

"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 2601916
Materia Urbanismo
Asunto Falta de respuesta a las solicitudes sobre obras sin licencia.

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El presente expediente tiene su origen en la queja interpuesta por la persona interesada, mediante la que denunciaba la inactividad y falta de respuesta a las solicitudes presentadas ante el Ayuntamiento de Aiello de Malferit en relación con las condiciones del inmueble colindante a su vivienda en deterioro extremo y donde se están realizando obras sin licencia y sin dirección técnica.

Admitida a trámite la queja, en fecha 27/04/2026 nos dirigimos a la referida administración local solicitando que nos remitiera un informe sobre esta cuestión, concediéndole al efecto el plazo de un mes.

Transcurrido dicho plazo sin haber recibido el informe requerido y sin que la administración solicitara la ampliación del plazo concedido para remitirlo, en fecha 10/06/2026 dirigimos al Ayuntamiento de Aiello de Malferit una [Resolución de consideraciones](#) en la que se le formularon las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

1. 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.

2. RECORDAMOS EL DEBER LEGAL de tratar los asuntos que afecten a la persona reclamantes que sufren las consecuencias de la falta de mantenimiento del inmueble colindante a su vivienda en el que se están realizando obras, objeto de la queja, en un plazo razonable, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en el marco del derecho a una buena administración.

3. RECOMENDAMOS que adopte todas las medidas que resulten precisas para, en el ámbito de sus competencias, implementar con determinación y a la mayor brevedad posible todas las actuaciones que sean necesarias para comprobar el estado de mantenimiento y de conservación del inmueble objeto de la queja y las obras que se están realizando en el mismo y los posibles daños que se pueden producir en la vivienda colindante.

4. RECORDAMOS que el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tenga a su cargo el despacho de los asuntos, así como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver son directamente responsables, en el ámbito de sus competencias, del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo y que el incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable (artículo 21.6 ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) .

5. 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.

Finalmente, en la citada recomendación se recordó al Ayuntamiento que «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».

El 25/06/2026 se registró de entrada en esta institución informe de la administración local en el que se concluía:

- El Ayuntamiento de Aiello de Malferit y su técnico municipal no ha dejado en ningún momento de atender las inquietudes y preocupaciones del comitente.

Prueba de ello es que el técnico que suscribe se ha personado en tres ocasiones en el edificio del comitente y una en el edificio colindante durante la ejecución de las obras de reparación (que cuentan con Declaración Responsable de Obra, primero consultada y después solicitada, aunque los propietarios tardaron dos meses en solicitarla).

En este sentido, no cabe suponer que las obras son ilegales, aunque sea por el mero hecho de que, quizás, los propietarios practicaran la apertura de un pequeño nicho mural para el futuro alojamiento de los contadores de suministros.

- En numerosas ocasiones ha ordenado a la policía local para que comprobara si se encontraban los propietarios en el inmueble. Asimismo, el técnico que suscribe le dio al comitente su número de móvil personal para que, en el momento advirtiera la presencia de sus vecinos, me llamara para poder acudir al inmueble de inmediato.

- Hay que tener en cuenta que hasta el día 09.04.2026, el ayuntamiento no tenía conocimiento de los datos de los propietarios del edificio: móvil, correo electrónico o dirección postal. Los datos del Catastro tampoco estaban actualizados porque la vivienda fue transmitida a finales de 2025.

(...)

El Informe de Evaluación del Edificio (IEEV.CV) se ha solicitado en el momento se ha tenido acceso al edificio del nº 66 y ello no ha podido ocurrir antes porque los propietarios son de fuera de la población y no fue posible localizarlos.

Junto con el Informe de Evaluación del Edificio, se advirtió a los propietarios que debían solicitar licencia de obras para realizar las actuaciones, al menos, hasta la obligación del deber de conservación y, para ello, se les concedió un plazo de DOS MESES, que es el que se concede para estos casos. Como se ha dicho, dicho plazo expira el 07.07.2026, ya que los propietarios aceptaron la notificación el día 07.05.2026.

Concluía el informe acordando el traslado al interesado del informe técnico.

El autor de la queja formuló alegaciones en fechas 02/07/2026 y 06/07/2026 adjuntando copia del escrito presentado en el Ayuntamiento el 01/07/2026, en el que se solicitaba: paralización inmediata de la conexión de la red de agua potable, colocación de contadores y cualquier obra o autorización en el inmueble denunciado, una inspección técnica de urgencia, y copia de documentos.

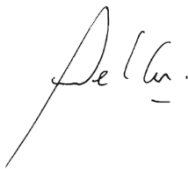
Ante lo expuesto cabe recordar que el objeto de la queja que nos ocupa se centra en la falta de respuesta a las solicitudes presentadas entre el 26/12/2025 y el 10/04/2026, en relación con las

condiciones y las obras que se estaban realizando en un inmueble colindante con la vivienda de la persona interesada.

Por tanto, con el traslado del informe técnico se subsana el derecho vulnerado. Ahora bien, en cuanto se ha exigido la presentación de una licencia de obras, plazo vencido a la fecha de la presente resolución, indicamos al Ayuntamiento que deberá arbitrar al efecto las actuaciones de seguimiento que resulten pertinentes, a fin de que las obras denunciadas se ajustan a la legalidad y comunicarlo a la persona interesada.

Así mismo deberá dar respuesta expresa a las solicitudes presentadas por el autor de la queja en fecha 01/07/2026 en cumplimiento del artículo 21 de la ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento administrativo común, que no es objeto del presente procedimiento.

En atención a lo expuesto, **ACORDAMOS EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación de esta resolución a todas las partes.



Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana