



"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 2504079

Materia Servicios públicos y medio ambiente

Asunto Inactividad de la Administración ante un edificio en ruina.

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

El 24/10/2025 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2504079. La persona interesada presentaba una queja por la demora del Ayuntamiento de Buñol en resolver las solicitudes de 18/07/2025 y 13/10/2025 de acceso a la información sobre las actuaciones realizadas en relación con la ejecución de las obras en el edificio sito en la calle (...) del municipio que se encuentra en estado de ruina.

Por ello, el 03/11/2025 solicitamos al Ayuntamiento que, en el plazo de un mes, nos enviara un informe sobre este asunto.

El referido requerimiento fue notificado a la administración local el 04/11/2025 sin que, transcurrido el plazo establecido, se hubiera aportado el informe o solicitado la ampliación del plazo para hacerlo.

El 12/11/2025 y el 24/11/2025 se registraron en esta defensoría nuevas alegaciones de la persona autora de la queja. Al último escrito adjuntó Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Buñol de 12/11/2025 por la que se acordaba:

1º.- Otorgar a (...), S.L. un nuevo plazo de un mes, a contar del día siguiente al que tenga lugar la notificación de la presente, para que ejecute en la edificación sita en (...) referencia catastral (...), las obras y trabajos siguientes:

- La retirada con su debida gestión de residuos de todos los elementos, materiales y mobiliario, en situación de posible desprendimiento, precarios sin adecuada sujeción, sueltos o desprendidos, o con riesgo de incendio por su carácter combustible, en evitación de riesgos de caída a vía pública, de salubridad, y de incendios.

- La clausura efectiva y definitiva de todas las ventanas recayentes a vía pública, calles (...), mediante su tabicado completo de fábrica de ladrillo panal o sistema constructivo de eficacia equivalente, en evitación de riesgos de caída a vía pública, y de accesos indebidos.

- El cierre efectivo de las puertas y portones, peatonal y de vehículos, adoptando la instalación de los elementos de cierre y refuerzo necesarios, que imposibilite su apertura descontrolada, o si así se prefiere su tabicado completo de fábrica de ladrillo panal o sistema constructivo de eficacia equivalente, en evitación de accesos indebidos.

La valoración estimada de los trabajos es de 25.000 euros.

2º.- Otorgar a (...), S.L. un nuevo plazo de seis meses, a contar del día siguiente al que tenga lugar la notificación de la presente, para que ejecute en la edificación sita en calle (...) referencia catastral (...), las obras y trabajos siguientes:



- El desmantelamiento de la cubierta de fibrocemento o la acreditación, mediante informe de caracterización físico-química de residuos peligrosos, incluyendo la toma de muestras, los análisis de caracterización de residuos de amianto y la elaboración del informe realizado por organismo de control autorizado, de que no se trata de fibrocemento con amianto; en este último supuesto deberá reparar la cubierta, con aseguramiento de la totalidad de las placas y reposición de las desprendidas, y acreditar mediante Certificado Técnico de Seguridad de la cubierta reparada suscrito por Técnico competente.

La valoración estimada de los trabajos es de 40.000 euros.

3º.- Advertir a (...), S.L. que, si en el referido plazo no diese cumplimiento a lo anterior, se procederá a la ejecución forzosa, por los siguientes medios: imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas; y ejecución subsidiaria a costa del obligado, todo ello de acuerdo con el art. 192.5. b) del T.R. L.O.T.U.P.) en concordancia con el art. 99 y siguientes de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Requerir a (...), S.L. para que subsane las deficiencias que adolece el proyecto de derribo según el técnico municipal.

Ante lo expuesto, el 15/12/2025 se solicitó nuevo informe al Ayuntamiento de Buñol sobre la ejecución de la Resolución de la Alcaldía de 12/11/2025 y sobre las medidas administrativas acordadas. Este nuevo requerimiento fue notificado a la administración local el 16/12/2025, sin que el Ayuntamiento de Buñol hubiere cumplimentado el mismo en el plazo señalado.

2 Conclusiones de la investigación

Es objeto de la presente queja la presunta vulneración del Ayuntamiento de Buñol a los derechos 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) en relación con el acceso a una información pública sobre las condiciones de seguridad y salubridad que presenta un edificio sobre el que se había solicitado licencia de derribo.

Como se ha expuesto, el Ayuntamiento de Buñol no ha remitido informe alguno a esta institución y, por tanto, dicha circunstancia impide al Síndic conocer y valorar las razones por las que no se ha dado respuesta a la persona interesada sobre la solicitud de acceso a un expediente e impide conocer y valorar las razones por las que no se ha realizado antes de la presentación de la queja el 24/10/2025, las actuaciones oportunas para comprobar el estado de conservación del edificio y adoptar las medidas de seguridad oportunas que se contemplan en la Resolución de Alcaldía de 12/11/2025.

Así en **primer lugar**, cabe precisar que el Ayuntamiento de Buñol ha incumplido la obligación que deriva del artículo 21 (Obligación de resolver) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que señala: «la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación». Previsión que hay que poner en relación con lo establecido en el artículo 29 de la citada norma procedural, cuando señala que «los términos y plazos establecidos en



esta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos».

Por su parte, el artículo 138 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen local de la Comunitat Valenciana es claro al reconocer a la ciudadanía el derecho a «obtener resolución expresa de cuantas solicitudes formulen en materias de competencia de las entidades locales».

Debemos tener presente que el artículo 9.2 del Estatut de Autonomía de la Comunitat Valenciana reconoce que «todos los ciudadanos tienen derecho a que las administraciones públicas de la Generalitat traten sus asuntos de modo equitativo e imparcial y en un plazo razonable».

En relación con esta cuestión, debe tenerse en cuenta que el artículo 8 de nuestro Estatut de Autonomía señala que «los valencianos y valencianas, en su condición de ciudadanos españoles y europeos, son titulares de los derechos, deberes y libertades reconocidos en la Constitución Española y en el ordenamiento de la Unión Europea (...), indicando que «los poderes públicos valencianos están vinculados por estos derechos y libertades y velarán por su protección y respeto, así como por el cumplimiento de los deberes».

A su vez, el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Derecho a la Buena Administración) establece que «toda persona tiene derecho a que las instituciones, órganos y organismos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable».

Este **derecho a una buena administración** se conforma así como un derecho básico y esencial de la ciudadanía valenciana, que se integra, como mínimo, por los derechos de la persona a que las administraciones públicas atiendan en un plazo razonable las peticiones que esta les formule, dando una respuesta expresa y motivada a las mismas, de manera que el ciudadano pueda conocer en todo momento cuál es la posición de la administración concernida respecto de su problema, para, en caso de discrepancia, poder ejercer las acciones de defensa de sus derechos que estime más adecuadas.

Lo que no cabe en ningún caso es que, ante una petición formulada por la persona interesada conforme a los requisitos exigidos legalmente, la administración no ofrezca una resolución o emita una resolución carente de la justificación adecuada que permita al solicitante entender los motivos por los que la administración ha adoptado la citada resolución.

En **segundo lugar**, la falta de respuesta a la solicitud de acceso al expediente implica una contradicción con la exigencia de eficacia que ha de presidir toda actuación administrativa de acuerdo con los artículos 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y 103 de la Constitución.

Así, el principio de eficacia exige de las administraciones públicas que se cumplan razonablemente las expectativas que la sociedad legítimamente les demanda, entre ellas, el deber de resolver expresamente las peticiones y reclamaciones que le presenten los particulares, ya que para que los ciudadanos puedan ejercer una adecuada defensa de sus derechos se requiere tener conocimiento de la fundamentación de las resoluciones administrativas, la falta de resolución lo que comporta es indefensión e inseguridad jurídica.



Por otro lado, se recuerda también que el artículo 18.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL), atribuye a los vecinos el derecho a ser informados, previa petición razonada, y dirigir solicitudes a la Administración municipal en relación con todos los expedientes y documentación municipal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 105 de la Constitución.

Este precepto debe relacionarse con otras previsiones contenidas en ese mismo texto normativo, tales como el artículo 69 LRBRL, que obliga a las corporaciones locales a facilitar la más amplia información sobre su actividad y la participación de todos los ciudadanos en la vida local; o el 70.3 LRBRL en donde se regula el derecho de los ciudadanos a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas deberá verificarse mediante resolución motivada.

