

"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	2603451
Materia	Patrimonio cultural
Asunto	E-00911-2026-001814-00. Deficiente estado de conservación de los edificios de la calle de la Cruz Nueva nº8, nº10, nº12 y nº14 y la colocación de una placa o señalética (Reapertura de la queja 2402426).

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

1.1. El 8/7/2026, la persona interesada presentó un escrito de queja en el que detalla los siguientes hechos y efectúa estas consideraciones:

(...) PRIMERO.- Del engaño administrativo y total incumplimiento en la colocación del tótem de Dña. Alejandra Soler Gilabert (C/ Cruz Nueva, nº12).

En la Resolución de Consideraciones de 29 de julio de 2024, esa Sindicatura constató que el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico municipal había generado el expediente E-02001-2024-1293 para la colocación de un tótem de la ruta "València en la Memòria". El Ayuntamiento supeditó los efectos prácticos de este avance a que "fuese suscrita la moción correspondiente", lo que indujo a error a esa Sindicatura, la cual dio por "cumplida" dicha recomendación en el texto de su resolución. Transcurridos dos años desde aquel pronunciamiento, el Ayuntamiento de Valencia NO ha colocado la señalética informativa, manteniendo la moción congelada o sin tramitar. Se evidencia que la apertura de dicho expediente fue un acto estético de "falso cumplimiento" con el único fin de archivar la queja ante el Síndic de Greuges, burlando la confianza de la institución y los derechos de la ciudadanía.

SEGUNDO.- De la cronificación del abandono y parálisis en el deber de conservación de los edificios protegidos (C/ Cruz Nueva nº8, 10, 12 y 14).

La recomendación dictada por el Síndic exigía al Ayuntamiento agilizar la adopción de todas las medidas municipales necesarias para forzar a los propietarios a rehabilitar los inmuebles catalogados con Protección General Parcial. Dos años después, la situación es de parálisis absoluta:

1. Nº8 y 10 (Hotel):

El expediente de licencia conjunta de obras y actividad hotelera sigue empantanado.

El Ayuntamiento tolera que una tramitación iniciada en el año 2020 (hace ya 6 años) sirva como salvoconducto pasivo para que la propiedad eluda su deber inmediato de conservación.

2. Nº14 (Rehabilitación Forzosa):

Pese a constar inscrito en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar bajo el régimen de rehabilitación forzosa (arts. 109.4 y 196 del TRLOTUP), el Ayuntamiento de Valencia no ha iniciado la ejecución subsidiaria ni ha activado los mecanismos de sustitución del propietario por incumplimiento del deber urbanístico, cronificando el peligro de desprendimientos.

3. Nº12 (Ruina pendiente):

En julio de 2024 se afirmó que estaba pendiente un "dictamen pericial" por la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación para resolver el procedimiento de declaración legal de ruina iniciado en abril de 2023. Es inadmisibles que, tras más de tres años de procedimiento, y con el edificio asegurado únicamente por lonas y tapiados precarios desde 2017, los servicios técnicos municipales sigan sin emitir un dictamen definitivo (...).

1.2. El 9/7/2026, 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 29/7/2024 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2402426.

1.3. El 11/8/2026, se registra el informe remitido por dicha entidad local, en el que, en esencia, se indica lo siguiente:

(...) Por el Servicio de Disciplina Urbanística se ha informado lo siguiente:

Respecto de los edificios situados en los números 8 y 10 de la C/ Cruz Nueva, tras concederse por el servicio de Actividades la licencia conjunta de obras de intervención y ambiental para actividad de hotel y restaurante, mediante Resolución nº GC-1213 de 16 de junio de 2025, se comunica un cambio en la titularidad del edificio, presentando la nueva propiedad, en fecha 11 de febrero de 2026, el "Acta de replanteo y de comienzo de obra".

- En lo referente al edificio sito en la C/ Cruz Nueva nº 12, la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación del servicio de Disciplina Urbanística, ha emitido dictamen pericial en el que se describen las deficiencias de que adolece el edificio, concluyendo que el mismo se encuentra incurso en el supuesto legal de declaración de situación legal de ruina, a efectos de ordenar a la propiedad su rehabilitación integral. Por parte de la propiedad se ha presentado escrito de alegaciones técnicas, dentro del trámite de audiencia previa a la propuesta de resolución, oponiéndose a la declaración de ruina legal; las cuales, a día de la fecha están pendientes de resolver por la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación. Paralelamente se va a requerir a la propiedad la actualización anual del último certificado técnico de seguridad presentado, de fecha 30 de julio de 2025.

Así mismo, se hace constar que, mediante comunicación de fecha 6 de octubre de 2025, se da traslado al servicio de Patrimonio Histórico y Artístico del referido dictamen de ruina emitido por la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación, en fecha 13/06/25, para que tenga conocimiento de las deficiencias de conservación que motivan la situación legal de ruina del edificio, en lo que pueda afectar al ejercicio de su competencias en materia de señalética.

- En cuanto al edificio nº 14 de la C/ Cruz Nueva, tras denegarse por el servicio de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación la concesión de licencia para la rehabilitación integral del inmueble, solicitada por la propiedad en el 2022, se le ha concedido por parte del servicio de Disciplina Urbanística-sección Ruinas, el trámite de audiencia previa a la imposición de una segunda multa coercitiva. Así mismo se ha dado traslado del procedimiento administrativo de ruina a la nueva propiedad de uno de los bajos, advirtiéndole que queda subrogada en los derechos y deberes urbanísticos del anterior titular.

Recientemente, en fecha 6 de julio de 2026, se ha presentado por la propiedad la actualización del certificado técnico acreditativo de que el edificio reúne actualmente las debidas condiciones de seguridad y estabilidad, en tanto se interviene definitivamente en el mismo. El 9 de julio de 2026, la propiedad aporta un escrito de alegaciones indicando la presentación de un anteproyecto de obras modificado para la rehabilitación integral del inmueble, con el fin de someterlo a consulta previa de la Comisión Técnica de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. Por parte del servicio de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación se ha incoado expediente administrativo para su tramitación (...)

Por el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico se ha emitido el siguiente informe (...)

Por el Servicio de Disciplina Urbanística, Sección de Ruinas se ha emitido informe detallado sobre la situación en que se encuentra cada uno de los edificios objeto de la queja, por lo que este Servicio no tiene nada más que decir.

En su momento, con el objeto de contratar la placa que ahora se solicita, ya se recibió por este Servicio informe del Servicio de Disciplina Urbanística informando del avanzado estado de deterioro en que se encontraba alguno de ellos.

En consecuencia, a la petición de colocación de una placa o señalética, es evidente que ante la situación en que se encuentran dichos inmuebles, algunos en declaración de ruina legal, otros en próximo inicio de obras, no resulta adecuado destinar dinero público en estos momentos a dicha actuación.

Se considera una mejor opción la instalación de dicha placa tras la rehabilitación de los edificios que tienen proyectos en marcha (...).

1.4. El 11/8/2026, 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 17/8/2026, la persona interesada presenta alegaciones. En síntesis, expone lo siguiente:

(...) 1. El antecedente del "falso cumplimiento" (Expediente E-02001-2024-1293)

Durante la tramitación de la Queja nº2402426, el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico del Ayuntamiento de Valencia notificó formalmente el 12/07/2024 la incoación del expediente E-02001-2024-1293. Dicho expediente se abría para la colocación de un tótem informativo exento en la C/ Cruz Nueva nº12 (en memoria de Dña. Alejandra Soler Gilabert).

Esta notificación motivó que esta Sindicatura, en su resolución de fecha 29/07/2024, diera por "cumplida" la recomendación emitida. Sin embargo, dos años después de dicha

resolución, la actuación se encuentra intacta, inejecutada y en un estado de absoluta parálisis.

2. El giro argumental e informe de fecha 07/08/2026

En la respuesta remitida a esta Sindicatura en agosto de 2026 (dentro del Expte. E-00911-2026-001814-00), el Ayuntamiento de Valencia altera de forma unilateral la naturaleza del elemento solicitado y previamente aprobado. Pasa a denominarlo de forma restrictiva como "placa o señalética", y sostiene textualmente que:

"No resulta adecuado destinar dinero público en estos momentos a dicha actuación. Se considera una mejor opción la instalación de dicha placa tras la rehabilitación de los edificios que tienen proyectos en marcha."

3. La cronificación de la ruina e inacción en los números 8, 10, 12 y 14 de la C/ Cruz Nueva

En materia de conservación urbanística y disciplina, los propios informes de la Sección de Ruinas del consistorio acreditan una alarmante parálisis:

- Números 8 y 10: Se constata la existencia de un simple trámite burocrático de "Acta de replanteo y comienzo de obra" (fechado el 11/02/2026) derivado de una licencia cuya tramitación inicial se remonta al año 2020. A fecha actual, no consta la realización de ninguna inspección técnica municipal ni la existencia de obra material alguna sobre el terreno.
- Número 12: El dictamen pericial de ruina fue emitido el 13/06/2025. Tras más de 14 meses de inactividad, la Oficina Técnica sigue sin resolver las alegaciones presentadas por la propiedad. Asimismo, el Certificado Técnico de Seguridad y Estabilidad estructural del inmueble venció el 30/07/2025; el consistorio admite de forma explícita que se limita a "requerir su actualización", consintiendo un riesgo evidente con más de un año de caducidad.
- Número 14: Estando el inmueble sometido al régimen de rehabilitación forzosa mediante su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, y tras abrirse el trámite de audiencia para la imposición de una segunda multa coercitiva, la administración paraliza de forma injustificada las medidas sancionadoras por la sola aportación por parte del promotor de un "anteproyecto modificado" (presentado el 09/07/2026) (...).

2 Conclusiones de la investigación

A pesar de las actuaciones municipales realizadas, el Ayuntamiento de Valencia todavía no ha cumplido la Resolución de consideraciones de fecha 29/7/2024 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2402426. Hay que destacar que han transcurrido más de dos años desde la primera denuncia presentada con fecha 8/3/2024.

Asimismo, tampoco consta cumplida la anterior Resolución de consideraciones de fecha 5/5/2023 ([enlace](#)) en lo que respecta a la colocación de la señalética.

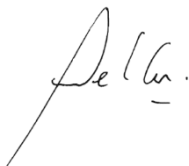
3 Consideraciones a la Administración

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

RECOMENDAMOS que, en cumplimiento de las Resoluciones de consideraciones de fechas 5/5/2023 ([enlace](#)) y 29/7/2024 ([enlace](#)), se acelere la adopción de todas las medidas municipales que sean necesarias para lograr que los propietarios de las referidas edificaciones, incluidas dentro del Catálogo del Plan Especial de Protecciones de Ciutat Vella con un nivel de Protección General Parcial, cumplan con sus obligaciones de rehabilitarlas y mantenerlas en un adecuado estado de conservación, y a la vista del gran retraso que se está produciendo en lograr dicha rehabilitación, se acuerde la colocación de la correspondiente señalética (Panel informativo como los de “València en la Memòria” o una placa en la fachada) en la casa natalicia de Dña. (...), situada en la calle de la Cruz Nueva nº 12.

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