

Respuestas. 5 preguntas. Cada una tiene un valor de 2 puntos:

1. ¿Es correcta la Resolución 1? ¿En qué precepto/s legal/es se fundamenta la respuesta? 2 puntos

1.1.- El título habilitante para un cambio de uso de residencial a terciario hotelero vivienda turística es la licencia, por tratarse de una actuación de intervención sobre inmueble catalogado con trascendencia patrimonial. Artículos 204 (exige licencia de intervención) y 232 f) del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell -en adelante, TRLOTUP-.

- En primer lugar, el artículo 204 TRLOTUP establece que las actuaciones de intervención sobre inmuebles protegidos o catalogados que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural, deberán ser expresamente autorizadas por licencia de intervención. Al no pronunciarse la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano acerca de qué actuaciones se entiende que tienen trascendencia patrimonial, habrá que acudir al dictamen de la Comisión de Patrimonio de 15/04/2024, que recoge qué actuaciones en inmuebles catalogados carecen de trascendencia patrimonial. Al no encontrarse entre éstas un cambio de uso, se entiende que el mismo sí tiene trascendencia patrimonial.

El dictamen es posterior al momento de los hechos, pero se trata del traslado al mismo de la interpretación que ya se estaba llevando a cabo en cuanto a entender qué actuaciones en inmuebles catalogados o protegidos tienen trascendencia patrimonial.

No obstante, al no poder exigirse la aplicación de un dictamen que se emitió con posterioridad a lo hechos planteados, sin considerar lo dictaminado en el mismo:

- Para desarrollar un uso terciario hotelero para alquiler de vivienda turística en una vivienda ubicada en un edificio catalogado, se requiere licencia, no declaración responsable, por aplicación de lo establecido en los artículos 204 y 232 f) TRLOTUP, por cuanto que el cambio de uso urbanístico interesado en un edificio catalogado tiene una evidente trascendencia patrimonial, ya que **modifica radicalmente la valoración económica, rentabilidad y régimen jurídico del inmueble**. A mayor abundamiento, un edificio catalogado o protegido, requiere protección de valores patrimoniales específicos, rigiéndose las actuaciones que afecten a los mismos por el **principio de cautela**, donde la falta de respuesta expresa no puede otorgar derechos que pongan en riesgo el patrimonio histórico. Un cambio de uso urbanístico, aunque no requiera la ejecución de obras, tiene trascendencia patrimonial, por cuanto que **debe protegerse en un edificio catalogado su uso original, que define su valor histórico, ambiental o simbólico**. El uso terciario hotelero para alquiler de vivienda turística puede aumentar la carga de ocupación, alterar la intensidad de uso de zonas comunes protegidas o incluso **cambiar la funcionalidad histórica del inmueble, afectando a la conservación del valor histórico artístico del inmueble catalogado, requiriendo los correspondientes estudios e informes previos a la concesión de una licencia que no se aplican en una mera declaración responsable sin certificación**, cuya presentación ya habilitaría, si se considerase título habilitante para ello, para ejercer el uso, en aplicación de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas -en adelante, LPACAP- (3. *Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas*), mientras no se declarase su inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la misma (art. 69.4 LPACAP). **La preceptiva concesión de licencia para una actuación de intervención en inmueble protegido que tenga trascendencia patrimonial es expresamente exigida por el artículo 204 LOTUP** y, tal y como determina el artículo 236 LOTUP, contemplará a los anteriores efectos las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble, a fin de **controlar la oportunidad técnica de la ejecución del uso interesado en el edificio catalogado para la mejor preservación de sus características culturales** y deberá estar la, en su caso, concesión, de licencia, efectuada por **resolución**

debidamente motivada, exigencia que no concurre en la mera presentación de una declaración responsable.

En consecuencia, la determinación de la resolución acerca de la trascendencia patrimonial de la actuación pretendida, es correcta.

1.2.- En cuanto a haber dejado sin efecto la declaración responsable presentada:

Al ser el título habilitante la licencia, la declaración responsable presentada debe dejarse sin efecto en base a lo establecido en el artículo 241.5 TRLOTUP.

En consecuencia, en este punto, la resolución es asimismo correcta.

1.3.- En cuanto a la indicación en la resolución de que podría haberse considerado, en su caso, la presentación de una declaración responsable acompañada de certificados de ECUV.

