

Hipoteca mobiliaria
En la venta de mi oficina de farmacia me piden que sea yo quien haga la hipoteca mobiliaria sobre la licencia, a favor del comprador, y no veo claro por qué tendría que hacerlo.

J.G. (Madrid)

¿Más de una farmacia en propiedad?
He oído en varias ocasiones que un farmacéutico no puede tener más de una farmacia, pero tengo un familiar que es propietario de una, y de otra en sociedad civil con su esposa. ¿Puede ser?

R.G. (Toledo)

«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

Para que una hipoteca mobiliaria sea válida, algún Registro Mercantil, como el de su provincia, exige que la otorgue una persona que sea tanto propietario como titular sanitario. Como sabemos, una vez adquirida la oficina de farmacia pasan unos plazos hasta que el adquirente es nombrado titular sanitario y, así, quien es titular ya no es dueño, y quien la ha comprado, todavía no es titular.

Esta situación se resuelve con la figura del «hipotecante no deudor», por la cual alguien que no va a solicitar el préstamo y, por lo tanto, no deberá cantidad alguna a nadie –el vendedor– otorga la hipoteca en garantía del préstamo que firma en ese mismo acto el comprador, quien sí será responsable de esa deuda. Acto seguido, también se transmite la oficina de farmacia a ese mismo comprador y se terminó el problema.

Con esta maniobra usted no adquiere más responsabilidad ni compromiso y, por el contrario, hace posible la operación en los términos planteados. Se trata de un procedimiento absolutamente frecuente en la transmisión de oficinas de farmacia en su comunidad.

Respuesta

Tener una «sociedad civil» ya es muy cuestionable en España desde la última reforma fiscal, puesto que tales entidades se están sustituyendo por «comunidades de bienes».


Al margen de esto, efectivamente, está descartado que un farmacéutico pueda ser propietario, y no digamos titular, de más de una farmacia, aunque sea de participaciones en este tipo de entidades.

Otra cosa es que su familiar estuviera casado bajo el régimen de sociedad de gananciales. En este caso sí se da la posibilidad de que sea propietario de una, de la que sea titular, y tenga una parte de la otra en su condición de cónyuge en gananciales, pero no por la sociedad civil o la comunidad de bienes.

Otra excepción la podemos encontrar en los casos en que se hereda una farmacia por alguien que, al tiempo, es titular de otra. Durante varios meses, hasta la transmisión, se da transitoriamente esta coincidencia pero, como decimos, es excepcional.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es