DISPOSICIÓN N.° 2267/DGHP/18

Buenos Aires, 8 de marzo de 2018

VISTO
el Código de Habilitaciones y Verificaciones, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1.510/97, la Ley Nº 2624, la Resolución Nº 247/2017, El Expediente Electrónico Nº 6391323/AGC/2018; y

CONSIDERANDO:

Que, por la Ley Nº 2624 se creó la Agencia Gubernamental de Control (AGC), entidad autárquica con funciones de controlador, fiscalización y regulación en materia de seguridad de establecimientos públicos y privados, salubridad e higiene alimentaria, habilitaciones y permisos, y obras civiles públicas y privadas, en aplicación de las normas y Códigos respectivos, y todo otra normativa relacionada con su ámbito de control y fiscalización;
Que, a través de la Resolución Nº 247-AGC/17 se estableció la estructura orgánica funcional de la Agencia Gubernamental de Control (en adelante AGC), aprobándose las respectivas misiones y funciones de sus distintas áreas entre las que se encuentra la Dirección General de Habilitaciones y Permisos;
Que, entre las competencias asignadas a la Dirección General de Habilitaciones y Permisos se encuentra la de entender en el otorgamiento de habilitaciones conforme la normativa vigente en la materia en los establecimientos comerciales, industriales, de servicios, espectáculos y entretenimientos públicos;
Que el Art. 1.1.1 del Código de Habilitaciones y Verificaciones (en adelante CHyV) establece que "Para el ejercicio de toda actividad comercial o industrial en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires, deberá solicitarse habilitación o permiso municipal según corresponda";
Que en su Art. 2.1.2, Capitulo 2.1 del Trámite de Habilitación, expresa que "La solicitud de habilitación se presentará ante la autoridad que determine la reglamentación y en ella se indicará: a. Clase de actividad que se va a desarrollar de acuerdo con el nomenclador de actividades sujetas a habilitación, cuya confección y actualización permanente estará a cargo de la autoridad de aplicación; b. Ubicación del local; c. El nombre y domicilio de su titular cuya firma será certificada ante el agente de recepción; d. Constancia gratuita expedida por autoridad competente que acredite que, al momento de solicitar la habilitación, no pesa sobre el local ninguna clausura dispuesta por no reunir las condiciones aceptables de seguridad, higiene y moralidad";
Que de la interpretación armónica del art. 2.1.2 con el resto del articulado del Código como de la normativa que regula la materia, se desprende que el sistema de habilitaciones vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de carácter "subjetivo". Es decir, que adquiere gran interés el rol que ocupa el Titular de ella;
Que junto a ello, se observa que recobra real importancia la "unidad de espacio" sobre la cual se solicite la habilitación. Respecto a ello, el Código de Habilitaciones y Verificaciones toma como unidad de espacio a habilitar al local. Ello se infiere de la interpretación de los siguientes artículos: "Art. 1.1.5 El local destinado a la actividad para la que se solicita habilitación se considerará como domicilio constituido por el

titular a los efectos de las notificaciones"; "art. 1.2.1 En todos los locales sujetos a habilitación que no cuentan con servicio de sanidad, deberá poseerse un botiquín de primeros auxilios, el que tendrá los siguientes elementos..."; "art 1.2.4 Los titulares de las actividades reglamentadas en este Código deberán poseer en los locales un libro Registro de Inspecciones, cuyas características serán fijadas por la Dirección"; "art. 2.1.2 La solicitud de habilitación se presentará ante la autoridad que determine la reglamentación y en ella se indicara:...Ubicación del local...";
Que de todo lo expuesto se desprende que, a los efectos de ejercer cualquier actividad comercial o industrial en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires se requiere solicitar la respectiva habilitación, que ésta recaiga sobre un local y que sea peticionada por un titular;
Que el actual CHyV fue aprobado a fines de la década de 1970 donde las circunstancias fácticas y coyunturales eran muy distintas a las que en la actualidad se verifican. En especial en lo concerniente al desarrollo de la actividad comercial e industrial. A comparación del mundo en el cual el actual Código fue concebido, hoy día ha crecido en un gran número la cantidad de locales donde se desarrolla alguna actividad económica;
Que la experiencia indica que una de las particularidades que el cambio ha adquirido es el ejercicio de dos o más usos en un mismo local. Lo cual no encuentra ningún tipo de impedimento en el universo normativo vigente, siempre que esos usos estén en cabeza de un mismo titular;
Que la colisión con el actual sistema de habilitaciones se produce cuando se pretende que estas actividades sean ejercidas por distintos explotadores en una misma unidad de espacio, es decir, en un mismo local;
Que la actividad económica, en virtud del art. 48 de la CCABA, es asumida como prioridad estratégica y política en el territorio de la CABA. Y en el constante trabajo de aunar esfuerzos encaminados a la satisfacción de dicho interés, es que esta Dirección General entiende que brindarle la posibilidad al titular de la habilitación de destinar un espacio interno del "local" a un tercero para su explotación redunda en un beneficio en la actividad económica. Ya que con ello no solo se permitiría el mayor aprovechamiento edilicio sino que ayudaría a maximizar el provecho económico;
Que ha tomado intervención la Procuración de la Ciudad de Buenos Aires, mediante Dictamen obrante a orden N° 12 en Informe N° IF-2018-06850026-PGAAIYEP concluyendo que "cabe expedirse afirmativamente respecto de la posibilidad legal de que el titular de una actividad comercial pueda ceder un espacio determinado de un local debidamente habilitado a un tercero, a condición de que se cumpla in totum con la normativa regulatoria en materia de habilitaciones". Agregando, "Va de suyo en tal sentido que, cada una de las actividades que se desarrollen en el local en cuestión, deberá contar con habilitación, resultando las mismas compatibles entre sí";
Que para arribar a tal conclusión advierte que la cuestión que motiva la consulta, resulta esencialmente similar, en lo pertinente, a la analizada en el dictamen IF-2016-27619690-PGAAIYEP de fecha 22/12/2016 y recaído en el orden 19 del expediente EX-2016-21027430-MGEYA-AGC. En esa oportunidad el mencionado Órgano Asesor, se expidió sobre la posibilidad de destinar un espacio interno del club GIMNASIA Y ESGRIMA ASOCIACIÓN CIVIL sito en la Av. Figueroa Alcorta 5575, para funcionar como salón de fiestas privadas, concluyendo que, "...no existen impedimentos de orden jurídico para que el "Club de Gimnasia y Esgrima" ceda a la firma "Espacio Alcorta S.A." un espacio interno del club, ubicado en la esquina formada por la calle

