

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos  
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)". Art. 1 de la Declaració Universal dels Drets Humans

**Queja** 2502346  
**Materia** Procedimientos administrativos  
**Asunto** Inactividad del ayuntamiento en la ejecución de una orden.

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1 Tramitación de la queja

El 12/06/2025 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2502346. La persona interesada presentaba una queja por la inactividad del Ayuntamiento de Castellón de la Plana de ejecutar subsidiariamente las obras de mantenimiento de un edificio, lo que impide el desarrollo de su actividad comercial.

Por ello, el 30/06/2025 admitida la queja a trámite, se requirió al Ayuntamiento que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre los siguientes extremos:

- Razones por las que no se ha procedido a ejecutar la Orden 263/2018, acorde con el informe de la Inspección Técnica de Edificios de la Comunidad Valenciana en la cual se ordenaba eliminar el riesgo inminente y reparar los elementos para los cuales el IEEV.CV establecía necesidad de intervención urgente.
- Si la referida orden ha sido objeto de recurso contencioso administrativo sobre el que hubiese recaído sentencia firme.
- Situación actual del inmueble y acciones que se prevén realizar por esa administración local.

El 04/08/2025 se registró en esta defensoría informe de la administración local del que destacamos:

1.- Consta expediente de orden de ejecución G- 53025/18 en el que se dicta decreto de fecha 18/01/2019 por el que se ordena lo siguiente:

“Se considera por quien suscribe que EXISTE PELIGRO INMEDIATO PARA LAS PERSONAS Y LOS BIENES, por el estado de la lo que se ordena lo siguiente:

- Con carácter INMINENTE a tomar las medidas preventivas establecidas en la página 20 del IEEV.CV. ello bajo la dirección de un técnico competente.
- En el plazo de 15 DÍAS a reparar los elementos estructurales dañados, para los cuales el IEEV.CV establece necesidad de intervención urgente.
- En el plazo de 2 MESES se presentará en este ayuntamiento un certificado suscrito por un técnico detallando las medidas preventivas que se han tornado y un proyecto de ejecución que contemple las actuaciones realizadas en el inmueble”.

2.- El citado inmueble es copropiedad de la mercantil (...) y D. (...), sin que ninguno de los dos haya llevado a cabo lo ordenado mediante el citado decreto, más allá de obras puntuales de urgencia en el local de la planta baja consistentes, entre otros, en grapado de muro y apuntalamiento.

3.- El asunto ha sido judicializado, habiéndose solicitado por el Sr. (...) la declaración judicial de ruina del citado edificio, habiéndose desestimado el recurso ante el TSJCV en

fecha 03/12/2024, quedando por tanto los propietarios obligados al cumplimiento de la citada orden de ejecución.

4.- Por la mercantil (...) se ha solicitado la realización de trabajos en su local con la intención de proceder a la apertura de la tienda situada en la planta baja del edificio, pero con independencia de que se autoricen dichos trabajos, por cuestiones de seguridad, se debe llevar a cabo la orden de ejecución de manera integral puesto que nada soluciona arreglar el bajo y que persista el peligro en las plantas superiores.

5.- El Ayuntamiento no tiene capacidad para rehabilitar todos los edificios que por abandono de los propietarios estén en situación precaria, sino que actúa subsidiariamente cuando consta peligro para la vía pública. En este caso, el peligro ha sido resuelto con medidas preventivas (cierre de local, instalación de malla protectora en fachada...) y además se han impuesto multas coercitivas por incumplimiento de la orden de ejecución. Queda pendiente requerir judicialmente por parte del Ayuntamiento el obligar a los propietarios a la ejecución de las obras ordenadas, una vez se revise el expediente, si procede.

Trasladado el informe a la persona interesada esta formuló alegaciones con el resultado que obra en el procedimiento.

El contenido del informe y de las alegaciones motivaron que el 19/09/2025 se solicitara a la administración local que diera respuesta a las siguientes cuestiones:

- Relación de actuaciones y medidas adoptadas por el ayuntamiento para ejecutar la Orden 236/2018.
- Periodicidad de las multas coercitivas, que en el informe alude que ha impuesto al propietario del edificio.
- Razones que impiden la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas e incluso de la posibilidad de expropiación que le brinda el artículo 109.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, sobre el fundamento de la obligación del ayuntamiento de instar al propietario a que cumpla con el deber de conservación y que efectúe las obras precisas en el inmueble.
- Razones por las que, de no existir peligro para las personas, al no concurrir declaración de ruina del edificio que exija su demolición, no puede desarrollarse la actividad comercial por el autor de la queja.
- Posibilidad, en el caso de apreciarse demora e inactividad administrativa, de incoar de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial por los daños sufridos por el autor de la queja, que no puede desarrollar su actividad comercial.
- Razones que han impedido imponer al propietario del inmueble, para el caso de que este esté catalogado como bien cultural, multas coercitivas con periodicidad mínima mensual por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las actuaciones ordenadas, sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse por las infracciones en que se hubiera podido incurrir por los propietarios o poseedores de los bienes en aplicación del artículo 19 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

La nueva petición de informe fue notificada al Ayuntamiento de Castellón de la Plana el 22/09/2025, sin que transcurrido el plazo de un mes concedido se aportara la respuesta a las cuestiones planteadas.

## 2 Conclusiones de la investigación

El presente expediente se inició por la posibilidad de que se hubiera afectado el derecho de la persona interesada a que las administraciones públicas traten los asuntos que le afectan en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración (artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).

Como se ha señalado con anterioridad, el Ayuntamiento de Castellón de la Plana no ha aportado la información solicitada el 19/09/2025, por lo que hemos de partir de la veracidad de las alegaciones formuladas por la persona interesada cuando señala que, a pesar del tiempo transcurrido, no se han adoptado medidas concretas para lograr que se realicen por parte de los propietarios o por el Ayuntamiento, de manera subsidiaria a cargo de estos, en caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, los trabajos precisos para mantener en un adecuado estado de conservación, seguridad y ornato la edificación de referencia.

De la lectura de los documentos que integran el escrito de queja se deduce que la administración local competente es conocedora de esta situación, en la medida en la que emitió una Orden de ejecución 236/2018 confirmada ante la desestimación judicial de la declaración de ruina del edificio en fecha 03/12/2024.

Sobre el fondo del asunto que nos ocupa cabe partir del artículo el artículo 15 (Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que:

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos».

El citado precepto tiene el carácter de legislación básica, por lo que es de obligado cumplimiento por parte de los Ayuntamientos, estableciéndose en el artículo 59 del citado texto refundido que:

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

Asimismo, debe tenerse presente que el artículo 189 (Deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), señala:

1. Las personas propietarias de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio.

Por su parte, el artículo 192 (Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes) LOTUP prescribe:

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:
- a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.
- (...)
5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:
- a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación (...)

De la lectura de estos antecedentes, se deduce que el Ayuntamiento de Castellón de la Plana debe velar porque los propietarios de las edificaciones y solares mantengan los mismos en un adecuado estado de conservación, evitando con ello que se causen molestias y riesgos, de cualquier naturaleza, a los propietarios colindantes como consecuencia del incumplimiento de estas obligaciones.

En suma, la legislación atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten.

Ante lo expuesto, el Ayuntamiento de Castellón de la Plana ha incurrido con su inactividad en una vulneración de los principios de eficacia y celeridad (artículo 103 de la Constitución), vulnerando el derecho a una buena administración que, a tenor de la [Declaración programática y Decálogo de las XXXVII Jornadas de coordinación de las Defensorías del Pueblo](#) (Vitoria, Octubre 2024):

“(…) no es solo cumplir estrictamente las normas y el procedimiento; sino también satisfacer las necesidades de las personas y cumplir la función de servir, que es propia de la Administración y de las personas que la integran. Consecuencia de ello es que este concepto eleva a la categoría de requisito central de la actividad de las personas servidoras públicas la plena y constante empatía con el problema que padece la persona; es decir, la labor de ponerse constantemente en su lugar a la hora de analizar lo que plantea y ofrecerle una solución. Se trata, en resumidas cuentas, de maximizar la vinculación ética y la sensibilidad social».

En consecuencia, han expresado que «la buena administración debe ser considerada una condición de efectividad del Estado de derecho y de la plena vigencia del derecho de defensa de los propios derechos (artículos 1 y 24 CE), en orden a convertir en real y efectivo el disfrute de los derechos y las garantías que el ordenamiento jurídico reconoce a las personas».

Así debemos insistir en que el Ayuntamiento debe ejercer sus competencias en materia de disciplina urbanística, garantizando el adecuado estado de conservación de las construcciones, que pueden afectar a la seguridad de los ciudadanos, siendo esta competencia obligatoria e irrenunciable, sin que el argumento de la escasez de medios justifique su inacción.

Tras la investigación que hemos llevado a cabo, concluimos que se han vulnerado los derechos de la persona titular. En concreto, el derecho a que las administraciones traten los asuntos que les afecten en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración (artículo 8 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana).

### **Conducta de la administración**

El artículo 39.1.a) de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, establece que «se considerará que existe falta de colaboración con el Síndic de Greuges cuando, en los plazos establecidos para ello, (...) no se facilite la información o la documentación solicitada (...)».

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 19/09/2025, incumpléndose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento de Castellón de la Plana se niega a colaborar con el Síndic de Greuges, se hará constar en las resoluciones que pongan fin al procedimiento, así como en los informes anuales, especiales y extraordinarios que emita el Síndic de Greuges ante Les Corts Valencianes, en cuyo caso se indicará también la identidad de las personas responsables.

La persistencia en las actitudes obstaculizadoras que derive en un comportamiento hostil o sistemáticamente entorpecedor de las investigaciones llevadas a cabo por el Síndic de Greuges, dará lugar a un informe especial de carácter monográfico, en el que se identificará a las autoridades y al personal que sean responsables de lo sucedido.

### **3 Consideraciones a la Administración**

Por todo ello, formulamos al **Ayuntamiento de Castellón de la Plana** las siguientes consideraciones:

1. **RECOMENDAMOS** que adopte todas las medidas que resulten precisas para, en el marco de sus competencias, investigar la realidad de los hechos denunciados por el promotor del expediente en su escrito en relación con la situación actual de la edificación de referencia y, si se constatare la realidad de estos hechos, para reaccionar frente a los mismos y lograr el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia.
2. **RECOMENDAMOS**, que adopte sin más demoras, las medidas necesarias para proceder a la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución dictadas por ese Ayuntamiento que han sido objeto del presente expediente

- 3. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados.

Según la ley que regula esta institución, las Administraciones a las que van dirigidas nuestras consideraciones están obligadas a enviarnos, en el plazo máximo de un mes, un informe donde manifiesten si aceptan estas consideraciones. Si las aceptan, deberán indicar las medidas que van a adoptar para cumplirlas. Si no las aceptan, deberán justificar su respuesta.

Finalmente, esta Resolución se notificará a todas las partes y se publicará en [www.elsindic.com/actuaciones](http://www.elsindic.com/actuaciones).

Ángel Luna González  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana