

Escritura pública y registro de la compra de la farmacia

Aunque en general se nos permitiría celebrar una compraventa de farmacia en documento privado, nuestro despacho ha aconsejado en todo momento hacerlo público y escriturar la venta ante Notario.

Si en el momento de la venta se elegía la escritura otorgada ante fedatario público era por cuestiones de seguridad jurídica. Es decir, los profesionales especialistas del sector de la compraventa, concebimos la operación de la forma más segura posible. Imaginemos que al celebrar el contrato de compraventa en documento privado y no derivar sus efectos frente a terceros de buena fe, un titular avezado pudiese incluso vender dos veces la farmacia.

Por tanto, aunque en general se nos permitiría celebrar una compraventa de farmacia en documento privado, nuestro despacho ha aconsejado en todo momento hacerlo público y escriturar la venta ante Notario.

Como vía intermedia, el artículo 1227 del Código Civil, también permite que un documento privado, en nuestro caso, la compraventa de farmacia, liquidada ante la Hacienda Pública, de fe de la fecha y del contenido.

Dicho esto, una vez más, las Comunidades Autónomas han desarrollado sus procedimientos en las respectivas Leyes de Ordenación Farmacéutica.

En concreto dos han incidido en el formalismo de la transmisión: La Rioja, exigiendo escritura pública de la compraventa, y Extremadura, que además de exigir dicha escritura pública, exige su inscripción, nada menos que en el Registro de la Propiedad.

En relación a la elevación a público de la compraventa, nada que objetar. Si ésta ha sido nuestra recomendación desde siempre, el hecho de que figure en las Leyes de Ordenación redunda en la seguridad jurídica y sus efectos frente a terceros de buena fe.

Ahora bien, la Ley de Farmacia de Extremadura, entendemos que ha excedido en su redacción los límites civiles de registro. Sabemos que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Dichas inscripciones o anotaciones se hacen en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

De ahí, que interpretemos que a lo que se refiere en realidad la norma

administrativa es a la extensión de la disponibilidad jurídica del local donde se ubica la Oficina de Farmacia. El derecho real en virtud del cual se disfruta el local, ya sea propiedad, arrendamiento, usufructo y demás. De ahí que se insista en recogerlo en la escritura de compraventa, en la ordenación extremeña.

De cualquier manera, cuando tratamos la Oficina de Farmacia, tratamos un bien mueble, no un bien inmueble.

Por supuesto, en las compraventas de farmacia extremeñas la tributación se dispara. Si pensamos que la escritura pública que accede al Registro de la Propiedad cumple los presupuestos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en esta última modalidad, comprobaremos que el contenido económico de la misma se incrementa mucho con el precio de la farmacia.

Normativa

Ley 8/1998 de 16 de Junio, de Ordenación Farmacéutica de la Comunidad Autónoma de La Rioja

Artículo 11. Transmisión.

(...)2. La transmisión intervivos de una Oficina de Farmacia únicamente podrá realizarse en favor de uno o varios farmacéuticos, debiendo constar en escritura pública y figurar en la misma la parte proporcional de la propiedad.

Ley 6/2006 de 9 de Noviembre, de Farmacia, de Extremadura

Artículo 29. Procedimiento para la Transmisión.

1. La transmisión de las oficinas de farmacia se efectuará mediante escritura pública en la que conste el valor de la transmisión, así como el derecho en virtud del cual se ostenta la disponibilidad del local vinculado a la misma.

2. La escritura de transmisión habrá de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Concedida la autorización de transmisión, deberá procederse a formalizar la escritura pública prevista en el presente artículo, a su inscripción en el Registro de la Propiedad y a la remisión de copia auténtica de la misma a la administración sanitaria competente, así como a instar la visita de inspección de la oficina de farmacia, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

Ley Hipotecaria, Texto Refundido del Decreto de 8 de Febrero de 1946

Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

(...)

Artículo 2.

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.
