

AJUNTAMENT DE VALENCIA
OPOSICIÓN TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
SEGUNDO EJERCICIO
SUPUESTO PRACTICO 1

1. El lunes 11/03/2024, el Sr. García Pérez, titular de una vivienda sita en València, en el piso 1º de un edificio catalogado, presenta ante el Ayuntamiento de València una declaración responsable sin obras para el cambio de uso urbanístico del uso residencial con que cuenta la vivienda a uso terciario hotelero para proceder a su arrendamiento como vivienda turística. Con la declaración responsable no aporta ningún certificado emitido por organismo de certificación administrativa o colegio profesional.

Seguida la tramitación, se emite la Resolución 1 dejando sin efecto la declaración responsable presentada, considerando que el título habilitante para el cambio de uso interesado no es una declaración responsable sin certificación, sino que precisa de concesión de licencia por tratarse de un cambio de uso urbanístico sobre un inmueble catalogado con trascendencia patrimonial. Se indica en la resolución que podría haberse considerado, en su caso, la presentación de una declaración responsable acompañada por certificados de ECUV (Entidad Urbanística Colaboradora Comunitat Valenciana), lo cual no ha concurrido, con lo que una mera declaración responsable sin certificados ECUV no puede de ninguna manera conformar el título habilitante requerido, considerando que el título habilitante, al tratarse de un inmueble catalogado, es una licencia.

La misma resolución aprueba tramitar en el mismo expediente la pretensión del Sr. García Pérez como una solicitud de licencia a los efectos interesados.

2. De la Resolución 1, de fecha 02/04/2024, se remite notificación electrónica al Sr. García Pérez, quien accede a la notificación el miércoles 03/04/2024.

El Sr. García Pérez presenta en fecha 05/05/2024 (domingo) recurso de reposición contra la Resolución 1, alegando que, al no ser necesaria la ejecución de obras, el cambio de uso no tiene trascendencia patrimonial, con lo que el título habilitante preceptivo para autorizarlo no sería licencia ni declaración responsable con certificación, sino que sería suficiente la declaración responsable presentada el día 11/03/2024.

En fecha 03/07/2024 se notifica al Sr. García Pérez la Resolución 2 que inadmite por extemporáneo el recurso de reposición interpuesto, sin entrar a debatir el fondo del recurso. Transcurridos dos meses desde la notificación de esta resolución (Resolución 2), no se ha interpuesto contra la misma recurso contencioso-administrativo.

3. Seguida la tramitación del procedimiento de solicitud de concesión de licencia de cambio de uso, transcurre el plazo legalmente establecido para resolver y notificar el procedimiento y el día 15/09/2025 el Sr. García Pérez presenta escrito de alegaciones solicitando que, por esta causa y por concurrencia de silencio administrativo positivo y estimatorio, se tenga por concedida la licencia. El Ayuntamiento no se pronuncia al respecto en este momento.

En consonancia con lo anterior, el Sr. García Pérez comienza a utilizar la vivienda como turística, alquilándola como tal por entender concedida la licencia por silencio administrativo.

El 02/10/2025 se emite la Resolución 3 que deniega la licencia de cambio de uso de residencial a terciario hotelero para alquiler de vivienda turística sobre la vivienda del Sr. García Pérez, por tratarse de un uso contrario al planeamiento y manifiestamente ilegalizable. La resolución también desestima la solicitud del Sr. García Pérez de entender concedida licencia por silencio administrativo, indicando que en el presente caso, el silencio administrativo tiene efectos desestimatorios.

Notificada esta Resolución 3, el Sr. García Pérez presenta contra la misma en forma y plazo recurso de reposición, solicitando que se deje sin efecto esta Resolución 3 por tener concedida por silencio administrativo positivo la licencia de cambio de uso. Alega asimismo causa de nulidad del artículo 47.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
OPOSICIÓN TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL
SEGUNDO EJERCICIO
SUPUESTO PRACTICO 1

del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPACAP- o, en su caso, anulabilidad del artículo 48.2 de la misma ley, por entender concurrente indefensión y, en ambos supuestos, por no haberse pronunciado el Ayuntamiento sobre la concesión de licencia por silencio administrativo antes de emitir la Resolución 3.

