

«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

## Titularidad registral

«El arrendador de mi local no lo tiene registrado a su nombre; aparece como dueño su padre, fallecido hace años. El banco del comprador de mi farmacia exige actualizar el registro, pero lo vemos muy problemático. ¿Es imprescindible?»

L.F. (Tarragona)

## Respuesta

Es natural que, no sólo el banco, sino cualquiera de las partes que intervienen en una transmisión quiera estar segura de que quien consta como arrendador tenga realmente la facultad de ocupar esa posición. Ahora bien, se da con frecuencia que no se ha cumplimentado el trámite de cambiar la titularidad registral, puesto que es una operación que supone unos gastos, y alguna molestia, aunque es una maniobra muy útil para mantener «en orden», bien identificado y sin sobresaltos nuestro patrimonio.

No obstante, el hecho de que alguien no aparezca en el Registro de la Propiedad como titular no significa que no pueda arrendar el local. Hay otros medios de prueba para acreditar esta posición, como una escritura de compra que aún no ha sido presentada en el registro, o una escritura de aceptación de herencia que, igualmente, no se ha llevado al registro.

El hecho de que quien firme ahora como arrendador haya operado en tal concepto durante años (y haya expedido recibos por ese arrendamiento) sería otro dato que dotaría de coherencia a su posición.

Trate de aportar a la entidad bancaria cuanta documentación tenga, en la línea comentada, y sométalo a su valoración: si la propiedad del arrendador se acredita por otras vías, el banco podría reconsiderar su posición.

## Antiguos empleados y responsabilidad del comprador

«Adquirí mi farmacia sin empleados contratados ni responsabilidades pendientes de carácter laboral, pero ahora he sido demandado, solidariamente con el vendedor, por un antiguo empleado suyo. ¿Tengo alguna responsabilidad?»

S.D. (Toledo)

## Respuesta

Al llevar a cabo una transmisión a menudo se procede al despido de algún empleado, cancelando la relación laboral del anterior empleador, con lo que la parte compradora, efectivamente, adquiere su farmacia sin ese empleado, y queda liberada por la parte vendedora de responsabilidades al respecto.

Ahora bien, si hubiera discrepancias entre ese trabajador y la parte vendedora, y el asunto llegase a concretarse en una demanda, es posible que se incluyera como demandada a la parte compradora, puesto que la normativa laboral permite acudir, también, al actual propietario de la empresa.

Este asunto se produce con alguna frecuencia, y lo usual es que la parte vendedora asuma directa e inmediatamente las responsabilidades que pudieran fijarse por el juez, con lo que la parte compradora quedaría libre de toda preocupación. Sin embargo, si la parte vendedora no atiende sus obligaciones, el trabajador podrá ir directamente contra la parte compradora y cobrar lo que le corresponda, todo independientemente de que, como es lógico, la parte compradora pueda reclamar esos importes a la parte vendedora.

Es muy difícil resolver este asunto con anterioridad puesto que, para ello, el despido debería haberse producido con mucha antelación a la venta de la farmacia, dando tiempo a la celebración de un acto de conciliación finalizado con acuerdo, con las complicaciones que supone para la parte vendedora, ya que no puede prescindir con mucha antelación de un trabajador que ella sí necesita.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: [consultasef@edicionesmayo.es](mailto:consultasef@edicionesmayo.es)