En base a lo establecido en el artículo 5.2 del Decreto 62/2020, de 15 de mayo del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro -en adelante, Decreto 62/2020-, la presentación de una declaración responsable con certificados emitidos por una ECUV, *surtirá los efectos que la normativa aplicable atribuye a la concesión de la licencia municipal.*

Y el artículo 6 del Decreto 62/2020, establece:

Artículo 6. El certificado de entidad colaboradora respecto a actuaciones urbanísticas sujetas a licencia

1. El certificado de conformidad emitido por la ECUV, respecto las actuaciones sujetas a licencia de obras, cuando sea favorable, tendrá la misma validez que los informes técnicos emitidos por los servicios municipales establecidos por la legislación urbanística, respecto el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.b y, en su caso, 2.2.c.

2. En caso de que el certificado no incorpore cédula de garantía urbanística, en el plazo de dos meses, el informe técnico municipal ha de comprobar y pronunciarse expresamente sobre la adecuación de la actuación a la legislación urbanística y al planeamiento. Transcurrido este plazo sin que se haya emitido este informe se entenderá que su sentido es favorable.

3. En caso de que el certificado emitido por la ECUV sea de no conformidad, se requerirá informe municipal expreso que ratifique o rectifique dicho certificado.

4. Las funciones de las entidades colaboradoras han de ser completadas con la actuación municipal que ha de conceder o no la licencia de forma que, previamente a la resolución de la solicitud de licencia, se emitirá informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución a la vista del proyecto y del certificado emitido por la entidad colaboradora y, en su caso, del informe técnico municipal.

En consecuencia, siendo el título habilitante para la actuación pretendida la licencia, si se hubiera presentado una declaración responsable acompañada de certificados emitidos por una ECUV, se podría haber entendido título habilitante para comenzar a ejecutar el cambio de uso urbanístico pretendido, que se completaría con la actuación municipal exigida para la concesión, en su caso, de licencia.

En definitiva, las actuaciones de intervención sobre inmuebles protegidos, como un cambio de uso urbanístico, tramitadas ante el Ayuntamiento de València, deben estar expresamente autorizadas por licencia o, cuando menos, por la presentación de declaración responsable con certificación tal y como legalmente se exige, con una posterior actuación municipal que completara el necesario control de la actuación pretendida, pero nunca debe admitirse una mera declaración responsable sin certificación, que habilitaría la actuación urbanística sin ningún tipo de control inicial, permitiendo un uso que podría resultar ilegal e ilegalizable sobre un inmueble catalogado, con los evidentes perjuicios que podrían causarse a dicho inmueble.

1.4.- En cuanto a la consideración del procedimiento como de solicitud de licencia.

Resultando que el título habilitante exigido es la licencia, la consideración del Ayuntamiento de la concurrencia de una solicitud de concesión de dicho título habilitante, es la opción más beneficiosa para el Sr. García Pérez, por cuanto que en el mismo procedimiento ya abierto puede esta persona aportar la documentación preceptiva para obtener el título habilitante legalmente exigido sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento. No obstante, siempre queda abierta la posibilidad de renunciar el Sr. García Pérez a la tramitación del procedimiento como de solicitud de concesión de licencia e iniciar el que crea más oportuno.

1.5.- Finalmente, en cuanto a la posible obligación del Ayuntamiento de haber requerido de subsanación al Sr. García Pérez para aportación al procedimiento de los certificados emitidos por ECUV:

Siendo el título habilitante para la actuación pretendida la licencia, no procede realizar este requerimiento de subsanación. No obstante, aunque se hubiera considerado la presentación de declaración responsable con certificados de ECUV, la emisión de estos certificados requiere la solicitud a tales efectos a la propia ECUV por parte de la persona interesada por medio de un procedimiento administrativo que se iniciaría, tramitaría y finalizaría con las necesarias actuaciones de control, en y por la propia ECUV, culminando con la emisión de tales certificados (A1 y B1), no contando el Ayuntamiento con la competencia para intervenir en la tramitación de dicho procedimiento de la ECUV, salvo una ulterior comprobación, en su caso, mas nunca previamente a la tramitación.

En consecuencia, no resulta pertinente requerir de subsanación en un procedimiento tramitado en el Ayuntamiento requiriendo la aportación de documentación que, caso de obtenerse, lo sería por medio de un procedimiento administrativo cuyo inicio, tramitación y finalización no competen al Ayuntamiento, sino a una ECUV.

2. El recurso presentado contra la Resolución 1, ¿está interpuesto en plazo? ¿Es correcto el contenido de la Resolución 2 o debería haberse pronunciado sobre el fondo del recurso? Razonar la respuesta. 2 puntos.

El recurso no está interpuesto en plazo y debe inadmitirse. Se notifica la resolución recurrida el miércoles 03 de abril, con lo que, en aplicación de lo establecido en el artículo 30.4 de la LPACAP, el plazo de 1 mes para interponer el recurso de reposición (según art. 124 LPACAP), comenzaría a computarse desde el día siguiente a la notificación de la resolución impugnada. Al ser notificada el día 03 de abril, el cómputo del plazo de 1 mes comenzaría a partir del día siguiente, 06 de abril, y finalizaría, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.4 2º párrafo de la LPACAP, el mismo día en que se produjo la notificación del mes siguiente. Es decir, el plazo para interponer el recurso finalizaría el día 03 de mayo.

Sentado que el plazo para interponer el recurso finalizaría el 03 de mayo (viernes), debe considerarse que al haberse presentado el domingo 05 de mayo, se entiende presentado el siguiente día hábil, que sería el lunes 06 de mayo (31.1 b) LPACAP), con lo que habría transcurrido más de un mes y sería inadmisibles por extemporáneo. Concorre la causa de inadmisión del artículo 116 d) de la Ley 39/2015.

El contenido de la Resolución simplemente inadmitiendo el recurso interpuesto es correcto, por cuanto que la inadmisión de un recurso de reposición no debe pronunciarse sobre el fondo, ya que es una resolución de carácter procesal que impide el estudio del asunto debido a un defecto formal, la extemporaneidad. La inadmisión solo analiza la admisibilidad, sin entrar a debatir el fondo.

3. Habiendo transcurrido el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de solicitud de concesión de licencia: (2 puntos):

3.1. ¿Debe entenderse la misma concedida por silencio administrativo? 1 punto

El silencio administrativo en este caso es desestimatorio, negativo.

El artículo 204 TRLOTUP establece que las actuaciones de intervención en edificios protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial, deberán ser **expresamente** autorizadas por licencia de intervención. Esta preceptiva resolución expresa no concurre en el supuesto de estimación por silencio administrativo.

Por su parte, el artículo 242 TRLOTUP establece que el vencimiento del plazo para el otorgamiento de licencias sin que se hubiera notificado resolución expresa legitimará a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo en los supuestos del artículo 233.2 a, c, d y g. En su apartado 2 determina que el resto de licencias se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

El apartado 2 c) del artículo 233 TRLOTUP, único que a los efectos del supuesto que nos ocupa pudiera considerarse, se refiere a actuaciones de intervención sobre inmuebles catalogados carentes de trascendencia patrimonial, la cual sí concurre en el presente caso, con lo que, a efectos de silencio administrativo, no es aplicable este apartado. El presente caso quedaría encuadrado en los supuestos a que se refiere el apartado 2 del artículo 242 TRLOTUP en los cuales la falta de resolución y notificación en plazo supondría la concurrencia de una desestimación de la concesión de licencia por silencio administrativo negativo.

En consecuencia, se exige para el presente supuesto la expresa concesión de licencia por resolución motivada y la falta de resolución y notificación en plazo tiene efectos de silencio administrativo desestimatorio de la concesión de licencia.

A mayor abundamiento y a efectos de mayor protección del inmueble catalogado, debe considerarse que las actuaciones de intervención sobre inmuebles protegidos, como un cambio de uso urbanístico, deben estar expresamente autorizadas por licencia, lo cual, en un acto presunto por silencio administrativo, no concurre.

3.2. ¿Debería haberse pronunciado el Ayuntamiento acerca de la solicitud de entender concedida la licencia por silencio antes de emitir la Resolución 3? El no haberlo hecho hasta la pronunciarse al respecto en la Resolución 3, ¿es causa de nulidad o de anulabilidad? **1 punto.**

Las manifestaciones contenidas en el escrito presentado en fecha 15 de septiembre de 2025 por el Sr. García Pérez son alegaciones a las que se refiere el artículo 76 de la LPACAP, que exige al Ayuntamiento tenerlas en cuenta al redactar la propuesta de resolución. No hay obligación del Ayuntamiento de pronunciarse con antelación a la resolución acerca de las alegaciones.

