

"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	2604025
Materia	Patrimonio cultural
Asunto	E-00911-2026-002190-00. Deficiente estado de conservación de la Alquería de Tallarrós, bien de relevancia local (Reapertura de la queja nº 2400478).

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

1.1. El 10/8/2026, la persona interesada presentó un escrito de queja en el que detalla los siguientes hechos y efectúa estas consideraciones:

(...) 1. Protección legal e inclusión en la Lista Roja del Patrimonio: La alquería de Tallarrós se encuentra protegida normativamente como Bien de Relevancia Local (BRL) dentro del catálogo municipal de bienes y espacios protegidos.

Asimismo, debido a su alarmante estado de degradación y abandono prolongado, el inmueble fue incluido formalmente el 6 de abril de 2022 en la Lista Roja del Patrimonio de la Hispania Nostra.

2. Antecedentes del expediente y resoluciones municipales previas: En el marco de la tramitación administrativa seguida ante el Consistorio de Valencia, constan las siguientes resoluciones:

o Resolución nº GL-2218, de 28/04/2021: Declaración formal de amenaza de ruina inminente.

o Resolución nº GL-2978, de 26/05/2021: Encargo de adopción de medidas precautorias de seguridad por ejecución subsidiaria a costa de la propiedad.

o Resolución nº GL-3461, de 22/05/2023: Declaración de situación legal de ruina, requiriendo a la propiedad la solicitud de licencia municipal de obras de intervención para su inmediata reparación conforme al planeamiento, bajo apercibimiento de imposición de hasta diez multas coercitivas.

3. Resolución de Recomendaciones del Síndic (07/03/2024): Mediante resolución dictada en la queja nº2400478, esa Sindicatura recomendó expresamente al Ayuntamiento de Valencia contestar de forma motivada a los requerimientos sobre la imposición de multas coercitivas y adoptar, sin retrasos, todas las medidas necesarias para lograr que la propiedad presente la licencia de intervención o se ejecute la acción sustitutoria o coercitiva municipal.

4. Aceptación municipal (26/03/2024) y Cierre formal (07/05/2024): Con fecha 26 de marzo de 2024, el Ayuntamiento de Valencia dio traslado de la aceptación de la recomendación al Síndic, lo que motivó la Resolución de Cierre del expediente nº2400478 el 7 de mayo de 2024.

5. Constatación de inactividad e insostenible deterioro (Julio-Agosto de 2026):

Transcurridos más de dos años y tres meses desde el cierre formal del expediente de queja, esta parte ha llevado a cabo una inspección visual del bien en el presente mes de julio de 2026, constatando documental y gráficamente que:

o No se ha iniciado obra alguna de rehabilitación integral ni de restitución de la habitabilidad, funcionalidad o valores culturales del inmueble.

o El edificio continúa en un estado de ruina avanzada, sobreviviendo únicamente mediante parches estructurales provisionales y precarios (puntales metálicos, andamiaje provisional desvencijado y cubiertas chapadas de chapa ondulada para evitar el colapso inminente de tramos expuestos a la intemperie).

o La posible inacción administrativa y la omisión de los deberes por parte de la propiedad se mantienen inalterables, sin que este consistorio haya informado ni acreditado la imposición efectiva de las multas coercitivas apercibidas en 2023 ni la ejecución subsidiaria de la rehabilitación integral conforme a la ley (...).

1.2. El 11/8/2026, 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 7/3/2024 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2400478, a saber:

RECOMENDAMOS que, de conformidad con la Resolución de consideraciones de fecha 3/6/2021 emitida en el anterior expediente de queja nº 2100974, se conteste de forma motivada a las distintas preguntas planteadas por el autor de la queja en los anteriores apartados 1 al 3, ambos inclusive, y se adopten, sin retrasos, todas las medidas que sean necesarias para lograr que la propiedad solicite licencia municipal de obras de intervención, imponiendo y cobrando las multas coercitivas que sean precisas.

