

Cesión del contrato de arrendamiento

Tengo un alquiler por 25 años. Si los propietarios no quisieran continuar con el arrendamiento a favor del comprador de mi farmacia, ¿debemos contar con su consentimiento necesariamente?

R.S. (Tarragona)

Hipoteca mobiliaria
Para adquirir mi oficina de farmacia formalicé un préstamo con hipoteca mobiliaria hace un año. Ahora la ha devuelto el Registro Mercantil porque no se aportó el «desglose de mobiliario». ¿Qué debo hacer?

A.E. (Barcelona)

«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

No es imprescindible, pero para que ustedes puedan proceder a la cesión del actual contrato de arrendamiento a favor del comprador es necesario que concurren dos condiciones: primero, que se trate de un contrato sometido a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que en principio suponemos, al afirmar usted que su contrato tiene una duración definida de 25 años; y, en segundo lugar, es preciso que la manobra de cesión no esté prohibida en el texto de su contrato.

No es preciso que se autorice expresamente en el documento, al arrendatario, para que pueda ceder el contrato, simplemente basta con que no esté prohibido. En el caso de que su documento no diga nada al respecto, se aplicará la Ley, y en ella se prevé que los contratos pueden ser cedidos, con unas mínimas formalidades, y el incremento de la renta en un 20%.

No obstante, tenga en cuenta que es muy importante que revise el contrato con un abogado especialista en arrendamientos urbanos, quien valorará con mayor precisión qué ley es la aplicable a su caso y si pueden o no, y en qué condiciones, proceder a la cesión del arrendamiento.

Respuesta


La Ley de Hipoteca Mobiliaria exige que, en el caso de que la hipoteca sobre el establecimiento mercantil se extienda a los muebles y útiles propios del negocio, estos deben estar identificados.

Tal exigencia se ha cumplimentado a lo largo de los años con distintos grados de precisión o intensidad: desde hace muchos años, cuando se llegaba a exigir la descripción y números de serie de aparatos como los frigoríficos y ordenadores, a un largo periodo en el que bastaba con un somero inventario cumplimentado por escrito que se aportaba a la escritura pública de hipoteca. En los últimos años ha sido usual que únicamente se aludiera al conjunto de mobiliario e instalaciones, en abstracto, con su valoración conjunta pero, por lo que usted comenta, vuelve a ser requerido, al menos en su provincia, un mayor grado de especificación.

Nuestra recomendación es que se ponga en manos de su notaría, porque ellos verán cuál es el mejor procedimiento en cada zona. No obstante, le sugerimos que enumere en un documento los muebles, maquinaria y herramientas más importantes que hubiera en la farmacia cuando usted la adquirió y, si es posible, firmen el documento la parte vendedora y usted. Posiblemente esto le baste a su notario.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es