

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH  
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

**Queja** 2402212

**Materia** Urbanismo

**Asunto** Daños en vivienda  
Obras en edificio

## RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

### 1 Tramitación de la queja

El 07/06/2024 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2402212, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular, (...), y que se ajusta a la normativa que rige el funcionamiento de esta institución.

La persona promotora de la queja denuncia la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Elda al escrito presentado en fecha 22/3/2024, solicitando información por las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) del municipio.

Mediante Resolución de Inicio de Investigación de fecha 10/06/2024, la queja fue admitida a trámite y con el fin de contrastar lo que la persona promotora expuso en su queja, solicitamos al Ayuntamiento de Elda un informe sobre si se había dado respuesta al escrito presentado en fecha 22/03/2024 denunciando las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) del municipio de Elda.

En fecha 28/06/2024 recibimos el informe de la administración, del que destacamos lo siguiente:

*"(...) Habiendo recibido escrito del Sindic de Greuges en fecha 10 de junio de 2024 solicitando información sobre si se ha dado respuesta al escrito presentado en fecha 22/03/2024 por (...) solicitando información por las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) del municipio de Elda.*

*Mediante la presente tengo a bien comunicar que, tras varios intentos de quedar con la propiedad, en fecha 21 de junio de 2024 se realiza visita de inspección por el Inspector de Obras Municipal al emplazamiento situado en (...) con referencias catastrales (...), según plano que se muestra a continuación (...)*

*(...). Se realizan las actuaciones siguientes:*

*1ª.- Se ha accedido desde el interior del inmueble.*

*2ª.- Se han realizado fotografías.*

*(...) Realizadas las comprobaciones oportunas se verifica personal y directamente que los hechos objeto de inspección corresponden con la siguiente descripción:*

*Realizada visita de inspección se puede comprobar que hay obras de reforma integral de los dos pisos superiores y se puede comprobar efectivamente de que hay 1 piso por planta y que los trasteros de la terraza no se han reformado y son para el uso destinado como originariamente estaban.*

*(...). Como conclusión la actuación urbanística descrita anteriormente puede ser calificada como: [X] Obras con declaración responsable.*

*Obra al expediente 2023/13034 declaración responsable de obras presentada a tal efecto. (...)*”.

Trasladamos dicha información a la persona interesada por si deseaba presentar alegaciones. En dicho trámite, la persona promotora de la queja ha presentado sucesivos escritos de fechas 1,2,11,31/07/2024, así como de fechas 1 y 22/08/2024 en los que manifiesta su disconformidad con el informe emitido por el Ayuntamiento de Elda, adjuntando un amplio reportaje fotográfico y solicitando la intervención de esta Institución.

## **2 Conclusiones de la investigación**

Llegados a este punto debemos de distinguir en la instrucción de la presente queja dos ámbitos de actuación distintos. En primer lugar, por falta de respuesta al escrito presentado por la persona promotora de la queja en fecha 22/3/2024, denunciando las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) del municipio; y en segundo término, por las discrepancias manifestadas por la persona interesada respecto al informe municipal emitido en cuanto a las obras denunciadas, que resultan amparadas por la oportuna declaración responsable.

El Ayuntamiento considera, tras la inspección realizada, que la declaración responsable efectuada se ajusta a la normativa de aplicación, mientras que, la persona promotora de la queja insiste en la posible contravención de las normas y su inobservancia por parte de la administración municipal.

En este sentido, hemos de considerar que la declaración responsable o licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por aplicación del artículo 238.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje que dispone:

*“(...) Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. (...)”.*

Reiterada Jurisprudencia determina el alcance de la intervención de la administración en materia de licencias de edificación, considerando que se trata de actos reglados con carácter exclusivamente urbanístico, que no pueden entrar a considerar cuestiones de índole civil. Así se determina, por ejemplo, en la STS 27/11/1997 al señalar:

*“(...) al Ayuntamiento le basta con una solicitud de licencia para poder concederla si procede urbanísticamente, y no es de su incumbencia, por ejemplo, juzgar la regularidad de la formación de la voluntad colectiva de la entidad solicitante (...)”.*

La concesión de la declaración responsable o licencia de obras se pronuncia exclusivamente sobre si las obras a realizar cumplen con la normativa administrativa de aplicación, circunstancia que en este caso ha sido ratificada por el informe municipal, sin que pueda vincularse al consentimiento de otros propietarios colindantes que consideran que tales obras están dañando su propiedad, ya que nos encontramos en jurisdicciones diferentes, la administrativa y la civil, y es a esta última a la que corresponde dirimir las cuestiones relativas a daños entre particulares por obras que afecten a edificios colindantes.

La Sentencia de la Sala I del Tribunal Supremo es clara cuando determina:

*“(...) En consecuencia, que las obras realizadas obtengan la preceptiva licencia municipal, no resulta vinculante para la Comunidad de Propietarios, puesto que dicha cuestión se mueve en el ámbito propio del Derecho Administrativo, que no afecta al derecho de propiedad, ni a las relaciones privadas de los posibles afectados, que es materia propia del Derecho Civil y sometida con exclusividad al orden jurisdiccional civil, tal como determinan los artículos 21 y 22 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.(...)”*

Además, debemos indicar que la solicitud de intervención por parte de esta Institución planteada por la persona promotora de la queja excede del ámbito competencial de actuación del Síndic de Greuges, según dispone el artículo 30 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana.

En consecuencia, tras la investigación que hemos llevado a cabo, concluimos que se han vulnerado los derechos de la persona titular:

- **Incumplimiento del deber legal de contestar en plazo a los escritos y solicitudes que se presenten en el Ayuntamiento de Elda.**

Hemos de analizar, por tanto, la falta de respuesta del ayuntamiento de Elda al escrito presentado en fecha 22/3/2024, denunciando las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) del municipio.

Respecto de esta falta de respuesta a los escritos presentados por la persona interesada, 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 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»*.

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»*.

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»*.

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»*.

La vigencia de las disposiciones analizadas impone a las administraciones una mayor 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 (...)»*.

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.

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.

Llegados a este punto, esta Institución no puede sino recordar, una vez más, que el principio de eficacia (art. 103.1 de la Constitución Española) exige de las Administraciones Públicas que se cumplan razonablemente las expectativas que la sociedad legítimamente le demanda, entre ellas, el deber de la Administración de resolver expresamente las peticiones y reclamaciones que le presenten los particulares, ya que el conocimiento por el administrado de la fundamentación de las resoluciones administrativas, constituye un presupuesto inexcusable para una adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

En este sentido, el Tribunal Constitucional tiene dicho, desde su Sentencia núm. 71, de fecha 26 de marzo de 2001, que *«es evidente, como hemos declarado en reiteradas ocasiones (por todas, SSTC 6/1986, de 21 de enero, FF. 3; 204/1987, de 21 de diciembre, F. 4; 180/1991, de 23 de septiembre, F. 1; y 86/1998, de 21 de abril, FF. 5 y 6), que la Administración no puede verse beneficiada por el incumplimiento de su obligación de resolver expresamente en plazo solicitudes y recursos de los ciudadanos, deber éste que entronca con la cláusula del Estado de Derecho (art. 1.1 CE), así como con los valores que proclaman los arts. 24.1, 103.1 y 106.1 CE»*.

En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento de Elda ha efectuado contestación a la solicitud desde la queja presentada en esta Institución, colaborando con la misma, pero no directamente a la persona interesada en el plazo previsto legalmente.

### 3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos las siguientes consideraciones al **AYUNTAMIENTO DE ELDA**:

- 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, en el marco del derecho a una buena administración.
- 2 **RECOMENDAMOS** que, en el presente caso ofrezca una respuesta directamente a la persona interesada, al escrito presentado en fecha 22/3/2024, denunciando las grietas sufridas en su vivienda por obras realizadas en edificio contiguo en (...) abordando y resolviendo todas las cuestiones planteadas en el mismo.
- 3 **RECORDAMOS EL DEBER LEGAL** de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitar la información solicitada y contestar 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](http://www.elsindic.com/actuaciones).

Ángel Luna González  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana