



Secretaría
FJS/OM

DON FRANCISCO JAVIER SANCHEZ RODRIGUEZ, OFICIAL MAYOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON JESÚS MANUEL SÁNCHEZ CABRERA

C E R T I F I C O: Que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 14 de noviembre de dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros, el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

6.- CONTRATACIÓN.-

F) Aprobación del expediente de licitación de la concesión demanial del espacio comercial del edificio identificado como Plaza de Abastos. (Expte. 63-2024).- Fue dada cuenta del expediente instruido en orden a licitar mediante procedimiento abierto la concesión demanial del espacio comercial del edificio identificado como Plaza de Abastos con un canon un canon mínimo (que podrá ser mejorado al alza por los licitadores), de 81.025,84 €/año

CONTEXTO NORMATIVO REFERENCIAL:

➤ **Artículo 7 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).**

...

4. Las Entidades Locales solo podrán ejercer competencias distintas de las propias y de las atribuidas por delegación cuando no se ponga en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal, de acuerdo con los requerimientos de la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y no se incurra en un supuesto de ejecución simultánea del mismo servicio público con otra Administración Pública. A estos efectos, serán necesarios y vinculantes los informes previos de la Administración competente por razón de materia, en el que se señale la inexistencia de duplicidades, y de la Administración que tenga atribuida la tutela financiera sobre la sostenibilidad financiera de las nuevas competencias.

En todo caso, el ejercicio de estas competencias deberá realizarse en los términos previstos en la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

➤ **Artículo 25 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).**

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso, como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

...
i) Ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante.

...

➤ **Artículo 26 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).**

1. Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:

a) En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas.

b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además: parque público,

FECHA DE FIRMA: 14/11/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 3347F14782F798024F1C4C39161B75FB7E3BB58F
B28D7DBF966301DB9E681135BE587D54FFCCBE24
Firmado Seguro de Verificación: 05001D00C25D0CEA7CDD3D22E458D

PUESTO DE TRABAJO:
OFICIAL MAYOR
ALCALDE PRESIDENTE

NOMBRE:
SANCHEZ RODRIGUEZ FRANCISCO JAVIER
SANCHEZ CABRERA, JESUS MANUEL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001D00C25D0CEA7CDD3D22E458D



biblioteca pública y tratamiento de residuos.

c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además: protección civil, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público.

d) En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes, además: transporte colectivo urbano de viajeros y medio ambiente urbano.

➤ **Artículo 86 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).**

...

2. Se declara la reserva en favor de las entidades locales de las siguientes actividades o servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas; recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial aplicable. El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer, mediante Ley, idéntica reserva para otras actividades y servicios.

La efectiva ejecución de estas actividades en régimen de monopolio requiere, además del acuerdo de aprobación del pleno de la correspondiente Corporación local, la aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Así las cosas, el apartado 2 del artículo 25 de la LRBRL, tras la modificación efectuada en el mismo por la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, mantiene en el listado de materias sobre las que, en todo caso, el municipio ejercerá competencias propias las "ferias, abastos, mercados, lonjas y comercio ambulante" –letra i)-.

Y el apartado 1 de ese mismo artículo faculta al municipio para, en el ámbito de sus competencias, promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Sin duda, los mercados municipales de abastos constituyen un servicio que contribuye a satisfacer las necesidades de la comunidad vecinal.

Se trataría pues de un servicio que el Ayuntamiento presta "en el ámbito de sus competencias" y que "contribuye a satisfacer las necesidades de la comunidad vecinal", de donde se deduce que el Ayuntamiento está facultado para prestarlo sin tener obligación de hacerlo.

Porque el artículo 26.1 de la LRBRL no contiene la enumeración de los servicios que pueden prestar los Ayuntamientos, sino que los servicios recogidos en ese apartado son los que obligatoriamente deben prestar y los que, por ende, los vecinos del municipio pueden exigir su prestación, tal como establece el artículo 18.1 g) de la LRBRL.

