



RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 17 de març de 2026, l'administrador d'una finca situada al carrer d'Espronceda, va presentar una queixa davant la Sindicatura de Greuges en nom i representació de la comunitat de propietaris (en endavant, CP) relativa als presumptes danys ocasionats a la mitgera de la finca a conseqüència de l'execució d'unes obres a un immoble del carrer del Perú.

Prèviament, la comunitat de propietaris havia adreçat dos escrits al Departament de Llicències i Inspecció del Districte, en dates 1 d'octubre de 2024 i 16 de gener de 2026, respectivament, sense haver obtingut cap resposta expressa per part de l'Administració municipal.

Malgrat la manca de resposta als escrits presentats, la comunitat manifestava que se li va incoar un expedient de protecció de la legalitat urbanística, sense que li haguessin notificat degudament aquesta incoació. Així mateix, indicava que li havien imposat tres multes coercitives, sense tenir coneixement previ dels requeriments municipals concrets que les motivaven.

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](#).

El dia 29 de març de 2026, la Sindicatura es va adreçar a la [Regidoria del Districte de Sant Martí](#) per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.



Resposta dels òrgans afectats

El dia 9 d'abril de 2026, 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 és un dels objectius de l'urbanisme com a funció pública. 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-hi i a ordenar l'execució de totes les accions que calguin perquè se situïn dins dels paràmetres d'habitabilitat establerts normativament.



2. Les obres del carrer del Perú

La Sindicatura és una institució de garantia que té per funció vetllar pel correcte funcionament de l'Administració i per la defensa dels drets de la ciutadania davant l'actuació municipal. En aquest marc, l'actuació de la Sindicatura es limita a analitzar si l'Ajuntament ha actuat d'acord amb els principis de legalitat, diligència i bona administració.

Per tant, **no correspon a aquesta institució valorar les causes tècniques dels eventuais danys ocasionats a la comunitat de propietaris a conseqüència de les obres efectuades al carrer del Perú, ni tampoc atribuir responsabilitats jurídiques per aquests.** La determinació de la responsabilitat pels danys produïts correspon, si escau, als òrgans judicials en la via civil o als procediments administratius legalment establerts.

En aquest sentit, consta a l'expedient administratiu que **l'Ajuntament ha requerit als titulars de les obres que reparin els desperfectes causats arran de l'execució de l'obra.** Així mateix, s'ha obert un expedient administratiu a les persones titulars de les obres amb la finalitat d'incoar el corresponent procediment sancionador pels fets constatats.

Igualment, consta que **la llicència d'obres resta pendent de l'atorgament de la primera ocupació, la qual ha quedat expressament condicionada a la reparació prèvia de les deficiències i dels danys ocasionats.** Aquesta actuació s'emmarca dins l'exercici de les competències municipals de control urbanístic i garanteix que no es pugui autoritzar l'ús de l'edificació mentre no s'hagin esmenat les irregularitats detectades.

3. Incoació de l'expedient a la comunitat de propietaris

Tanmateix, cal diferenciar els eventuais danys provocats per les obres anteriors dels requeriments de conservació formulats a la CP.

En primer lloc, el Districte informa que les reparacions exigides a la comunitat deriven de patologies detectades a l'edifici situat al carrer d'Espronceda, arran de la inspecció tècnica duta a terme el 22 de maig de 2023. Aquestes patologies eren, per tant, anteriors a les obres que posteriorment han provocat danys addicionals a la finca i són diferents de les afectacions de la mitgera, a les quals fa referència la comunitat de propietaris.

En relació amb aquestes patologies, en data 26 de febrer de 2024, el Districte va rebre l'informe de l'arquitecte tècnic col·legiat núm. 11.914, en el qual s'indicava **que l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) va detectar lesions considerades greus al pati posterior de l'edifici, concretament als murs de separació dels patis de la planta baixa.**



Aquestes deficiències derivaven d'una manca de manteniment de l'edifici i, en conseqüència, calia reparar els murs de separació ubicats al pati posterior de la planta baixa, amb una sol·licitud prèvia del corresponent comunicat d'obres, a fi de garantir la seguretat i el bon estat de l'edificació.

Atès que aquesta situació constituïa un incompliment del deure de conservació establert a l'article 197 del TRLUC, mitjançant una resolució de data 1 de març de 2024 es va incoar a la comunitat de propietaris l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, relatiu al manteniment interior de l'edifici.

De la documentació incorporada a l'expedient tramès pel Districte se'n desprèn que la notificació d'aquesta resolució, amb l'atorgament del tràmit d'audiència previst a l'article 82 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), així com a l'article 87 del RPLU, es va intentar practicar a la CP els dies 18 i 21 de març de 2024 i, posteriorment, els dies 6 i 9 de maig de 2024, amb resultat d'absent. En tots els casos es va deixar l'avís corresponent a la bústia.

Cal assenyalar que el requeriment individual només és procedent quan es tracta d'obligacions de caràcter estrictament personal. En canvi, quan el requeriment consisteix en l'execució d'obres que afecten l'edifici en conjunt, com és el cas, es considera que la comunitat de propietaris és el subjecte obligat a l'hora de dur a terme les actuacions necessàries.

Atès que els intents de notificació van ser infructuosos, la notificació de la incoació de l'expedient es va efectuar finalment en data 27 de maig de 2024 mitjançant un anunci publicat al *Butlletí Oficial de l'Estat* (BOE), de conformitat amb el que disposa la normativa vigent.

En conseqüència, cal concloure que la pràctica de les notificacions relatives a la incoació de l'expedient s'ha dut a terme d'acord amb les previsions establertes als articles 41 i següents de la LPACAP. Per tant, pel que fa a aquesta qüestió, no s'observa cap irregularitat en l'actuació municipal.

Un cop garantit el tràmit d'audiència a la CP sense que es presentin al·legacions en el termini atorgat per fer-ho, per resolució de 27 de juny de 2024, es va acordar ordenar l'adopció de mesures provisionals de seguretat per protegir les persones usuàries, sota una direcció tècnica adequada.

En aquesta resolució es va requerir a la comunitat de propietaris que, en el termini de dos mesos, sol·licités la llicència corresponent o presentés el comunicat d'obres necessari **per executar les actuacions de reparació dels murs de separació del pati posterior de la planta baixa, amb la finalitat de corregir les deficiències detectades i garantir el**



correcte estat de conservació de l'edifici. Aquesta resolució incorporava l'avertiment que, en cas d'incompliment de les ordres indicades, se'n podria acordar l'execució forçosa, mitjançant l'execució subsidiària o la imposició de multes coercitives reiterades, amb un import màxim de 3.000 euros cadascuna.

Aquesta resolució es va notificar **correctament a la comunitat de propietaris el dia 29 de juliol de 2024.**

Posteriorment, en data 1 d'octubre de 2024, la mateixa persona que havia recollit aquesta notificació va presentar una instància davant el Districte, **mitjançant la qual formulava una consulta sobre la finalització de les obres situades al carrer del Perú, arran de l'ensorrament d'una mitgera durant l'execució d'un aparcament.** En l'escrit s'exposava que ni la mitgera ni l'acabat de façana del nou mur s'havien reconstruït correctament. Tampoc no s'havien reparat els danys ocasionats ni s'havia retirat la runa acumulada a la finca veïna. Davant la manca de resposta per part dels responsables de l'obra, se **sol·licitava un aclariment normatiu sobre la correcció d'aquesta situació** i sobre la possible autorització de l'inici de l'activitat.

En aquesta data, la comunitat de propietaris ja tenia coneixement de la incoació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i de l'ordre municipal que requeria l'adopció de mesures immediates de seguretat, amb l'avertiment expressament formulat sobre la possible imposició de multes coercitives en cas d'incompliment. Tot i això, **aquesta circumstància no es va esmentar en l'escrit presentat el dia 1 d'octubre de 2024.**

En aquest punt, la Sindicatura conclou que no es pot considerar que la comunitat de propietaris patís indefensió pel fet de no conèixer les obres que havia de dur a terme. D'acord amb els antecedents de l'expedient, l'Administració va complir les garanties procedimentals exigibles i va notificar correctament la incoació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística i les resolucions dictades.

Es va informar la comunitat de manera clara i expressa del contingut de les obligacions que li corresponien, incloent-hi la necessitat d'executar les obres concretes de reparació dels murs del pati posterior de la planta baixa, així com dels terminis atorgats per fer-ho i de les conseqüències jurídiques derivades del seu eventual incompliment. A més, se li va concedir el preceptiu tràmit d'audiència, de conformitat amb la normativa de procediment administratiu.

El fet que posteriorment es presentés una consulta sobre unes obres veïnes diferents no significa que la comunitat de propietaris desconegués les obligacions que li corresponien respecte del seu propi edifici, ni que l'actuació de l'Administració hagi estat incorrecta.



Aquesta situació posa de manifest, més aviat, **una possible confusió entre els danys que poden haver causat tercers i les actuacions de manteniment que la comunitat està obligada a dur a terme en compliment del deure de conservació de l'edifici**, amb independència de l'origen d'altres afectacions.

En conseqüència, **no es pot sostenir que la comunitat hagi quedat en indefensió**, ja que se l'ha informat de manera adequada sobre el que calia fer i ha tingut l'oportunitat de defensar els seus interessos pels canals legalment previstos.

4. L'execució forçosa dels actes administratius

La potestat d'autotutela de l'Administració pública li permet, sense necessitat de l'auxili previ dels òrgans judicials, fer efectius els seus propis actes administratius, executar les obligacions que ella mateixa ha declarat i, si escau, utilitzar mitjans coactius quan la persona obligada no compleix voluntàriament les ordres dictades.

En aquest marc, tant el TRLUC com el RPLU preveuen expressament els instruments d'execució forçosa. Així, l'article 197.4 del TRLUC disposa que l'incompliment injustificat de les ordres d'execució relatives als deures legals d'ús, conservació i rehabilitació habilita l'Administració per adoptar mesures d'execució forçosa, entre les quals s'inclouen l'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada i la imposició de multes coercitives, reiterables fins al compliment de l'obligació. En el mateix sentit, l'article 93.1 del RPLU estableix que les ordres d'execució són executives des del moment en què es dicten. Un cop efectuada l'advertència prèvia i transcorregut el termini d'execució voluntària, l'òrgan competent pot ordenar-ne l'execució forçosa, respectant el principi de proporcionalitat, mitjançant l'execució subsidiària o la imposició de multes coercitives, amb la possibilitat de modificar el mitjà utilitzat si aquestes no són efectives.

En aplicació d'aquest marc normatiu, i davant l'incompliment de l'ordre municipal de conservació, mitjançant una resolució de 8 d'abril de 2025, notificada el 24 de juliol de 2025, es va imposar a la comunitat de propietaris una primera multa coercitiva, sense que consti la interposició de cap recurs. Posteriorment, mitjançant una resolució de 29 de setembre de 2025, notificada el 3 de novembre de 2025, es va imposar una segona multa coercitiva. En relació amb aquesta segona mesura, consta la presentació d'un escrit per part de la comunitat de propietaris, de data 16 de gener de 2026, en el qual es feia referència a l'expedient de disciplina urbanística incoat i s'al·legava el desconeixement de les reparacions que calia dur a terme, així com la no imputabilitat dels desperfectes a la comunitat.

Cal assenyalar que la imposició de multes coercitives constitueix una potestat reglada de l'Administració, exercida en el marc de la seva capacitat d'execució forçosa dels actes administratius que dicta. Tal com es destaca en el mateix preàmbul de la normativa



reguladora, aquesta mesura té com a finalitat **incentivar el compliment efectiu de l'ordre de restauració de la legalitat urbanística** per part de la persona obligada. En aquest sentit, les multes coercitives **no tenen naturalesa sancionadora**, sinó que, d'acord amb el principi de proporcionalitat, es configuren com un **instrument adequat i legítim** per garantir que les persones responsables en matèria urbanística procedeixin a la restauració de la legalitat vulnerada, sense perjudici de la possible utilització d'altres mecanismes d'execució previstos a l'ordenament jurídic.

A parer d'aquesta Sindicatura, les multes coercitives imposades en aquest expedient **estan correctament fonamentades des del punt de vista jurídic**, en la mesura que es basen en una ordre de conservació prèvia, clara, vàlidament notificada i dictada en exercici de les competències municipals de protecció de la legalitat urbanística. Un cop constatat l'incompliment reiterat d'aquesta ordre, sense que s'hagin acreditat causes impeditives, impossibilitat material o cap actuació de compliment parcial, l'Ajuntament ha actuat en l'exercici d'una potestat reglada expressament prevista en els preceptes normatius esmentats.

En conseqüència, **més enllà d'alguns aspectes formals susceptibles de millora des de la perspectiva del dret a una bona administració**, que s'analitzen en els apartats següents, no concorren vicis materials ni procedimentals essencials que afectin la validesa o la legitimitat de les multes coercitives acordades en aquest expedient.

5. La manca de resposta als escrits de data 1 d'octubre de 2024 i 16 de gener de 2025

La manca de resposta expressa als escrits presentats per la comunitat de propietaris en dates 1 d'octubre de 2024 i 16 de gener de 2026 constitueix una **deficiència en el funcionament administratiu**, atesa la vulneració del dret de la ciutadania a obtenir una resposta expressa i del deure general de resoldre previst a l'article 21 LPACAP. Aquest deure és una manifestació essencial dels **principis d'eficàcia i de bona administració** que han de guiar l'actuació de totes les administracions públiques en la tramitació dels procediments administratius.

No obstant això, cal tenir en compte que, **un cop va intervenir la Sindicatura**, el Districte va donar **resposta expressa als escrits esmentats en data 2 d'abril de 2026**. Hi mencionava la manca inicial de resposta i va donar compliment efectiu, encara que tardà, al dret de la ciutadania a rebre una resposta administrativa.

Pel que fa a l'escrit de **l'1 d'octubre de 2024**, el Districte ha justificat l'absència de resposta inicial en el fet que el seu contingut es va incorporar a l'expedient relatiu a les obres situades al carrer del Perú, 110, així com en l'expectativa que la situació plantejada pogués resoldre's de manera imminent. Aquesta actuació pot ser comprensible des d'una perspectiva



organitzativa i de gestió interna dels expedients. Tanmateix, d'acord amb els **principis de transparència, diligència i bona administració**, hauria estat procedent informar expressament les persones interessades d'aquesta circumstància i de l'estat de tramitació de les actuacions, encara que no es pogués oferir una resposta de fons immediata.

En relació amb l'escrit de **16 de gener de 2026**, presentat en el marc del procediment d'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives, la manca de resposta expressa inicial és **reprovable des de la perspectiva del dret a una bona administració**, especialment si es té en compte la reiteració de mesures amb incidència econòmica que afectaven directament la comunitat de propietaris i exigien una cura especial en la comunicació administrativa.

Així mateix, mitjançant l'escrit tramès pel Districte a la comunitat de propietaris en data 2 d'abril de 2026, s'ha aclarit de manera expressa que l'ordre de conservació dictada en el marc de l'expedient **no comprèn els danys derivats de les obres del carrer del Perú**, sinó que respon únicament a les **deficiències detectades a l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE)**, que va posar de manifest patologies pròpies de l'immoble i va fonamentar l'exigència de les corresponents actuacions de conservació.

Finalment, convé recordar que aquesta Sindicatura s'ha pronunciat reiteradament sobre l'elevat volum d'expedients i les càrregues de treball que assumeixen determinats serveis municipals, especialment els departaments de llicències dels districtes, així com sobre la insuficiència de personal i la falta de recursos materials dels serveis tècnics municipals. Aquestes circumstàncies poden dificultar el compliment estricte dels terminis legalment establerts, però **no eximeixen del respecte als drets de la ciutadania**. En aquest context, la Sindicatura ha recomanat de manera reiterada al consistori l'adopció de les mesures organitzatives i de dotació de recursos necessàries per agilitzar la tramitació i resolució de les qüestions plantejades per la ciutadania, amb la finalitat de **garantir el ple respecte dels principis d'eficàcia, eficiència i bona administració** que han de presidir l'actuació administrativa.

6. Els principis de bona administració i bon govern

En aquest punt, convé recordar que l'article 3.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic; l'article 13 de la LPACAP, i l'article 22 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJAPC), reconeixen drets i principis estretament vinculats a la bona administració, com la bona fe, la confiança legítima, la participació o el servei efectiu a la ciutadania.

En el mateix sentit, l'article 58 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, estableix com a principi general que les persones



tenen dret a una bona administració i a l'accés i l'ús d'uns serveis públics de qualitat reconeguts, amb caràcter general, per la legislació de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya i, específicament, per les lleis reguladores de les diverses activitats públiques.

La llei, en el preàmbul, exposa que el concepte de bon govern es projecta també sobre els requeriments objectius que s'han de donar perquè l'activitat pública es porti a terme en les millors condicions i **garanteixi uns serveis públics de qualitat**. L'article 2.d defineix el bon govern com els principis, les obligacions i les regles sobre la qualitat dels serveis i el funcionament de l'Administració, i els principis ètics i les bones pràctiques d'acord amb els quals han d'actuar els alts càrrecs de l'Administració, els càrrecs directius i la resta de personal al servei de l'Administració, amb l'objectiu que aquesta funcioni amb la màxima transparència, qualitat i equitat, i amb garantia de rendició de comptes.

El **principi de bona administració inclou el deure de l'Administració** de resoldre expressament les peticions i reclamacions que li presenti la ciutadania i de donar resposta a les sol·licituds que aquesta adreci a l'Administració. Així també ho estableixen l'article 30 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i l'article 53 LPACAP que menciona l'obligació de les administracions públiques catalanes de dictar una resolució expressa en tots els procediments i notificar-la.

La jurisprudència també és eloqüent en aquest sentit, tal com demostra la Sentència del Tribunal Suprem de 28 de maig de 2020 (entre moltes altres):

[...] **el deure jurídic de resoldre les sol·licituds, reclamacions o recursos no és una invitació de la llei a la cortesia dels òrgans administratius**, sinó un estricte i rigorós deure legal que obliga tots els poders públics, per exigència constitucional (articles 9.1, 9.3, 103.1 i 106 CE), i la seva **inobservança arrossega també el trencament del principi de bona administració**, que no només juga en el terreny dels actes discrecionals ni [sic] en el de la transparència, sinó que, com a pressupòsit bàsic, exigeix que l'Administració compleixi amb els seus deures i mandats legals estrictes i no s'empari en la seva infracció per causar un perjudici innecessari a la persona interessada.

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, [l'actuació del Districte de Sant Martí, pel que fa al termini de resposta, no ha estat ajustada a dret.](#)

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura resol:

- **Recomanar al Districte de Sant Martí** que adopti les mesures necessàries per garantir una resposta expressa i en un termini raonable als escrits presentats per la ciutadania.
- **Recomanar al Districte de Sant Martí** que millori la comunicació amb les persones interessades en procediments d'execució forçosa, especialment en casos de multes coercitives reiterades.

Aquesta resolució es comunicarà a la persona que va formular la queixa i a l'òrgan municipal competent. Per mitjà de l'informe anual d'aquesta Sindicatura, també se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal.

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"**.