

"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

<b>Queja</b>	<b>2601219</b>
<b>Materia</b>	Patrimonio cultural
<b>Asunto</b>	E-00911-2026-000567-00. Deficiente estado de conservación de la antigua estación de FEVE y su entorno de protección (Reapertura anterior expediente de queja 2100206).

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1 Tramitación de la queja

1.1. El 9/3/2026, la persona interesada presentó un escrito de queja en el que detalla los siguientes hechos y efectúa estas consideraciones:

(...) En relación con la queja nº2100206, anteriores nº1902317, y nº1806051, sobre la ANTIGUA ESTACIÓN DE FEVE DE NAZARET, un BRL con categoría de Monumento de Interés Local, y cuyas TERCERAS RECOMENDACIONES fueron emitidas el mes de agosto de 2021, hace más de cuatro años y medio, nos vemos en la obligación de informarles que:

Nuestra asociación ha dado un tiempo más que prudencial para resolver el presente expediente, sin que se hayan producido avances. Durante todo este tiempo nos vimos en la obligación de acudir a todas y cada una de las administraciones y organismos públicos locales, autonómicos y nacionales y con todas las comprobaciones y los informes emitidos por las distintas administraciones (Ayuntamiento, Generalitat, ADIF y Ministerio de Transportes), se ha detectado una contradicción flagrante y una dejación de funciones coordinada que pasamos a detallar para que sea tenida en cuenta en su resolución definitiva:

#### I. EL AYUNTAMIENTO ADMITE LA AUSENCIA DE PROPIEDAD CIVIL

El Servicio de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Valencia informó en su día que el inmueble (Ref. Catastral 9406406YJ2790F0001WJ) figura a nombre de "Seluin, S.L.", pero admitió textualmente que ello "no implica que a la misma le corresponda la propiedad civil del inmueble". Consultado el Registro de la Propiedad nº4, se ha constatado mediante Nota Simple Informativa que NO EXISTE INSCRITO DICHO BIEN, por lo que carece de titular registral. El Ayuntamiento de Valencia es, por tanto, plenamente consciente de que la titularidad privada es una ficción administrativa y el bien se halla en situación de vacante.

En este punto habría que preguntarse si el Ayuntamiento de Valencia ha estado girando recibos de IBI a Seluin S.L. todos estos años. Si lo ha hecho sabiendo que la empresa es inactiva o ilocalizable, es un cobro indebido; si no lo ha hecho, ¿por qué la mantienen como dueña?

#### II. EL ESCUDO DE UNA "ENTIDAD FANTASMA" (SELUIN, S.L.)

Resulta inadmisibles que el Ayuntamiento mantenga en esta situación de abandono a un Bien de Relevancia Local (BRL), señalando a una mercantil que es ilocalizable y carece

de título de propiedad. Según el Art. 17 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), los inmuebles que carecen de dueño pertenecen por ley al Estado. El Ayuntamiento de Valencia no puede utilizar a una empresa inexistente para dilatar sine die su obligación de ejercer la disciplina urbanística y la tutela del patrimonio.

### III. EL MINISTERIO DE TRANSPORTES SE DESVINCULA

Consta comunicación oficial de la Jefatura de Servicio de Patrimonio del Ministerio de Transportes (Oficialía Mayor) afirmando que:

1. El inmueble jamás pasó a propiedad del Estado y perteneció originalmente a una compañía privada.
2. Califica de "incomprensible" que las administraciones públicas valencianas deriven a los ciudadanos hacia el Ministerio.
3. Señala que la responsabilidad es del Ayuntamiento de Valencia por ser un patrimonio de su competencia local (BRL).

### IV. INACCIÓN MANIFIESTA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

La Generalitat (FGV y Patrimonio) se ha limitado a afirmar que el bien no figuraba en el inventario de traspaso de 1986. Sin embargo, esta postura es jurídicamente insostenible por lo siguiente:

- Vinculación a la Red de Transporte: La llegada de la Línea 10 de Metrovalencia a Nazaret convierte a la antigua estación en un elemento estratégico de la infraestructura de transporte autonómica.
- Obligación de Coordinación: La Generalitat Valencia no puede ser un mero espectador mientras se degrada un BRL vinculado históricamente al ferrocarril.

Si el Estado no lo transfirió en 1986 por "olvido", la Generalitat tiene la obligación de instar al Estado a una ampliación de los activos transferidos o colaborar con el Ayuntamiento de Valencia en su recuperación, dado que el edificio debe servir como dotación pública vinculada al entorno de la nueva infraestructura ferroviaria de la Generalitat.