La desaparición del mercado de los servicios que obligatoriamente deben prestar los municipios de más de 5.000 habitantes –modificación del artículo 26.1,b) de la LRBRL efectuada por el apartado nueve del artículo primero de la LRSAL-, no significa por tanto que los Ayuntamientos ya no puedan prestar este servicio sino que ya no tienen obligación de prestarlo.

Otro tanto ocurre con la desaparición de los mercados de entre las actividades y servicios reservados en favor de las entidades locales –modificación del artículo 86 de la LRBRL efectuada por el apartado veintitrés del artículo primero de la LRSAL.

Este artículo 86 tampoco contiene la enumeración de las actividades y servicios que pueden prestar los Ayuntamientos, sino que las actividades y servicios recogidos en su apartado 2 son los que los Ayuntamientos pueden realizar o prestar en régimen de monopolio (previa la tramitación del oportuno expediente conforme al artículo 97 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y aprobado por el Pleno de la Corporación y por el órgano competente de la Comunidad Autónoma).



Por tanto, el hecho de que la LRBRL ya no declare la reserva en favor de las entidades locales de los mercados, se reitera, no significa que los Ayuntamientos no puedan prestar estos servicios.

Lo que significa es que podrán hacerlo, pero en concurrencia con la iniciativa privada (salvo que otra Ley del Estado o de la Comunidad Autónoma haya establecido esa reserva).

JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA LICITACIÓN.

En virtud de cuanto antecede, en este caso el Ayuntamiento no pretende licitar la prestación del servicio de abastos sino disponer de las actuaciones necesarias para revitalizar un espacio que haga compatible su mantenimiento, obteniendo así la revitalización de un espacio señero con la debida rentabilidad económica, sin perjuicio de vincularlo a la explotación de una actividad que de mayor cobertura a las necesidades y demandas de productos de alimentación y domésticos de los ciudadanos residentes en su radio de acción y en todo caso a cualquier vecino, evitando otros usos que entienda en estos momentos no son prioritarios, compatibilidad de fines que no desvirtúa el prioritario, esto es, la conservación y revitalización de un bien y la obtención de una rentabilidad por su explotación haciendo viable el sostenimiento de una actividad, actualmente en declive mediante la concurrencia de un tercero que lo explote sin injerencias o condicionantes sobre dicha explotación económica, más allá de las que viene definidas en el presente pliego.

El objeto de esta licitación es pues una concesión administrativa para la ocupación de un bien de dominio público (concesión demanial) y su explotación por un tercero conforme a los usos permitidos en la normativa de aplicación, concesión que tiene la naturaleza de título habilitante del uso privativo de la parte destinada a dichos fines, siendo el régimen jurídico aplicable la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Porque no se trata de la idea de la existencia de un servicio público de carácter esencial, siendo obvio que lo que se contrata no es la prestación de un servicio cuanto la explotación de una actividad de un determinado edificio calificado jurídicamente como bien de dominio público cuya rentabilización en el sentido expresado se pretende.

Abunda en esta idea el hecho de que conforme al Reglamento municipal vigente, el contrato de concesión de los puestos del mercado de abastos tiene naturaleza jurídica de contrato patrimonial, y por tanto se encuentra fuera de la esfera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, conforme a su art. 9.1 que dispone que se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.

Necesidad a satisfacer.

La Plaza de Abastos constituye un edificio precisado de una serie de intervenciones y mantenimiento, acogiendo hasta la fecha un cada vez menor número de puestos en la medida que hoy en día existe una amplia oferta comercial que permite colegir, obviamente, que el abastecimiento queda garantizado..

No obstante, se opta porque la actividad comercial (ampliada) pueda recuperar el arraigo y referencia del casco histórico de nuestra ciudad.

Así, a través de este procedimiento se pretende dar continuidad a la actividad tradicional de del mercado pero permitiendo y viabilizando la incorporación de otras actividades de venta de productos diversos que den respuesta a las nuevas tendencias y necesidades de consumo, así como proporcionar a nuestra ciudad una mayor oferta.



Necesidad de promover esta licitación.