4. Sin haber resuelto este recurso, el Ayuntamiento recibe una denuncia presentada por la Sra. Igartiburu, que reside en el mismo rellano en que se ubica la vivienda “turística”, alegando el desarrollo de uso de vivienda turística sin licencia en la vivienda del Sr. García Pérez, que causa molestias por trasiego constante de inquilinos, fiestas que se celebran en la vivienda “turística”, etc.

Se comprueba por el Ayuntamiento que se está desarrollando el uso de vivienda turística para el cual la Resolución 3 ha denegado la licencia. Visto esto, 15 días después de haberse notificado la Resolución 3 al Sr. García Pérez, por la Resolución 4 se incoa procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por ejecución de un uso urbanístico sin disponer de título habilitante, ordenando al Sr. García Pérez la inmediata suspensión del uso de alquiler de vivienda turística que se está ejecutando.

5. El Sr. García Pérez, sospechando que ha sido denunciado por la Sra. Igartiburu, presenta a su vez denuncia por ejecución de obras sin licencia por la Sra. Igartiburu en la vivienda de ésta, consistentes en reforma de baño y cocina, cerramiento de balcón y apertura de una ventana que da al patio de luces del edificio.

El Ayuntamiento, después de comprobar que la Sra. Igartiburu ha ejecutado sin título habilitante las obras denunciadas, incoa nuevo expediente de restauración de la legalidad (independientemente del incoado contra el Sr. García Pérez) que finaliza sin haberse legalizado por la Sra. Igartiburu las obras, emitiéndose la Resolución 5, que ordena a la Sra. Igartiburu la demolición de las obras ejecutadas. La Sra. Igartiburu presenta en forma y plazo recurso de reposición contra la Resolución 5, alegando que la acción para reclamar la restauración de la legalidad urbanística ha caducado por el transcurso de más de 4 años desde su ejecución. Las obras comenzaron estando vigente la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 (LUV), que establece que el plazo de caducidad para ordenar la restauración de la legalidad urbanística es de 4 años. (Las obras finalizaron en 2016, estando vigente la LOTUP 5/2014, la cual establece que el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística es el mismo que el establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobada por Decreto Legislativo 1/2021).

Sin resolver el recurso, se aprueban e imponen, con la periodicidad legalmente establecida, 10 multas coercitivas, sin que por la Sra. Igartiburu se proceda a la demolición de las obras. El Ayuntamiento decide ejecutar subsidiariamente y demoler las obras ilegalmente ejecutadas, para lo cual debe primero valorar su coste y después ejecutar la demolición. Resultando que el Ayuntamiento no dispone de los medios necesarios para valorar las obras a realizar y, una vez valoradas, tampoco para ejecutarlas, decide formalizar un primer contrato para que se valoren las obras y un segundo contrato para ejecutarlas.

Vista esta situación, se formulan las siguientes preguntas:

1. ¿Es correcta la Resolución 1? ¿En qué precepto/s legal/es se fundamenta la respuesta? (2 puntos)
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)
3. Habiendo transcurrido el plazo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de solicitud de concesión de licencia:

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

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)

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)

5. En el supuesto del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística tramitado por las obras ejecutadas por la Sra. Igartiburu:

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. Igartiburu? (0,5 puntos)

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

5.3. Con respecto a los contratos para ejecutar subsidiariamente la demolición de las obras ejecutadas por la Sra. Igartiburu:

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 €:

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

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:

- **5.3.2.1.** ¿Cuál sería el valor estimado del contrato? (0,10 puntos)
- **5.3.2.2.** ¿Puede formalizarse 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: (0,05 puntos)
 - 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).
 - Contestar sólo en caso de que la respuesta a la pregunta 5.3.2.2. fuese negativa: (0,25 puntos)
 - ¿podría formalizarse el contrato por el procedimiento abierto simplificado?
- **5.3.2.3.** ¿Podrá eximirse a los licitadores de la presentación de alguna garantía? (0,20 puntos)