A su vez, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula los derechos de los ciudadanos en dos artículos diferenciados, separando los que corresponden a todas las personas en abstracto cuando se relacionan con las administraciones públicas (artículo 13), de los que pertenecen a los interesados en un procedimiento, y siempre que reúnan tal condición (artículo 53). De esta manera, se diferencian aquellos derechos que un ciudadano ostenta frente a la Administración cuando actúa como interesado en un procedimiento, de aquellos que solo le pertenecen por el mero hecho de ser una persona y se pretenda relacionar con la Administración.

Además el legítimo ejercicio del derecho a obtener información en materia urbanística está contemplado en el artículo 5 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. Es pública la acción para exigir la observancia de la legislación urbanística y de los planes, programas, proyectos, normas y ordenanzas. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante su ejecución y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Todos los vecinos tienen derecho a acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. También tienen derecho a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora (artículo 5.c) y d) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

En efecto, existe una abundante jurisprudencia que sostiene que el ejercicio de la acción pública se reconoce a favor de los ciudadanos y que no se requiere una especial legitimación, de manera que la actuación de los ciudadanos que instan poner en marcha un proceso es lícita y ajustada a Derecho sean o no propietarios de parcelas o cualquier otro inmueble, y lo es aunque solo invoquen



el interés de cualquier ciudadano en la preservación de la legalidad urbanística, aún sin pretender el reconocimiento de una situación jurídica individualizada.

Ello implica que disponen del derecho de acceso y de obtener copia de los expedientes administrativos en cualquier momento de su tramitación.

A juicio de esta institución, mal se sirven los intereses generales si no se facilita a los ciudadanos el ejercicio de sus derechos, como lo es el de obtener información en materia urbanística, derecho contemplado, como se ha dicho, en el citado artículo 5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Buñol de 12/11/2025 no resuelve el acceso a un expediente en materia urbanística, sino que acuerda una serie de medidas a ejecutar por la mercantil propietaria del edificio y las consecuencias de su incumplimiento, que se notifica también a la autora de la queja.

Por último y en **tercer lugar** cabe recordar que los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. Este deber de conservación de los inmuebles forma parte del contenido del derecho de propiedad. Es no solo un derecho sino también un deber. Es un deber civil (artículo 389 del Código Civil), pero es esencialmente un deber urbanístico.

En concreto, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 15 contempla que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, **el deber de 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**.

Con carácter general, el deber de conservación tiene su fundamento en el interés público, en la seguridad de las personas y cosas, y en la salubridad e higiene de la vivienda. Este deber alcanza a todo el edificio, y no solo a las fachadas o partes del mismo que dan a la vía pública, dado que hay que velar por la seguridad no solo de los viandantes sino también de los habitantes del inmueble y de sus vecinos, si los hubiera, y de las cosas. Los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Así el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación. Por ello, se deberá realizar visita de inspección para comprobar la necesidad o no de iniciar un expediente de ruina o en su caso que se dicte una orden de ejecución para que el propietario del inmueble lleve a cabo las obras estrictamente necesarias para mantener en condiciones de seguridad y salubridad el inmueble.



Tras la investigación que hemos llevado a cabo, concluimos que se han vulnerado los derechos de la persona titular. En concreto:

- A obtener una respuesta expresa de la administración a la que se dirige y a que las administraciones públicas traten los asuntos que les afectan en un plazo razonable en el marco del derecho a una buena administración en relación con el acceso de un expediente urbanístico sobre las condiciones de seguridad y salubridad de un edificio.

2.2 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 Buñol todavía no ha remitido a esta institución los informes requeridos con fechas 03/11/2025 y 15/12/2025, incumpliéndose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento de Buñol 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 las siguientes consideraciones:

AL AYUNTAMIENTO DE BUÑOL

- 1. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de acomodar la actuación administrativa a los principios de eficacia, economía y celeridad establecidos en el artículo 103 de la Constitución y 71 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 2. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de contestar en el plazo legalmente establecido, expresa y motivadamente, los escritos que los interesados presenten ante esa administración pública, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la legislación concordante, en el marco del derecho a una buena administración.



3. En consecuencia, **RECOMENDAMOS** que se facilite a la persona autora de la queja, si no se hubiera hecho completamente, el acceso y copia de la documentación solicitada relativa a los expedientes relacionados con el edificio sito en calle (...) referencia catastral (...), objeto de las resoluciones n.º 1611/2024 y de 12/11/2025.
4. **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.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana