

# ● Consulta de gestión patrimonial



**¿Consumidores o empresarios?**

**Mi esposa avaló el préstamo que pedí para la compra de mi oficina de farmacia y quiero reclamar, ya que entiendo que hay cláusulas abusivas, pero me dice mi asesor que la normativa de consumidores y usuarios no es aplicable puesto que somos empresarios. ¿Es así?**

H.Z. (Barcelona)

**Tasación y visita del perito de Hacienda**  
**Tengo una inspección por un local que compré para mi farmacia. Un perito de Hacienda afirma que el valor es superior al declarado, pero ese señor no ha estado en el local ni puede saber su estado ni lo que costará arreglarlo. ¿Debo aceptarlo?**

J.D. (Ávila)

**«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

Si un letrado ha estudiado el caso es probable que la conclusión sea la correcta, puesto que él conoce todos los detalles que deben tenerse en cuenta. No obstante, quizá pudiera comentarle usted la existencia de una reciente sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sentencia 599/2020, de 12 de noviembre), precisamente sobre un matrimonio catalán, en la que se concluye, en resumen, que dado que los cónyuges están casados en régimen de separación de bienes catalán, al menos en lo que respecta al cónyuge que no ejerce la actividad, sí tendría la consideración de consumidor, y no de empresario, por lo que le sería de aplicación la normativa, más pro-  
teccionista, prevista para los consumidores y usuarios.

Naturalmente, otra cosa es que, en el caso de poder seguir adelante con el proceso, las cláusulas a las que usted alude sean finalmente declaradas abusivas.

## Respuesta

Desde luego que no debe aceptarlo. La Administración, en sus valoraciones, no puede ceñirse, como en algunas ocasiones trata de hacer, a comparativas de datos sobre otras operaciones en la zona, y menos aún sin considerar las circunstancias concretas del inmueble afectado. Esto, entre otras medidas, debe hacerse por el perito de la Administración mediante la preceptiva visita al local.

El Tribunal Supremo considera como regla general la visita o comprobación personal y directa del inmueble y, por lo tanto, solo de manera excepcional y justificada admite que ese necesario trámite pueda ser dispensado.

Para el Tribunal esta visita personal es una garantía indispensable de que se tasa realmente el bien concreto y no una especie de bien abstracto, común o genérico.

El Tribunal Supremo ha expresado esta conclusión en repetidas ocasiones, pero lo recuerda recientemente en sentencias como la de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sentencia n.º 39/2021, de 21 de enero.



ENVÍENOS SU CONSULTA

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



Mireia Belmonte, campeona olímpica española

SER

Nº1

EN EFICACIA

es saber que entre el éxito y el fracaso solo hay una milésima

En Farmaconsulting la **Eficacia** es saber que entre el éxito y el fracaso en la venta o en la compra de tu farmacia, hasta el más **mínimo detalle es clave**. Y por ello logramos que la transmisión de tu farmacia se concrete en las mejores condiciones de **precio y plazo**.

Y nos encargamos de todo de principio a fin, porque tu farmacia es única. **Ser Nº1 nos compromete aún más contigo.**



**FARMACONSULTING** 30  
Nº1 EN TRANSMISIONES AÑOS

30 años de experiencia nos hacen ser Nº1 en EFICACIA, SEGURIDAD y ESPECIALIZACIÓN