

● Legislación

Félix Ángel
Fernández Lucas

Abogado. Subdirector general de
Farmaconsulting Transacciones
(felix@farmaconsulting.es)



Si un titular tiene suscrito un contrato de opción de compra a favor de otro farmacéutico, ha de atenerse a los plazos estipulados en su contrato»

Limitaciones a la transmisibilidad de una oficina de farmacia (y III)

En el artículo anterior de esta serie (*El Farmacéutico* n.º 552), se aludió a la limitación generada por la existencia de opciones o compromisos de compra, y al derecho preferente de adquisición que, salvo renuncia, tienen los arrendatarios en caso de venta del local. Terminamos esta serie con el recordatorio de varias limitaciones (incluso impedimentos a la transmisión) con las que quizá no estemos contando a la hora de vender una oficina de farmacia o local.

Bienes hipotecados

Un determinado bien, por el mero hecho de estar hipotecado, no deja de poder ser transmitido. Bastaría con informar al comprador de esta situación, que él debe aceptar libre y expresamente, y la transmisión sería válida. Por supuesto, esta transmi-



©Jakub JirsaK123rf

sión no afectaría a las garantías del beneficiario de la hipoteca, generalmente un banco, puesto que la hipoteca seguiría vigente. Sin embargo, a pesar de que, desde el punto de vista formal, pudiera hacerse la transmisión, no debe olvidarse que el banco ha aceptado financiar una compra no sólo porque tiene una garantía hipotecaria sobre la oficina de farmacia, sino también porque se trata de un negocio en funcionamiento que regenta el cliente. Por eso no estará interesado en que el cliente se desprenda de la oficina de farmacia sin su consentimiento, y esto es lo que explica la existencia de cláusulas en los contratos de hipoteca que prohíben la transmisión sin contar con la autorización del banco.

Por supuesto, siempre quedará la opción habitual de cancelar el préstamo y la hipoteca, pero transmitir manteniendo vigente la hipoteca muy probablemente estará descartado en su escritura: revísela antes de intentar la operación.

Local alquilado a un tercero que lo tiene hipotecado

Es una de las amenazas que han llegado a las transmisiones de oficina de farmacia en los últimos años. Se trata de una oficina de farmacia instalada en un local del que el titular es arrendatario. Se pacta la venta de la oficina de farmacia con el comprador y un nuevo arrendamiento con el propietario del local, a favor de ese comprador. Hasta ahora, todo normal, pero de un tiempo a esta parte se ha extendido la práctica bancaria de solicitar información registral de ese local, y no ya sólo para contrastar si quien firma el contrato de arrendamiento es realmente el propietario, sino para comprobar la existencia de una hipoteca u otras cargas.

Llegados a este punto, las partes implicadas en las operaciones sometidas a estas circunstancias se preguntan qué tiene que ver con su operación el hecho de que el propietario tenga o no el local hipotecado; y es que el banco teme que, si el propietario deja de atender sus cuotas de préstamo, su banco podría desahuciarle y no reconocer el arrendamiento si es posterior a la hipoteca, de modo que indirectamente podría verse cuestionada la permanencia de la oficina de farmacia en esa ubicación.

En los más de 25 años de existencia de Farmaconsulting Transacciones S.L., no nos ha tocado ver un episodio semejante, una farmacia que tuviera que trasladarse por pérdida del local por el arrendador, pero sí hemos visto la exigencia de varios bancos de que la hipoteca sea cancelada y, desde luego, si el propietario del local es el propio vendedor de la oficina de farmacia, la exigencia de que la hipoteca sea cancelada es más que probable. Ténganlo en cuenta porque, indirectamente, puede que se presente una limitación a su venta con la que no contaban.

Local arrendado no registrado

Fruto de las averiguaciones registrales que comentamos anteriormente, podemos encontrarnos con que el local arrendado no está registrado a nombre del arrendador, o



“ Por el mero hecho de estar hipotecado, un determinado bien no deja de poder ser transmitido »

incluso, con alguna frecuencia aún, se puede dar la situación de que el local no esté registrado, ni siquiera inmatriculado, como ocurre todavía en algunos núcleos rurales.

Si el objetivo era asegurarse de que no había hipoteca ni otras cargas sobre el local, la falta de registro es interesante, puesto que, si no está registrado, difícilmente lo va a estar una hipoteca u otra carga sobre éste. Pero, resuelta esta duda, probablemente nos enfrentemos de nuevo a la cuestión de si quien firma el contrato es o no el propietario... Esta duda tiene mayor o menor importancia dependiendo de si se trata de una farmacia única en la localidad o, sobre todo, si a falta de registro se dispone por ese propietario de otros documentos que puedan acreditar su condición. Para ser dueño de un local no es imprescindible que esté registrado, pero sí es muy importante que se pueda demostrar que tal persona es el dueño: escritura de herencia, contratos o escrituras de compra, recibos del IBI, etc.; en definitiva: si tiene algún conocimiento o sospecha de que el local puede no estar registrado, o sí, pero a nombre de otra persona, comente la situación con la parte compradora, para que aclare con su entidad bancaria la trascendencia de ese defecto. Si se detecta a pocos días del previsto para la formalización de la escritura, tendrán un problema mucho más serio.

