

Verificación previa a la compra — informe de registros públicos

Objeto: restaurante «Le Petit Comptoir», Sète, departamento de Hérault, Francia **Precio solicitado:** 138.000 € · **alquiler según el anuncio:** 1.400 € al mes **Tarifa:** 550 € · no se solicitaron ni se requirieron documentos del vendedor **Fecha del informe:** 29 de agosto de 2026

Esta es una muestra con fines formativos. El nombre del establecimiento, la razón social, los identificadores y la dirección **han sido modificados** para que no se pueda identificar a personas concretas. Las normas legales, los nombres de las fuentes, el método de verificación y el formato del informe son **reales**: así es exactamente el documento que recibe el cliente.

1. Veredicto

Resolver primero — antes de entregar la señal quedan dos preguntas, y cada una cambia el precio.

El establecimiento está identificado: le corresponde una sociedad actualmente activa, registrada en marzo de 2019. En las fuentes públicas de Francia, a la fecha de la verificación, no se han encontrado registros bloqueantes — procedimientos concursales, sentencias judiciales, embargos. Quedan dos preguntas abiertas: el vendedor no ha indicado la forma de la operación, y el permiso de terraza no pertenece al establecimiento, sino a otra persona.

Qué significa para usted: comprar todavía es prematuro, pero tampoco hay motivo para descartar la operación. Las dos preguntas abiertas se resuelven con dos documentos del vendedor — la lista está más abajo, en el apartado 10. Mientras no estén resueltas, no conviene entregar la señal.

2. Señales de alerta

QUÉ SE ENCONTRÓ	POR QUÉ ES UNA SEÑAL DE ALERTA
El establecimiento ya se vendió en 2019 por 92.000 €	el precio actual es 46.000 € superior al de entonces, con la misma superficie y el mismo alquiler
El permiso de ocupación de la acera está a nombre del titular actual	no se transmite junto con el establecimiento y exige un trámite aparte
El anuncio no indica la forma de la operación	de ello depende si al comprador se le trasladan deudas que ni siquiera el propio vendedor conoce

Qué significa para usted: ninguno de los tres puntos anula la operación. Cada uno es objeto de negociación: el aumento de precio lo explica el vendedor, el permiso se vuelve a tramitar, la forma de la operación la eligen las partes. Pero mientras no se hable de ellos, el comprador paga por algo que no preguntó.

3. Qué se vende exactamente: la sociedad o su patrimonio

El vendedor no ha indicado la **forma de la operación**. De ella depende todo lo demás, así que aquí se presentan las dos alternativas.

	COMPRA DE PARTICIPACIONES DE LA SOCIEDAD	COMPRA DEL PATRIMONIO (FONDO DE COMERCIO)
Deudas de la empresa	se transmiten todas , incluidas las desconocidas	se transmiten solo las previstas por la ley: impuestos, seguridad social, personal
Empleados	permanecen, no se interrumpe su antigüedad	se transmiten conforme a la norma sobre transmisión de empresas
Licencias y permisos	por lo general permanecen en la sociedad	por lo general hay que volver a tramitarlos
Contrato de alquiler	permanece, pero puede incluir una cláusula sobre el cambio de titular	requiere el consentimiento del arrendador
Certificado de la agencia tributaria sobre la situación de pagos del vendedor (en este informe se le llama «documento escudo» — el papel que protege al comprador frente a la deuda de otra persona)	por lo general no ayuda: se compra la propia sociedad junto con su pasado	herramienta clave

Qué significa para usted: esta es la primera pregunta para el vendedor, no la última. Al comprar participaciones, junto con la sociedad llega toda su historia — incluida una deuda que el propio vendedor podría desconocer. Al comprar el patrimonio, la historia se queda con el vendedor, pero habrá que volver a tramitar casi todo. Para este caso, la diferencia entre ambas alternativas es de decenas de miles de euros.

4. Propietarios y quién es quién

FUNCIÓN	QUÉ SE HA DETERMINADO	FUENTE Y FECHA
Persona jurídica	SAS COMPTOIR DU SUD — SAS es una forma societaria en Francia, equivalente a grandes rasgos a una sociedad de responsabilidad limitada. Número de registro de la empresa (SIREN) 812.345.678, registrada el 13.03.2019, estado «activa»	registro mercantil estatal, 29.08.2026
Nombre comercial	«Le Petit Comptoir» — no coincide con la razón social	el mismo registro, campo del nombre comercial
Directivos	dos personas: el presidente y el director general	el mismo registro

FUNCIÓN	QUÉ SE HA DETERMINADO	FUENTE Y FECHA
Composición del capital y titulares reales	no determinado: se ha preguntado, a la espera de la respuesta de la fuente	registro de titulares reales, acceso restringido
Propietario del local	no determinado: no se comprobó en esta tarifa	—

Qué significa para usted: quien dirige y quien es propietario no son lo mismo. Se sabe quién firma los documentos, pero no se sabe a quién pertenece la sociedad. Para la compra de participaciones esto es importante: el contrato lo firman los propietarios, no el director. La pregunta se resuelve con un certificado que solicita el comprador.

5. De qué se compone el precio y qué se transmite a usted

Once apoyos de los que se compone cualquier negocio. Para cada uno: si se transmite al comprador y con qué queda respaldado. Aquí «apoyo» significa aquello por lo que usted paga el dinero: el local, los permisos, las personas, el equipamiento, y así sucesivamente.

APOYO	CÓMO SE TRANSMITE	CON QUÉ QUEDA RESPALDADO
1. La estructura jurídica (la propia sociedad)	depende de la forma de la operación	inscripción en el registro mercantil
2. El derecho al local (alquiler)	requiere el consentimiento del arrendador	según lo declarado por el vendedor — no se mostró el contrato
3. El derecho a la actividad (permisos)	requiere volver a tramitarlo	registro de permisos, rastro público
4. Los medios de producción (equipamiento)	no determinado	se ha preguntado, a la espera de la respuesta de la fuente
5. Existencias y mercancía	no determinado	no se comprobó en esta tarifa
6. Las personas (empleados, antigüedad)	se transmiten conforme a la norma del país	datos públicos sobre la plantilla
7. La demanda (a qué están vinculados los clientes)	no se transmite de forma automática	serie de reseñas fechadas
8. Contratos y proveedores	requiere el consentimiento de cada uno	no se comprobó en esta tarifa
9. El nombre, la marca y las claves digitales	no determinado	no se comprobó en esta tarifa
10. La demostrabilidad del dinero (contabilidad)	—	constancia de haber presentado cuentas anuales durante cinco años seguidos

APOYO	CÓMO SE TRANSMITE	CON QUÉ QUEDA RESPALDADO
11. Obligaciones pasadas y futuras	una parte se transmite por ley	registro de procedimientos concursales: sin registros

Qué significa para usted: la tabla no muestra si algo está «bien o mal», sino con qué queda respaldado cada apoyo hoy. La fila «no determinado» significa exactamente eso y nada más — no significa que la situación sea impecable, ni que haya algo oculto. El resumen de esta tabla está en el apartado siguiente.

6. En qué puede apoyarse aquí

Confirmado por un registro o un documento la estructura jurídica (la propia sociedad) · los permisos · los empleados · las obligaciones

Se sostiene solo en la palabra del vendedor el derecho al local (alquiler) · la demanda · las existencias

Se ha preguntado, a la espera de la respuesta de la fuente el equipamiento

No se comprobó en esta tarifa los contratos con proveedores · el nombre, la marca y las claves digitales

El vendedor se negó no hay ninguna partida así

Según la estructura típica de un restaurante, el precio suele sostenerse en el derecho al local, el equipamiento y la demanda. Dos de estos tres apoyos todavía no están respaldados por un documento en este caso — son precisamente los que encabezan la lista de documentos a solicitar (apartado 10).

Qué significa para usted: aquí, de manera deliberada, no hay puntuación, ni valoración, ni un número total — estas líneas no se pueden sumar en una sola cifra, y esa cifra tampoco serviría para comparar dos establecimientos distintos. La lista responde a otra pregunta: **en qué puede apoyarse usted ahora mismo en la conversación con el vendedor, y qué tendrá que averiguar**. El panorama sin los documentos del vendedor casi siempre tiene este aspecto; cambia en cuanto los papeles llegan a sus manos.

7. Lo declarado en el anuncio — y lo que consta en los registros

DECLARADO POR EL VENDEDOR	QUÉ DICE EL REGISTRO	DISCREPANCIA
«llevamos más de diez años»	la sociedad se registró el 13.03.2019 — siete años	el periodo declarado es tres años más largo que el registrado
«se vende por primera vez»	publicación de la venta del mismo establecimiento en 2019 por 92.000 €	se vende por segunda vez
«el equipamiento está incluido en el precio»	se ha preguntado en el registro de garantías, a la espera de respuesta	ni confirmado ni descartado

Qué significa para usted: una discrepancia no es una acusación. «Más de diez años» podría referirse al establecimiento y no a la sociedad: el local pudo funcionar bajo otro titular. Pero la diferencia de tres años y la segunda venta debe explicarlas el vendedor antes de la señal, no después.

8. Cuánto hay que esperar hasta que el establecimiento funcione a pleno rendimiento

No menos de 4 meses, según los plazos que están determinados. En otras 2 partidas el plazo no está determinado.

Esto NO significa que el establecimiento esté cerrado. El local funciona desde el primer día — lo que hay que esperar son permisos concretos.

QUÉ	PLAZO
Volver a tramitar el permiso de terraza	3–4 meses
Consentimiento del arrendador para transmitir el contrato	plazo no determinado
Volver a tramitar el registro sanitario	plazo no determinado

Qué significa para usted: el local está abierto y factura, mientras que la terraza permanece sin uso durante esos meses — y el alquiler se paga por todo el local completo. Con un alquiler de 1.400 € al mes, cuatro meses sin terraza suponen 5.600 € de gastos que normalmente no se incluyen en el precio. Esto es objeto de negociación.

9. Entorno competitivo

COMPETIDOR	DISTANCIA	RESEÑAS	VALORACIÓN
Establecimiento en cuestión	—	148	4,3
Restaurante junto al paseo marítimo	240 m	1.020	4,5
Trattoria familiar	310 m	610	4,6
Pizzería de cadena	450 m	380	4,0

Prueba cruzada: el vecino más fuerte tiene siete veces más reseñas, con una valoración 0,2 puntos superior. El establecimiento en cuestión no es el líder de la zona, sino uno intermedio.

Qué significa para usted: el número de reseñas no es la facturación, y no se puede traducir uno en el otro. Pero muestra a cuánta gente, en general, le ha llamado la atención el establecimiento. Si el vendedor justifica el precio por «el tránsito de gente y la reputación», esta tabla es con lo que se contrasta esa afirmación.

10. Qué solicitar al vendedor antes de la señal

#	DOCUMENTO	QUÉ RESUELVE	QUÉ SIGNIFICA LA NEGATIVA
1	Contrato de alquiler con todos sus anexos	el tiempo restante, el derecho de traspaso, la cláusula sobre cambio de titular	si se niega , el tiempo restante de alquiler queda desconocido, y de él depende la rentabilidad
2	Certificado del registro mercantil con la composición del capital	quién es propietario de la sociedad y quién firma el contrato	la negativa es en sí misma un resultado y se anota en el expediente
3	Permiso de terraza con indicación del titular	si se transmite y en qué plazo	sin él, los cuatro meses muertos se convierten en una incógnita
4	Certificado de estar al corriente de obligaciones fiscales	qué obligaciones se transmitirán por ley	negarse a entregarlo es en sí mismo un hallazgo
5	Contratos de leasing e inventario del equipamiento	de quién es el equipamiento de la sala	sin el inventario, no hay forma de comprobar que «el equipamiento está incluido»

Si el vendedor no responde — qué hacer y cuánto esperar. El silencio también es una respuesta, pero conviene limitarlo con un plazo; si no, la espera se alarga hasta que el establecimiento lo compre otra persona:

- **5 días hábiles** — enviar un recordatorio por escrito, con el mismo texto que la primera vez;
- **10 días hábiles** — repetir la solicitud por escrito y pedir que se indique el motivo de la negativa;
- **15 días hábiles sin respuesta** — dar la partida por cerrada con una negativa y decidir con lo que se tenga. Un vendedor que en dos semanas no entrega el contrato de alquiler, casi siempre tampoco lo entregará después de la señal.

Estos plazos son una práctica razonable, no una exigencia legal: la ley no obliga al vendedor a responder.

Qué significa para usted: esto no es un formalismo ni burocracia. Cada línea es una pregunta que, una vez firmado el contrato, ya es tarde para hacer. La negativa del vendedor a entregar un documento también es una respuesta, y se anota en el expediente igual que un documento recibido.

11. Preguntas para el vendedor — se pueden enviar tal cual

Las preguntas se dan **en francés**, para poder reenviarlas al vendedor sin traducir.

EN ESPAÑOL	AL VENDEDOR, TEXTUALMENTE
¿Se venden las participaciones de la sociedad o el fondo de comercio?	Vendez-vous les parts de la société ou le fonds de commerce ?

EN ESPAÑOL	AL VENDEDOR, TEXTUALMENTE
¿Quién es el titular del permiso de terraza, y es transmisible?	Qui est le titulaire de l'autorisation de terrasse, et est-elle transmissible ?
¿Cuántos años quedan del contrato de alquiler?	Combien d'années restent-il sur le bail ?
El establecimiento se vendió en 2019 — ¿fue usted quien lo compró entonces?	L'établissement a été vendu en 2019 : en étiez-vous l'acquéreur ?

