

## Cesión del contrato de arrendamiento

**El banco que financia la compra de mi farmacia exige notificar la cesión del contrato de arrendamiento mediante acta notarial, que me resulta muy cara. ¿Existe alguna alternativa?**

D.T. Vizcaya.

«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

Desde luego. No es necesario este procedimiento de notificación. En la cesión de un contrato de arrendamiento, conforme a los requerimientos de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y en concreto en su artículo 32, es necesaria la comunicación fehaciente, en el plazo de un mes, a la propiedad de que se ha producido un acuerdo por el que el actual arrendatario (el actual titular de la oficina de farmacia, parte vendedora) cede su posición a favor del comprador de su oficina de farmacia, que pasará a ser el nuevo arrendatario.

A su vez, la intervención del banco suponemos que está relacionada con la formalización de una hipoteca mobiliaria, garantía que exige la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente constituido, y por una duración equivalente a la duración del préstamo que se va a dar a la parte compradora.

Pero la notificación fehaciente a que se refiere la Ley puede consistir en una carta enviada por burofax, la personación del arrendador en la notaría para darse por enterado de la cesión, o incluso la notificación por el propio notario, pero mediante correo certificado. No vemos necesario que tenga que producirse el desplazamiento del notario al domicilio del arrendador, ni mucho menos encargar a otro notario que haga esta gestión, en los casos en que el propietario arrendador resida en otra localidad.

Es extraña esta exigencia, pida a su interlocutor en el banco que la revise con su departamento jurídico.

## Adquisición de un local y estado del inmueble

**Para trasladar mi farmacia adquiriré un local que estaba en muy mal estado, pero Hacienda lo ha valorado por encima del precio acordado, basándose en los metros cuadrados. ¿No habría de considerarse el estado real del inmueble?**

V.P. Alicante.

### Respuesta

Por supuesto que habría de tenerse en cuenta el estado del inmueble. No vale lo mismo un local acondicionado, o nuevo, que otro que presenta serios deterioros, que precisa ser pintado, que se le cambie el suelo, etc.

Es posible que se acuda a valoraciones basadas en datos objetivos, que se pueden obtener a distancia, como los metros o la zona en que se encuentra, pero los tribunales exigen que se atienda a la situación concreta del inmueble, que sea comprobado el estado concreto, personalmente por el perito encargado de la valoración, y no utilizando únicamente datos que se pueden obtener en bases de datos o en el registro de la propiedad.

Respecto a su propia comunidad podemos encontrar sentencias que recogen este criterio, como la del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 1 de octubre de 2013 (Recurso 20401/2012), en la que se rechaza una valoración efectuada por el perito, al no haberse personado éste en el local objeto de valoración.



ENVÍENOS SU CONSULTA

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