Procedimientos laborales pendientes

La transmisión de una oficina de farmacia, como de cualquier otra explotación económica, no supone definitivamente una barrera entre la responsabilidad del anterior

Limitación aludida	Qué debe tenerse en cuenta
Local arrendado, con hipoteca	El banco exigirá, probablemente, que la hipoteca sea cancelada, sobre todo si el arrendador es el vendedor
Local arrendado, no registrado	No habrá hipotecas u otras cargas que molesten al banco, pero habrá que acreditar que el arrendador es el dueño
Local arrendado, no registrado a nombre del arrendador	Pueden existir cargas que preocupen al banco pero, además, la prueba de que el arrendador es el dueño es más exigente: escritura pública de venta, herencia...
Procedimientos laborales pendientes	Si no están resueltos, pueden ocasionar una demanda contra la parte compradora como responsable solidario, y lo mismo ocurre con las deudas a la Seguridad Social. En caso de duda, se puede pedir un certificado a la Administración
Bienes gananciales	Ante la más mínima duda, cuando se está casado en gananciales es preferible que comparezcan en la escritura ambos cónyuges

propietario y el nuevo. Si bien en cuanto a proveedores, otros acreedores o clientes, podemos aceptar que cada cual es responsable sólo de sus actos (salvo que tales actos hubieran derivado en embargos, hipotecas u otro tipo de gravamen que vincula al bien concreto ante una eventual responsabilidad con el acreedor), en materia laboral encontramos una clara excepción, ya que, tras la venta, puede entenderse que la parte compradora sucede en su posición al vendedor, de modo que si éste no cumple con sus obligaciones laborales o con la Seguridad Social, el comprador se verá probablemente demandado de forma conjunta con el vendedor y, además, con carácter solidario; en definitiva, que se liquidarán las deudas con quien más fácil resulte.

Ya que lo usual es indicar en la escritura que la transmisión se hace libre de toda carga y gravamen, y sin responsabilidad de tipo alguno que pueda afectar a la parte compradora... tengan en cuenta ambas partes que, en caso de duda sobre la existencia de una posible demanda, el comprador debería ser avisado. Igualmente, si se prevé la posibilidad de que existan deudas pendientes con la Seguridad Social, se puede pedir un certificado, que generalmente tarda pocos días, acreditando el estado de deudas de la parte vendedora con este organismo.

La sociedad de gananciales

La afirmación de que la oficina de farmacia sólo puede ser propiedad de uno o varios farmacéuticos ha llevado en muchos foros a negar papel alguno en la decisión de venta a los cónyuges no licenciados en farmacia, por mucho que el matrimonio se regulara bajo el régimen económico de sociedad de gananciales.

De hecho, se han dado numerosos casos ante administraciones sanitarias (e incluso ante colegios oficiales con competencias en materia de transmisiones) en los que ha sido devuelta por defectuosa una escritura en la que comparecía el cónyuge no farmacéutico, tanto del vendedor como si lo era de la parte compradora.

“**Entre la doctrina jurídica podemos encontrar el debate de si el cónyuge en gananciales tiene realmente la propiedad de parte de la oficina de farmacia o simplemente es acreedor de la parte proporcional de su valor»**

También entre la doctrina jurídica podemos encontrar el debate de si el cónyuge en gananciales tiene realmente la propiedad de parte de la oficina de farmacia o simplemente es acreedor de la parte proporcional de su valor, y pueden encontrarse numerosas opiniones en ambos sentidos. Incluso se citan otros ejemplos en los que no es imprescindible la condición de farmacéutico para ser propietario de una oficina de farmacia, como en los casos de herencia, en los que al menos durante unos meses serán propietarios los herederos del farmacéutico, y serán ellos quienes tendrán que acudir a la notaría en caso de venta de la farmacia, no el regente.

Esta última consideración es la que parece más práctica, no el matiz de si el cónyuge es o no propietario, sino quién, a fin de cuentas, por una razón u otra, tendrá que acudir a la notaría y con quién, por lo tanto, tendrá que contar o no el vendedor. Y si la parte vendedora está casada en régimen de gananciales (incluso si la oficina de farmacia se adquirió antes de celebrarse el matrimonio), lo más probable es que la presencia de ambos cónyuges sea exigida, bien por el notario o bien por la entidad bancaria que financia la operación. Incluso dejando a un lado el debate sobre si la propia licencia de oficina de farmacia puede ser o no ganancial, como mínimo las instalaciones o el mobiliario sí son, indiscutiblemente, susceptibles de pertenecer al cónyuge no farmacéutico, de modo que, en caso de venta, acudan a ambos cónyuges. ●