

RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 12 de juny de 2025, el ciutadà va presentar una queixa en aquesta Sindicatura relativa a la manca d'actuació davant les instàncies presentades per reclamar la neteja d'un solar brut i amb vegetació emplaçat al carrer de Floridablanca.

Actuacions fetes

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, la Sindicatura la va admetre a tràmit i va iniciar la instrucció de l'expedient.

Es va considerar convenient dirigir-se al [Districte de l'Eixample](#) per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada. El dia 1 de setembre de 2025 es va sol·licitar a aquest òrgan municipal la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Rebuda la informació municipal, es van 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.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 19 de novembre de 2025, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada, així com la còpia de l'expedient administratiu.



CONSIDERACIONS

1. El deure urbanístic de conservació

L'article 197 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), obliga les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions a complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts en la mateixa llei, en la legislació aplicable en matèria de sòl i en la legislació sectorial, així com a fer el manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles. Aquest mateix article faculta l'Administració a ordenar l'execució de les obres necessàries per al compliment d'aquestes obligacions, així com a fer-les subsidiàriament a càrrec de la persona obligada si incompleix l'ordre injustificadament.

D'altra banda, el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, també desplega el deure legal de conservació dels edificis (articles 77 a 97) i regula el contingut de les ordres de conservació que s'han de dictar per exigir a les persones propietàries que els mantinguin en les condicions objectives d'habitabilitat establertes per la normativa. En el mateix sentit s'expressen l'article 30 i següents de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El deure de conservació és una manifestació de la funció social del dret de propietat i el seu compliment un dels objectius de l'urbanisme com a funció pública i, per tant, **l'Ajuntament, com a titular d'aquesta funció, està obligat a exercir les potestats de control i d'intervenció** que li atorga la legislació vigent per exigir el compliment dels deures generals esmentats.

Així, doncs, quan les persones propietàries no compleixin aquest deure de conservació o facin un ús impropï de les construccions, l'Administració pública està obligada a intervenir i a ordenar l'execució de totes les accions que calguin perquè se situïn dins dels paràmetres d'habitabilitat establerts normativament.

2. La denúncia presentada

El ciutadà promotor de la queixa és veí de la finca situada al carrer del Comte d'Urgell.

El 20 de setembre de 2024, l'administradora de finques d'aquesta comunitat de propietaris i propietàries (d'ara endavant, "CP"), va presentar un escrit al Districte informant de la insalubritat del solar en qüestió i demanant que se'n fes la neteja.

El Districte informa que tenia coneixement d'aquesta situació des del 5 de febrer de 2021, atès que una veïna de la finca situada al carrer de Floridablanca va denunciar els mateixos fets.

Arran d'aquesta darrera denúncia, l'1 de març de 2021, el Districte va fer una inspecció i va incoar l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Si bé la instància presentada per la CP el 20 de setembre de 2024 no figura incorporada a l'expedient administratiu facilitat pel Districte, sí que ho estan les presentades posteriorment els dies 11 i 22 d'abril de 2025. Això no obstant, no consta que a cap de les tres instàncies presentades per la CP, s'hagi donat resposta.

La Sindicatura de Greuges de Barcelona no desconeix que la presentació d'una denúncia no confereix, per si sola, la condició de part interessada en un procediment. Tampoc desconeix que el sistema informàtic Autoritas, mitjançant el qual es fa la tramitació dels expedients de protecció de la legalitat urbanística, no preveu respostes automàtiques a les persones denunciants.

Tanmateix, a parer d'aquesta Sindicatura, això no és un impediment perquè les persones denunciants rebin una resposta en la qual se'ls informi de la tramitació que s'ha donat a la seva denúncia, així com de les actuacions que al respecte ja s'hagin fet.

En aquest punt, el Districte informa que, el 18 de setembre de 2025, es va contactar amb l'administradora de la CP i se li va explicar l'estat de l'expedient en curs. Cal tenir en compte que el primer escrit es va presentar el 20 de setembre de 2024 i que no ha estat fins un any més tard que el Districte ha contactat amb la CP:

El fet que l'Administració hagi trigat tant a facilitar la informació i que no s'hagi donat cap resposta als escrits presentats per la representant de la CP ha fet que el veïnat percebi que l'òrgan municipal ha actuat amb passivitat davant del deteriorament del solar i que no estava complint amb el seu deure de dur a terme una determinada actuació enfocada a preservar l'interès públic. I, com veurem més endavant, això no ha estat així.



No podem perdre de vista que l'accés a l'Administració és la porta d'entrada per a l'exercici de drets i deures de les persones administrades. A més, la proximitat a la ciutadania està garantida pels principis generals que es recullen en l'article 3 de la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic. La comunicació, doncs, és una eina fonamental perquè totes les persones tinguin una millor comprensió del funcionament de l'Administració i, d'aquesta manera, fer-la més propera a la ciutadania.

3. La incoació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Tal com hem comentat, l'expedient de protecció de la legalitat urbanística es va incoar el 4 de març de 2021 contra un dels propietaris proindivís del solar.

