Reglamentos

Reglamento 3/2026, de 24 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), de 6 de abril de 1984 y las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A.) de la Unidad Alimentaria de Madrid, aprobadas por Decreto de 15 de noviembre de 1985 del Concejal del Área de Consumo y Abastos

Versión: Texto inicial publicado el 07/04/2026

Identificador: ANM 2026\195

Tipo de Disposición: Reglamentos

Fecha de Disposición: 24/03/2026

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/reg/2026/04/07/3/dof/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/reg/2026/04/07/3/dof/spa/pdf

Publicaciones:
- BO. Comunidad de Madrid 07/04/2026 num. 81 pag. 173-179.
- BO. Ayuntamiento de Madrid 07/04/2026 num. 10100 pag. 5-12.

Afecta a:
- Añade disposición adicional única al Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), de 6 de abril de 1984. ANM 2026\198
- Añade disposición adicional única a las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A.) de la Unidad Alimentaria de Madrid, aprobadas por Decreto de 15 de noviembre de 1985 del Concejal del Área de Consumo y Abastos.

Reglamento 3/2026, de 24 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), de 6 de abril de 1984 y las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A.) de la Unidad Alimentaria de Madrid, aprobadas por Decreto de 15 de noviembre de 1985 del Concejal del Área de Consumo y Abastos

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Madrid tiene legalmente atribuida la competencia en materia de mercados y lonjas centrales en virtud del artículo 25.2 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y la ejerce al amparo del acuerdo de municipalización del servicio aprobado por el Pleno municipal de 29 de enero de 1982. En dicho acuerdo se resuelve otorgar a Mercamadrid la concesión administrativa para la gestión, sin monopolio, de los mercados mayoristas con una duración de 50 años, plazo que expirará el 29 de enero de 2032.

El funcionamiento de los mercados centrales o mayoristas se regula en el Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 6 de abril de 1984.

Sobre estas instalaciones Mercamadrid tiene una concesión administrativa para su gestión y, según los artículos 9 y siguientes del reglamento, la autorización para operar dentro del recinto, ocupar los puestos y utilizar los servicios existentes corresponde al Ayuntamiento a propuesta de Mercamadrid.

Esta concesión administrativa finaliza el 29 de enero de 2032. En esta misma fecha finalizan las autorizaciones para ocupar puestos mayoristas.

Por su parte, el funcionamiento de la zona de servicios y almacenes de la Unidad Alimentaria se regula en las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A) de la Unidad Alimentaria de Madrid, aprobadas por Decreto de 15 de noviembre de 1985 del Concejal del Área de Consumo y Abastos.

Estos terrenos se aportaron en propiedad a Mercamadrid en el año 1977, afectados al uso de Unidad Alimentaria. Se trata de parcelas de terreno situadas alrededor de los mercados centrales, en la zona denominada de Servicios y Almacenes (S.Y.A) y según las normas de funcionamiento la adjudicación del uso y disfrute de las mismas corresponde a Mercamadrid.

El plazo de la adjudicación de estas parcelas tampoco puede exceder del 29 de enero de 2032, de conformidad con el artículo 51 de las normas de funcionamiento.

La expiración de estos derechos patrimoniales el 29 de enero de 2032 determinará su reversión a Mercamadrid, junto con las obras, construcciones e instalaciones fijas existentes sobre estos inmuebles. Consecuentemente, cualquier aprovechamiento especial de estos bienes más allá de esta fecha requerirá el otorgamiento de nuevos títulos jurídicos, de conformidad con la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas.

La aproximación del momento de extinción de la concesión del servicio ha constatado la existencia de incertidumbres que impactan negativamente en el funcionamiento de los mercados, desincentivando la inversión nueva y generando riesgos de deslocalización de clientes. En consecuencia, se considera conveniente adoptar medidas para mitigar o eliminar dichos riesgos al objeto de garantizar la continuidad en la prestación del servicio público.

Partiendo de esta premisa, la modificación del Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid) y de las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A) de la Unidad Alimentaria de Madrid persigue asegurar la continuidad de la prestación del servicio público de los mercados centrales mayoristas de frutas y verduras y de pescados y hacerlo de la manera más ordenada posible conforme al modelo de gestión directa de la Unidad Alimentaria.

