



madrid

AREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Asuntos Jurídicos y Organización

CONSULTA JURIDICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CENTRO.

FECHA: 19 de abril de 2004.

ASUNTO: Competencia para la adjudicación de superficie en un Centro Comercial de Barrio.

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Con fecha 22 de enero de 2004 el Presidente de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Embajadores, en calidad de concesionario del mismo, solicita al Concejal Presidente de esta Junta Municipal que se adjudique a Rudeboys S.L, 750 m² aproximadamente de la planta 1^a para la instalación de un Gimnasio.

Dentro de la documentación que acompaña al expediente se encuentra el informe favorable urbanístico, el informe favorable de los Servicios de Comercio, así como la concesión administrativa del precitado Centro Comercial que en su punto quito dos, indica que la actual distribución puede ser objeto de alteración.

El procedimiento habitual de concesión que ha estado utilizándose por este Departamento ha sido, una vez recabados los informes preceptivos, proponer al Concejal Presidente la adjudicación directa de los locales declarados vacantes o con renuncia a favor de la Asociación de Comerciantes. Autorizada la misma, se procedía al visado del contrato tipo por el Concejal Presidente de la Junta Municipal.

El motivo de la consulta surge porque en el resto de la planta del citado Centro Comercial, se va a instalar un Centro de Salud.

A la vista de lo expuesto, se solicita informe a efectos de consideración de la competencia y procedimiento en el supuesto planteado (instalación de Gimnasio).

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefe del Departamento de Servicios Sanitarios, Calidad y Consumo de la Junta Municipal del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:



madrid

AREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Asuntos Jurídicos y Organización

La posibilidad de que en los Centros Comerciales de Barrio puedan coexistir junto con la actividad de comercio minorista de la alimentación la relativa a la prestación de otros servicios de muy diversa índole esta expresamente prevista en la Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, aprobada por Acuerdo Plenario de 27.03.03, afirmación esta que se desprende del juego de los artículos 1 y 9, conforme a los cuales:

- Centro Comercial es el recinto comercial agrupado en cuyos establecimientos, con la denominación de locales comerciales, tiendas exteriores y pequeños y medianos comercios, se desarrollan actividades de comercio minorista, alimentario o no alimentario, y de prestación de servicios.
- El área de servicios complementarios se destinará a la implantación de dotaciones de interés general, encaminadas a la mejora o enriquecimiento del Centro o los consumidores en el ámbito cultural, educativo, de ocio, deportivo, de la salud y el bienestar social.

Por otra parte, la inicial ocupación o distribución de actividades no es una situación inamovible, dado que el artículo 37, de la citada norma, permite que se produzcan cambios de actividad, si bien se subordina a la emisión previa de determinados informes.

Trasladando las anteriores consideraciones al presente caso, y una vez examinados los antecedentes remitidos, se constata, por una parte, que la actividad que se pretende implantar (instalaciones de un gimnasio) urbanísticamente es viable y tiene cabida en el marco de los denominados "servicios complementarios", y de otra parte, cuenta con informe favorable de la Dirección de los Servicios de Comercio.

En lo relativo a la competencia para autorizar ese cambio de actividad y la adjudicación de los locales correspondientes, esta corresponde al Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito, tal y como se establece en el artículo 34 de la Ordenanza.

En cualquier caso y aunque estos posibles cambios de actividad están permitidos, deberá prestarse especial atención a la limitación fijada en la Ordenanza en el artículo 13, en el aspecto relativo a la superficie mínima y máxima que, de forma obligatoria, deberá estar destinada al comercio minorista de la alimentación.



madrid

AREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Asuntos Jurídicos y Organización

Finalmente, de la lectura de los artículos 22, 34 y 35 de la Ordenanza se deduce que el visado del contrato que se suscriba entre el concesionario y el ocupante del local del Centro Comercial sólo es obligatorio y requisito de validez con ocasión de la primera adjudicación que se produzca.

Así, las sucesivas cesiones que se produzcan, ya sean Inter vivos o mortis causa, han de ser autorizadas por el Concejal Presidente sin que la Ordenanza establezca en estos casos de forma expresa la necesidad de visado.

No obstante lo anterior, y tal y como se indicó en el informe que sobre este tema se emitió con fecha 9 de febrero de 2004, "la exigencia del visado constituye una buena práctica administrativa y un instrumento eficaz para evitar posteriores alteraciones fraudulentas del contenido del contrato que, a su vez, introduce mayor seguridad en las relaciones entre el Ayuntamiento y el concesionario del mercado y el ocupante del puesto, motivos suficientes para que haya de ser utilizado por todas las Juntas Municipales de Distrito."