

## Constitución de garantías sobre la farmacia

La Ley de Ordenación Farmacéutica de Madrid, por ejemplo, prevé en el Artículo 38.3 la constitución de garantías sobre la oficina de farmacia. ¿Es posible hipotecar un establecimiento de farmacia en una comunidad cuya normativa no lo prevea expresamente?

M.E. (Madrid)

## Cancelación anticipada del contrato de alquiler

Cuando transmití mi farmacia, conservé el local en propiedad y lo alquilé al comprador por un plazo de 20 años. Al pasar los primeros 5 años me ha comunicado que cancela el contrato. ¿Puedo exigir alguna compensación?

F.I. (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

La normativa mercantil, que es la que regula la constitución de derechos reales de garantía sobre los establecimientos mercantiles como la oficina de farmacia, no depende de las comunidades autónomas, sino que es competencia estatal.

Por lo tanto, la posibilidad de garantizar un préstamo bancario, o entre particulares, mediante la constitución de una garantía de este tipo depende exclusivamente de la normativa estatal, en especial de la regulación contenida en la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión.

Así, este tipo de garantías pueden concertarse en todo el territorio español.

Lo que puede regular la normativa autonómica es alguna obligación complementaria, como es la necesidad de comunicación a la Administración. Tal es el caso del Artículo que usted cita, que establece que será necesario el conocimiento de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales de que se ha constituido tal garantía.

### Respuesta

Al acordar los términos de los contratos de arrendamiento concertados dentro de la aplicación de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes pudieron concertar el plazo que les pareció conveniente, con entera libertad y, por lo tanto, parte arrendadora y parte arrendataria han de atenerse a lo pactado.

Esto supone que, para la cancelación de su contrato antes de plazo, de no mediar una cláusula en su documento, o una razón legal que lo permita, habrán de estar de acuerdo ambas partes. De lo contrario, usted puede acudir a los tribunales y exigir bien el cumplimiento, o bien una compensación por los daños ocasionados. Como siempre en casos de controversia, le recomendamos que acuda con el contrato y cuantos documentos puedan estar relacionados con el alquiler a la consulta de un letrado especializado que le pueda orientar conociendo las circunstancias exactas de la situación.



ENVÍENOS SU CONSULTA

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