### V. SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN DE OFICIO POR EXISTENCIA DE BIEN VACANTE

Ante la inexistencia de titular registral y la ilocalización de la mercantil catastral, nos encontramos ante un "bien vacante". Por ello, solicitamos encarecidamente que el Síndic recomiende:

1. Iniciación de Expediente de Investigación: Que el Ayuntamiento de Valencia, en ejercicio de sus potestades (arts. 45 a 51 LPAP), investigue la situación del bien. Si tras la investigación no aparece título privado —como ya ha adelantó en su día el Registro—, el Ayuntamiento de Valencia está en la obligación legal de proceder a la INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA a su nombre (o instar a la Generalitat/Estado a hacerlo) mediante certificación administrativa según el Art. 206 de la Ley Hipotecaria.
2. Tutela Efectiva del BRL: Que el Ayuntamiento de Valencia cese el desvío de responsabilidades y presente un Plan de Rehabilitación Integral, asumiendo que el "tapiado" y parcheado realizado única y exclusivamente en base a nuestras denuncias y a sus recomendaciones es una medida insuficiente que contraviene la Ley de Patrimonio

Cultural Valenciano. Nuestro consistorio debe actuar motu proprio y no permanecer a la espera, de manera pasiva, a la apertura y reapertura constante del presente expediente.

3. Coordinación Generalitat-Ayuntamiento: Que la Generalitat Valenciana asuma su corresponsabilidad en la recuperación del inmueble dada su proximidad y vinculación con la red de Metrovalencia.

#### VI. VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE BUENA ADMINISTRACIÓN Y COORDINACIÓN (EL "MAREO" INSTITUCIONAL)

Más allá de la cuestión técnica de la propiedad, queremos denunciar ante el Síndic la flagrante vulneración de los principios de lealtad institucional, eficacia y coordinación (Art. 103 de la Constitución Española y Art. 3 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público) al que las diferentes administraciones públicas llevan sometiéndonos durante años.

1. La "patata caliente" administrativa: Durante años, el Ayuntamiento de Valencia, la Generalitat y el Estado han practicado un desistimiento de sus funciones, obligando a esta parte a actuar como "mensajera" entre administraciones. El Ayuntamiento nos remite a la Generalitat o al Estado; el Estado responde que es competencia local; y la Generalitat se escuda en inventarios obsoletos y que vayamos al estado, a ADIF, al Defensor del Pueblo, etc. Este proceder constituye un uso abusivo de la administración que busca, por agotamiento del ciudadano, eludir la protección, recuperación y puesta en valor de un Bien de Relevancia Local (BRL).

2. Carga injustificada sobre el ciudadano: No es deber de esta asociación realizar la investigación técnica que corresponde a los servicios jurídicos y de patrimonio de las instituciones. El Tribunal Supremo ha reiterado que el Principio de Buena Administración obliga a las instituciones a resolver los problemas de los ciudadanos de forma proactiva, especialmente cuando está en juego el patrimonio público que ellas mismas han catalogado como protegido.

3. Obligación de auxilio mutuo: Según la Ley 40/2015, las administraciones están obligadas a colaborar para que los ciudadanos no vean mermados sus derechos por conflictos de competencia. El hecho de que el Ayuntamiento Valencia conozca la inexistencia de titular registral y, aun así, siga reenviándonos a otras ventanillas sabiendo que no tienen competencia, roza la mala fe administrativa.

4. Inmatriculación como solución obligatoria: Ante el bloqueo y el silencio de Seluin S.L. (entidad ilocalizable o directamente extinta), el Ayuntamiento no puede "devolvernos a la casilla de salida". La Ley le otorga la herramienta de la Certificación Administrativa (Art. 206 Ley Hipotecaria) precisamente para estos casos. Seguir demorando este paso no es una opción discrecional, sino una omisión del deber de socorro al patrimonio histórico que el Síndic debe censurar.

#### VI. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Si el edificio sufriera daños irreversibles o causara daños a terceros debido a su estado de abandono, la responsabilidad patrimonial y/o penal recaería directamente sobre el Ayuntamiento al haber sido advertido formalmente decenas de veces.

