

"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 2602645

Materia Urbanismo

Asunto Falta de respuesta e inactividad ante denuncia por utilizar un local como vivienda.

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

El 26/05/2026 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2602645. La persona interesada presentaba una queja por la inactividad del Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna en resolver sobre el uso de un local comercial como vivienda habitual y las molestias que produce su utilización, tales como ruidos, olores y humos.

Por ello, el 01/06/2026 solicitamos a la administración local que, en el plazo de un mes, nos enviara un informe sobre este asunto.

El requerimiento fue notificado al Ayuntamiento el 03/06/2026 sin que, transcurrido el plazo establecido, haya aportado el informe o solicitado la ampliación del plazo para hacerlo, por lo que esta institución no ha podido contrastar los hechos denunciados por la persona interesada, de manera que resulta forzoso partir de la veracidad de los mismos y de la pasividad de la administración local a la hora de ofrecer una respuesta expresa, congruente y motivada a la reclamación realizada.

2 Conclusiones de la investigación

Es objeto de la presente queja la falta de respuesta y la inactividad del Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna ante una situación denunciada que puede conllevar, tal y como se recoge en la Resolución de inicio de investigación de 01/06/2026, la vulneración del derecho de la persona interesada, a obtener una respuesta debidamente motivada con expresión de recurso, a unos servicios públicos de calidad, y todo ello en el marco del derecho a una buena administración.

Como se ha señalado con anterioridad, ninguna información ha aportado la administración local sobre el objeto de la reclamación de la persona interesada, por lo que hemos de partir de la veracidad de las alegaciones formuladas por esta cuando señala que no ha obtenido resolución alguna respecto a la reclamación presentada en relación con el uso residencial de un local comercial, situación que estaría generando molestias a la comunidad de propietarios derivadas de humos, olores y ruidos.

Del examen del expediente se desprenden dos cuestiones claramente diferenciadas: de una parte, la falta de resolución expresa de la reclamación formulada por la persona interesada; y, de otra, la eventual inactividad municipal en el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística y de protección de la legalidad.

Abordando en **primer lugar** la falta de contestación expresa a la reclamación presentada por la persona autora de la queja, esta institución ha de recordar que el silencio administrativo 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 cumplan con 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 requieren tener conocimiento de las resoluciones administrativas y su fundamentación. La falta de resolución lo que comporta es indefensión e inseguridad jurídica.

Es indudable, por tanto, que el ayuntamiento debe dar el correspondiente trámite a los escritos presentados por los interesados con celeridad, agilidad y eficacia. Los ciudadanos tienen derecho a obtener una respuesta expresa, por escrito, fundada, en tiempo y forma, adecuada al procedimiento que corresponda y en congruencia con las peticiones formuladas, todo ello con prontitud y sin demora injustificada, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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».

Por otra parte, 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.»

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.

A estos efectos, resulta preciso recordar que el artículo 138 j) de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen local de la Comunitat Valenciana es terminante al establecer que los vecinos tienen derecho a «obtener resolución expresa de cuantas solicitudes formulen en materias de competencia de las entidades locales» (letra j).

De la lectura de toda la normativa que se ha expuesto resulta claro que, cuando una persona, que además tiene la condición de vecino, se dirige al Ayuntamiento exponiendo situaciones que le

provocan molestias y daños, corresponde a estas entidades ofrecerle una respuesta expresa, congruente y motivada y, a estos efectos, nace el deber de realizar las actuaciones que resulten precisas para determinar la realidad de los hechos denunciados y, en caso de quedar constatados, el deber de imponer las medidas correctoras que resulten precisas para erradicarlas.

En **segundo lugar** y en relación con las competencias municipales resulta necesario recordar que corresponde al Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna velar por el cumplimiento de la normativa urbanística y por la adecuación de los usos del suelo y de las edificaciones al régimen legal y al planeamiento vigente. En consecuencia, una vez recibida una denuncia sobre la posible utilización de un local comercial como vivienda sin la preceptiva habilitación urbanística o administrativa, la administración local tenía el deber de incoar las actuaciones inspectoras oportunas para comprobar los hechos, determinar si el uso desarrollado se ajustaba a la legalidad y, en caso contrario, ejercer las potestades de disciplina urbanística que el ordenamiento jurídico le atribuye, adoptando las medidas necesarias para el restablecimiento de la legalidad vulnerada y la protección de los derechos de las personas afectadas.

En este sentido, conviene recordar que de conformidad con el artículo 250 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](#):

1. Las actuaciones que contravengan la ordenación urbanística darán lugar a la adopción por la administración competente de las siguientes medidas:
 - a) Las dirigidas a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
 - b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.
 - c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

Por su parte, el artículo 251 (**Carácter inexcusable del ejercicio de la potestad**) del mismo texto legal determina:

La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una **competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la administración** actuante. Ni la instrucción del expediente sancionador, ni la imposición de multas exonera a la administración de su deber de adoptar las medidas tendentes a la restauración del orden urbanístico infringido, en los términos establecidos en este texto refundido.

En el artículo 259 del mismo texto legal se recoge el **Procedimiento de restauración de la legalidad urbanística** en los siguientes términos:

(...)1. Instruido el expediente y formulada la propuesta de medida de restauración de la ordenación urbanística vulnerada, la misma será comunicada al registro de la propiedad a los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo y notificada a las personas interesadas para que puedan formular alegaciones. Transcurrido el plazo de alegaciones, o desestimadas estas, el órgano competente acordará la medida de restauración que corresponda, a costa de la persona interesada, concediendo un plazo de ejecución.

2. El plazo máximo para tramitar, resolver y notificar el expediente de restauración de la legalidad urbanística será de un año, plazo que comenzará a contarse:

- a) Si no se ha solicitado la legalización, el día siguiente al día en que finalice el plazo otorgado en el requerimiento de legalización.
- b) Si se ha solicitado la legalización, el plazo se iniciará el día siguiente al que se practique la notificación del acto administrativo resolviendo sobre la licencia. (...).

Si se denuncia un incumplimiento de la normativa urbanística, las autoridades locales tienen la obligación de comprobarlo y, en su caso, adoptar todas las medidas a su alcance para restablecer con prontitud la legalidad urbanística vulnerada, ya que, de lo contrario, las obras ilegales pueden terminar consolidándose.

El derecho constitucional a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE) exige, necesariamente, que los poderes locales, en primer lugar y de forma prioritaria, respeten la propia normativa urbanística que han aprobado y, en segundo lugar, ejerzan un control preventivo y represivo de las actividades constructivas que se realizan en el término municipal, cuya utilización irracional y descontrolada puede generar efectos perniciosos para las personas y bienes. Este bien especialmente protegido por la Constitución, eleva el grado de eficacia que debe exigirse a la administración en su preservación (art. 103.1 Constitución Española).

A esta cuestión ha dado respuesta el Tribunal Supremo y se pueden encontrar pronunciamientos abundantes (Sentencias de 28 de marzo de 2006, de 22 julio 2005, de 3 de junio de 2003 y de 16 de mayo de 2002) en los que se pone de relieve que en los casos de actuaciones contrarias al planeamiento urbanístico es imprescindible restaurar la realidad física alterada o transformada por la acción ilegal; que la demolición de lo construido al amparo de una licencia declarada ilegal es una consecuencia natural de la nulidad de dicha licencia como medida precisa y adecuada para la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada; y que toda anulación de licencia comporta el derribo de la edificación a la que sirve de cobertura.

Constatada la ilegalidad de una actuación urbanística, la administración local ha de proceder a la ejecución de sus propios actos para evitar que el tiempo que transcurra no dé como resultado que conductas formalmente declaradas ilegales se consoliden y eviten el cumplimiento de las medidas para restaurar el orden jurídico perturbado alcanzando la prescripción de tales infracciones urbanísticas.

Conducta de la administración

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

El Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 01/06/2026, incumpléndose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento de Tavernes de la Valldigna se niega a colaborar con el Sindic 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

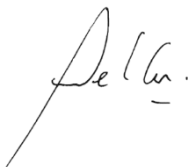
Por todo ello, formulamos las siguientes consideraciones:

AL AYUNTAMIENTO DE TAVERNES DE LA VALLDIGNA:

- 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 las personas reclamantes que sufren las consecuencias de la falta de mantenimiento de las instalaciones 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** al Ayuntamiento que, en el ejercicio inexcusable de sus competencias en materia de restauración del orden urbanístico, realice las actuaciones de comprobación necesarias respecto de los hechos denunciados y adopte, en función de su resultado, la resolución y las medidas que en Derecho procedan respecto al local denunciado.
- 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