

"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 2600566
Materia Urbanismo
Asunto Demora en ejecución de proyecto urbanístico

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

1.1. El 04/02/2026, la persona promotora del expediente presentó una queja en la que manifestaba su reclamación por la demora que acumula la ejecución de una actuación urbanística que afecta a unos inmuebles de su propiedad.

En concreto, en su escrito de queja la persona interesada expuso:

I. Situación urbanística del terreno

Soy propietario de un único terreno situado en el municipio de Jérica (Castellón), incluido en la Unidad de Ejecución UE-8, aprobada definitivamente el 3 de julio de 2017. (...).

Desde la aprobación han transcurrido más de ocho años sin avance real en su desarrollo. El informe técnico municipal reconoce que la unidad está pendiente de urbanizar, sin Proyecto de Urbanización ni Agente Urbanizador.

II. Cargas económicas desproporcionadas

A pesar de la paralización total de la actuación urbanística, se han mantenido durante años cargas fiscales elevadas en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), agravadas por una revalorización catastral practicada en 2024.

Ante dicho incremento, interpose recurso de reposición ante la Gerencia del Catastro, obteniendo una reducción aproximada del 40% en la cuota del impuesto.

No obstante, sigo soportando una carga tributaria significativa por un suelo que, en la práctica, no tiene condición efectiva de solar ni posibilidad real de desarrollo urbanístico.

III. Informe técnico independiente

He encargado un informe técnico de arquitecto especializado en valoración, que acredita la falta de correspondencia entre la valoración administrativa y el valor real de mercado, así como la inviabilidad económica de la promoción prevista.

IV. Falta de respuesta eficaz del Ayuntamiento

Presenté solicitud formal ante el Ayuntamiento (expediente abierto el 10/11/2025) solicitando una solución razonable. Sin embargo, el Ayuntamiento se limitó a remitirme el planeamiento vigente, sin analizar la inviabilidad acreditada.

Además, existen condicionantes graves adicionales por la afección de la carretera N- 234.

V. Indefensión y mala administración

Esta situación genera bloqueo patrimonial del suelo, perjuicio económico continuado, imposibilidad real de uso razonable y falta de proporcionalidad en las cargas soportadas.

1.2. El 09/02/2026, admitida la queja a trámite, se requirió al Ayuntamiento de Jérica que remitiera al Síndic de Greuges un informe, concediéndole al efecto el plazo de un mes, sobre «el estado de tramitación de las actuaciones urbanísticas expuestas por la persona interesada y sobre las medidas susceptibles de adopción para, en el marco de la normativa vigente, impulsar su tramitación y resolución, en el sentido que corresponda».

1.3. El 02/03/2026 se registra el informe remitido por la administración. En dicho informe se exponía:

(...) se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Las parcelas se sitúan en Suelo Urbano con ordenación pormenorizada dentro de la Unidad de Ejecución UE-8 del Plan General de Jérica, aprobado definitivamente en fecha 3 de julio de 2017 por la Comisión Territorial de Urbanismo, está pendiente de urbanizar, sin Proyecto de urbanización ni Agente urbanizador.

SEGUNDO. Se trata de terrenos que no cuentan con la condición de solar, por lo que no es posible la autorización del uso alternativo de autopromoción o vivienda para las parcelas sin su previa conversión en solar.

TERCERO. El interesado no ha solicitado ni iniciado ningún acto para la tramitación urbanística de la Unidad de Ejecución UE-8, que permitiera a los terrenos la adquisición de la condición jurídica de solar conforme al artículo 186 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.

CUARTO. Dada la ubicación de las parcelas del interesado en el centro de la Unidad de Ejecución, la redelimitación de la Unidad de Ejecución UE-8 o la tramitación urbanística a través de actuaciones aisladas se considera muy complicada desde el punto de vista técnico-económico.

La redelimitación de la Unidad de Ejecución no ha sido planteada por el interesado, ni se ha realizado un estudio de la viabilidad de la misma. Además la hipotética redelimitación debería respetar los derechos urbanísticos de todos los propietarios de la Unidad de Ejecución.

La posible gestión por actuación aislada de las parcelas del interesado resultaría igualmente complicada, ya que debería llevar por su cuenta todos los servicios e infraestructuras urbanísticas por su cuenta para convertir dichas parcelas en solares.

QUINTO. La modificación de parámetros de la ordenación estructural respecto a la Unidad de Ejecución exigiría una modificación/revisión del Plan General con aprobación autonómica.

SEXTO. El Ayuntamiento no tiene previsto en la actualidad la modificación y/o revisión del Plan General, ni la tramitación urbanística de la Unidad de Ejecución UE-8 por gestión directa, siendo posible la gestión indirecta por los propietarios o a través de la figura del Agente Urbanizador.

1.4. El 09/03/2026 el Síndic remitió el informe de la administración a la persona interesada para que presentase alegaciones durante el plazo de diez días hábiles.

1.5. El 12/03/2026 la persona interesada presentó alegaciones. En esencia, expone lo siguiente:

(...) En relación con la queja presentada ante el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, el Ayuntamiento de Jérica ha remitido informe técnico municipal que se limita a describir el planeamiento urbanístico vigente y la inclusión del terreno en la citada Unidad de Ejecución, sin dar respuesta material a la cuestión de fondo planteada, al limitarse a una exposición formal del planeamiento vigente sin entrar en la realidad económica y urbanística efectiva del suelo afectado.

(...) La cuestión planteada no exige necesariamente modificar el planeamiento urbanístico municipal, sino analizar la evidente desproporción existente entre la realidad económica del suelo y la carga fiscal soportada por su propietario.

