

Frontera entre propiedad y titularidad

El titular que me vende su farmacia se divorció recientemente. Con la sentencia, se le adjudicó a él la oficina de farmacia, con obligación de compensar a su ex cónyuge económicamente. Parece que quedan deudas pendientes y me pregunto si esto puede afectar a la transmisión.

T.R. (Albacete)

Respuesta

Como hemos comentado en otras ocasiones, la frontera entre propiedad y titularidad no siempre está claramente definida, de manera que podemos encontrar con numerosas situaciones en las que una persona, aun no siendo titular, o ni siquiera farmacéutico, sí puede tener derechos de contenido económico, o incluso la propiedad, sobre una oficina de farmacia y, por lo tanto, en el momento de efectuarse una transmisión, el notario requerirá necesariamente la presencia de estas personas.

La regulación de los regímenes económicos del matrimonio es uno de los campos donde podemos encontrar este tipo de intersecciones entre propiedad, titularidad, derechos económicos sobre la oficina de farmacia... Pero parece que el caso planteado por usted es claro: ya no existe el vínculo matrimonial, la oficina de farmacia ha sido adjudicada por sentencia al cónyuge que transmite y, a pesar de que puedan subsistir deudas o responsabilidades entre los ex cónyuges, nuestra opinión es que la controversia se quedará entre ellos, sin que pueda impedirse la transmisión, ni reclamarle a usted ninguna deuda.

De todos modos, el notario, antes de proceder a la formalización, exigirá que se le presenten los títulos que fundamenten la legitimidad del transmitente para hacer ese contrato, y él valorará cualquier excepción, contenida en otras escrituras o en la sentencia, y que pudieran afectarle.

Cancelación anticipada del arrendamiento

Quiero cambiar de local y cancelaré mi actual arrendamiento. En el contrato me obligo a indemnizar al propietario con varias mensualidades de renta. ¿He de pagar el IVA por esta cantidad?

D.C. (Orense)

Respuesta

Como hemos recordado en otras consultas de esta sección, es muy interesante que se prevea una indemnización concreta para el caso de cancelación anticipada del arrendamiento a instancias del arrendatario, como es su caso. En Derecho civil tiene un gran protagonismo el principio jurídico conocido como «Pacta sunt servanda», que viene a decir que «lo acordado obliga» y que puede tener como consecuencia, dependiendo del caso concreto, la obligación de abono de todas las rentas de alquiler pendientes, hasta el fin del plazo que hubiera tenido el contrato de no haber sido cancelado.

Al haber precisado usted esta responsabilidad, ahora sabe concretamente a qué atenerse: al pago de una suma concreta. Esta cantidad podría asimilarse al pago del alquiler y, por lo tanto, llevaría aparejada la cuota de IVA correspondiente. Pero no es el caso. La propia Dirección General de Tributos, en consultas como la V1563-13, de 9 de mayo de 2013, reconoce el carácter indemnizatorio de esta suma y, con alusión a jurisprudencia europea, concluye en que no ha de repercutirse el IVA.