

# Uno de cada 16 comercios pierde la renta antigua en la clave de la crisis

- Casi medio millar de locales de Castellón pasarán al mercado libre de alquiler desde el 1 de enero
- «La mayoría ha negociado, pero alguno bajará la persiana», afirman desde Covaco

**BERTA RIBÉS CASTELLÓN**

Pocas profesiones son tan sacrificadas como ser comerciante. Horarios amplísimos, más en puertas de la campaña de Navidad y Reyes, y unos márgenes que se han ido desinflando de la mano de la crisis financiera y la parálisis del consumo. Ahora un nuevo reto se abre para cientos de comerciantes que, en plena encrucijada de la crisis, pierden la renta antigua de alquiler de sus locales y pasan al mercado libre afectados por la Ley de Arrendamientos, que entra en vigor a partir del próximo 1 de enero de 2015.

La provincia de Castellón no es ajena a esta realidad. Los cálculos de Covaco-Castellón, Federación de Comerciantes y Autónomos de la provincia de Castellón, estiman que alrededor de medio millar de comercios serán los afectados por la Ley de Arrendamientos. El cálculo se realiza del siguiente modo. «En la provincia de Castellón hay un total de 8.254 comercios según el último censo a fecha de diciembre de 2013. De ese total, alrededor del 60% son establecimientos en alquiler, y, de esos, el 10% están en régimen de renta antigua», informan desde Covaco-Castellón. Es decir, un total aproximado de 495 comercios de la provincia de Castellón verán incrementado su alquiler a partir del 1 de enero de 2015 o lo que es lo mismo, el 6% del total de establecimientos o uno de cada 16, según se prefiera.

Pese a las cifras, desde Covaco-Castellón afirman que Castellón no es una de las provincias más afectadas y que la mayoría de comerciantes ya han negociado con sus inquilinos la cantidad a pagar en concepto de alquiler a partir del próximo enero. «Estamos hablando de un porcentaje muy pequeño. Además, la mayoría de los comerciantes a los

que les afecta la ley han gestionado ya sus nuevos contratos con su arrendador y los que no lo han hecho es porque piensan cerrar este año o se piensan jubilar», indican las mismas fuentes de la Federación de Comerciantes y Autónomos de la provincia de Castellón.

No obstante, «en general, ha habido buena disposición por parte de los arrendadores, que han preferido acordar una nueva renta beneficiosa para ambas partes y mantener el local ocupado». Una opción que ha predominado y «se entiende dado el número de locales vacíos», subrayan desde Covaco-Castellón.

Y es que la subida del alquiler afectará más a los comercios ubicados en las grandes ciudades, «donde el suelo es más caro». «Aunque eso

**Cálculos.** Según Covaco, el 10% de los establecimientos en alquiler son de renta antigua.

**495**  
COMERCIOS

no quita para que también se hayan producido casos de cierre en la provincia de Castellón, aunque muy pocos», matizan desde Covaco-Castellón. Otros han hecho coincidir la jubilación con este último envite económico, que se suma a la parálisis de la demanda por la crisis y los efectos sobre las cuentas de resultados de unos comercios que llegan «ahogados» a una campaña de Navidad que confían sean «el principio del fin de la crisis», pero «habrá que ver qué pasa», añaden las mismas fuentes de Covaco-Castellón.

En la misma línea se expresa José Luis Verchili, portavoz de Centre Ciutat Castelló. «El objetivo es que



Establecimientos comerciales en el centro de Castellón. EUGENIO TORRES

después de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos no se queden locales vacíos, pero yo creo que aquí en Castellón está primando el entendimiento entre arrendatarios y arrendadores», resalta Verchili.

«Nosotros, desde Centre Ciutat Castelló lo único que podemos hacer es respetar, ya que tanto derecho y

razón tienen unos como otros, por lo que cada caso es diferente», añade Verchili. Aunque el portavoz de Centre Ciutat Castelló prefiere no hablar de casos concretos, «es verdad que habrá comerciantes que pasen de pagar 200 euros al mes en concepto de alquiler a duplicar o triplicar el precio del alquiler, pero se trata de

negociaciones privadas entre ellos», afirma.

Otra visión aporta la vicepresidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón (COAPI-Castellón), Nuria Marco. «Nosotros en el Colegio hemos organizado hasta una charla-taller sobre los efectos de la Ley de Arrendamiento, porque es obvio que aquí en la provincia de Castellón hay afectados pero en muchísima menor medida que en Valencia», indica Marco. «El centro comercial de la ciudad de Castellón, así como de otros municipios como Vila-real o Burriana, por poner algunos ejemplos, es reducido y muchos comercios tradicionales ya han desaparecido», explica la vicepresidenta de COAPI-Castellón.

«En Castellón, por ejemplo, la calle Enmedio está prácticamente ocupada por franquicias», continúa explicando Marco. Sea como fuere, la realidad es que el régimen de la renta antigua de los locales comerciales desaparecerá el 1 de enero de 2015. Con la llegada del nuevo año, los inquilinos perderán unos contratos privilegiados de los que venían disfrutando desde antes de mayo de 1985, y los inmuebles comerciales regresarán al mercado libre. Un cambio que provocará que algunos negocios ya no sean rentables.

En contraposición, muchos propietarios podrán arrendar sus locales comerciales al precio que marca el mercado, tras dejar de ingresar mucho dinero en las últimas décadas por la prohibición de alquilar sus propiedades al precio de renta libre.

Sólo el tiempo dirá si la extinción de la renta antigua provocará una reactivación del mercado de alquiler o será la puntilla para el pequeño y mediano comercio que aún sobrevive en el centro de las ciudades.

vencen el 31 de diciembre de 2014, excepto aquellos cuya actividad se ejerza en locales de más de 2.500 metros cuadrados. En estos casos la extinción se produjo el 31 de diciembre de 1999. Igualmente, estos plazos son para el caso en que la parte arrendataria no se negó a la actualización de la renta solicitada por el arrendador, ya que si se negó entonces el contrato debió extinguirse el 31 de diciembre de 1999. Por último y muy importante, en los casos en que la actualización de la renta se hizo de una sola vez (en lugar de escalonadamente), el contrato no se extingue el 31 de diciembre de 2014, sino el 31 de diciembre de 2019.

## P&R

### Una ley de los años 60

**B. R. CASTELLÓN**

La inminente extinción o finalización de alquiler de local de renta antigua a partir del 1 de enero de 2015 variará el régimen de alquiler de casi medio millar de locales comerciales en la provincia de Castellón.

¿Cuál era la legislación hasta la fecha? Los inmuebles alquilados antes del 9 de

mayo de 1985 (tanto viviendas como locales) venían regulándose por la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964.

**¿Cuándo cambia la ley?**

El 1 de enero de 1995 entró en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 (es la actual, aunque en junio de 2013 fue bastante reformada, pero no se ha hecho una nue-

va). Esta nueva ley de 1994 regulaba principalmente los contratos de vivienda y de uso distinto a vivienda firmados a partir de su entrada en vigor, es decir, a partir del 1 de enero de 1995. Pero en la parte final de la ley, en las llamadas Disposiciones Transitorias, se regulaba qué es lo que iba a pasar con todos los contratos que ya estaban en vigor en esa fecha. Así, cada disposición transitoria de la LAU de 1994 se ocupaba de un tipo distinto de contrato de arrendamiento.

**¿Qué pasa con los locales comerciales de renta antigua?**

Todos estos contratos de renta antigua

«Las rentas actualizadas de una sola vez se prolongarán hasta 2019»