

● Consulta de gestión patrimonial



Oferta de compra y financiación

He hecho una oferta de compra de un local, pero al hablar con mi familia no tengo claro que cuente con respaldo para la financiación. ¿Adquiero alguna responsabilidad si no puedo obtener el préstamo?

P.S. (Zamora)

«Consulta de gestión patrimonial» es una sección dedicada a contestar preguntas que el farmacéutico se plantea diariamente sobre la gestión de su patrimonio

Responde: **Félix Ángel Fernández Lucas**
Subdirector general de Farmaconsulting Transacciones

Respuesta

Salvo que usted hubiera condicionado su compra a la obtención de la financiación bancaria, entendemos que sí, que usted estaría incumpliendo el contrato de compraventa, lo que, como mínimo, podría hacer responsable de los daños y perjuicios causados a la parte vendedora.

No obstante, vemos que lo que usted ha hecho, por el momento, es presentar una oferta. Esta oferta, en tanto en cuanto usted no tenga constancia de que ha sido aceptada, puede ser retirada sin consecuencias para usted. Por lo tanto, lo recomendable es que comunique fehacientemente a la parte vendedora o a los gestores de la operación que retira la oferta hecha.

Después, tiene dos opciones: esperar a tener seguridad de que obtendrá el apoyo financiero necesario antes de hacer una nueva oferta, o condicionar expresamente su compra a la obtención de un préstamo en determinadas condiciones y circunstancias, siempre por escrito, naturalmente.

Así, en esta segunda opción, en el caso de que el préstamo no fuera posible, la compra quedaría resuelta sin mayores consecuencias.

Pago del IBI

El arrendador de mi local de farmacia trata de cobrarme el IBI, puesto que, según dice, lo dispone la Ley de Arrendamientos. ¿Debo abonarlo? ¿Depende de la fecha del contrato (1995)?

J.P. (Tarragona)

Respuesta

Efectivamente, en contratos anteriores a la fecha de su contrato, más en concreto los celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, el pago del IBI es obligatorio para el arrendatario según se establece en las Disposiciones Transitorias Segunda, apdo. 10, y Tercera, apdo. 9, de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, con la entrada en vigor de esta Ley, desde el 1 de enero de 1995 rige con especial relevancia el principio de autonomía de la voluntad, por el cual las partes pueden acordar todo aquello que no esté expresamente prohibido por la Ley, de modo que habrá que atenerse a lo previsto en su contrato.

Frente a la Administración, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) corresponde y es responsabilidad del propietario del inmueble. No obstante, como indicamos, puede ser repercutido al arrendatario, pero siempre que en el texto del contrato conste ese acuerdo. Si su contrato no dice nada al respecto, entendemos que no tendrá que hacer frente a ese importe.



ENVÍENOS SU CONSULTA

@ e-mail: consultasef@edicionesmayo.es