



RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 6 de juny de 2025, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

- Disconformitat amb la sanció imposada per presumpta oferta del seu habitatge en règim de lloguer turístic, ja que la infracció es qualificava de molt greu i l'import era desproporcionat.
- Havia acreditat amb les al·legacions presentades que els lloguers complien amb la normativa de lloguer de temporada, diferent de l'ús turístic, però l'Ajuntament les havia desestimades.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els principis de bona administració per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se a la [Primera Tinència d'Urbanisme, Acció Climàtica, Mobilitat, Pla de Barris i Serveis Urbans](#) per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 12 de juny de 2025 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 30 d'octubre de 2025 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. L'escrit exposa que, finalment, un cop valorades totes les proves aportades per l'interessat, s'ha proposat l'estimació del recurs d'alçada presentat en data 20 de juny de 2025.

CONSIDERACIONS

1. Sobre la incoació del procediment sancionador

Arran de la visualització dels anuncis d'una plataforma de lloguers turístics, a l'estiu de 2024 es va constatar la comercialització de l'habitatge objecte d'aquesta queixa com a habitatge d'ús turístic (HUT).

El fet d'haver comprovat que es permetia fer reserves de l'habitatge en qüestió per estades curtes de temps va comportar la incoació d'un procediment de restabliment de la legalitat vulnerada, així com la incoació d'un procediment sancionador, contra l'interessat, per desenvolupar una activitat turística sense disposar del títol habilitant.

Recordem que es considera un HUT un habitatge que se cedeix tot sencer a tercers a canvi d'una contraprestació econòmica i per una estada de temporada igual o inferior a 31 dies, segons es disposa a l'article 50 bis.1 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (LTC).

La Llei també estableix que [els habitatges destinats a ús turístic han de disposar del títol habilitant per poder desenvolupar l'activitat. Aquest títol és necessari per poder oferir i comercialitzar l'allotjament, i també per fer-ne publicitat](#) (art. 50 bis.2 de l'LTC). I el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (DTC), estableix que en la seva publicitat s'ha d'indicar el núm. d'inscripció al Registre de turisme de Catalunya (art. 212-2 DTC).

Així, es considera que la prestació del servei turístic s'inicia quan es fa la publicitat o la comercialització de l'allotjament, directament o per mitjà d'un intermediari. En aquest cas, la publicitat va quedar acreditada mitjançant la captura de les dades de l'anunci a la pàgina web de la plataforma d'Airbnb, de data 22 de juliol de 2024.

Atès que l'exercici de la funció inspectora i la potestat sancionadora sobre les activitats turístiques correspon al municipi, en coordinació amb l'Administració de la Generalitat, segons l'atribució de competències establerta en l'article 68 de l'LTC, es van incoar els procediments corresponents per la infracció detectada.

Fer publicitat d'un HUT sense disposar-ne del títol habilitant es considera una infracció molt greu, segons l'article 89 de l'LTC i, per tant, es pot sancionar els responsables o propietaris de l'habitatge amb una multa d'entre 60.001 i 600.000 €, segons les circumstàncies que hi concorrin (art. 93 i 94 de l'LTC).

En aquest sentit, el consistori va actuar adequadament i també de manera conseqüent amb les seves pretensions de posar fi als HUT que actuen sense llicència a la ciutat.

Recordem que des d'aquesta institució sempre s'ha recomanat al govern municipal una actuació ferma i decidida per afavorir el dret a l'habitatge de totes les persones, tenint en compte la crisi d'habitatge que pateix Barcelona per la manca d'habitatges que puguin satisfer les necessitats de la ciutadania.

2. Sobre les proves presentades en les al·legacions

Tal com s'ha exposat, arran de la visualització de l'anunci a la plataforma de lloguers turístics, es van incoar dos procediments, tot i que el de restitució de la legalitat es va arxivar en comprovar després que l'anunci es va desactivar i que tampoc no es va detectar cap mena d'activitat turística en inspeccions presencials a l'habitatge.

Un altre indicatiu podria haver estat l'absència de conflictes de convivència a la finca on es troba l'habitatge en qüestió; recordem que, malauradament, les persones que conviuen amb allotjaments turístics a les seves finques acostumen a patir molèsties per comportaments irresponsables o inadequats dels turistes.

