



RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 15 d'octubre de 2025 el ciutadà, que actua en nom i representació de la societat administradora de la Comunitat de Propietaris i Propietàries (CPP) de la finca situada al carrer del Carme, A, de Barcelona, va presentar una queixa davant aquesta Sindicatura.

La queixa té l'origen en l'expedient de protecció de la legalitat urbanística del carrer del Carme, A, incoat l'any 2012 contra la CPP esmentada per manca de manteniment de la mitgera de la façana posterior de l'edifici, a la qual hi ha adossada una xemeneia que, segons manifesta el reclamant, no és propietat de la comunitat.

La CPP ha presentat diverses instàncies davant el Districte de Ciutat Vella en què posa de manifest que la xemeneia en qüestió no forma part dels elements comuns de la finca i que enderrocar-la és un requisit imprescindible per poder complir l'ordre municipal de manteniment dictada. Malgrat això, l'Ajuntament ha anat imposant multes coercitives successives a la CPP.

Posteriorment, en data 11 d'abril de 2025, la CPP va presentar un escrit davant l'Ajuntament, mitjançant el qual sol·licitava l'anul·lació de les multes coercitives imposades. En la data de presentació de la queixa davant aquesta Sindicatura, no havia rebut cap resposta expressa a aquesta sol·licitud.

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 4 de novembre de 2025 la Sindicatura es va adreçar a [la Regidoria del Districte de Ciutat Vella](#) per tal de conèixer les intervencions fetes en relació amb la queixa presentada.



Resposta dels òrgans afectats

El dia 10 d'abril de 2026 aquesta Sindicatura va rebre part de la informació sol·licitada a la qual s'adjuntaven quatre expedients de protecció de la legalitat urbanística.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació i manca de completesa

L'Ajuntament ha trigat més de cinc mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona la informació que es va sol·licitar per resoldre la queixa. Aquest termini supera amb escreix el que pot considerar-se un temps raonable, d'acord amb els principis d'eficiència i bona administració amb què han de regir-se els serveis municipals. Així mateix, **incompleix el deure de col·laboració** establert per l'article 3.7 de la normativa reguladora de la institució de la Sindicatura de Greuges de Barcelona (aprovada per la Comissió de Govern en sessió del 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, es recorda a la Regidoria del Districte de Ciutat Vella l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.

Així mateix, des d'aquesta Sindicatura es vol posar de manifest que, en l'informe de resposta tramès per l'Ajuntament, hi **manca informació rellevant per fer una anàlisi completa del cas**. En concret, no consta cap pronunciament sobre en quines responsabilitats civils eventuais per danys a una propietat aliena podria incórrer la CPP del carrer del Carme, A, en el supòsit que executés l'ordre municipal si, tal com manifesta la part interessada, la xemeneia no és de la seva propietat. Tampoc s'hi incorpora la valoració municipal relativa a una possible execució subsidiària de les obligacions urbanístiques, en el cas que aquestes fossin imputables a la propietat real de la xemeneia, ni hi consta si s'ha actuat o previst actuar en conseqüència.

Aquesta manca d'informació dificulta discernir si s'han valorat adequadament totes les qüestions jurídiques i materials que afecten el cas concret, en especial pel que fa a la determinació de responsabilitats i a la proporcionalitat de les mesures, alhora que no es correspon amb el deure de col·laboració amb la Sindicatura ni amb els principis d'actuació d'una bona administració.

En conseqüència, es recorda a la Regidoria del Districte de Ciutat Vella l'obligació dels òrgans municipals, d'acord amb el que estableix la base III, apartat 3 del Reglament de funcionament de la Sindicatura de Greuges de Barcelona, d'aportar dades, expedients i, en general, tota la documentació necessària perquè pugui dur a terme les seves actuacions de supervisió.



2. El deure de conservació dels immobles

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.

3. Expedient carrer del Carme, A

L'expedient de protecció de la legalitat urbanística es va incoar arran d'una denúncia presentada per una finca confrontant i relativa a despreniments i deficiències en l'estat de conservació de la mitgera de la façana posterior de l'edifici situat al carrer del Carme, A.

Les inspeccions fetes pels serveis tècnics municipals van constatar tant el deteriorament de la mitgera com l'existència d'una xemeneia antiga adossada, aparentment vinculada a antics safareigs del pati interior de l'illa, actualment en desús. En aquest context, mitjançant una resolució del 12 de febrer de 2013, l'Ajuntament va ordenar a la CPP del carrer del Carme, A, que adoptés mesures immediates de seguretat i tramités la llicència o comunicat d'obres



corresponent, amb advertiment de la possible imposició de multes coercitives o de l'execució subsidiària de les obres en cas d'incompliment.

No obstant això, i a partir de la documentació inclosa en l'expedient administratiu, es constata que, ja des de la fase inicial del procediment **diversos informes municipals van posar de manifest dubtes substancials i no resolts sobre la titularitat de la xemeneia**, sense que aquesta qüestió fos aclarida de manera definitiva en cap moment. De fet, la resposta municipal a la petició d'informació efectuada per aquesta Sindicatura confirma que no se n'ha pogut determinar la titularitat malgrat les gestions fetes.

Aquesta circumstància revela l'existència de criteris tècnics successius i contradictoris, no sempre motivats ni plasmats en resolucions administratives formals.

En concret, l'informe d'inspecció del 14 de gener de 2013 identifica la xemeneia com a vinculada als antics safareigs del pati interior, però no n'atribueix la titularitat a la comunitat afectada. Posteriorment, l'informe del 28 de juny de 2013 assenyala que, segons el cadastre, aquests safareigs pertanyien al solar del carrer del Carme, B, i **reconeix explícitament que l'actuació municipal es fonamentava en una suposició** respecte de l'obligació que la comunitat del carrer del Carme, A, la retirés (pàg. 16 de l'expedient). Aquesta manca de determinació s'accentua en l'informe de 18 d'octubre de 2013 (pàg. 18 de l'expedient), en què la mateixa inspectora manifesta desconèixer si la comunitat estava obligada legalment a intervenir sobre un element que podria no ser propietat seva.

Els dubtes tècnics es veuen reforçats per un document intern de 29 d'octubre de 2013 (pàg. 19 de l'expedient) que recull un intercanvi de criteris entre personal tècnic municipal. En aquest document **s'afirma que l'enderroc de la xemeneia podria correspondre a la finca del carrer del Carme, B**, malgrat que el requeriment de reparació de la mitgera s'hagués adreçat al carrer del Carme, A. Tot i la claredat d'aquesta conclusió interna, no consta que donés lloc a cap pronunciament administratiu formal ni a una modificació de la tramitació de l'expedient.

L'informe del Servei de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament (SPEIS) de 15 d'abril de 2019 aporta un element determinant en constatar que la xemeneia s'adossa a la paret del carrer del Carme, A, però surt del sostre d'una altra finca, diferenciant entre l'element de suport i l'origen estructural. Tanmateix, informes d'inspecció posteriors, del maig del 2019, sostenen que no queda acreditat que la xemeneia no correspongui a la finca del carrer del Carme, A, sense refutar ni motivar adequadament la divergència amb els informes anteriors, fet que evidencia una manca de coherència tècnica.

Aquí adquireix una rellevància especial l'informe d'inspecció del 14 d'octubre de 2021 (pàg. 57 de l'expedient), que **proposa arxivar l'expedient seguit contra la CPP del carrer del Carme, A i incoar un nou procediment contra una altra finca, en reconèixer que la xemeneia no correspon a la propietat afectada**. Aquesta proposta, però, no va tenir cap efecte pràctic, ja que l'expedient no es va arxivar ni es van revisar les multes coercitives imposades.



Posteriorment, mitjançant el Decret d'alcaldia de 10 de novembre de 2025, es desestima el recurs d'alçada interposat per la CPP del carrer del Carme, A, en data 2 de novembre de 2023, i es manté la responsabilitat de la comunitat per raons de seguretat, alhora que [es reconeix que es duren a terme actuacions per determinar la titularitat real de la xemeneia](#). Aquest reconeixement implícit posa de manifest que la titularitat no havia estat prèviament determinada, malgrat els anys d'actuació coercitiva.

La documentació incorporada a l'expedient evidencia que, tot i el reconeixement explícit de la indeterminació de la titularitat, l'actuació municipal ha consistit a continuar el procediment de protecció de la legalitat urbanística contra la CPP del carrer del Carme, A, amb la imposició reiterada de multes coercitives de quantia creixent, així com a traslladar sistemàticament a la CPP l'obligació d'executar obres potencialment sobre béns de tercers, remetent-la posteriorment a la via civil, sense valorar prèviament les eventuais responsabilitats patrimonials ni la idoneïtat d'una execució subsidiària directa.

Tot i que la comunitat ha acreditat una actuació diligent i de bona fe —mitjançant mesures d'urgència autoritzades, requeriments a tercers i acords de la comunitat—, aquestes circumstàncies no han estat degudament ponderades en l'exercici de les potestats municipals.

A la vista dels antecedents exposats, [aquesta Sindicatura aprecia deficiències rellevants en l'actuació municipal](#).

En primer lloc, [la imposició reiterada de multes coercitives sense una determinació prèvia, clara i motivada de la titularitat de la xemeneia](#) vulnera els principis de seguretat jurídica i responsabilitat, atès que la disciplina urbanística només pot exercir-se contra el subjecte realment obligat.

En segon lloc, [la coexistència prolongada de criteris tècnics contradictoris](#), no resolts mitjançant actes administratius formals, així com la manca de resposta efectiva a les propostes d'arxivament vulneren el principi de coherència administrativa i el deure de motivació, especialment quan les decisions comporten un impacte econòmic reiterat.