El 23 de març de 2021, el Districte va notificar a aquest propietari l'ordre de netejar, tancar i desratitzar el solar. De la documentació que configura l'expedient es constata que el Districte ha fet cinc inspeccions del solar (la darrera, l'1 d'octubre de 2025), i que no s'ha donat compliment a l'ordre municipal.

Per aquesta raó, en el marc d'aquest expedient, s'han imposat quatre multes coercitives.

A la vista de l'exposat, i pel que fa a aquest punt concret, la Sindicatura conclou que el Districte està exercint la seva potestat de protecció de la legalitat urbanística.

4. L'execució forçosa dels actes administratius.

Succintament, la potestat d'autotutela de l'Administració pública li permet, per si mateixa i sense necessitat de l'auxili dels tribunals, fer efectius els seus actes administratius, executar les obligacions que l'Administració mateixa ha declarat prèviament i utilitzar, fins i tot, mitjans coactius si la persona obligada es resisteix a complir-les de manera voluntària.

En aquest sentit, tant el TRLUC com el RPLU disposen el següent:

Art. 197.4 TRLUC

L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 (deures legals d'ús, conservació i rehabilitació) habilita l'Administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

- a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.
- b) La imposició de multes coercitives, d'acord amb el que estableix l'article 225.2, que es pot reiterar fins que es compleixi l'obligació de conservació.

Art. 93.1 RPLU

Les ordres d'execució són executives des que es dicten. Efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent en pot ordenar l'execució forçosa, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans d'execució subsidiària o multa coercitiva. L'òrgan competent pot canviar el mitjà d'execució forçosa quan les multes coercitives determinades prèviament no resultin efectives.

Per la seva banda, l'article 100 de la Llei de procediment administratiu comú, preveu que l'execució forçosa dels actes administratius s'ha d'efectuar, respectant sempre el principi de proporcionalitat, per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni, l'execució subsidiària, la multa coercitiva o la compulsió sobre les persones, tot subratllant que si són diversos els mitjans d'execució admissibles, s'ha de triar el menys restrictiu de la llibertat individual.

Per tant, la norma general és que, si són diversos els mitjans d'execució forçosa, s'ha de triar el menys restrictiu de la llibertat individual. En conseqüència, des de la perspectiva de la proporcionalitat, l'Administració té la facultat d'imposar multes coercitives quan, tot i ser viable l'execució subsidiària, la multa pot ser un mitjà més adequat i equilibrat per aconseguir la finalitat que es persegueix.

En aquest cas, i d'acord amb la documentació que conté l'expedient administratiu, no sembla que les multes coercitives estiguin complint la seva finalitat, això és, incentivar que la persona afectada compleixi l'ordre de manteniment i neteja del solar en qüestió. I, si bé no es poden utilitzar dos mitjans d'execució forçosa, sí que se'n pot fer servir un després que un altre hagi estat infructuós.

Com ja s'ha esmentat, un altre dels mitjans d'execució forçosa és **l'execució subsidiària**. En aquest cas, l'administració fa el que la persona obligada no vol fer de manera voluntària, i després li cobra el que ha costat fer-ho.

Doncs bé, tenint en compte que fa més de quatre anys que la propietat del solar no està complint l'ordre municipal i que ja s'hi han imposat quatre multes coercitives, sense obtenir cap resultat, a parer d'aquesta Sindicatura **cal que el Districte valori iniciar el procediment d'execució subsidiària**.

El **principi de bona administració** i l'eficàcia dels serveis públics es recullen en l'article 41 de la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea, els articles 9.3 i 103 de la Constitució espanyola, i l'article 3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic administratiu comú. Aquests drets impliquen disposar d'una Administració que presti el nombre màxim de serveis amb els millors estàndards de qualitat i que, alhora, respecti els drets i els interessos legítims de la ciutadania i sigui capaç de resoldre els problemes d'una manera àgil i eficaç.

Així mateix, la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat, aprovada l'any 2000, esmenta, en l'article XXIII, amb referència a l'eficàcia dels serveis públics com a indicatiu d'una bona administració, que les autoritats locals han de garantir l'eficàcia dels serveis públics i la seva adaptació a les necessitats de les persones usuàries.

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, **el Districte de l'Eixample està exercint les potestats de control i d'intervenció que li atorga la legislació vigent per exigir el compliment del deure de conservació del solar**.

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar al Districte de l'Eixample** que vetlli per informar les persones denunciants de les actuacions que es duen a terme arran de les denúncies que formulen en matèria de protecció de la legalitat urbanística.
- **Recomanar al Districte de l'Eixample** que actuï amb celeritat, impulsí d'ofici tots els tràmits en l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i adopti totes les mesures necessàries per garantir l'execució de la resolució dictada.
- **Suggerir al Districte de l'Eixample** que valori la possibilitat de dur a terme l'execució subsidiària de l'ordre municipal.

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"**.