

"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 2602858
Materia Urbanismo
Asunto Denuncias estado de solar. Falta de respuesta.

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

El 05/06/2026 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2602858, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular.

En el escrito se recogía la queja por la falta de respuesta e inactividad del Ayuntamiento de Miramar ante los escritos presentados con fechas 15/07/2022, 24/08/2023 y 27/08/2025.

En los escritos, denunciaba el estado de abandono de un solar anexo a la comunidad, que se ha convertido en un foco de roedores, reptiles e insectos que invaden su propiedad.

Por ello, el 15/06/2026 solicitamos al Ayuntamiento de Miramar que, en el plazo de un mes, nos enviara un informe sobre este asunto.

En su informe, el Ayuntamiento de Miramar exponía, en resumen, que:

- Constan en los archivos municipales expedientes tramitados por los agentes de policía local en los que se informa sobre el estado de abandono del inmueble, en concreto los expedientes 2142/2020, 2199/2020, 369/2021, 3418/2021, 2125/2022, 3467/2022. En todas las ocasiones y alguna más, dadas las condiciones de los propietarios, se les ha requerido verbalmente por la policía local para que adecuenten el inmueble mediante poda y retirada de rastrojos.
- En una ocasión, se procedió por los propietarios a la poda del arbolado y posterior quema de rastrojos en el inmueble en pleno mes de agosto, lo que dio lugar a la apertura de un expediente sancionador con imposición de multa (exp 369/2021).
- En 2023 solicitaron los propietarios al ayuntamiento, permiso para quemar el resto de poda, a lo que el ayuntamiento respondió negativamente pues se trata de una actividad prohibida, más aún dentro del núcleo urbano de la playa.
- En relación con la última solicitud formulada por la Comunidad de Propietarios en fecha 22/05/2026, se ha procedido a la apertura de expediente de orden de ejecución (Exp. 1431/2026) al objeto de requerir formalmente a los propietarios para que se proceda a la poda y retirada de rastrojos.

A tal objeto se ha solicitado y consta ya en el expediente informe técnico municipal sobre valoración de los trabajos para el caso de que se tenga que ejecutar subsidiariamente la orden.

Trasladamos dicha información a la persona interesada por si deseaba presentar alegaciones. Sin embargo, no presentó ninguna.

2 Conclusiones de la investigación

El presente expediente de queja se inició por la posibilidad de que se hubiera vulnerado el derecho a que las administraciones públicas traten los asuntos que les afecten en un plazo razonable, en el marco del derecho a una buena administración.

De la lectura de la documentación que obra en el expediente, se comprueba que el Ayuntamiento de Miramar, a pesar de haber realizado actuaciones dirigidas a la limpieza del solar objeto de la queja, no ha dado respuesta a los escritos presentados por la persona titular.

En relación con la falta de respuesta a los escritos presentados por las personas interesadas, es preciso tener en cuenta que el artículo 21 (Obligación de resolver) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPA) es claro al señalar que «la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación».

Asimismo, esta previsión ha de ser puesta en conexión con lo establecido en el artículo 29 de la citada norma procedimental, 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».

El artículo 53 LPA determina que constituye un derecho de las personas interesadas «conocer, en cualquier momento, el estado de la tramitación de los procedimientos», mientras que el artículo 88 LPA establece que «la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo»; de lo cual se deriva la necesidad de que las respuestas sean congruentes con las peticiones formuladas y resuelvan todas las cuestiones que se han planteado por los solicitantes.

Finalmente, debemos tener presente que el artículo 40 LPA prescribe que «el órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los artículos siguientes» y que «toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado (...)».

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, igualmente, tener presente que 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 de la Comunitat Valenciana y el artículo 41 de la Carta de 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.

Tal y como ha expuesto el Tribunal Supremo en su sentencia 1667/2020, de 3 de diciembre, «el principio a la buena administración (...), merced a lo establecido en el artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, ha adquirido el rango de derecho fundamental en el ámbito de la Unión, calificándose por algún sector doctrinal como uno de los derechos fundamentales de nueva generación (...)».

El Tribunal Supremo ha afirmado, en consecuencia, que «la efectividad de dicho principio comporta una indudable carga obligacional para los órganos administrativos a los que se les impone la necesidad de someterse a las más exquisitas exigencias legales en sus decisiones, también en las de procedimiento (...)» (sentencia de 3 de diciembre de 2020, rca. 8332/2019: ECLI:ES:TS:2020:4161).

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, congruente 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 relación con el objeto de la queja, ésta se refiere a la inactividad de la administración frente a las denuncias presentadas en relación con el estado de insalubridad de un solar.

El Ayuntamiento de Miramar señala en su informe que se realizaron varios requerimientos para que los titulares procedieran a la poda y retirada de rastrojos, requerimientos que no fueron atendidos. Finalmente, se ha procedido a la apertura de un expediente de orden de ejecución, en el que ya figuraba el informe con la valoración de los trabajos necesarios, en caso de tener que acudir a la ejecución subsidiaria.

A este respecto, es preciso tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, constituye una competencia propia de los municipios la protección de la salubridad pública y el medio ambiente urbano, así como la disciplina urbanística.

Dicho precepto atribuye a los municipios una amplia capacidad de actuación para promover actuaciones y prestar los servicios públicos necesarios para cumplir con sus obligaciones y encontrar una solución a las situaciones que se le plantean y, por tanto, puede actuar por sí mismo y adoptar medidas para lograr la adecuada conservación de un solar que genera problemas de salubridad y seguridad.

En los mismos términos se expresa el artículo 33 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.

A su vez, debemos recordar que el deber de conservación viene contemplado en la normativa urbanística como uno de los deberes que integran el estatuto de la propiedad y obliga a los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones a conservar y mantener estos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En este sentido, el artículo 15.1 (Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas) 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 claro al establecer que «el derecho de propiedad de los terrenos (...) comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, [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» (letra b).

Por su parte, el artículo 16.1 (Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas) de esta misma norma establece:

En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Los citados preceptos tienen el carácter de legislación básica, por lo que son de obligado cumplimiento por parte de los Ayuntamientos, estableciéndose en el artículo 59 del citado Texto Refundido que:

Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

En consecuencia, si la referida obligación de mantenimiento por parte de los propietarios de los solares se incumple, es el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el que debe dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a realizar los trabajos necesarios para conservar en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.

En suma, la legislación atribuye a los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y construcciones cuya titularidad ostenten.

En el presente caso, el Ayuntamiento de Miramar era conocedor de la situación de insalubridad del solar, pues ya en 2021 hizo varios requerimientos a los titulares. Sin embargo, hasta el momento no ha dictado la correspondiente orden de ejecución, aunque, según sus manifestaciones, el expediente está en tramitación.

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

- Derecho de la persona titular a que las administraciones públicas traten los asuntos que les afectan en un plazo razonable
- Derecho a obtener una respuesta expresa de la administración a la que se dirige.

Ambos en el marco del derecho a una buena administración (artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana).

3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos las siguientes consideraciones:

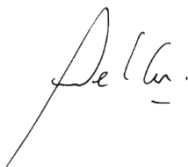
AL AYUNTAMIENTO DE MIRAMAR:

- 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. RECOMENDAMOS** que proceda, si no lo hubiera hecho ya, a emitir una respuesta expresa, congruente y motivada a los escritos presentados por la persona titular, abordando y resolviendo todas y cada una de las cuestiones expuestas en el mismo y notificándole la resolución que se adopte, con expresión de las acciones que le cabe ejercer en caso de discrepancia con su contenido.

- 3. RECOMENDAMOS**, en este sentido, que, en el menor plazo posible, proceda a la terminación del procedimiento tramitado y dicte la correspondiente orden de ejecución para que se ejecuten en el solar objeto de la queja los trabajos necesarios para que este reúna las condiciones adecuadas de higiene y salubridad, o en su caso, se proceda a la ejecución subsidiaria con cargo a los obligados.

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