En este sentido, se introduce una disposición adicional en cada texto que establece un régimen jurídico especial tanto de las autorizaciones para el ejercicio de actividad, como de las adjudicaciones para el uso y disfrute de las parcelas situadas alrededor de los mercados centrales cuyo plazo de vigencia finalice el 29 de enero de 2032, dando de esta forma seguridad jurídica a la prestación del servicio público.

La norma determina que la asignación de estos nuevos títulos jurídicos se someterá necesariamente al régimen de concurrencia competitiva y establece la obligación de convocar estos procedimientos antes del 31 de diciembre de 2028. Estas convocatorias deberán desarrollar detalladamente las condiciones de las licitaciones, incluidas las económicas, y su contenido deberá motivarse técnicamente en estudios e informes realizados por el Ayuntamiento de Madrid.

Más allá de estas previsiones, la norma se limita a establecer reglas generales para la regulación de un aspecto concreto de las convocatorias, los criterios de selección. La anticipación de estas directrices se considera esencial para proporcionar a los usuarios de los mercados centrales y de la zona S.Y.A. la seguridad jurídica que precisan para desarrollar sus actividades económicas con normalidad, eliminando obstáculos a la ejecución de inversiones que tengan planificadas.

Dado que el objeto de la modificación consiste en introducir únicamente una disposición adicional a cada uno de los vigentes textos, se ha considerado más acertado, desde un punto de vista de técnica normativa, optar por un reglamento que modifique parcialmente tanto el reglamento como las normas de funcionamiento, en lugar de la aprobación de dos nuevos textos.

La modificación respeta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, principios, todos ellos, de buena regulación.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. En este sentido, la modificación de los textos normativos viene motivada por el interés general de asegurar una continuidad en la prestación del servicio público, garantizando el adecuado funcionamiento de los mercados centrales mediante la cobertura efectiva de los puestos disponibles y la mejor gestión de las autorizaciones y derechos de superficie. Esta medida permite mantener la actividad comercial mayorista en condiciones óptimas, evitando vacíos operativos y promoviendo un uso eficiente de los recursos públicos ya existentes, en beneficio tanto del tejido empresarial como de la ciudadanía.

Íntimamente ligado con los principios anteriores tenemos el principio de eficiencia, en virtud del cual la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias que dificulten o entorpezcan la gestión pública. En este sentido, la modificación del reglamento y de las normas de funcionamiento no está estableciendo cargas administrativas añadidas.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esto es, necesidad de que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo buscado y sin que existan otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones, debe indicarse que este instrumento normativo contiene la regulación precisa para atender a la finalidad a la que se dirige, ajustándose, por tanto, a dicho principio, al ceñirse la modificación del reglamento y de las normas de funcionamiento a los términos precisos para garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de los mercados centrales de frutas y verduras y pescados mediante el establecimiento de un régimen jurídico especial para ello. Por lo tanto, contiene la regulación imprescindible para atender las citadas necesidades a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. La modificación únicamente introduce una disposición adicional en cada texto estableciendo un régimen especial para asegurar la continuidad y correcta prestación del servicio público de mercados que repercute de forma directa en la ciudadanía.

Asimismo, respeta plenamente el principio de transparencia, en los términos dispuestos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. En este sentido, con carácter previo a la elaboración de la propuesta normativa, se ha sometido al trámite de consulta pública a través del portal web https://decide.madrid.es/ al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la norma, en los términos establecidos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que tuvo lugar entre los días 23 de septiembre y 7 de octubre de 2024. Asimismo, en la elaboración de esta norma se ha seguido el trámite de información pública para asegurar la transparencia y participación de la ciudadanía.

Finalmente, se respeta el principio de seguridad jurídica, en la medida en que la iniciativa normativa se ha ejercido de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico autonómico, nacional y europeo dando lugar a un marco normativo estable y predecible para sus destinatarios.

En conclusión, con esta modificación sobre el texto ahora vigente se pretende, en síntesis, atender a los siguientes objetivos:

- Asegurar la continuidad de la prestación del servicio público de los mercados centrales mayoristas de frutas y verduras y de pescados y de los derechos de uso y disfrute de las parcelas de terreno y/o edificaciones de la Unidad Alimentaria y hacerlo de la manera más ordenada posible.

- Otorgar seguridad jurídica a la situación actual y evitar incertidumbres entre los actuales titulares y la ciudadanía.

- Facilitar la ocupación de los puestos disponibles en los mercados, promoviendo la eficiencia en la utilización de los recursos públicos existentes.

- Establecer mecanismos de acceso basados en los principios de transparencia, concurrencia y objetividad, especialmente en aquellos supuestos en los que proceda iniciar un procedimiento selectivo.

- Alinear la regulación municipal con los principios de buena administración y garantizar un marco normativo claro, previsible y adaptado a las necesidades reales del servicio.

En consecuencia, se procede a la modificación del reglamento y de las normas de funcionamiento en los términos que se recogen en los artículos que se transcriben a continuación:

Artículo primero. *Modificación del Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), de 6 de abril de 1984.*

Se añade una disposición adicional única, que queda redactada en los siguientes términos:

"Disposición adicional única. *Régimen jurídico de las autorizaciones para el ejercicio de actividad cuyo plazo de vigencia finalice el 29 de enero de 2032*.

1. Las autorizaciones para el ejercicio de la actividad de venta asociadas a puestos y espacios comerciales cuyo título de ocupación expire el 29 de enero de 2032 mantendrán su vigencia hasta esta fecha. El procedimiento de otorgamiento de las nuevas autorizaciones que las sustituyan se regirá por las siguientes normas:

1.1. El procedimiento de adjudicación se realizará mediante la convocatoria pública de un procedimiento de concurrencia competitiva para la asignación de todos los puestos y espacios comerciales en esta situación, por un plazo mínimo de 15 y máximo de 20 años. La convocatoria deberá publicarse antes del 31 de diciembre de 2028.

Las bases de la convocatoria deberán contar con los informes técnicos favorables del Ayuntamiento de Madrid.

La convocatoria podrá contemplar la agrupación de puestos conexos en lotes unitarios para adecuarse a la estructura constructiva o de negocio preexistente.

1.2. Las autorizaciones para el ejercicio de la actividad de venta asociadas a puestos y espacios comerciales cuyo título de ocupación expire el 29 de enero de 2032 podrán cederse durante el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta norma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 y siguientes del Reglamento de Prestación del Servicio de los Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (Mercamadrid), de 6 de abril de 1984, sin abonar derecho económico alguno a Mercamadrid.

1.3. Los criterios de selección aplicables a las personas físicas y jurídicas que concurran a la convocatoria pública serán los siguientes (100 puntos):

a) Por el tiempo de ejercicio de la actividad durante los últimos años anteriores a la convocatoria en los puestos o espacios comerciales:

1.º Desde un año y un día hasta tres años: 10 puntos.

2.º Desde tres años y un día hasta diez años: 15 puntos.

3.º Más de diez años: 20 puntos.

b) Por la inversión realizada en los puestos o espacios comerciales a los que se opta, en los diez últimos años anteriores a la convocatoria:

1.º Desde 1 anualidad hasta 1,5 anualidades del importe de la tarifa vigente del puesto o el espacio comercial al que se opta: 10 puntos.

2.º Más de 1,5 anualidades hasta 2 anualidades del importe de la tarifa vigente del puesto o el espacio comercial al que se opta: 20 puntos.

c) Por la experiencia profesional:

Años de ejercicio de actividad en el sector del puesto o espacio comercial al que se opta: 2 puntos por año hasta un máximo de 20.

d) Por la incidencia en la economía circular:

Compromiso de adopción de prácticas que incidan en la sostenibilidad y economía circular: hasta 10 puntos.

e) Por la cantidad económica ofrecida como mejora a la aportación inicial para la mejora del servicio: 1 punto por cada 1.000 euros hasta un máximo de 30.

En caso de empate tendrá preferencia quien haya obtenido mayor puntuación en el criterio e).

2. Las autorizaciones no podrán ser objeto de cesión a terceros hasta transcurridos, al menos, tres años de utilización efectiva de la nueva autorización, salvo que se trate de cesiones:

a) En situaciones concursales o reestructuración por dificultades financieras en el ámbito concursal.

b) Forzosas judiciales o administrativas.

c) En supuestos de modificaciones estructurales o cesiones de capital social de forma directa o indirecta de la sociedad titular.

d) Entre cónyuges y de padres a hijos, o entre familiares de hasta el 4° grado en línea directa descendente o ascendente y hermanos.

e) En supuestos *mortis causa* a favor de los herederos del titular fallecido, señalados en el artículo 45.

f) En los supuestos de permuta entre empresas mayoristas del mercado".