D'altra banda, en el procediment sancionador, l'interessat va presentar al·legacions contra la proposta de resolució en què manifestava, entre d'altres, que la plataforma Airbnb havia canviat unilateralment l'operativa de funcionament i que a partir d'una data en concret no es discriminava entre els habitatges que disposaven de llicència d'HUT i, per tant, es podien llogar per a estades iguals o inferiors a 31 dies, i els que només podien llogar-se per a estades més llargues, com era el seu cas.

Concretament, aportava justificants de reserves fetes entre el 13 de març i el 12 de maig de 2024, i del 7 d'agost al 10 de setembre de 2024, totes dues de més de 32 dies d'estada a l'habitatge.

També exposava en l'escrit d'al·legacions que no s'havia materialitzat mai cap reserva de 31 dies o menys, tot i que els visualitzadors havien pogut fer dues prereserves per als dies 27 i 28 de juliol de 2024 i per al període del 24 de novembre al 6 de desembre de 2024, segons constava a les captures de la pàgina web adjuntades a l'expedient. Això va ser possible, segons l'al·legat, pel canvi d'operativitat de la plataforma.

L'interessat manifestava que la seva voluntat havia estat treure un rendiment econòmic del seu pis, ja que vivia a l'estranger i pràcticament no l'utilitzava, però sempre complint la normativa, és a dir, llogant-lo com a lloguer de temporada per a estades de més de 32 dies, i fer-lo servir ell mateix en les seves estades anuals a la ciutat.

Aportava còpia dels justificants de les reserves que es corresponien amb tots els comentaris dels quals els visualitzadors municipals havien fet captura. En cap d'aquests comentaris es feia referència a estades temporals iguals o inferiors a 31 dies, únicament en un d'ells s'indicava que l'habitatge disposava de tot el que es necessita per a una estada curta perfecta a la ciutat.

La documentació aportada no significava que no hi hagués hagut estades de temporada de més de 32 dies, com era la voluntat del propietari de l'habitatge. Tanmateix, els serveis municipals van desestimar-les perquè en l'anunci que constava publicat al mes de juliol de 2024 es podien fer reserves de 31 dies o menys i, com ja s'ha exposat, no cal que es materialitzi la reserva, sinó que amb la publicitat ja calia disposar del títol d'HUT.

Ara bé, és important el que destacava l'interessat sobre la modificació del funcionament de la pàgina web de les reserves per part de la plataforma, la qual ha desbloquejat els dies, i ara cada propietari pot prefixar els dies mínims o màxims de lloguer dels habitatges. D'aquesta manera es dirimeix tota responsabilitat cap als propietaris i les plataformes queden immunes. Aquest fet ha estat corroborat pels serveis d'inspecció municipals.

En relació amb aquest aspecte, el consistori ens ha informat que no pot sancionar la plataforma perquè, tal com han afirmat els tribunals (sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea del 19 de desembre de 2019 i sentència del Tribunal Suprem del 30 de desembre de 2020), l'activitat de les plataformes com a prestadores de serveis de la societat de la informació queda regulada per la Directiva 2000/31/CE i per la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, i no per la normativa sectorial aplicable a l'activitat de lloguer turístic, LTC i DTC.

En tot cas, i després d'haver recomanat des d'aquesta institució a l'interessat que presentés un recurs d'alçada contra la resolució per la qual se li imposava la multa de 60.001 €, [el consistori ha admès finalment la insuficiència probatòria de la infracció per la qual se'l sancionava i ha proposat, en data 9 de setembre de 2025, l'estimació del recurs presentat per l'interessat en data 20 de juny de 2025.](#)

DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, [l'actuació de la Primera Tinència d'Urbanisme, Acció Climàtica, Mobilitat, Pla de Barris i Serveis Urbans](#) ha estat ajustada a dret, malgrat que en un primer moment s'havien desestimat les al·legacions de l'interessat.

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- [Recomanar a la Primera Tinència d'Urbanisme, Acció Climàtica, Mobilitat, Pla de Barris i Serveis Urbans](#) que es notifiqui a l'interessat, com més aviat millor, l'estimació del recurs d'alçada del procediment sancionador.



Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.

Aquesta resolució s'emmarca dins el compromís de l'Ajuntament de Barcelona amb els **objectius de desenvolupament sostenible (ODS)**, d'acord amb la mesura de govern sobre l'Estratègia d'impuls de l'Agenda 2030. Concretament, es relaciona amb l'objectiu **16.6 "Màxima eficàcia i responsabilitat envers la ciutadania"**.