CONCLUSIÓN: No se puede permitir que un monumento protegido se convierta en ruina porque las administraciones utilicen un "error catastral" a nombre de una empresa fantasma para evitar cumplir con su deber legal. El marco legislativo es claro: si no hay dueño, el bien es público y debe ser inscrito inmediatamente para garantizar su conservación. Sin embargo, todas las administraciones están eludiendo esta obligación (...).

1.2. El 10/3/2026, admitida la queja a trámite, se requiere al Ayuntamiento de València el envío, en el plazo legal máximo de un mes, de un detalle de las medidas adoptadas en cumplimiento de la Resolución de consideraciones de fecha 28/4/2021 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2100206.

1.3. El 9/4/2026, se registra el informe remitido por dicha entidad local, en el que, en esencia, se indica lo siguiente:

(...) De la lectura de la queja planteada hay que remitirse a lo informado, por el Servicio de Patrimonio:

1. Que por este servicio de Patrimonio ya se emitieron informes el 20 de mayo y el 24 de agosto de 2021 en un anterior expediente (E 00911 2021 000061 00), con ocasión de una queja (con número 2100206) relativa al mismo inmueble y formulada por las mismas persona y entidad.

2. Que, en dichos informes, en síntesis, se ponía de manifiesto que el Ayuntamiento de València nunca ha sido titular del inmueble objeto de la queja, la antigua estación de FEVE de Nazaret y que, en consecuencia, está legalmente imposibilitado para inmatricular a su nombre la finca por el procedimiento previsto por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria (que prevé que las Administraciones Públicas puedan inmatricular únicamente bienes de su titularidad cuando carezcan de inscripción registral).

Si, como sugiere la entidad quejosa, nos encontrásemos ante un bien sin dueño, el artículo 17 de la Ley 33/2003 establece que el Estado –ni los Ayuntamientos ni ninguna otra administración pública- se adjudique su titularidad, por ministerio de la ley, previa denuncia a los servicios correspondientes del Ministerio de Hacienda y previa tramitación de procedimiento de investigación, previsto en el artículo 46 del citado texto legal, a efectos de acreditar y comprobar que se verdaderamente se trata de un bien vacante, mostrenco o sin dueño.

Por todo lo expuesto, el segundo de los mencionados informes concluía que no procedía aceptar la recomendación del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, ya que el Ayuntamiento de València no estaba (ni actualmente lo está) legitimado para la inmatriculación de la antigua estación de Natzaret a su favor.

3. Que no han variado las circunstancias puestas de manifiesto en dichos informes.

el Servicio de Gestión Urbanística emite el siguiente informe:

Vista la solicitud de informe acerca de la queja número 2601219, iniciada por (...) que tiene como asunto "Deficiente estado de conservación de la antigua estación de FEVE y su entorno de protección, se informa que este Servicio no tiene en tramitación ningún expediente relacionado con el citado inmueble.

el Servicio de Disciplina Urbanística emite el siguiente informe:

(...) por la sección de Órdenes de Ejecución del servicio de Disciplina Urbanística que sus atribuciones no pueden ir más allá de garantizar la estabilidad y seguridad del inmueble, evitando y previniendo una situación de riesgo para la integridad de las personas y del patrimonio catalogado, mediante la ejecución y revisión periódicas de medidas precautorias de seguridad, en vía subsidiaria y en sustitución de la propiedad obligada.

En este sentido se solicitó de la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación que realizara visita de inspección, a fin de informar sobre el estado actual del inmueble ante la reiterada inactividad de la propiedad. Por dicha oficina técnica se informó recientemente, en fecha 1 de abril de 2026, que no se ha podido acceder al interior del inmueble, realizando la visita de inspección por el exterior. A simple vista el estado exterior de dicho inmueble es similar a la descripción del último informe, pero dado el tiempo transcurrido desde la adopción de medidas precautorias y no pudiendo comprobar la totalidad del estado de dichas medidas existentes, deberá gestionarse la entrada al inmueble para valorar las medidas precautorias que en la actualidad son necesarias, para su encargo y ejecución subsidiaria por las contratistas municipales (...)

(...) el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico:

Como ya se ha informado en diferentes ocasiones, en lo que se refiere al estado en que se encuentra el citado inmueble, consta expediente del Servicio de Disciplina Urbanística número 03801-2008-382 en el que se tramita procedimiento de Orden de Ejecución de Reparación al titular del citado inmueble sito en (...) (Estación Trenet de Nazaret). El titular Seluin, SL ha sido requerido en diferentes ocasiones sin éxito por parte de este Ayuntamiento.

Realizada consulta sobre el citado inmueble a los servicios municipales competentes en materia de Impuesto Municipal de Bienes Inmuebles, se conoce que el titular catastral de la parcela en que consta el edificio que nos ocupa (...) ya no consta la empresa indicada (Seluin SL), por lo que se informará al Servicio de Disciplina Urbanística sobre este hecho para que inicie de nuevo procedimiento de Orden de Ejecución

En conclusión, tras las averiguaciones realizadas, el inmueble no es propiedad de ninguna de las administraciones públicas instadas en la reclamación, tampoco del Ayuntamiento, tal como informa el Servicio de Patrimonio Municipal, por lo que no cabe la inmatriculación como solución.

Además, se tiene conocimiento que la parcela en cuestión está incluida dentro de una modificación PGOU ámbito GRAO-COCOTEROS y plan parcial SECTOR GRAO, por lo que el área de urbanismo municipal está trabajando en la recuperación de este barrio.

Desde el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico se realizará el seguimiento de las actuaciones relativas a este edificio protegido y se instará la orden de restauración al Servicio Municipal correspondiente (...).

1.4. El 9/4/2026, el Síndic remite el informe del Ayuntamiento de València a la persona interesada para alegaciones durante el plazo de diez días hábiles.

1.5. El 15/4/2026, la persona interesada presenta alegaciones. En síntesis, expone lo siguiente:

(...) Tras el análisis del último informe remitido por el Ayuntamiento de Valencia con fecha 8 de abril de 2026, esta parte se ve en la obligación de denunciar un ejercicio sistemático de elusión de responsabilidades que cronifica y agrava la degradación de la Antigua Estación de FEVE de Nazaret, Bien de Relevancia Local (BRL). Basamos nuestra impugnación en los siguientes fundamentos:

#### 1. LA INADMISIBLE CARGA DE PRUEBA SOBRE EL CIUDADANO

Es un principio general del Derecho que la Administración debe actuar con proactividad y eficacia (Art. 103 CE). Sin embargo, el Ayuntamiento de Valencia pretende que sea el ciudadano quien "denuncie a los servicios correspondientes del Ministerio de Hacienda" la existencia de un bien vacante.

Es inasumible que el Ayuntamiento de Valencia pretenda que el ciudadano denuncie la situación ante el Ministerio de Hacienda. Según la Ley 33/2003 (LPAP) y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la potestad de investigación de bienes presuntamente vacantes es una obligación de la Administración local. El "mareo institucional" de remitirnos a otras ventanillas —cuando consta que ya hemos acudido al Estado y la Generalitat sin éxito— constituye un abuso de poder por omisión.

Esta asociación ya ha agotado la vía de consulta ante todas las instancias: el Ministerio de Transportes niega la propiedad, FGV afirma que el bien no figura en su inventario desde el traspaso de 1986, y el Registro de la Propiedad certifica que el inmueble no está inscrito a nombre de nadie.

El Principio de Buena Administración y la Ley 40/2015 obligan a que sea la propia Administración, ante la evidencia de un bien sin dueño conocido, la que inicie de oficio el expediente de investigación. El ciudadano no debe ser el "mensajero" entre administraciones que se niegan a colaborar entre sí.

#### 2. EL RECONOCIMIENTO DEL LIMBO JURÍDICO

El informe municipal de abril de 2026 aporta un dato que cambia el escenario jurídico:

El Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico reconoce que la mercantil Seluin, S.L. ya no consta como titular catastral en los registros del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

A pesar de admitir que el dueño "ha desaparecido" y que el Registro de la Propiedad está vacío, el Ayuntamiento insiste en emitir "órdenes de ejecución" contra titulares que ellos mismos saben que no existen o son inalcanzables.

Persistir en el envío de "órdenes de restauración" a un titular que la propia administración reconoce como desaparecido es un ejercicio de vulneración del principio de eficacia. No se puede tutelar un BRL mediante procedimientos dirigidos contra "fantasmas" catastrales.

Esta actuación es una ficción administrativa que sólo sirve para dilatar la intervención real sobre un monumento protegido que se encuentra en un estado de conservación deficiente, con un expediente de denuncia iniciado en diciembre de 2017.

La mención a planes urbanísticos futuros (Sector Grao) no suspende el deber presente de conservación de un BRL. El patrimonio no puede esperar a desarrollos urbanísticos que

tardan décadas mientras el edificio se degrada diariamente bajo la mirada pasiva del consistorio.

