Comprador firma hoy un nuevo contrato de alquiler con el arrendador (Anexo IV) y el contrato del Vendedor queda resuelto hoy de mutuo acuerdo con el arrendador, sin nada que reclamarse.

6. La fianza del alquiler

El Comprador deposita su propia fianza con el nuevo contrato y el Vendedor recupera la suya del arrendador por su cuenta.

7. Suministros

El Comprador pondrá a su nombre la luz, el agua, el gas, las telecomunicaciones y la alarma en los diez días siguientes a la entrega; el Vendedor le facilitará lo necesario. Los consumos hasta la lectura del acta de entrega son del Vendedor; desde entonces, del Comprador.

8. Personal

El Negocio se transmite sin trabajadores. El Vendedor declara que hoy no hay ningún contrato de trabajo en vigor vinculado al Negocio y que ha pagado finiquitos, indemnizaciones, salarios, vacaciones y cotizaciones de los que hubo (documentación en el Anexo II). Si algún trabajador o la Seguridad Social reclamase al Comprador por hechos anteriores a hoy, el Vendedor le reembolsará íntegramente lo que pague.

9. Garantías del Vendedor

El Vendedor garantiza que el Negocio se transmite libre de deudas, cargas, embargos y reclamaciones; al corriente de impuestos, tasas, sanciones, suministros, proveedores y alquiler; con las licencias en vigor; sin pleitos ni inspecciones abiertas que no haya declarado; y que todo lo que ha manifestado en este contrato es cierto. Responde frente al Comprador de los defectos ocultos y de que nadie reclame la propiedad de lo transmitido (artículos 1461 y 1484 y siguientes del Código Civil), y le reembolsará íntegramente cualquier cantidad que el Comprador tenga que pagar por hechos anteriores a la entrega.

10. No competencia

El Vendedor se compromete a no abrir ni participar, directa o indirectamente, en un negocio de la misma actividad en un radio de 2 km del local durante 2 años desde hoy, ni a captar a los empleados, proveedores o clientes del Negocio. Si incumple, indemnizará al Comprador por los daños causados.

11. Impuestos y gastos

Esta operación es la transmisión de un negocio en funcionamiento como unidad económica autónoma y, por tanto, no está sujeta a IVA (artículo 7.1º de la Ley 37/1992). Si lo transmitido no fuera un negocio en funcionamiento sino solo bienes sueltos, la operación sí llevaría IVA. Cada parte paga los impuestos que le correspondan por ley: los del Vendedor por lo que obtiene y los del Comprador por lo que adquiere. Las tasas municipales, las del cambio de titularidad y los gastos de suministros corren por cuenta del Comprador.

12. Si alguien incumple

Si una parte incumple este contrato, la otra puede exigir que lo cumpla o resolverlo, y en los dos casos pedir la indemnización de los daños causados (artículo 1124 del Código Civil).

13. Firma a distancia y copias

Este contrato puede firmarse a distancia. Cada parte lo firma en el lugar y la fecha que indica junto a su firma, y el contrato produce efectos desde la última firma. La firma electrónica (manuscrita en pantalla, a través de la plataforma o mediante copia escaneada firmada) tiene el mismo valor que la firma en papel, conforme a la Ley 6/2020 y al Reglamento (UE) 910/2014. Cada parte conserva un ejemplar completo.

14. Datos personales

Los datos de este contrato los tratan las partes solo para gestionar esta operación y cumplir las obligaciones legales que derivan de ella (Reglamento (UE) 2016/679 y Ley Orgánica 3/2018). Cada firmante puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad en los domicilios del encabezado.

15. Avisos entre las partes

Los avisos se harán por escrito a los domicilios o correos electrónicos del encabezado, por un medio que deje constancia de la recepción (burofax, correo certificado o correo electrónico con confirmación). Quien cambie de domicilio o de correo debe comunicarlo a la otra parte.

16. Acuerdo completo, ley y juzgados

Este documento recoge todo lo acordado y sustituye cualquier conversación o mensaje anterior. Los cambios tendrán que hacerse por escrito y firmados por los dos. Si una cláusula fuera nula, las demás siguen valiendo. Se aplica la ley española y, para cualquier conflicto, las partes se someten a los juzgados y tribunales de Madrid, renunciando a cualquier otro fuero.

Anexos: A · Identidad y poderes. I · Inventario definitivo. II · Documentación de la extinción de los contratos de trabajo. III · Certificados de estar al corriente (Hacienda y Seguridad Social). IV · Nuevo contrato de alquiler. V · Acta de entrega. C · Documentación entregada al Comprador.

EL VENDEDOR

Lugar y fecha: _____

Fdo.: _____

EL COMPRADOR

Lugar y fecha: _____

Fdo.: _____