Noble y la Avenida Figueroa Alcorta, bajo la figura jurídica que se considere pertinente, a los efectos de que sea explotado como un salón de fiestas privadas para la realización de eventos sociales y para el público en general, sean o no socios del club; siempre que se verifique el cumplimiento de las condiciones expuestas...";
Que asimismo, señaló que "Respecto de la forma jurídica que se utilice para que un tercero acceda al uso (...) de un espacio interno (...) , como acto entre particulares debe ser decidida por los contratantes, sin que corresponda a la Administración activa expedirse respecto de la forma que deban tener los contratos entre sujetos ajenos a la administración pública";
Que en lo atinente a la situación relativa a la responsabilidad por la explotación de la actividad, en el citado dictamen se expuso que "Debe tenerse presente en este sentido, que toda actividad que se realice sobre un predio (...) es responsabilidad de quien resulte su titular, independientemente de que la explotación de una parte del lugar sea otorgada a un tercero en forma independiente, pues este hecho no exime en forma alguna...de sus obligaciones ante la autoridad administrativa".
Que ello así, si bien se expide de manera afirmativa sobre la posibilidad legal de que el titular de una actividad comercial pueda ceder un espacio determinado de un local debidamente habilitado a un tercero, a condición de que se cumpla in totum con la normativa regulatoria en materia de habilitaciones. Destaca que "independientemente de la relación comercial existente entre el titular de la actividad comercial y el tercero que ocupe el espacio, que se regirá esencialmente por el derecho privado, resultará responsable ante la Administración por las consecuencias derivadas de dicha explotación, el titular de la actividad que obtuviera la habilitación respectiva";
Que intervino la Subgerencia Operativa Dictámenes IV, dependiente de la Gerencia Operativa Dictámenes de la Dirección General Legal y Técnica, en cumplimiento con el art. 7 inc d del Decreto 1510/97, mediante Informe N° if- 2018-7230914-AGC, entendiendo que: "siempre que se cumplan con los recaudos normativos vigentes, no existiría óbice legal para que el titular de una habilitación conceda un espacio del local a un tercero para la explotación de una actividad comercial, compartiendo criterio con lo manifestado por la Procuración General";
Que en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección General entiende que resulta necesario realizar una interpretación en torno a la titularidad de la habilitación y la posibilidad de que quien la ostente ceda un espacio interno a un tercero para el ejercicio de una actividad sobre la que recae la habilitación;
Que sin perjuicio de ello, esta Dirección General, en el mismo sentido que lo han hecho los mencionados Órganos Asesores, halla indispensable que de manera que el titular pueda "ceder" este espacio interno, deba contar con la respectiva habilitación para el uso de que se trate de conformidad con la normativa vigente;
Que de igual forma, y toda vez que -en concordancia con el ya mencionado carácter "subjetivo" de la habilitación-ante la Administración activa quien detente la habilitación para el ejercicio de la actividad comercial será el titular, es razonable que la responsabilidad por todo aquello que pueda acontecer y que esté involucrado a la actividad comercial permanezca en cabeza de éste.
Que por ello y en uso de las facultades oportunamente conferidas,

EL DIRECTOR DE HABILITACIONES Y PERMISOS
DE LA AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL
DISPONE

Artículo 1- Entiéndase que no existen impedimentos de orden jurídico para que el titular de una habilitacion de dos o más actividades comerciales y/o industriales sobre un mismo local, pueda ceder un espacio interno del local para el ejercicio de alguna/s de ella/s a un tercero, a condición de que se cumpla in totum con la normativa regulatoria en materia de habilitaciones.
Artículo 2- Hágase saber que, independientemente de la relación jurídica existente entre el titular de la actividad comercial y el tercero que ocupe el espacio, no se exime de manera alguna al titular de la habilitación de sus obligaciones ante la Administración resultando inoponible ante ésta el acuerdo que lleve a cabo con el tercero que ocupe el espacio.
Artículo 3- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comuníquese a la Dirección General de Fiscalización y Control. Cumplido, archivase. **Pérez Lorgueilleux**