

Comercio



El fin de la 'renta antigua' amenaza la supervivencia de decenas de comercios

Locales con contratos de arrendamiento anteriores a 1985 deben renegociar sus alquileres a precios actuales

Para muchos puede suponer pasar de pagar alquileres de 300 euros a otros nuevos por encima de los mil euros

ÍÑIGO SALVOCH
Pamplona

Decenas de comercios que pagan alquileres de 'renta antigua', la mayoría diseminados por el Casco Viejo y los Ensanches de Pamplona, aunque también por los cascos urbanos de otras localidades navarras, se encuentran estos días entre la espada y la pared. Para ellos ha comenzado un difícil proceso de negociación con los propietarios de los locales, quienes, después de décadas, van a tener en su mano la posibilidad de exigir que se actualicen las rentas de alquiler o que se compre el establecimiento a precios de mercado, sabiendo que son zonas apetecibles para las franquicias.

La fecha señalada en rojo en el calendario es el 1 de enero de 2015, cuando se levantará la 'veda' que dispuso la Ley de Arrendamientos Urbanos en 1994, impulsada por el entonces ministro Miguel Boyer y que permitió que comercios con contratos de arrendamiento anteriores a 1985 pudiera prorrogar hasta 2015 sus rentas de alquiler sin más actualización que la del IPC.

En Pamplona, según fuentes del sector inmobiliario, muchos de estos comercios de 'renta antigua' "están pagando entre 300 y 400 euros al mes" y los propietarios aspiran a multiplicar dichas cantidades por cuatro o cinco para acomodarlas a los precios de mercado. Ni asociaciones de comerciantes ni Gobierno foral estudian de momento estrategias para afrontar la situación.

En el Casco Viejo, unos 60
Sólo en el Casco Viejo de Pamplona hay entre 50 y 60 locales sujetos a la 'renta antigua', lo que supone uno de cada diez comercios de la zona. "La mayoría de ellos está ya en negociaciones con los arrendatarios -asegura Carlos Albillo, gerente de la Asociación Casco Antiguo-. A algunos se les ofrece la alternativa de comprar el local, pero sólo lo harán si los precios son razonados o ajustados".

Uno de cada diez comercios del Casco Viejo se verá en esa tesitura a partir del 1 de enero de 2015

En general, las rentas antiguas apenas se han actualizando en todo este tiempo, lo que posibilita que en el Casco Viejo convivan locales de 50 metros cuadrados que pagan unos 400/500 euros al mes frente a otros del mismo tamaño cuyos alquileres se firmaron con posterioridad a 1985 y que están pagando entre 1.000 y 1.200 euros al mes.

Según Albillo, el proceso de negociación tiene todavía un año de recorrido y los comerciantes están calibrando si es posible llegar a un acuerdo. "Para ello -asegura- los precios de alquiler tienen que ser realistas, asumibles y acompañados a la rentabilidad comercial, porque entre los propietarios hay quienes creen que su local tiene un valor superior a lo que hoy vale el mercado. Con la crisis también ha bajado la rentabilidad de las actividades comerciales y es evidente que no se puede pagar los precios de hace cinco años", concluye.

360.000 euros por 70 metros

Uno de los comerciantes afectados, con negocio en la Estafeta, reconoce que en la misma calle hay otros siete en la misma situación, "aunque como estamos todos en proceso de negociaciones preferimos no airearlo", indica. "Las negociaciones -añade- las estamos abordando de modo individual. Algunos propietarios han ofrecido opción de compra, pero estamos hablando de precios de 360.000 y 380.000 euros por locales de 70 metros".

"Algunos comerciantes se plantearán cerrar el negocio porque está cerca su edad de jubilación, otros, quizás, decidan cambiar el local y buscar otro en una zona con mejores precios", apunta.

También en el Ensanche

La situación se extiende a los Ensanches de Pamplona, donde no faltan comercios que afrontan el fin de la 'renta antigua'. Suelen ser fáciles de reconocer, indican, ya que se trata de establecimientos que no han hecho obras de renovación porque esto hubiera implica-



ESTAFETA. Sólo en la tradicional calle del Encierro hay siete comercios que están afectados por la renovación del alquiler de la renta antigua.