El Ayuntamiento ha tenido en cuenta las alegaciones presentadas al redactar la propuesta de resolución y se ha pronunciado sobre las mismas desestimándolas, con lo cual ha cumplido con esta obligación legal. Esto supone que no concurre causa de nulidad ni de anulabilidad, no se ha causado indefensión al Sr. García Pérez, quien puede defender su postura al interponer recurso potestativo de reposición (tal y como ha hecho) o recurso contencioso administrativo.

4. ¿Es correcta la incoación por la Resolución 4 de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en el momento en que se produce? ¿Debería el Ayuntamiento haber resuelto el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 3 antes de incoarlo? **2 puntos**

La aplicación de lo dispuesto en el artículo 252 TRLOTUP, que establece que cuando los actos de uso se realizasen sin licencia se ordenará, sin más trámite, el cese del uso en curso de ejecución, provoca la obligación del Ayuntamiento de proceder a la orden de dicho cese de uso, máxime, cuando dicho uso indebido se desarrolla o pretende desarrollar sobre un inmueble catalogado, de necesaria especial protección.

Al haberse interpuesto un recurso de reposición, debe considerarse que el mismo no tiene efectos suspensivos. El artículo 117.1 LPACAP establece que la interposición de cualquier recurso (administrativo), excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución de acto impugnado. En este supuesto.

Al interponer el recurso, el Sr. García Pérez no ha solicitado la suspensión de los efectos de la resolución recurrida en base a lo establecido en el artículo 117 LPACAP. Con esto, al no ser

suspensivo el recurso interpuesto, tal y como postula el mismo artículo 117.1, independientemente de que su resolución fuese estimatoria o desestimatoria, sus efectos son aplicables desde el mismo momento de su emisión (ex artículo 98 LPACAP).

En consecuencia, es correcta la incoación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida sin necesidad de esperar a que se resuelva el recurso de reposición interpuesto.

5. En el supuesto del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística tramitado por las obras ejecutadas por la Sra. Igariburu: (2 puntos):

5.1. ¿Es correcta la imposición de las multas coercitivas o debería el Ayuntamiento haber resuelto previamente el recurso de reposición interpuesto por la Sra. Igariburu? (0,5 puntos)

La imposición de multas coercitivas ante el incumplimiento de la orden de restauración de la legalidad es una actuación prevista en el artículo 260.1 a) del TRLOTUP, en la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restauración de la legalidad urbanística.

Debe considerarse que, según establece el artículo 117.1 de la LPACAP, la interposición de cualquier recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado. En consecuencia, la Resolución 5, pese a haber sido recurrida en reposición, es ejecutable, con lo que el Ayuntamiento ha actuado correctamente imponiendo multas coercitivas ante el incumplimiento, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 260.1 a) del TRLOTUP.

5.2. ¿Concorre la caducidad de la acción de restauración alegada por la Sra. Igariburu? (0,25 puntos)

No concurre caducidad. El artículo 255 TRLOTUP, al igual que el 236 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje 5/2014, de 25 de julio -LOTUP-, establece que el plazo de caducidad es de 15 años desde la total terminación de las obras, plazo que no ha concurrido, al constar finalizadas las obras en 2016. Por este motivo, no es aplicable el plazo de 4 años en base a la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 -LUV-, por cuanto que en el momento de finalización de las obras (2016), no era de aplicación, por cuanto que quedó derogada en 2014 por la LOTUP, la cual, tal y como se indica en el enunciado del supuesto, establece el plazo que sin variación mantiene el vigente TRLOTUP (15 años).

5.3. Con respecto a los contratos para ejecutar subsidiariamente la demolición de las obras ejecutadas por la Sra. Igariburu (1,25 puntos):

Se trata de una actuación necesaria en la tramitación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística previsto en los artículos 259 y siguientes del TRLOTUP ante el incumplimiento de la restauración por parte de la persona obligada. Concretamente, el artículo 260.1 b) del TRLOTUP, que establece:

1. El incumplimiento por parte de la persona interesada de la orden de restauración de la legalidad dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

...

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa de la persona interesada. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado o interesada

esta ejecución subsidiaria debe materializarse en una contratación externa, ante la falta de medios por parte del Ayuntamiento para la ejecución material exigida.

