

A. DERECHO
CIVIL

EXTINCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE
LOCALES DESTINADOS A FARMACIA Y
DEMÁS ACTIVIDADES
PROFESIONALES MÉDICAS

Núm.
122/2002

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• ENUNCIADO:

Se insta la resolución del contrato de arrendamiento concertado en el año 1983 sobre un local en que se instaló una clínica dental y de medicina general, al haber transcurrido más de cinco años, y ello en aplicación de la disp. trans. cuarta de la LAU de 1994.

Por los arrendatarios se opone la aplicación de la disp. trans. tercera por tratarse de un local de negocio donde se realizan principalmente actividades comerciales, al venderse material protésico, asimilando tal actividad a la de farmacia, y por tanto correspondiendo un término de 20 años.

• CUESTIÓN PLANTEADA:

- Extinción de arrendamiento de locales.

• SOLUCIÓN:

Pues bien, el arrendador incardina el contrato de arrendamiento litigioso en el supuesto regulado por la disposición transitoria cuarta de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y, por tanto, aplica un plazo para la extinción de cinco años.

Por su parte, los arrendatarios califican el arrendamiento de local de negocio por desarrollarse en el mismo principalmente una actividad comercial como en las farmacias.

La cuestión se centra en si ha de considerarse la actividad desarrollada por los arrendatarios como comercial en local de negocio o constitutiva de actividades profesionales asimiladas a local de negocio, calificación que adquiere relevancia en relación con la aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y más concretamente si le es de aplicación el número 4 de la transitoria cuarta, la cual lleva por epígrafe «Contratos de arrendamiento asimilados celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985» y en su número 4 es del siguiente tenor «Los arrendamientos de fincas urbanas en los que se desarrollen actividades profesionales se registrarán por lo dispuesto en el apartado anterior», o le es de aplicación la transitoria tercera, que lleva por epígrafe «Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985»; todo ello teniendo presente, tanto el contenido literal de los respectivos epígrafes de las transitorias tercera y cuarta como de la disposición derogatoria única de la Ley antes citada en cuanto señala que «Quedan derogadas, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la presente ley, el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ...».

Los arrendatarios, para fundamentar su pretensión equiparan la actividad desarrollada en su local a la de farmacia, a los efectos de considerar la misma como principalmente comercial.

Mas a diferencia de lo expuesto por los mismos es preciso analizar el tratamiento otorgado a las referidas farmacias, esto es, si las mismas se han de incluir en el término «actividades profesionales».

Así en un principio cabe recordar que viniendo ello contemplado en una disposición transitoria se impone acudir a la legislación precedente y derogada en particular en la transitoria contemplada, y ello en relación con el artículo 5.º 2.3.º del Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, la cual sólo hacía referencia a locales destinados a escritorios y oficinas cuando el arrendatario se valía de ellos para ejercer actividad de comercio, industria o de enseñanza con fin lucrativo, supuestos en los que el arrendamiento de local de negocio no perdía su carácter; no obstante ello y aun pudiendo entenderse comprendidas en el mencionado texto la actividad de farmacia, es lo cierto que a través de las mencionadas transitorias se introduce de manera clara y con expresa dicción el concepto de actividades profesionales, como novedad en relación con la legislación precedente, concepto que se ha de entender reductor del más amplio de «local de negocio».

La cuestión se centra en este supuesto en la determinación de la actividad desarrollada en las farmacias, si en las farmacias se ejerce actividad profesional o meramente de comercio, y no ofrece duda alguna que en las farmacias se realiza una actividad de comercio, de venta al público de productos farmacéuticos y otros de venta autorizada, pero tampoco la ofrece que dichos establecimientos han de estar necesariamente regidos por un farmacéutico al que se le exige titulación universitaria y además colegiación para ejercer, y aquella actividad comercial se ve supeditada a esa condición del titular, que además no tiene como misión única comerciar con productos envasados, sino también preparar compuestos farmacéuticos, asesorar y auxiliar a los que a la farmacia acuden, facultad de sustituir prescripciones por otra u otras de igual o similar composición, desde lo que se extrae que la cualificación profesional del titular es prioritaria en la condición del arrendatario, y ello impregna el contenido del contrato superador del mero aspecto comercial, pues aquél comercia desde su condición inexcusable de farmacéutico profesional; ello se extrae de la Orden de 17 de enero de 1980 sobre funciones y servicios de las oficinas de farmacia, en cuanto en su artículo 1.º señala que la oficina de farmacia abierta al público es el establecimiento sanitario donde se ejercen funciones, actividades y servicios asistenciales farmacéuticos, así como de salud pública en los casos y circunstancias establecidos o que se determinen, así como que las funciones, actos y servicios que se desarrollen en las oficinas de farmacia se efectuarán bajo la dirección, responsabilidad, vigilancia y control de un farmacéutico, asistido, en su caso, de aquellos profesionales que precise, y en su artículo 2.º que el farmacéutico en la oficina ejercerá las funciones, actividades y servicios que corresponda a la elaboración de medicamentos y fórmulas magistrales, a la dispensación de aquéllos y de especialidades farmacéuticas, a la vigilancia y control de las recetas y demás prescripciones, a la correcta conservación de los medicamentos y a la custodia de los productos sometidos a especial restricción de uso.

De lo expuesto se deduce que el lugar en que se presten las actividades descritas no es lo esencial sino accesorio o medio a través del cual se realiza la actividad profesional, y siendo así y desde la especificación que realiza la transitoria cuarta en su número 4, actividades profesionales, éstas deben prevalecer sobre el espacio físico o local, por otra parte siempre necesario para el ejercicio de una actividad frente o para el público, aun cuando vengán denominados de oficina, calificación a la que el Real Decreto de 14 de abril de 1978, legislación propia referida a las farmacias, alude de modo constante, lo que ha llevado a la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1995 a califi-

carla como tal y no como local de negocio, pese a que en ellas se ejerza también actividad comercial, entrando en la legislación precedente en su consideración de asimilados.

A la vista de la actividad que los arrendatarios reconocen se realiza en el local objeto del contrato, concertado para la instalación de una clínica particular, cual es un servicio de urgencias de 24 horas con practicante y diversos especialistas, una clínica dental con fabricación propia de prótesis, su venta y un servicio de medicina general y desde la precedente consideración, no pudiendo calificarse tal actividad como comercial; y por la remisión que hace la transitoria cuarta en su número 4 al número 3 de la misma transitoria, ésta dispone que los arrendamientos asimilados a los de local de negocio se regirán por lo estipulado en la disposición transitoria tercera para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.^a del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas, para los que se establece que se extinguirán a los cinco años.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera y cuarta.**
- **Decreto 4104/1964 (LAU), art. 5.º.**
- **Orden de 17 de enero de 1980, art. 1.º.**
- **STS de 7 de febrero de 1995.**