

CASO PRÁCTICO NÚMERO 1

M

MM JJ S

- **¿ Por qué el TS consideraría que el local comercial no estaba incluido en el contrato de compraventa del negocio de papelería? ¿ Qué elementos tomaría en consideración para llegar a este convencimiento?**

Hay dos motivos por los que el TS consideraría que el local no estaba incluido, la solución más simplista sería que se hubiera confeccionado un inventario con los bienes que se iban a transmitir y que dentro de el no estuviera incluido el local, en cuyo caso por mucho que reclamara MM el resultado sería que el local en ningún caso estaría incluido.

El segundo motivo, sería que el TS en vista de los elementos transmitidos y la configuración de la empresa considerara que el local no está incluido como elemento esencial de la transmisión.

Para este segundo motivo, nos remitimos a las obligaciones que tiene el que transmite la empresa (obligación de hacer, de no competencia y de saneamiento), dentro de la obligación de hacer tiene la obligación de la comunicación de los conocimientos necesarios e informaciones precisas sobre los procedimientos técnicos de producción y los sistemas, estructuras y relaciones que configuran la relación comercial de la empresa de modo que al que se le transfiere la empresa quede en situación de ejercer una adecuada explotación de la empresa (Jiménez Sánchez, pag 73). Esta definición es apoyada por diversos autores, apoyándose en la doctrina del TS la más destacada es la sentencia 7 de mayo de 1985, en la cual como se explicará en la pregunta posterior se deja claramente explicado los componentes que se han de trasladar en la transmisión, los llamados elementos esenciales materiales e inmateriales de la empresa necesarios para que el adquirente pueda continuar con normalidad la actividad empresarial en las mismas condiciones jurídicas y niveles de productividad o rentabilidad que el empresario cedente.

Al tener la empresa que se transmite todos los elementos esenciales , considerando que se transmite la unidad productiva como tal y que se tienen posibilidades de contar con la explotación del negocio, el TS considera que el local no estaba incluido en el contrato de compraventa.

- **¿ Es necesaria la transmisión del local comercial para que podamos hablar de venta de empresa?**

Para contestar a esta pregunta es necesario tener en cuenta que la doctrina del TS entiende a la empresa como una unidad negocial, es decir, que lo importante para que sea considerada una empresa como tal es que tenga capacidad productiva gracias a la interrelación entre sus elementos esenciales, en ningún caso la empresa son solo los elementos que la integran. Lo importante para que se produzca la transmisión es la posibilidad de continuar ejerciendo la actividad comercial y que haya unas expectativas de futuro.

Según la sentencia del TS de 5 de Abril de 1978 solo existirá contrato de compraventa cuando lo que se transmite y adquiere es un conjunto organizado de elementos en funcionamiento, en atención a la actividad económica con él realizada, cuya explotación se desea continuar por el comprador.

La configuración de la compraventa esta basada por la especificidad del objeto transmitido, es decir, la empresa. Sólo cuando lo que se transmite definitivamente es un conjunto organizado de elementos en funcionamiento,

una unidad de explotación comercial podemos hablar de compraventa.

En el supuesto de hecho, el local no es uno de los elementos esenciales, pudiéndose continuar la explotación comercial, con lo que la transmisión del local no sería necesaria.

• **¿ Qué concepción de empresa empleó el TS? En su opinión ¿ Había voluntad entre M y MM de transmitir el local junto con el negocio?**

La concepción que empleó el TS para la resolución de este caso es la teoría de la unidad funcional de la empresa, a la que las partes, e incluso el ordenamiento positivo, en ocasiones consideran como si fuera una unidad. De numerosas sentencias del TS se desprende que la empresa no es un conjunto inorgánico de elementos, sino que es una unidad funcional y organizada en funcionamiento dotada de vida propia, gracias a la labor de creación del empresario y de sus auxiliares. La empresa es fundamentalmente, organización productiva de todos aquellos elementos (sentencia TS de 4 de Diciembre de 1933, Sentencia TS 13 de Enero de 1954, sentencia TS de 15 de Julio de 1985).

Autores como Broseta Pons argumentan que esta es la solución en nuestro derecho, ya que la empresa no puede ser susceptible de soportar derechos reales diversos de los que puedan constituirse sobre cada uno de los diferentes elementos que lo integran, en segundo lugar, porque nada se opone en nuestro derecho a que las partes de un contrato tengan por objeto la transmisión de la empresa. Lo cual significa que un único negocio generará la obligación de transmitir todos y cada uno de los elementos esenciales. Y por último, este autor alega como motivos que de cumplirse la obligación de entrega anterior la empresa no se transmitirá como un todo sino que se transmitirán individualmente cada uno de sus elementos.

Si hubiera habido voluntad de transmitir el local junto con el negocio se podría haber estipulado en un inventario previo a la compraventa, lo que se transmitió fue la actividad negocial, la empresa como tal. Y tal puede que fuera la intención de la madre, dejando el resto de su patrimonio, incluyendo el local para que se heredara para todos sus hijos tras su muerte.