1.3. El 28/8/2026, se registra el informe remitido por dicha entidad local, en el que, en esencia, se indica lo siguiente:

(...) Que no ha existido tal inactividad dado que, tras la aceptación en marzo de 2024 de la recomendación formulada por el Síndic de Greuges respecto de la anterior queja nº 2400478, este servicio ha continuado ininterrumpidamente con la tramitación del procedimiento administrativo existente sobre dicho inmueble, al objeto de que los distintos propietarios del inmueble rehabiliten integralmente este bien de relevancia local. En dicho procedimiento administrativo consta que:

- La declaración de situación legal de ruina mediante resolución de mayo de 2023 (por la que se requería a la propiedad para que solicitara licencia municipal de obras de intervención con el fin de proceder a su inmediata reparación conforme al planeamiento, bajo apercibimiento de imposición de multas coercitivas en caso de incumplimiento) fue dejada sin efecto mediante Resolución de fecha 23 de mayo de 2024, al estimarse el recurso de reposición interpuesto por la propiedad; tras lo cual tuvo que iniciarse un nuevo procedimiento de situación legal de ruina y llevarse a cabo los distintos trámites requeridos por la normativa de aplicación, emitiéndose una nueva declaración legal de ruina mediante Resolución nº GC-236, de fecha 14 de febrero de 2025. Dicha resolución fue recurrida

nuevamente en reposición por los titulares del inmueble, siendo desestimados los diferentes recursos administrativos en fecha 25 de junio de 2025.

- Al no haberse ejecutado por la propiedad las obras de rehabilitación integral ordenadas por la Resolución nº de 14 de febrero de 2025, se le concedió el trámite de audiencia previa a la imposición de una primera multa coercitiva, mediante oficio de fecha 19 de febrero de 2026. Así mismo se le requirió que aportase certificado de seguridad actualizado que acreditara la estabilidad del inmueble.

- Por el técnico de la propiedad se aportó el 5 de marzo de 2026, un informe comunicando el inicio de la retirada de enseres y escombros, el levantamiento planimétrico del estado actual del inmueble y la designación de dos técnicos para llevar a cabo la labor de arqueología muraria para poder actuar en la zona de escombros de la alquería, en concreto los muros norte que colapsaron parte en el interior del semisótano, para posteriormente poder clasificar y recuperar los elementos originales de esa parte.(sic). Así mismo adjunta copia de la solicitud de la preceptiva autorización de la consellería de cultura, de fecha 3 de marzo de 2026, para la realización de actuaciones arqueológicas en bien de relevancia local.

- Durante el mes de marzo de 2026, los distintos propietarios del inmueble han aportado escrito de alegaciones solicitando que se paralice la imposición de multas coercitivas en base a las actuaciones que se están realizando.

- Dado que a día de la fecha no consta la solicitud de licencia municipal de obras de intervención, se va a proceder por los técnicos del servicio de Disciplina Urbanística a girar visita de inspección, con objeto de comprobar el estado actual del inmueble y la veracidad de los hechos alegados por la propiedad (...).

1.4. El 28/8/2026, 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 31/8/2026, la persona interesada presenta alegaciones. En síntesis, expone lo siguiente:

(...) I. INTRODUCCIÓN Y RECHAZO DE LAS MANIFESTACIONES MUNICIPALES

Esta parte impugna de forma categórica la afirmación del Ayuntamiento de Valencia en la que sostiene que "no ha existido tal inactividad" y que ha tramitado "ininterrumpidamente" el expediente.

El informe municipal confunde deliberadamente la burocracia procedimental circular con el cumplimiento material del deber de conservación. Desde el punto de vista del Derecho Administrativo y del principio constitucional de eficacia (art. 103 CE), la tramitación no se mide por la acumulación de folios, sino por la protección efectiva del bien protegido.

