

# Compraventa simulada de oficina de farmacia y convenio para asumir la titularidad pero no la propiedad

JOSEP M. SUÑÉ ARBUSSÀ

Catedrático jubilado de Legislación Farmacéutica. Facultad de Farmacia. Universidad de Barcelona.



Dos farmacéuticos simulan la compraventa de una oficina de farmacia, siguiendo el vendedor con la propiedad real y el comprador detentando la titularidad. La operación se cancela y se repite con el mismo vendedor y otro farmacéutico. También se rompe el contrato, y el primero reclama los beneficios habidos durante el tiempo transcurrido. El juzgado de primera instancia desestima los pedimentos de nulidad de los contratos y de restitución de beneficios. La audiencia rectifica la sentencia del juzgado y declara la nulidad de los contratos, pero no concede la restitución de beneficios. Formulado recurso de casación, el Tribunal Supremo lo desestima.

Un juzgado de primera instancia desestimó los pedimentos del actor de declarar la nulidad de los contratos de compraventa de una oficina de farmacia por existencia de simulación contractual,

así como restituirle los beneficios derivados de su explotación desde la fecha del contrato.

Interpuesto recurso de apelación, la audiencia provincial falló estimándolo en parte y revocando par-

cialmente la sentencia del juzgado, en el sentido de declarar la nulidad de los contratos de compraventa de la oficina de farmacia, por existencia de simulación contractual, pero absolviendo a las demandadas del

resto de la demanda (restitución de beneficios).

Se formalizó recurso de casación ante el Tribunal Supremo (TS) basado en infracción del artículo 1.306 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial, en relación con el mismo artículo que el TS desestimó imponiendo las costas a la parte recurrente.



### Fundamentos de derecho

El actor, farmacéutico propietario y titular de una oficina de farmacia, heredó por fallecimiento de su padre otra oficina de farmacia, por lo que acumulaba dos oficinas de farmacia sin poder detentar la «doble titularidad» porque «no está permitido de acuerdo a las leyes administrativas». El actor tenía un hijo que no había concluido sus estudios de licenciatura de farmacia (se entiende que estaría cursándolos), por lo que, con el propósito de guardarle una de las oficinas de farmacia, suscribió con una farmacéutica su contrato simulado de compraventa y un convenio «en el que se acordaba que la citada compradora pasaba a regentar esa oficina de farmacia asumiendo su titularidad formal por un salario mensual a detrimento de los beneficios, mientras que el vendedor se reservaba la propiedad de la farmacia». Por razones que no constan, el año siguiente se suscriben los mismos contratos y conciertos con otra farmacéutica.

El actor acude al juzgado de primera instancia solicitando la declaración de nulidad de los contratos y la restitución de los beneficios habidos durante el mantenimiento del nulo contrato, consiguiendo lo primero, pero no lo segundo. En recurso de apelación la audiencia revocaba la sentencia del juzgado y estimaba en parte la demanda, declarando nulos por simulación contractual los dos contratos de compraventa de la oficina de farmacia otorgados en escritura pública y la pertenencia de esta farmacia al actor farmacéutico. Sin embargo, se

absolvía a las demandadas (presuntas compradoras y titulares) de los demás pedimentos y, concretamente, del abono de los beneficios obtenidos durante el tiempo de disfrute de la oficina de farmacia por haber incurrido ambas partes en «causa torpe» que ha dado lugar a la nulidad del contrato disimulado, el de regencia de farmacia, que no constituye delito ni falta, por lo que en base al número 1 del artículo 1.306 del Código Civil, «ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiera dado en virtud del contrato ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiera ofrecido».

La sentencia  
es la confirmación de  
una práctica prohibida  
y éticamente rechazable,  
que tal vez no ha sido  
ni es tan perseguida  
por las corporaciones  
farmacéuticas como  
sería deseable

Aclara el TS que el contrato de compraventa es inexistente «porque no hay acuerdo de voluntad para la celebración de la compraventa entre las partes» mientras que «el contrato de regencia de la farmacia, el querido por los dos contratantes, es nulo al estar prohibido por una ley administrativa que trató de encubrir su existencia con otro de apariencia legítima pero inexistente». Al contra-

to de regencia es al que se aplica el número 1 del artículo 1.306 del Código Civil.

En consecuencia, se desestima el recurso de casación contra la sentencia de 7 de octubre de 1996 dictada en el recurso de apelación por la Audiencia Provincial de Teruel, que, por tanto, se confirma.

### Comentario

Desgraciadamente, es bastante frecuente la compraventa simulada de oficinas de farmacia, es decir, la cumplimentación de escritura pública de compraventa acompañada de escritura privada o cualquier otro medio de mantenimiento de la propiedad en manos del teórico vendedor, pasando la titularidad real al presunto comprador.

La sentencia que se comenta declara la nulidad de la compraventa por simulación contractual, lo que no deja de ser curioso, ya que para ello debe haber el asentimiento claro en la documentación de cesión de la titularidad. Pero lo cierto es que la titularidad de la farmacia es de quien realmente la detenta y así figura inscrita en el correspondiente colegio de farmacéuticos, por lo que sospechamos que, de habérselo propuesto, las farmacéuticas titulares y falsas compradoras se hubieran quedado con la propiedad de la farmacia, además de la titularidad, previas las oportunas compensaciones (no sería el primer caso).

La sentencia es la confirmación de una práctica prohibida y éticamente rechazable, que tal vez no ha sido ni es tan perseguida por las corporaciones farmacéuticas como sería deseable, para dejar muy claro aquello de «la propiedad y titularidad de uno o más farmacéuticos» que dispone la ley y en ningún caso permitir la multipropiedad en manos de un solo farmacéutico y la titularidad en manos del carente de la real propiedad o, dicho de otro modo, de la propiedad ficticia que también se da con propietario real no farmacéutico. □