El uso de los bienes demaniales, y el edificio concernido lo es por mor de lo que dispone el art. 4 del Real Decreto 1.372/1.986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, puede hacerse por la propia Administración o por particulares. En todo caso, este uso ha de ser conforme o, al menos, compatible, con la finalidad que constituye su afectación al uso o un servicio público.

En lo que aquí interesa, conviene destacar que el uso especial es aquel que, sin excluir el uso común general, sin embargo, lo limita o restringe, en razón de ciertas circunstancias de peligrosidad, intensidad del uso o, como dicen el artº 75 del RBEL y el art. 85.2 de la Ley 33/2.003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Estas circunstancias "especiales" requieren de un mayor control por parte de la Administración, que se traduce en la exigencia previa de una autorización administrativa también conocida como "permiso demanial" o "permiso de uso", que se requiere para llevar a cabo la específica utilización del dominio público de que se trate.

A veces este tipo de uso especiales difícil de distinguir del que se conoce con el nombre de "uso privativo". En ambos casos puede darse una ocupación de una parte del Dominio Público.

El criterio distintivo radica en el carácter que tenga la utilización u ocupación: si es fijo o estable estaremos ante un supuesto de uso privativo; si es provisional (con instalaciones no fijas) y no estables estaremos ante un uso especial.

El uso privativo consiste en la ocupación de una parte del dominio público, que impide o excluye, en cuanto a ella, su utilización por los demás interesados-administrados. Caracteriza a este tipo de uso la exclusividad.

Sólo son auténticas ocupaciones demaniales (privativas) aquéllas que se realizan mediante obras e instalaciones materiales fijas y de carácter permanente o que supongan una cierta transformación o modificación del bien a que se refieran.

Es, además, característica del uso privativo el que se refiere a una determinada porción del demanio, respecto de la que la Administración titular otorga a una determinada persona o entidad la posibilidad de un uso exclusivo, privado, y que constituye, por ello, una excepción a la regla general del uso común o general.

El título jurídico habilitante del uso privativo es la concesión demanial que debe otorgarse mediante el pertinente procedimiento de licitación a que responde el presente pliego.

Se trata de un acto jurídico por el que la Administración atribuye o confiere a un particular o entidad un derecho real administrativo, que tiene por objeto la utilización exclusiva del bien demanial durante cierto tiempo.

El régimen jurídico básico se encuentra en los artículos 93 a 102 de la Ley 33/2.003 amén de los 78 a 91 del reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La forma de adjudicación de la concesión será el procedimiento de concurrencia, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, con varios criterios de adjudicación) en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, todo ello de acuerdo con el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.



Con fundamento en cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local acordó por mayoría, con la abstención del sr. Barral Santiago, produciéndose, por tanto, ocho votos a favor y una abstención, lo siguiente:

.- Aprobar el expediente de licitación así como el pliego de cláusulas económico-administrativas y el de prescripciones técnicas elaborados para proceder a contratar mediante procedimiento abierto, con una pluralidad de criterios de adjudicación, la concesión demanial del espacio comercial del edificio identificado como Plaza de Abastos con un canon un canon mínimo (que podrá ser mejorado al alza por los licitadores), de 81.025,84 €/año

Esta concesión no genera gastos para el Ayuntamiento, no existe crédito afectado mismo.

.- El valor estimado de la concesión asciende a la cantidad de 2.430.775,20 € (IVA excluido), resultado de la suma de los importes calculados aplicando el porcentaje mínimo del canon establecido y para cada uno de los años de duración de la concesión incluyendo sus prórrogas.

.- Designar responsable del contrato a Don Jose Carlos Sanchez Trujillano, técnico municipal del área de empleo, industria y comercio, del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

.- Declarar abierto el citado procedimiento de licitación, con publicación del presente acuerdo en el perfil de contratante para presentación de ofertas por plazo de 30 días naturales a la publicación de dicho anuncio.

Y para que así conste, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente, y con la salvedad a que se refiere el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Ávila, a 14 de noviembre de dos mil veinticuatro.

VºBº
EL ALCALDE

Fdo. Jesús Manuel Sánchez Cabrera

EL OFICIAL MAYOR

Fdo: Francisco Javier Sánchez Rodríguez