

## 10 OPINIÓN

## Gentrificación comercial



**JOSÉ MARÍA GILGADO**  
Asesor y consultor empresarial

El reciente cierre de Eléctrica Española, un establecimiento que llevaba 76 años iluminando las calles de Palma, no es solo la despedida de una tienda histórica, sino un reflejo de una tendencia que lamentablemente gota a gota se está intensificando en la capital balear: la gentrificación comercial o "turistificación". Este fenómeno, que afecta a los barrios tradicionales, está transformando el tejido comercial de Palma y, por ende, la identidad de la ciudad.

El cierre de Eléctrica Española, situada en un lugar emblemático como las Avenidas, es el enésimo ejemplo de cómo los comercios de toda la vida están siendo reemplazados por franquicias, marcas internacionales, tiendas de lujo o comercios regentados por extranjeros que poco tienen que ver con las necesidades y gustos de los habitantes locales. Los comerciantes que a lo largo de décadas han mantenido vivas las calles de Palma, se ven ahora obligados a echar el cierre debido al aumento de los alquileres y a una clientela que, cada vez más, se aleja del comercio local en favor de opciones más globalizadas.

Este proceso de transformación no es exclusivo de Palma y afecta a muchas ciudades turísticas en todo el mundo, como Dubrovnik, Venecia o Brujas. La gentrificación comercial no solo destruye el carácter único de los barrios, sino que también expulsa a los residentes de toda la vida, quienes ya no pueden permitirse vivir en zonas donde las tiendas y los locales se adaptan exclusivamente al turismo y al poder adquisitivo de los visitantes.

Es crucial que las instituciones locales junto con los empresarios busquen soluciones para preservar el comercio tradicional. De lo contrario, Palma, una de las ciudades más visitadas de Europa, podría perder su esencia auténtica, convirtiéndose en una mera postal de lujo en la que no haya espacio para los recuerdos ni para las tiendas que cuentan historias de generaciones.

Iniciativas como Emblemáticos Balears, impulsado por la ADR Balears, que agrupa y promociona a los comercios tradicionales de las Illes Balears, o del propio ayuntamiento de Palma, son un paso positivo. A través de sus plataformas, se busca visibilizar a estos negocios, que no solo representan un valor económico, sino también cultural y social para las generaciones futuras.

## LA CIFRAS DE LA SEMANA

El Índice de Precios al Consumo subió un 0,1% en enero en Balears para alcanzar el 3,4% interanual. En el conjunto de España, la inflación, tras un incremento del 0,2% en enero, se ha instalado en el 2,9%. Balears es la segunda comunidad más inflacionista solo por detrás del País Vasco (3,5%), pero por delante de Aragón (3,2%), Asturias (3,2%), Comunitat Valenciana (3,1%), Madrid (3,1%), Catalunya (3%) y Navarra (3%).

# 3,4%

### IPC enero en Balears

El IPC se incrementó un 0,1% en enero en Balears y se situó en el 3,4% interanual. En España, el incremento fue del 0,2% para quedarse en el 2,9% interanual. Balears es la segunda comunidad más inflacionista tras el País Vasco (3,5%).

# -14,5%

### Aceites y grasas

El análisis de precios por rúbricas deja datos curiosos. En este sentido, aceites y grasas bajaron un 14,5% en Balears en términos interanuales. En el otro extremo destacan el incremento del 14,9% de la calefacción, el alumbrado y la distribución del agua.

## Visos de empresa familiar



**MIGUEL FONT**

Economista y abogado de Antonio Font

Por medio de un auto de 29 de enero de 2025, la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo (TS) ha admitido a trámite un recurso de casación que versa sobre una de las cuestiones más controvertidas en la aplicación del incentivo fiscal a la adquisición lucrativa de la empresa familiar en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

Nos referimos al siempre nebuloso requisito de la persona contratada a jornada completa que las entidades dedicadas al arrendamiento de inmuebles deben cumplir para que nazca el derecho al disfrute del citado beneficio.

Así, a los efectos de acceder a la reducción del 95% de la base imponible del ISD en las transmisiones de sociedades arrendadoras de inmuebles, la normativa vigente exige, entre otros requisitos, que la empresa adquirida desarrolle una actividad económica según la Ley del IRPF.

En este sentido, el art. 27 de la referida Ley dispone que el arrendamiento inmobiliario se realiza como actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

La Dirección General de Tributos viene entendiendo que dicho empleado debe estar contratado necesariamente en la entidad que lleva a cabo la actividad de arrendamiento, vedando la posibilidad de

su contratación por cualquier otra sociedad del grupo empresarial.

Por el contrario, en una regulación, sin duda, más integradora, el art. 5 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades señala que el concepto de actividad económica se determina teniendo en cuenta a todas las entidades que forman parte de un mismo grupo, permitiendo así que la persona contratada para la gestión arrendaticia pueda estarlo en cualquiera de las empresas que lo conforman.

Pues bien, el TS aprecia que esta cuestión presenta interés casacional objetivo y próximamente resolverá si, a efectos de determinar la procedencia de la aplicación de la reducción fiscal por adquisición de empresa familiar en el ISD, es admisible que el requisito de tener una persona contratada a jornada completa sea cumplido por otra entidad distinta perteneciente al mismo grupo societario.

Sea como fuere, esta controversia pone de relieve, una vez más, que la ausencia de un concepto legal de empresa familiar no deja de plantear problemas hermenéuticos en la praxis forense. Así, la interpretación meramente literal de la norma sugiere excluir del ámbito del incentivo la adquisición de verdaderas empresas familiares y, por el contrario, acoge paradójicamente la transmisión de patrimonios inmobiliarios sin sustrato productivo alguno bajo el paraguas del cumplimiento artificial del consabido requisito.

Quizá por ello, el TS tiene declarado que "ante la duda, siempre se ha de estar a la interpretación finalista de la norma, de manera que si lo que se pretende es la concesión de un beneficio a las empresas familiares que facilite en lo posible su transmisión (...) lo lógico es interpretar la norma de una manera tendente a dicha finalidad".

Espereemos, pues, que se imponga tan necesaria exégesis teleológica. Esto es, en definitiva, que prevalezca el fondo sobre la forma.