(...) Debe subrayarse que el objetivo principal del compareciente no es promover el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución, sino evitar que se mantenga una carga

fiscal propia de suelo urbano plenamente desarrollado cuando en la práctica dicho desarrollo no se produce ni resulta previsiblemente viable en las condiciones actuales del mercado inmobiliario del municipio.

DÉCIMO.- Existen mecanismos dentro del propio sistema tributario que permitirían ajustar esta situación, entre ellos la revisión de la ponencia de valores catastrales, instrumento que permite adaptar los valores catastrales a la evolución real del mercado inmobiliario del municipio.

UNDÉCIMO.- La situación descrita genera una desproporción entre la capacidad económica real del bien y la carga fiscal soportada por su propietario, circunstancia difícilmente conciliable con el principio de capacidad económica que debe regir el sistema tributario

SOLICITA

Que el Síndic de Greuges tenga por presentadas estas alegaciones y valore que el informe remitido por el Ayuntamiento de Jérica no da respuesta efectiva a la cuestión sustancial planteada, al limitarse a describir el planeamiento urbanístico vigente sin analizar la viabilidad económica real del desarrollo previsto, la persistencia del bloqueo urbanístico desde 2017 ni la evidente desproporción existente entre la realidad económica del suelo y la carga fiscal soportada.

2 Conclusiones de la investigación

El presente expediente de queja 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).

De la lectura de los documentos que integran el expediente de queja se aprecia que la persona interesada expone su reclamación por la falta de congruencia entre las peticiones que viene planteando ante el Ayuntamiento de Jérica y las respuestas recibidas, que según entiende no dan una respuesta concreta a todo lo solicitado.

Planteada en estos términos el asunto del procedimiento de queja, debemos comenzar señalando que no corresponde a esta institución resolver las cuestiones de fondo (de naturaleza urbanística y tributaria) que en él se plantean, al encontrarse las mismas vinculadas a la estricta aplicación de la legalidad ordinaria, lo que excede de las competencias que nos corresponden como defensores de los derechos constitucionales y/o estatutarios de la ciudadanía (artículo 1 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges).

Más estrictamente, la intervención de esta institución se centra en determinar si la persona interesada, tras formular sus peticiones a la administración, ha obtenido una respuesta expresa que, de manera motivada, exponga la postura de la administración respecto de todas y cada una de las peticiones y razonamientos que esta le ha trasladado, de modo que pueda ejercer las acciones que le correspondan para la defensa de sus derechos, en caso de discrepancia.

Analizado en estos términos la cuestión, apreciamos que en el escrito presentado por la persona interesada en fecha 28/10/2025, al que se refiere la queja, la solicitud se refería de manera expresa a que «se autorice el uso alternativo de autopromoción o vivienda propia conforme a lo indicado por el Ayuntamiento de Jérica, permitiendo así el aprovechamiento razonable del terreno».

El informe de la administración ofrece una respuesta motivada a esta cuestión, exponiendo las razones por las que no es posible acceder a dicha petición.

Con independencia de lo anterior, no podemos sin embargo dejar de tener presente que en el escrito presentado el ciudadano expuso «que he solicitado un informe técnico a un arquitecto competente sobre la viabilidad de desarrollo del citado Programa de Actuación Integrada (PAI), entre otras conclusiones (adjunto informe completo y resumen y conclusiones del mismo) dicho informe determinó que la actuación resulta económicamente inviable».

Por lo tanto, si bien la cuestión no fue incluida en la parte de “Solicitud” de su escrito, resulta evidente que el mismo planteó esta cuestión a la administración y que, posteriormente y de manera expresa, esta institución lo reprodujo en la resolución de inicio de investigación de este procedimiento de queja.

Estas cuestiones urbanísticas, económicas y tributarias son un asunto que, por lo tanto, el ciudadano ha trasladado a la administración local.

De la lectura del informe remitido, no es posible deducir que la administración haya emitido una respuesta expresa respecto las mismas y, de manera particular por ser aquella a la que el interesado ofrece una mayor relevancia, la cuestión de las cargas fiscales soportadas por la persona interesada y la inviabilidad de impulsar, como propietario, la ejecución de las actuaciones urbanísticas cuestionadas.

Hemos de recordar, a este respecto, que el artículo 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que «la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo» y que «en los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste (...)».

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».

En este mismo sentido, el artículo 9.2 del Estatuto 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».

La vigencia de esta disposición (en conexión con lo establecido en el artículo 8 del citado Estatuto de Autonomía y el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea) impone a las administraciones **un plus de exigencia** a la hora de abordar el análisis de los escritos que les dirijan los ciudadanos y darles respuesta, en el marco del **derecho a una buena administración**.

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, se demore indebidamente en emitirla 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.

Como han expresado recientemente las defensorías del pueblo, «la buena administración 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».

Como se ha señalado previamente, la buena administración debe definirse, por ello, como «la específica **obligación que se impone** a las Administraciones Públicas, y a las personas que las componen y prestan sus servicios en ella, **de extremar al máximo la diligencia en el ejercicio de sus competencias**» ([Documento de conclusiones Técnicas del Taller Preparatorio de las XXXVII Jornadas de Coordinación de las Defensorías del Pueblo](#)).

Finalmente, consideramos preciso destacar que el artículo 33.2.c de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges, faculta a este para instar a las administraciones públicas a «resolver, en tiempo y en forma, las solicitudes presentadas y los recursos planteados en su ámbito competencial».

3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos al **Ayuntamiento de Jérica** las siguientes consideraciones:

1. **RECOMENDAMOS** que revise la respuesta ofrecida a la persona interesada y, si no lo hubiera hecho ya, proceda a emitir una respuesta expresa que, de una manera congruente y motivada ofrezca una contestación a todas las cuestiones planteadas por la persona interesada, con expresión de las acciones que le cabe ejercer en caso de discrepancia con su contenido.

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