La realidad física e incontrovertible, documenta da en julio de 2026, es que tras más de 5 años de expedientes de ruina y más de dos décadas de abandono, la Alquería de Tallarrós no ha recibido ninguna obra de rehabilitación integral, sobreviviendo únicamente bajo apeos y apuntalamientos precarios en situación de riesgo estructural latente.

II. DEMOSTRACIÓN FEHACIENTE DE LA PARÁLISIS, DILACIONES Y ESTADO DE RUINA HISTÓRICO

1. El estado de ruina previo a la acción ciudadana

Tal y como consta acreditado en las actuaciones iniciales, la Alquería de Tallarrós arrastra décadas de abandono y degradación sistemática por parte de la propiedad privadas sin que existiera, con anterioridad a nuestra denuncia inicial en 2021, expediente administrativo alguno incoado motu proprio por el Ayuntamiento de Valencia para exigir su conservación. Fue la iniciativa de esta asociación la que forzó la declaración de amenaza de ruina inminente mediante la Resolución nº GL-2218 de 28/04/2021 y la adopción de medidas precautorias mínimas en mayo de 2021 (Res.GL-2978). El bien se encuentra incluido desde el 6 de abril de 2022 en la Lista Roja del Patrimonio de Hispania Nostra dueños de este abandono continuado.

2. Desglose cronológico de las dilaciones e inactividad municipal (2023 - 2026)

Analizando en detalle las fechas aportadas por el propio Servicio de Disciplina Urbanística en su informe del 26/08/2026, queda probada la existencia de cuatro grandes bloques de parálisis e inactividad injustificada:

1. Dilación de 12 meses para resolver un recurso de reposición (mayo 2023 – mayo 2024). La declaración de ruina legal de 22/05/2023 (Res. GL-3461) fue anulada el 23/05/2024 al estimarse un recurso de reposición de la propiedad. El Ayuntamiento tardó un año entero en resolver dicho recurso, vulnerando flagrantemente el plazo máximo de un mes fijado por el art. 124.2 de la Ley 39/2015 (LPACAP). Un año perdido por deficiencias de tramitación municipal.

2. Dilación de 9 meses para incoar y dictar una nueva resolución de ruina (mayo 2024 – febrero 2025). Tras anular su propio acto por errores formales, la Administración tardó 9 meses en volver a emitir la declaración legal de ruina (Res. GC-236 de 14/02/2025).

3. Inactividad y parálisis de 8 meses tras la firmeza del acto (junio 2025 – febrero 2026). El 25 de junio de 2025, el Ayuntamiento desestimó los recursos de reposición, quedando firme y plenamente ejecutoria la orden de rehabilitación conforme al art. 98 de la LPACAP. Pese a ello, el Consistorio no realizó actuación alguna durante 8 meses, hasta que el 19/02/2026 otorgó una simple audiencia previa para la primera multa coercitiva.

4. Congelación y parálisis de 6 meses ante simples manifiestos sin licencia (marzo 2026 – agosto 2026). Desde que la propiedad presentó alegaciones en marzo de 2026 alegando intenciones de catas arqueológicas y retirada de escombros, el Ayuntamiento mantuvo congelado el expediente durante 6 meses sin emitir resolución motivada que suspendiera la ejecución del acto ni imponer sanción alguna.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE DESMONTAN LA RESPUESTA MUNICIPAL

PRIMERO.- Inexistencia de solicitud de Licencia de Obras de Intervención e Inoperancia Coercitiva

El propio informe municipal reconoce textualmente:

"Dado que a día de la fecha no consta la solicitud de licencia municipal de obras de intervención..."

Este hecho es jurídicamente definitivo. El requerimiento impuesto a los propietarios en la Resolución de 14/02/2025 (y previamente en mayo de 2023) exigía la solicitud formal de la licencia de obras de intervención para la reparación integral. La realización de catas arqueológicas o la retirada de escombros incoadas en Conselleria en marzo de 2026 son meros actos preparatorios y dilatorios que no sustituyen ni cumplen la orden de rehabilitación ni la solicitud de licencia. El Ayuntamiento ha aceptado de facto la suspensión de la vía coercitiva amparando una argucia procesal de la propiedad, en flagrante contradicción con el art. 189 del TRLOTUP y el art. 5 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV).

SEGUNDO.- Inexistencia de multas coercitivas impuestas a fecha de agosto de 2026

A pesar de que el procedimiento se inició hace más de 5 años y la ruina legal fue decretada en 2023, el Ayuntamiento no ha impuesto, notificado ni cobrado NI UNA SOLA MULTA COERCITIVA a la propiedad. Otorgar en febrero de 2026 un trámite de audiencia previa sin haber ejecutado una sola sanción pecuniaria demuestra la inoperancia de los mecanismos coercitivos empleados y la absoluta falta de contundencia municipal.

TERCERO.- Neutralización del "fraude del tope de las 10 multas coercitivas"

Esta parte advierte formalmente a esa Sindicatura de que el Consistorio utiliza habitualmente como táctica dilatoria la excusa de imponer de forma pausada hasta diez multas coercitivas para posponer cualquier intervención directa.

El enunciado "hasta diez multas coercitivas" recogido en el art. 103 de la LPACAP y la legislación urbanística representa un límite o cota cuantitativa máxima para la potestad sancionadora, no un término suspensivo, un requisito procedimental obligatorio ni un presupuesto de procedibilidad que obligue a la Administración a agotar las diez sanciones antes de proceder a la ejecución forzosa. Habiéndose demostrado la ineficacia de los apercibimientos, el Ayuntamiento está legalmente facultado e imperativamente obligado a acudir de inmediato a la ejecución forzosa mediante el mecanismo de ejecución subsidiaria previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 19 de la LPCV, en concordancia con el artículo 102 de la LPACAP.

CUARTO.- Carácter puramente REACTIVO del Consistorio y vulneración del Art. 103 CE

El informe del Servicio de Disciplina Urbanística concluye anunciando que "se va a proceder por los técnicos... a girar visita de inspección". Esta visita se anuncia exclusivamente a raíz de la reapertura de la queja por parte del Sindic de Greuges. El Ayuntamiento no actúa de oficio ni velando de forma proactiva por el patrimonio, sino de forma reactiva para cumplimentar los requerimientos de la Sindicatura, vulnerando los principios de eficacia, celeridad y buena administración (arts. 9.3 y 103 CE; art. 71 LPACAP).

2 Conclusiones de la investigación

El Ayuntamiento de València no ha realizado ninguna medida efectiva en cumplimiento de la Resolución de consideraciones de fecha 7/3/2024 ([enlace](#)), emitida en el anterior expediente de queja nº 2400478, a saber:

RECOMENDAMOS que, de conformidad con la Resolución de consideraciones de fecha 3/6/2021 emitida en el anterior expediente de queja nº 2100974, se conteste de forma motivada a las distintas preguntas planteadas por el autor de la queja en los anteriores apartados 1 al 3, ambos inclusive, y se adopten, sin retrasos, todas las medidas que sean necesarias para lograr que la propiedad solicite licencia municipal de obras de intervención, imponiendo y cobrando las multas coercitivas que sean precisas.

La referida entidad local ha realizado distintas actuaciones administrativas formales, sin que las mismas hayan tenido ninguna trascendencia real en mejorar el deficiente estado de conservación de la Alquería de Tallarrós, bien de relevancia local.

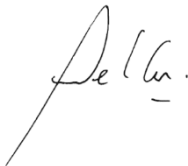
3 Consideraciones a la Administración

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

RECOMENDAMOS que, en cumplimiento de las anteriores Resoluciones de consideraciones de fechas 3/6/2021 y 7/3/2024, se adopten medidas reales y efectivas para evitar el progresivo deterioro y mejorar el estado de conservación de la Alquería de Tallarrós.

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