

Cancelación notarial de un préstamo
Pagué hace años el préstamo que pedí para comprar mi local. Me dicen ahora que no está cancelado notarialmente y que sin este trámite no puedo venderlo. ¿Es cierto? ¿No es suficiente con haberlo pagado?

L.P. (Cáceres)

Cesión de contrato
Quiero ceder el alquiler de una plaza de garaje al comprador de mi farmacia. Sin embargo, el arrendador dice que no puedo hacerlo. El contrato no dice nada sobre la posibilidad de cesión. ¿Puedo o no ceder el contrato?

G.D. (Madrid)

«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

Casi con toda seguridad, quien le haya hecho el comentario se está refiriendo a una hipoteca. Efectivamente, el préstamo puede estar abonado íntegramente y, por lo tanto, su deuda ya no existe. Ahora bien, si usted garantizó ese préstamo, como es usual, con una hipoteca sobre el local a favor del banco, es probable que su local conste en el Registro de la Propiedad con una hipoteca como carga.

Tenga en cuenta que cualquier comprador que acuda al Registro –también el notario lo hará horas antes de la venta– podrá ver que existe una carga sobre el local, lo que naturalmente le intranquilizará, y, además, esta situación muy dudosamente será aceptada por el banco que financie a ese comprador.

En definitiva, lo recomendable cuando se termina de abonar un préstamo hipotecario es pedir al banco que acuda a la notaría y cancele la hipoteca. Posteriormente, la escritura de cancelación ha de ser presentada al Registro y así podrá decir usted, definitivamente, que su local no tiene cargas ni gravámenes.

Respuesta

Nosotros pensamos que no. Cuando se habla del local de una oficina de farmacia que estuviera arrendado a su propietario, el vendedor de la oficina de farmacia podría ceder, a su vez, el contrato de arrendamiento a favor del nuevo titular, y nuevo arrendatario, siempre que se tratase de una arrendamiento concertado conforme a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y la facultad de cesión no estuviera prohibida en el contrato, y se cumpliera con los requisitos y formalidades que pide la norma.

Con tal cesión, el nuevo inquilino podría continuar con el arrendamiento por el tiempo que restara al contrato.

Ahora bien, cuando hablamos de cesión, concretamente de la regulación dada en el artículo 32 de la LAU, la premisa es que en el inmueble se ejerza una actividad empresarial o profesional, cosa que, a nuestro entender, no incluye el uso como aparcamiento de un local. Por lo tanto, efectivamente, pensamos que debe contar con la autorización del propietario arrendador.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es