



RESOLUCIÓ

Llicències d'activitats



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 15 de juliol de 2025, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava el següent:

- L'ús turístic sense llicència d'unes estances construïdes il·legalment en un pati comunitari d'una finca del barri del Raval.
- Malgrat les denúncies reiterades, l'Ajuntament no ha donat resposta ni ha actuat per aturar aquesta activitat il·legal, que també es duu a terme en el pis entresol primera de la finca, a través del qual s'accedeix al pati.

Actuacions fetes

La Sindicatura va admetre la queixa a tràmit i en va iniciar l'anàlisi per determinar si s'havien respectat els [drets de la ciutadania](#) i els [principis de bona administració](#).

Els dies 21 i 23 de juliol de 2025, per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada, la Sindicatura es va adreçar als òrgans següents:

- La Direcció de Serveis d'Inspecció (DSI) de la Primera Tinència d'Urbanisme, Acció Climàtica, Mobilitat, Pla de Barris i Serveis Urbans
- La Regidoria del Districte de Ciutat Vella



Resposta dels òrgans afectats

Els dies 31 d'octubre de 2025 i 6 de febrer de 2026, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada. Els escrits exposen totes les actuacions dutes a terme per l'Ajuntament.

CONSIDERACIONS

1. La comprovació de l'ús turístic

Les instàncies de denúncia de l'ús turístic en el pis entresol i les dependències construïdes sense permís al pati de la finca objecte d'aquesta queixa es van presentar els dies 26 de juny de 2023 i 2 de juny de 2024.

Arran d'aquestes denúncies, el personal de la DSI va dur a terme diverses inspeccions, però fins al dia 6 de març de 2025 no es va constatar la comercialització de l'habitatge com a habitatge d'ús turístic (HUT), a través de la visualització dels anuncis d'una plataforma de lloguers turístics, concretament Airbnb.

El fet d'haver comprovat que es permetia fer reserves de l'habitatge en qüestió per estades curtes de temps va comportar l'inici d'un procediment de restabliment de la legalitat vulnerada, així com l'inici d'un procediment sancionador contra la propietat de l'immoble 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.

Per tant, 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 iniciar 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 s'hi esdevinguin (art. 93 i 94 de l'LTC). En aquest cas, la proposta d'imposició de la sanció ha estat de 60.001 €.

Ens consta, segons la informació facilitada pel consistori, que la persona denunciada va reconèixer els fets detectats i va manifestar la retirada dels anuncis i el cessament de l'activitat turística. Per la qual cosa, podem dir que 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.**

En les últimes inspeccions fetes al lloc dels fets, durant els mesos d'estiu de 2025, ja no es va detectar el desenvolupament de l'activitat turística i, d'acord amb l'informe de data 8 de setembre de 2025 que consta a l'expedient d'inspecció, es va concloure que s'havia cessat l'activitat, en compliment del requeriment efectuat, i es va proposar l'arxivament del procediment de restabliment de la legalitat.

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. L'execució forçosa dels actes administratius

D'altra banda, en relació amb la denúncia per les construccions que de manera il·legal s'havien aixecat al pati al qual s'accedeix des del mateix pis entresol en què tenia lloc l'activitat turística i del qual també se'n feia un ús turístic, des de la Regidoria del Districte de Ciutat Vella ens informen que **consta un expedient d'inspecció en tramitació per obres sense llicència.**



Ja fa més de cinc anys, en la inspecció de l'1 de febrer de 2021, es va comprovar que les obres efectuades al pati interior de l'entresol primera de la finca no estaven incloses en els informes que s'havien presentat. Per aquest motiu es va ordenar la suspensió de les obres, ratificada el 16 de juny de 2021, i per resolució de data 24 de desembre de 2021 se'n va ordenar l'enderroc.

Atès que en comprovacions posteriors s'ha comprovat l'incompliment de la resolució d'enderroc de les obres sense llicència, **s'han imposat fins a nou multes coercitives**, la darrera el 4 d'agost de 2025.

Recordem que 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 mateixos actes administratius, executar les obligacions que l'Administració mateixa ha declarat prèviament i utilitzar, fins i tot, mitjans de pressió si la persona obligada es resisteix a complir-les de manera voluntària.

En aquest sentit, tant el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) com el Decret 64/2014, de 13 de maig, que regula el procediment de protecció de la legalitat urbanística vulnerada (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. 125 RPLU: "Les ordres de restauració [...] són executives des que es dicten. Les persones obligades han de disposar d'un termini per executar-les voluntàriament [...]. Dintre del mes següent al finiment del termini d'execució voluntària establert en una ordre de restauració sense que s'hagi executat íntegrament, l'òrgan competent ha de decidir si, ateses les circumstàncies concurrents, estableix un nou termini per a l'execució voluntària i íntegra de l'ordre dictada o escau la seva execució forçosa" (art. 127).

En l'**execució subsidiària** l'administració fa el que la persona obligada no vol fer de forma voluntària i després li cobra el que ha costat fer-ho.



Doncs bé, en aquest cas i segons es desprèn de la documentació incorporada a l'expedient, atesos els diversos requeriments i la imposició de fins a nou multes coercitives sense que s'hagin restituït els elements afectats al seu estat anterior, l'Administració queda degudament habilitada per a l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada.

3. El principi de bona administració

Dins la declaració de drets que fa l'Estatut d'autonomia de Catalunya, es proclamen, entre els drets en l'àmbit polític i de l'Administració, els drets d'accés als serveis públics i a una bona administració. El contingut del dret a la bona administració s'estableix en el paràgraf segon de l'article 30, segons el qual totes les persones tenen dret que els poders públics de Catalunya les tractin, en els afers que les afecten, d'una manera imparcial i objectiva, i que l'actuació dels poders públics sigui proporcionada a les finalitats que la justifiquen.

La bona administració com a dret i principi està recollida implícitament en la Constitució espanyola, en el seu articulat; principalment en l'article 103, quan es refereix als principis d'actuació de l'Administració: l'Administració pública serveix amb objectivitat els interessos generals i actua d'acord amb els principis d'eficàcia, jerarquia, descentralització, desconcentració i coordinació, amb sotmetiment ple a la llei i al dret. En aquest sentit, la Sentència del Tribunal Suprem de 14 de maig de 2019 diu que a l'Administració li és exigible:

“[...] una **conducta prou diligent per evitar definitivament les possibles disfuncions derivades de la seva actuació**, pel fet que així ho exigeix el principi de bona administració, que no s'atura en la mera observança estricta de procediment i tràmits, sinó que va més enllà i reclama la plena efectivitat de garanties i drets reconeguts legalment i constitucionalment al contribuent”.

Els principis de **bona administració i d'eficàcia** dels serveis públics es recullen en l'article 41 de la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea, en els articles 9.3 i 103 de la Constitució espanyola i en 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 màxim nombre de serveis amb els millors estàndards de qualitat, que respecti els drets i els interessos legítims de la ciutadania i que 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 la Carta municipal de Barcelona, aquesta institució té com a missió defensar els drets i les llibertats de la ciutadania i, amb aquesta finalitat, pot supervisar l'activitat de l'Administració municipal.

Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **malgrat l'actuació eficient de la Primera Tinència d'Urbanisme, Acció Climàtica, Mobilitat, Pla de Barris i Serveis Urbans per comprovar i fer cessar l'ús turístic denunciat, l'actuació de la Regidoria del Districte de Ciutat Vella no ha estat suficientment eficaç per fer complir les seves resolucions**, concretament pel que fa a l'enderroc a bastament requerit.

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar a la Regidoria del Districte de Ciutat Vella** que, de manera immediata, iniciï l'execució subsidiària d'enderroc de les construccions il·legals del pati interior del pis entresol primera de la finca objecte d'aquesta queixa.

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"**.