

CONTRACTES D'ARRENDAMENT LOCAL DE FARMÀCIA (*)

A la jornada sobre el **baròmetre del sector farmàcies**, que cada any realitza Bufete Escura, a més a més de presentar els principals ratis del sector s'analitzen temes d'especial interès pels farmacèutics.

En concret, aquest any i degut al gran número de consultes rebudes al respecte, es va analitzar la **Normativa sobre lloguers de renda antiga**, ponència a càrrec de Rocío Martín sòcia del despatx Bufete Rul Martín.

Mitjançant la present circular us informem dels principals aspectes sobre aquesta normativa.

Cal tenir present que a l'actualitat hi ha contractes d'arrendament vigents, signats a l'empара de tres normes legals diferents:

1. TEXT REFÓS 24/12/1964. Decret 4.104/1964.
2. Reial Decret Llei núm. 2/1985, 30/4 (Llei Boyer). Entrada en vigor 9.5.1985.
3. Llei d'Arrendaments Urbans (L.A.U.) Llei 29/1994, 24/11. Entrada en vigor 1.1.1995.

D'aquests contractes d'arrendament els que presenten major complexitat són els signats a l'empара de la Llei del 64, coneguts com de "renda antiga".

La Disposició Transitòria Tercera de la L.A.U. de l'any 1994, amb vigència a partir de l'1 de gener de 1995, és la que REGULA el règim normatiu aplicable als contractes signats amb anterioritat al 9 de maig de 1985.

Entre les diferents qüestions previstes, les més importants són les següents:

- ELS CONTRACTES SIGNATS ABANS DEL 9 DE MAIG DE 1985, CONTINUARAN AMB L'APLICACIÓ DE LA L.A.U. DE 1964 REFERENTS ALS LOCALS DE NEGOCI, EXCEPTE EN EL QUE ES DISPOSA EN ELS SEGÜENTS APARTATS DE LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA.
- ELS ARRENDAMENTS DE PERSONA FÍSICA S'EXTINGIRAN PER JUBILACIÓ DE L'ARRENDATARI O A LA SEVA DEFUNCIÓ, EXCEPTE QUE ES SUBROGUI EL SEU CÒNJUGE I CONTINUÍ EN LA MATEIXA ACTIVITAT DESENVOLUPADA AL LOCAL.
- ELS ARRENDAMENTS DE LOCAL DE NEGOCI, L'ARRENDATARI DEL QUAL SIGUI UNA PERSONA JURÍDICA, S'EXTINGIRAN, COM A MÀXIM, ALS VINT ANYS DE L'ENTRADA EN VIGOR DE LA L.A.U. de 1964.

Vol dir això, que les notícies aparegudes als mitjans de comunicació sobre extinció de contractes de comerços emblemàtics, és per la simple raó que l'arrendatari és PERSONA JURÍDICA (companyia mercantil amb la forma de S.L. o S.A.) i aquests contractes si que s'extingeixen en el termini de vint anys a comptar des de l'entrada en vigor de l'última L.A.U., és a dir, el proper 31 de desembre de 2014. No són persona jurídica ni les S.C.P. ni les C.B. que es constitueixen per dos o més farmacèutics que son titulars d'una farmàcia en copropietat, doncs no tenen personalitat jurídica pròpia i diferenciada dels farmacèutics que la integren. La seva constitució està motiva per qüestions d'ordre fiscal per l'obtenció d'un C.I.F. per a ingressos i despeses de l'activitat de la farmàcia, però no tenen personalitat jurídica pròpia.

- EN DEFECTE DE CÒNJUGE SUPERVIVENT QUE CONTINUÍ L'ACTIVITAT, O EN CAS D'HAVER-SE SUBROGAT, A LA SEVA JUBILACIÓ O DEFUNCIÓ, SI EN AQUELL MOMENT NO HAGUessin TRANSCORREGUT 20 ANYS A COMPTAR DES DE L'APROVACIÓ DE LA LLEI, PODRIA SUBROGAR-SE UN DESCENDENT DE L'ARRENDATARI QUE CONTINUÍ L'ACTIVITAT. PERÒ SEMPRE AMB EL LÍMIT DELS 20 ANYS DES DE L'ENTRADA EN VIGOR DE LA LLEI, PER TANT, ACABEN EL 31.12.2014.

Però aquell farmacèutic que sigui titular del contracte d'arrendament, fins a la seva jubilació o defunció, CONTINUA AMB EL DRET A OCUPAR EL LOCAL EN VIRTUT DEL SEU CONTRACTE.

Ara bé, aquí cal fer una REFLEXIÓ: NO POT JUBILAR-SE. Hi ha farmacèutics que continuen essent titular de la farmàcia, però sol·liciten la pensió de jubilació a la Seguretat Social i no hi treballen a la farmàcia de cara al públic. Però si la propietat del local se'n assabenta, i en un judici per DESNONAMENT demana informació a la Seguretat Social, suposaria la resolució automàtica del contracte d'arrendament.

Veritablement és difícil que en tingui coneixement la propietat perquè, aparentment, la farmàcia continua essent titularitat de l'arrendatari, però nosaltres ho recomanem per major garantia.

- TRASPÀS LEGAL. És un tema d'interès respecte dels contractes de renda antiga la situació que es produeix en el cas de voler transmetre la farmàcia quan el local s'ocupa en virtut de contracte signat abans de l'1 de gener de 1995.

S'ha de partir de la base, que el Text Refós de l'any 1964, prohibia el traspàs o cessió del contracte de pròrroga forçosa, sense el consentiment exprés de la propietat.

Com a sortida d'aquesta situació, la Llei de l'any 1964 preveia al seu article 32 el mecanisme del traspàs legal, consistent en la comunicació a la propietat del preu, condicions i nom de la persona a la qual es volia vendre la farmàcia. El propietari té 30 dies per exercir el seu dret de tanteig, és a dir, recuperar la possessió del local.

Sinó exerceix l'arrendador aquest dret de tanteig, té dret a cobrar una quantitat en funció de l'any de construcció o ocupació de la finca:

- Si era abans de l'any 1936, ----- 30%
- Entre el 1936 i el 1942 ----- 20%
- A partir del 1942 ----- 10%

Degut a aquesta complexitat, és molt i molt infreqüent la utilització d'aquest mecanisme legal.

A la pràctica, ningú s'arrisca a perdre el local i tothom negocia amb la propietat o amb els administradors que els representen, amb unes negociacions carregoses i plenes d'exigències econòmiques.

Només avançar al respecte, que no hi ha cap Resolució administrativa ferma ni Sentència dels Tribunals en les quals es consideri que dóna dret a trasllat forçós, l'acabament del contracte d'arrendament per motius de finalització del contracte; motiu pel qual el TRASPÀS LEGAL s'ha contemplat sempre com a molt problemàtic i de tan mínima utilització.

RECOMANACIONS PER AQUELLS FARMACÈUTICS QUE HAGIN DE SIGNAR UN NOU CONTRACTE D'ARRENDAMENT A L'ACTUALITAT

1. En els contractes s'ha d'indicar l'activitat a desenvolupar: aconsellem posar FARMÀCIA I ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES, per no tenir problemes amb l'òptica, ortopèdia, para-farmàcia.4.
2. Aquests contractes, sempre són temporals: 10, 30, 50 anys, però amb un termini definit. No val dir: indefinit.

3. Incloure una clàusula que permeti a l'arrendari resoldre el contracte de forma anticipada amb un preavis de 3/6 mesos, sense preveure cap INDEMNITZACIÓ
4. No RENUNCIAR al que disposa l'article 32 de la L.A.U. (lliure cessió i subarrendament total o parcial). Acceptar, com a màxim:
 - a. Increment legal renda 10% subarrendament parcial i 20% subarrendament total o cessió local, conforme preveu la mateixa Llei.
 - b. Alternativament, fixar una quantitat a pagar com a participació en el traspàs del local, de forma que no calgui negociar al moment de la venda de la farmàcia.
5. Conveniència de NO RENUNCIAR AL DRET DE PREFERENT ADQUISICIÓ (en cas de venda a un tercer).
6. Si es compra una farmàcia o el local està destinat a un trasllat, imprescindible incloure clàusula de PERMÍS D'OBRES, CONDICIONAT ÚNICAMENT A DISPOSAR DEL PERMÍS MUNICIPAL.



Bufete ESCURA

(* *Redactat per Rocío Martín - Bufet Rul - Martín, SLP*)