Qué significa para usted: las preguntas están escritas deliberadamente en el idioma del vendedor — se reenvían tal cual, sin necesidad de saber francés. Una respuesta y una negativa a responder son igual de útiles: ambas se anotan en el expediente con su fecha.

12. Qué se comprobó y qué no se comprobó

ÁMBITO	ESTADO
Registro mercantil, estado de la sociedad	comprobado el 29.08.2026
Procedimientos concursales y judiciales	comprobado el 29.08.2026, sin registros
Publicaciones sobre ventas anteriores del establecimiento	comprobado el 29.08.2026
Listas de sanciones	comprobado el 29.08.2026, sin coincidencias
Licencias y permisos	comprobado parcialmente: el titular está determinado, el plazo no
Garantías y leasing sobre el equipamiento	se ha preguntado, a la espera de la respuesta de la fuente
Contratos con proveedores, existencias, derechos sobre el nombre	no se comprobó en esta tarifa
Facturación real	no la publica nadie

Qué significa para usted: «sin registros» **no es un certificado** de que las deudas no existan. Significa únicamente que no hay una inscripción en la fuente indicada, a la fecha indicada. Una deuda por la que nadie ha acudido a los tribunales no aparece en absoluto en estas fuentes.

13. Qué sigue siendo desconocido para todos

- **Cuánto gana realmente el establecimiento.** Esto no consta en ningún documento. Se puede comprobar de una sola manera, y es gratuita: sentarse enfrente tres noches y contar a las personas.
- **Si los clientes seguirán acudiendo con el nuevo propietario.** Ningún papel lo mostrará.
- **El motivo real de la venta.** Ningún registro lo determina.
- **El estado del equipamiento.** La titularidad se puede comprobar, el desgaste no: eso requiere una inspección física.

Qué significa para usted: estos no son los límites de esta verificación en particular, sino de cualquier búsqueda en registros públicos en general. Ningún profesional, por mucho que se le pague, puede obtener lo que no existe en ningún registro. En cambio, cada uno de estos cuatro puntos lo puede comprobar el propio comprador, y solo cuesta tiempo.

14. Qué hacer a continuación

1. Enviar al vendedor las cuatro preguntas del apartado 11 — hoy mismo, antes de asumir cualquier compromiso.
2. Solicitar los cinco documentos del apartado 10.
3. Al recibir el contrato de alquiler, volver al cálculo de los meses muertos: cambiará.
4. Discutir la diferencia de tres años y la segunda venta antes de la señal.

Qué significa para usted: el orden importa. Primero, los dos pasos gratuitos — las preguntas y la solicitud de documentos. La señal se entrega al final, no al principio.

15. Límites, responsabilidad y periodo de validez

Esto **no es una auditoría**, ni una valoración del negocio, ni un dictamen legal o fiscal, ni una recomendación de comprar o no comprar. La decisión sigue siendo del comprador.

El límite de responsabilidad queda limitado al importe pagado por el informe.

El periodo de validez de la capa rápida es de 7 días. Los datos sobre deudas, procedimientos judiciales y cargas son válidos a la fecha de obtención indicada junto a cada línea. Si entre esa fecha y la firma del contrato transcurren más de siete días, conviene solicitar de nuevo esas partidas: los registros cambian a diario. Las normas legales y los datos sobre permisos no quedan obsoletos con esa rapidez.

Qué significa para usted: el informe muestra lo que consta en las fuentes públicas en un día concreto. No sustituye a un abogado en el momento de la firma ni garantiza el resultado de la operación. Su función es que, al llegar a la firma, no queden preguntas que se pudieran haber hecho antes.

16. Anexo: fuentes, fechas, estado

FUENTE	QUÉ SE OBTUVO	FECHA	ESTADO
Registro mercantil estatal (Francia)	razón social, SIREN, fecha de registro, nombre comercial, directivos, estado	29.08.2026	obtenido
Boletín oficial de publicaciones obligatorias	publicaciones sobre la venta del establecimiento, procedimientos concursales	29.08.2026	obtenido

FUENTE	QUÉ SE OBTUVO	FECHA	ESTADO
Registro de garantías sobre bienes muebles	prendas y leasing sobre el equipamiento	29.08.2026	la fuente existe, no se ha obtenido respuesta
Lista consolidada de sanciones	coincidencias sobre la sociedad y los directivos	29.08.2026	obtenido, sin coincidencias
Servicio de mapas	reseñas, vecinos, serie de actividad fechada	29.08.2026	obtenido

Qué significa para usted: cada línea del informe se puede abrir y comprobar por cuenta propia — se indican la fuente y la fecha. Un informe que no se puede volver a verificar no vale nada.