

Trámites principales

Traspaso de licencia de apertura. Licencia de obras

Si el negocio se desarrolla en un local necesitará la correspondiente licencia de apertura. Al tratarse de un negocio en funcionamiento que ya debe contar con ella el trámite se simplifica porque no es necesario tramitar una licencia nueva sino que el anterior titular se la traspase al nuevo. Depende de cada ayuntamiento, pero normalmente la documentación requerida y las tasas administrativas son menores.

Se recomienda formalizar el documento de traspaso de licencia al mismo tiempo que se firma el contrato de traspaso del negocio. No obstante, si el nuevo empresario realiza reformas y nuevos acondicionamientos deberá tramitar la correspondiente licencia de obras.

Más información sobre las [licencias de actividad, de apertura y obras](#).

Variación en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE): baja del anterior titular y alta del nuevo

El transmitente, al cesar en la actividad, tiene que darse de baja en el IAE; por el contrario, el adquirente deberá realizar la correspondiente alta.

Más información sobre el Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Inscripción de la empresa, alta en autónomos de los nuevos promotores, y subrogación de trabajadores

Como cualquier empresa, sus titulares, cuando desarrollen personalmente la actividad deberán darse de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos. Más información sobre el [Alta y baja en el RETA](#) y [Cotización](#).

Igualmente si contrata nuevos trabajadores deberá realizar los [trámites de inscripción de la empresa](#), afiliación, alta y contratación de dichos trabajadores.

Si el transmitente contaba con trabajadores, que en el momento del traspaso tienen contratos en vigor, deberá notificarse a los representantes de los trabajadores la sucesión empresarial y las condiciones en que se produce.

Así, el adquirente se subroga en las obligaciones laborales y de Seguridad Social que tenía la empresa anterior (lo cual es obligatorio para el comprador), debiendo respetar las condiciones de trabajo ya existentes, aunque el vendedor responde solidariamente, durante tres años, de las que tuvieron su origen en un momento anterior al traspaso.

¿Cómo se realiza el cambio, desde el punto de vista de Seguridad Social? A través del impreso TA8 debidamente cumplimentado.

Comunicación al propietario de la cesión del contrato de alquiler

En principio, si el contrato de arrendamiento existente es posterior al 31 de diciembre de 1994, rige el principio de libertad de cesión del contrato a un tercero sin necesidad de autorización previa por parte del propietario, pero siendo obligatoria su notificación fehaciente en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que tuvo lugar dicha cesión. Ello no obstante, hay que estar a lo que diga en este sentido el contrato de arrendamiento, ya que los pactos particulares prevalecen sobre lo señalado en la Ley y puede establecerse una necesidad de autorización previa del propietario para poder realizar subarrendamientos o cesiones del contrato.

En los contratos de arrendamiento anteriores al 1 de enero de 1994 el principio que rige en la Ley es la de necesidad de autorización previa y escrita del propietario del local para poder ceder el contrato a un tercero. No obstante, debe indicarse que la gran mayoría de estos contratos de renta antigua quedarán definitivamente extinguidos el próximo 1 de enero de 2.015. Llegada dicha fecha, será necesario negociar con el propietario del local la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por lo que se recomienda llegar a un acuerdo con la propiedad antes de la llegada de dicha fecha. La misma recomendación debe hacerse para aquellos contratos celebrados con posterioridad al 1 de enero de 1.994 pero cuyo plazo de duración vaya a expirar a corto plazo.

En cualquiera de los dos casos hay que tener en cuenta que el propietario del local tiene derecho a elevar el precio del arrendamiento en un 20%, así como a participar en un porcentaje en el precio del traspaso.

Si finalmente se llega a un acuerdo con el propietario del local para adquirir el mismo por compraventa será necesario solicitar

información registral sobre dicho inmueble a fin de comprobar la titularidad y la existencia o no de cargas. Asimismo, además de recabar del Administrador de Fincas el certificado de estar al corriente en el pago de las cuotas a la comunidad de propietarios, conviene averiguar si hay derramas acordadas pendientes de pago como, por ejemplo, la instalación del ascensor, en cuyo caso dichos gastos podrían ser repercutibles al nuevo propietario del local de negocio.

Posteriormente, será necesario otorgar la escritura pública de compraventa ante Notario, abonar los impuestos correspondientes a la transmisión (Impuesto de transmisiones patrimoniales y ?plusvalía municipal?) e inscribir el inmueble en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario.

Tanto en el caso de alquiler del local como en el de compra, será necesario que el arrendador/vendedor entregue al nuevo arrendatario/propietario antes de la suscripción de la operación correspondiente el certificado energético relativo al inmueble.

Cambios de empresas de suministros

El anterior titular tendrá formalizados contratos de suministro de agua, luz, gas, teléfono, etc. El nuevo titular puede optar por formalizar los suyos propios (en cuyo caso el anterior procederá a realizar las bajas correspondientes) o ambos pueden ponerse de acuerdo para hacer un cambio (normalmente más sencillo y económico).

Subrogación de contratos mercantiles

Lo mismo que en supuesto de los contratos de suministros, deberá valorarse la continuidad de los proveedores de bienes y servicios y de aquellos clientes que tengan un contrato mercantil con la empresa.

Es necesario tener en cuenta que aquí intervienen terceros y que se debe contar con su autorización. Por ejemplo si quien transmite es un franquiciado necesitará que la franquicia dé el visto bueno al nuevo titular; o un cliente continuado tendrá que renovar su consentimiento para poder dar por entendido que continúa su relación con la empresa.

Variación de trámites especiales

Si la empresa está sujeta a algún tipo de autorización o registro especial (por ejemplo, una autorización de agencia de viajes o inclusión en el Registro Industrial) el nuevo titular deberá acreditar que cumple los requisitos pertinentes para la realización de la misma y solicitar ese cambio de autorización y/o registro a su nombre ante el organismo correspondiente.

Cesión de nombres comerciales, marcas etc.

Si el transmitente es titular de una marca o nombre comercial que es objeto del contrato de traspaso, se deberá proceder al cambio pertinente en la Oficina Española de Patentes y Marcas. Más información sobre las [marcas y nombres comerciales](#).