

Cotitular de un préstamo o avalista

Mi mujer es farmacéutica y va a comprar una farmacia. En el banco nos conceden la financiación pero tengo que firmar yo, ya sea de titular o como avalista. ¿Qué me recomiendan?

G.S. (correo electrónico)

Respuesta

Desde el punto de vista de las garantías, para el banco –y para usted–, es casi indiferente cualquiera de los conceptos, puesto que ya sea como cotitular del préstamo o avalista (fiador solidario), el caso es que usted responde totalmente respecto a principal, intereses y responsabilidades que pudieran producirse.

De ver una diferencia, la encontraríamos en el campo fiscal, por lo que nos parece más recomendable que usted figure únicamente como fiador. En caso contrario, de aparecer usted como cotitular del préstamo, es previsible que tengan problemas con Hacienda para aplicar los intereses totales del préstamo como gasto de la farmacia, ya que uno de los prestatarios no solo no es farmacéutico, por lo tanto no titular, sino que, además, tiene otra empresa, situación que favorece más aún la confusión.

Lo más adecuado sería, como decimos, que su esposa sea la prestataria, titular del total del préstamo, y usted aporte como garantía el aval personal.

Licencia y posesión de local

Compro una farmacia con local en alquiler. El propietario solo me da cinco años y el banco me exige contar con veinte. Tengo previsto el traslado a un local mío, pero parece que la ley exige ese plazo de alquiler o no tendré préstamo. ¿Qué puedo hacer?

H.D. (Zaragoza)

Respuesta

Desde un punto de vista estrictamente legal no es imprescindible contar con un plazo de partida de veinte años. Exactamente, lo que exige la Ley de Hipoteca Mobiliaria (una de las protagonistas en cuanto a financiación de adquisiciones de oficinas de farmacia) es que se cuente con la posesión de un local, y en el caso de que se posea con base en un contrato de alquiler, que se cuente con «facultad de traspasar», que equivale, en términos de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, a tener «derecho de cesión». Así se expresa textualmente la Ley de Hipoteca Mobiliaria:

«Artículo 19

Para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles deberán estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar.»

La propia existencia del establecimiento mercantil viene condicionada por la existencia de esa legitimación en la posesión de un local. En otras palabras, de nada serviría tener una licencia si no podemos instalar nuestra farmacia en sitio alguno. Por esta razón, es lógico que su banco quiera no solo cumplir la ley, sino tener todas las garantías posibles de que se contará con el arrendamiento durante toda la vida prevista para el préstamo y la correspondiente hipoteca previstos. Por lo tanto, podríamos decir que la exigencia es más una cuestión de estrategia que de legalidad.

Por esto, pueden conjugarse fórmulas alternativas que previsiblemente sean aceptadas por su banco, como el que usted justifique la propiedad de un nuevo local, adecuado para un traslado, y se comprometa en la propia escritura de préstamo a trasladarse en determinado plazo. Pero es una cuestión de negociación, más que de normativa.