

"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 2603190
Materia Servicios públicos y medio ambiente
Asunto Falta de respuesta ante parcela en condiciones insalubres.

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

El 26/06/2026 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2603190. La persona interesada presentaba una queja por la demora del Ayuntamiento de Benijófar, en resolver las reiteradas reclamaciones presentadas sobre las condiciones de insalubridad de una parcela.

Por ello, el [01/07/2026] solicitamos a la referida administración local que, en el plazo de un mes, nos enviara un informe sobre este asunto.

Transcurrido el plazo de un mes, no se ha recibido el informe requerido ni consta solicitud alguna de ampliación del plazo para su emisión, por lo que esta institución no ha podido contrastar los hechos denunciados por la persona autora de la queja.

2 Conclusiones de la investigación

Es objeto de la presente queja la inactividad del Ayuntamiento de Benijófar en el ejercicio de sus competencias que determina la vulneración del derecho a una buena administración de la persona interesada que, sufre las consecuencias de la falta de ejecución de medidas sobre una parcela que se encuentra en situación de abandono, en condiciones insalubres y que vulnera sus derechos a la protección de la salud, al disfrute de un medio ambiente adecuado y de una vivienda digna.

Como se ha señalado el Ayuntamiento de Benijófar no ha aportado información alguna a pesar del requerimiento de esta Defensoría, incumpliendo por ello el deber legal de colaborar con el Síndic de Greuges.

Ante lo expuesto cabe 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 concreto, el [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](#), en su artículo 15 contempla que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, entre otros, 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.

Por tanto, conforme a dicha disposición, es claro que la limpieza y vallado de estos solares corresponde a sus propietarios, que deben mantenerlos libres de basuras o residuos, y en las

debidas condiciones y si este deber es incumplido puede ser exigido por la autoridad municipal, la cual tras efectuar la oportuna visita de inspección puede ordenar que se lleven a cabo las actuaciones necesarias para alcanzar dicho fin.

Además, el artículo 25.2 de la [Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local](#) dispone que los entes locales tienen encomendadas, entre sus competencias, 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 genérica 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.

Conforme al mismo, el Ayuntamiento de Albai es competente en materia de protección de la salud pública en el término municipal, y por tanto, dado que la interesada denuncia la existencia de insectos y roedores, debe actuar por sí mismo y adoptar medidas para la adecuada conservación de un solar que genera problemas de salubridad.

En suma, conforme a dichas disposiciones, la limpieza de este terreno corresponde a su propietario, que debe mantenerlo libre de maleza y residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público.

A la vista de la documentación gráfica aportada por la persona reclamante esta institución considera que los servicios técnicos municipales deben efectuar una inspección seria y profunda a fin de poder determinar si el deficiente estado de conservación del terreno y de sus alrededores y la existencia de insectos o roedores, puede constituir un riesgo para los vecinos.

De constatarse esta situación debe velar por que el propietario cumpla con su obligación, ordenando, como ya se ha dicho, la ejecución de los trabajos y proceder a su ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento. Todo ello de cara a impedir que su estado constituya un peligro para la salud y seguridad de las personas.

En caso de que no se adopten dichas medidas y se produzca algún daño cuantificable económicamente, el afectado podría exigir la responsabilidad patrimonial de esa Administración.

A lo expuesto cabe añadir que el incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta el Ayuntamiento a adoptar cualquier de los medios de ejecución forzosa previstos en el art. 100 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, que dispone:

1. La ejecución forzosa por las administraciones públicas se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los medios siguientes:
 - a) Constreñimiento sobre el patrimonio.
 - b) **Ejecución subsidiaria.**
 - c) Multa coercitiva.
 - d) Compulsión sobre las personas.
2. Si son diversos los medios de ejecución admisibles, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

3. Si es necesario entrar en el domicilio del afectado o en el resto de lugares que requieran la autorización del titular, las administraciones públicas tendrán que obtener su consentimiento o, a falta de esto, la oportuna autorización judicial.

La ejecución forzosa de los actos administrativos constituye una de las actuaciones fundamentales de la Administración. A través de ella se materializa una decisión adoptada en su ámbito interno, la cual incide directamente en la esfera personal del administrado.

En conclusión, la legislación atribuye en los ayuntamientos la competencia de vigilar el cumplimiento del deber legal de conservación y rehabilitación que los propietarios tienen respecto de los terrenos y las construcciones la titularidad de los cuales poseen.

Según esta normativa, **las autoridades administrativas locales están legitimadas para dictar las oportunas órdenes de ejecución y requerir a los propietarios para que realicen las operaciones necesarias a fin de restablecer el estado de conservación, seguridad y salubridad que parece que se ha conculcado.**

Si se incumple la orden municipal, el Ayuntamiento procederá a solicitar al Juzgado de lo contencioso-administrativo la entrada en los terrenos, cuando así sea necesario, que permitirá que se accederá a los mismos para su limpieza y tratamiento mediante el mecanismo de la ejecución subsidiaria a cargo de los propietarios.

El Ayuntamiento de Benijófar ha vulnerado, con su inactividad, el **derecho a una buena administración**, 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 formula, y a que le den una respuesta expresa y motivada a estas, de forma que el ciudadano pueda conocer en todo momento qué 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 estimo más adecuadas, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas que está claro cuando señala que «la Administración está obligada a dictar resolución expreso y a notificarla en todos los procedimientos, sea cual sea su forma de iniciación».

Por otro lado, debemos tener presente que el artículo 9.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana reconoce que «todos los ciudadanos tienen derecho que las administraciones públicas de la Generalitat tratan sus asuntos de forma equitativa 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 que las instituciones y órganos de la Unión tratan sus asuntos de manera imparcial y equitativa y dentro de un plazo razonable».

Consideramos que la vigencia de las disposiciones referidas impone a las administraciones un plus de exigencia en la hora de abordar el análisis de los escritos que les dirijan los ciudadanos y de darles respuesta, en el marco del derecho a una buena administración.

Lo que no tiene cabida en ningún caso es que, ante una petición formulada por la persona interesada de acuerdo con los requisitos exigidos legalmente, la Administración no ofrezca una resolución o emita una resolución sin la justificación adecuada que permita al solicitante entender los motivos por los cuales la Administración ha adoptado la mencionada resolución.

No basta, aunque sea muy importante, con dar respuesta verbal o por correo electrónico a las cuestiones que se le planteen, sino que ha de darse a los ciudadanos una respuesta expresa, por escrito, fundada, en tiempo y forma adecuada al procedimiento que corresponda y en congruencia con las pretensiones expresadas, todo ello con prontitud y sin demora injustificada.

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

- Se ha infringido el deber legal de resolver en plazo el procedimiento administrativo tendente a dar respuesta a las solicitudes de la persona autora de la queja en relación con las condiciones de insalubridad de la parcela colindante a su vivienda.
- Los derechos a salud, así como al disfrute de una vivienda digna y un medio ambiente adecuado de la persona promotora del expediente a consecuencia de las molestias ocasionadas por las condiciones de la parcela colindante y la inactividad administrativa.
- Con ello se ha vulnerado el derecho a la buena administración (artículo 9 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana y artículo 41 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea) en base al cual los ciudadanos ostentan el derecho a que sus asuntos sean tratados por las Administraciones dentro de un plazo razonable.

2.1 Conducta de la administración

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

El Ayuntamiento de Benijófar todavía no ha remitido a esta institución el informe requerido con fecha 01/07/2026, incumpléndose el plazo legal máximo de un mes (artículo 31.2 de la citada Ley 2/2021).

Si el Ayuntamiento se niega a colaborar con el Síndic 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 BENIJÓFAR:

1. **RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de tratar los asuntos que afecten a las personas solicitantes en un plazo razonable, y notificar las resoluciones expresas y motivadas a sus reclamaciones 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.
2. **RECOMENDAMOS** al Ayuntamiento que ejerza las competencias en materia de urbanismo, protección de medio ambiente urbano y salubridad pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
3. **RECOMENDAMOS** que adopte las medidas necesarias que garanticen el cumplimiento de la obligación que tienen los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, al amparo del artículo 15 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
4. **SUGERIMOS** al Ayuntamiento que, visto el tiempo transcurrido, gire visita de inspección a fin de comprobar si la parcela denunciada cumple las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles y, en caso negativo, ordenar la ejecución forzosa de las actuaciones que sean precisas para instar a su propietario a cumplir con sus deberes o en su caso proceder a la ejecución subsidiaria a costa del propietario de la parcela.
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

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.



Concepción Bru Ronda

Adjunta primera al síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

Firmado por delegación conforme a la resolución del Síndic de Greuges del 12/08/2026