Artículo segundo. *Modificación de las Normas de Funcionamiento para los Usuarios de la Zona de Servicios y Almacenes (S.Y.A) de la Unidad Alimentaria de Madrid, aprobadas por Decreto de 15 de noviembre de 1985 del Concejal del Área de Consumo y Abastos.*

Se añade una disposición adicional única, que queda redactada en los siguientes términos:

"Disposición adicional única. *Régimen jurídico de las adjudicaciones de uso y disfrute cuyo plazo de vigencia finalice el 29 de enero de 2032*.

1. Los derechos de uso y disfrute de parcelas de terreno y/o edificaciones cuyo título de ocupación expire el 29 de enero de 2032 mantendrán su vigencia hasta esta fecha, sin que sea posible prórroga alguna. Las adjudicaciones de los nuevos derechos que los sustituyan se regirán por las siguientes normas:

1.1. El procedimiento de adjudicación se realizará mediante convocatoria pública de un procedimiento de concurrencia competitiva, por un plazo mínimo de 15 y máximo de 20 años. La convocatoria deberá publicarse antes del 31 de diciembre de 2028.

Las bases de la convocatoria deberán contar con los informes técnicos favorables del Ayuntamiento de Madrid.

1.2. Los criterios de selección aplicables a las personas físicas y jurídicas que concurran a la convocatoria pública serán los siguientes (100 puntos):

a) Por el tiempo de ejercicio de la actividad durante los últimos años anteriores a la convocatoria:

1.º Desde un año y un día hasta tres años: 10 puntos.

2.º Desde tres años y un día hasta diez años: 15 puntos.

3.º Más de diez años: 20 puntos.

b) Por la inversión realizada en la parcela de terreno y/o edificación a la que se opta en los diez años anteriores a la convocatoria:

1.º Desde 1 anualidad hasta 1,5 anualidades del importe del canon vigente por el uso y disfrute del terreno y/o edificación al que se opta: 10 puntos.

2.º Más de 1,5 anualidades hasta 2 anualidades del importe del canon vigente por el uso y disfrute del terreno y/o edificación al que se opta: 20 puntos.

c) Por la experiencia profesional:

Años de ejercicio de actividad en el sector de la parcela de terreno y/o edificación al que se opta: 2 puntos por año hasta un máximo de 20.

d) Por la incidencia en la economía circular:

Compromiso de adopción de prácticas que incidan en la sostenibilidad y economía circular: hasta 10 puntos.

e) Por la mejora en los derechos de entrada de cada adjudicatario a abonar por una sola vez y con carácter de a fondo perdido, que se determine por Mercamadrid, conforme a los criterios del artículo 42: 1 punto por cada 5 puntos porcentuales de incremento hasta un máximo de 30.

En caso de empate tendrá preferencia quien haya obtenido mayor puntuación en el criterio e).

2. El derecho de uso y disfrute del terreno no podrá ser objeto de cesión a terceros hasta transcurridos, al menos, tres años de utilización efectiva del nuevo título, salvo que se trate de cesiones:

a) En situaciones concursales o reestructuración por dificultades financieras en el ámbito concursal.

b) Forzosas judiciales o administrativas.

c) En supuestos de modificaciones estructurales o cesiones de capital social de forma directa o indirecta de la sociedad titular.

d) Entre cónyuges y de padres a hijos, o entre familiares de hasta el 4° grado en línea directa descendente o ascendente y hermanos.

e) En supuestos *mortis causa* a favor de los herederos del titular fallecido, señalados en el artículo 45.

3. Deberán tenerse en cuenta los posibles derechos de tanteo y retracto que se hubieran fijado en los respectivos títulos de ocupación de los titulares actuales".

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este reglamento se dicta en el ejercicio de las facultades atribuidas a los ayuntamientos por el artículo 25.2 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en el 48 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

Disposición final segunda. *Interpretación y desarrollo del reglamento.*

El Alcalde y la Junta de Gobierno determinarán, en su ámbito competencial respectivo, el órgano superior o directivo competente para:

a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de este reglamento.

b) Aprobar los acuerdos, decretos y resoluciones complementarios que sean necesarios para el desarrollo y cumplimiento del reglamento, que no podrán tener carácter normativo.

Disposición final tercera. *Publicación, entrada en vigor y comunicación.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 48.3 e) y f) y 54 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación del presente reglamento se producirá de la siguiente forma:

a) El acuerdo de aprobación y el texto del reglamento se publicarán íntegramente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid".

b) El reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".