### 3. FUNDAMENTACIÓN PARA LA INMATRICULACIÓN DE OFICIO

El Ayuntamiento de Valencia afirma estar "legalmente imposibilitado" para inmatricular el bien por el Art. 206 de la Ley Hipotecaria. No obstante, esta interpretación es interesada y parcial:

**Bienes Mostrencos:** Si el Ayuntamiento de Valencia admite que el bien carece de dueño, el Art. 17 de la Ley 33/2003 (LPAP) establece que la propiedad pertenece al Estado. La Administración local tiene la obligación de instar esta situación y no limitarse a contemplar la ruina y degradación del edificio.

**Deber de Tutela BRL:** Al ser un Bien de Relevancia Local, incluido en el Catálogo, el Ayuntamiento de Valencia es el garante último de su integridad. La falta de titular no anula el deber de conservación. El informe de Disciplina Urbanística admite que ni siquiera pueden acceder al interior del inmueble para valorar los riesgos. Es inaceptable que la administración encargada de proteger un Monumento de Interés Local ignore el estado de su estructura interna. Esta falta de control efectivo traslada toda la responsabilidad patrimonial y penal al Ayuntamiento en caso de colapso o daños a terceros, al ser plenamente conscientes del riesgo y no actuar de oficio para entrar en el edificio.

### 4. DENUNCIA DE "MAREO INSTITUCIONAL" Y FALTA DE AUXILIO MUTUO

Las administraciones públicas están obligadas a la lealtad institucional. Es inaceptable que:

1. El Ayuntamiento de Valencia nos remita al Estado (Hacienda) sabiendo que el bien es un BRL de su competencia local.
2. FGV se desvincule basándose en decretos de 1959 y 1986, ignorando que la infraestructura se halla en el entorno de la actual Línea 10 de Metrovalencia.

Por todo lo expuesto, le pedimos al Síndic a que no acepte la respuesta municipal como "trámite cumplido". El Ayuntamiento de Valencia ha admitido que el bien está en un limbo de propiedad. Por ello, solicitamos una recomendación que exija:

1. Cesación inmediata del envío del ciudadano a otras ventanillas y administraciones: Es la Administración local quien debe tramitar de oficio ante el Ministerio de Hacienda la declaración de bien vacante si considera que no es de su propiedad.
2. Iniciación de un Plan de Intervención Integral: Disciplina Urbanística debe gestionar la entrada mediata entrada de oficio en el inmueble para valorar los daños internos reales, más allá de la inspección visual exterior que han realizado hasta la fecha.
3. Inscripción del Bien: Que se inste a la Mesa de Patrimonio (Ayuntamiento-Generalitat) a resolver la titularidad para que el edificio deje de ser un "limbo" y pase a formar parte del inventario público, garantizando su futuro como dotación para el barrio de Nazaret. Debe procederse a la apertura de un expediente de investigación de la propiedad para proceder a su inmatriculación administrativa o, en su defecto, forzar la del Estado
4. La Administración no puede invocar su propia incapacidad técnica para permitir la desaparición de un Bien de Relevancia Local (...).

## 2 Conclusiones de la investigación

En el requerimiento de informe dirigido al Ayuntamiento de València con fecha 10/3/2026 se pidió expresamente “un detalle de las medidas adoptadas en cumplimiento de la Resolución de consideraciones de fecha 28/4/2021 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2100206”.

En el informe municipal que tuvo entrada en esta institución con fecha 9/4/2026, no se detalla ninguna medida en cumplimiento de la referida Resolución de consideraciones de fecha 28/4/2021, a saber:

**RECOMENDAMOS** que, en cumplimiento de las Recomendaciones de fechas 24/9/2018 y 22/10/2019, y teniendo en cuenta el dilatado periodo de tiempo transcurrido desde las mismas, se impulse con determinación la adopción de los acuerdos que sean necesarios para mejorar el estado de conservación de la antigua estación de FEVE y su entorno de protección.

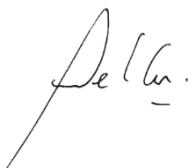
## 3 Consideraciones a la Administración

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

**RECOMENDAMOS** que, en cumplimiento de las Recomendaciones de fechas 24/9/2018, 22/10/2019 y 28/4/2021, se adopten todas las medidas que sean necesarias para mejorar el estado de conservación de la antigua estación de FEVE y su entorno de protección, y evitar, de esta manera, la progresiva degradación y ruina de este bien de relevancia local.

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