En cuanto al primer contrato:

5.3.1. Si el valor estimado para contratar un/a técnico/a que presupueste las obras a realizar es de 1.000,00 €: (0,50 puntos)

5.3.1.1. ¿Qué tipo de contrato se formalizaría? **(0,25 puntos)**

Sería un contrato de servicios, en base a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Contratos del Sector Público –LCSP-

5.3.1.2. ¿Podría tramitarse un contrato menor o sería preceptivo licitarlo mediante un procedimiento formal de contratación pública? **(0,25 puntos)**

Pese a que la formalización de contratos menores se está evitando en la medida de lo posible, en este caso, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 LCSP, no es preceptivo licitar el contrato y puede formalizarse un contrato menor de servicios, lo cual, habida cuenta de la escasa cuantía de las actuaciones a contratar y de la conveniente celeridad en la contratación de la valoración de las obras a ejecutar para poder afrontar la segunda contratación de ejecución de las obras de demolición, hace de la figura del contrato menor la más adecuada a la correcta y eficiente ejecución de las actuaciones.

En cuanto al segundo contrato:

5.3.2. Si las obras ya presupuestadas lo son por un importe total de 44.000,00 €, IVA reducido del 10% incluido (0,75 puntos):

5.3.2.1. ¿Cuál sería el valor estimado del contrato? **(0,10 puntos)**

El valor estimado de un contrato, en aplicación de lo establecido en el artículo 101 LCSP, no incluye el IVA, con lo que en este caso ascendería a 40.000,00 €.

5.3.2.2. ¿Puede formalizarse un contrato menor de obras? (0,45 puntos):

No, el contrato menor de obras, según dispone el artículo 118 LCSP, debe tener un valor estimado inferior a 40.000,00 €, con lo que en este caso, al ser el valor estimado de 40.000,00 €, excede de la cantidad que establece el citado artículo para poder tramitar un contrato menor de obras. **0,20 puntos**

○ Contestar sólo en caso de que la respuesta a la pregunta 5.3.2.2. fuese afirmativa:

- Si se utilizara para su pago el sistema de anticipo de caja fija, ¿podría dejar de publicarse el contrato en el perfil de contratante? (Las bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento no se pronuncian sobre este punto). **(0,05 puntos)**.

No, porque el artículo 63.4 LCSP se refiere a la publicación –en el perfil de contratante- de la información relativa a los contratos menores, la cual deberá realizarse al menos trimestralmente.

Dicho artículo 63.4 LCSP, en su 2º párrafo, exceptúa la publicación de los contratos menores cuyo valor estimado fuera inferior a 5.000,00 €, siempre que el sistema de pago utilizado por los poderes adjudicadores fuera el de anticipo de caja fija u otro sistema similar para realizar pagos menores y, en este caso, el valor estimado es de 40.000,00 €, con lo que este contrato quedaría fuera de la excepción a su publicación establecida en el artículo 63.4 2º párrafo.

- Contestar sólo en caso de que la respuesta a la pregunta 5.3.2.2. fuese negativa:
 - ¿Podría formalizarse el contrato por el procedimiento abierto simplificado? **(0,25 puntos)**

Sí, según el artículo 159 LCSP, para poder aplicar el procedimiento abierto simplificado en un contrato de obras, se requiere que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000,00 €, lo cual concurre en este caso, al ser el valor estimado de 40.000,00 €.

5.3.2.3. ¿Podrá eximirse a los licitadores de la presentación de alguna garantía según el contrato que se formalizara? **(0,20 puntos)**

- Si se formaliza un procedimiento abierto simplificado, sí, porque según establece el artículo 159.4 b) LCSP, en la tramitación de un procedimiento abierto simplificado LCSP, no procederá la constitución de garantía provisional por parte de los licitadores.

- Y según dispone el apartado 6 (f) del mismo artículo, en contratos de obras de valor estimado inferior a 80.000,00 € (el conocido como procedimiento abierto simplificado abreviado), cuya tramitación, en caso de concurrir los supuestos exigidos (como es el del presente caso), es optativa, no se requerirá la constitución de garantía definitiva.

En consecuencia, al ser el valor estimado de esta supuesto de 40.000,00 € (inferior a 80.000,00 €), no se requiere la constitución de garantía provisional, siendo posible asimismo no requerir garantía definitiva.