En tercer lloc, [traslladar a la comunitat l'execució d'obres sobre un element potencialment aliè i remetre-la posteriorment a la via civil excedeix els límits de la potestat administrativa](#) i pot comprometre el dret a no suportar càrregues desproporcionades ni riscos jurídics indeguts, sense una valoració prèvia de les responsabilitats patrimonials.

Finalment, la persistència d'actuacions coercitives, malgrat els dubtes reconeguts sobre la titularitat, no s'ajusta als principis de bona administració, bona fe i confiança legítima.

En conseqüència, aquesta Sindicatura considera que [l'actuació municipal no s'ha ajustat als principis de proporcionalitat, seguretat jurídica, coherència administrativa i bona](#)



administració, i entén que és necessari que l'Ajuntament revisi d'una manera integral la gestió de l'expedient, si escau, amb una determinació clara de les responsabilitats que corresponguin.

4. Expedient carrer del Carme, B

L'expedient, relatiu a l'edifici situat al carrer del Carme, B, s'incoa formalment mitjançant una resolució de data 24 d'abril de 2018, arran d'una inspecció practicada el 27 de febrer de 2018, motivada pel mal estat d'una xemeneia de maó ubicada al pati interior.

L'informe d'inspecció inicial descriu detalladament les patologies greus de la xemeneia i el risc de despreniments. Conclou, [després de la consulta del cadastre, que el peu de la xemeneia s'introdueix en un sostre que correspon a la finca del carrer del Carme, B](#), de propietat vertical, tot i que l'element s'adossa a la mitgera del carrer del Carme, A. Amb aquest fonament, el Districte atribueix inicialment la responsabilitat de conservació a la finca del carrer del Carme, B i hi dirigeix l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

En coherència amb aquesta atribució inicial, el Districte dicta una ordre de conservació mitjançant una resolució de data 6 de setembre de 2018 i ordena adoptar immediatament mesures de seguretat i sol·licitar una llicència o un comunicat d'obres per reparar la xemeneia. En data 10 d'octubre de 2018, la propietat del carrer del Carme, B, formula al·legacions en què sosté que la xemeneia no és de titularitat seva. Malgrat aquestes manifestacions, els informes d'inspecció posteriors del març i el maig del 2019 no verifiquen d'una manera efectiva l'origen de l'element i es limiten a indicar que no queda acreditada la no titularitat. L'expedient continua fins a la imposició d'una multa coercitiva de 1.000 euros mitjançant una resolució de 24 de maig de 2019.

La situació canvia a partir de la intervenció de l'SPEIS el 14 d'abril de 2019 i, sobretot, amb l'informe d'inspecció del 18 d'octubre de 2021. Aquest informe constata que, tot i que la xemeneia està adossada a la finca del carrer del Carme, A, l'element surt del sostre de l'edifici situat al carrer del Carme, C i, [per tant, no correspon ni a la finca del carrer del Carme, B, ni a la del carrer del Carme, A](#). Sobre la base d'aquesta constatació, es proposa arxivar l'expedient del carrer del Carme, B, [per haver-se dirigit erròniament contra un subjecte no obligat](#).

A conseqüència d'aquesta inspecció, mitjançant el Decret d'alcaldia del 12 de novembre de 2021, s'estima el recurs d'alçada interposat, s'arxiva l'expedient del carrer del Carme, B, i s'anul·la la multa coercitiva imposada, en reconèixer expressament que l'ordre administrativa no corresponia a la finca del carrer del Carme, B, ja que la xemeneia objecte del procediment pertanyia a una altra finca, concretament la del carrer del Carme, C.



La relació d'aquest expedient amb l'anterior, relatiu a la finca del carrer del Carme, A, és directa i substancial, ja que ambdós procediments tenen com a origen material el mateix element constructiu: la xemeneia antiga en mal estat vinculada a antics safareigs del pati interior de l'illa. En l'expedient del carrer del Carme, A, des de la fase inicial de l'any 2013, diversos informes tècnics ja havien posat de manifest dubtes sobre la titularitat de la xemeneia, apuntant alternativament a les finques del carrer del Carme B, C o A, sense que aquesta qüestió, a hores d'ara, hagi quedat aclarida definitivament.

És especialment rellevant que les conclusions que fonamenten l'estimació del recurs i l'arxivament de l'expedient del carrer del Carme, B, coincideixin substancialment amb les advertències i els indicis que constaven des de feia anys en l'expedient del carrer del Carme, A. En ambdós casos, els informes tècnics acaben confirmant que la xemeneia no correspon a cap d'aquestes dues finques, sinó a una tercera, situada al carrer del Carme, C. Tanmateix, mentre que en l'expedient del carrer del Carme, B, l'Administració acaba rectificant formalment, arxivant el procediment i deixant sense efecte la multa coercitiva, aquesta mateixa actuació correctora no s'ha produït d'una manera equivalent en l'expedient del carrer del Carme, A.

Aquesta diferència de tractament evidencia una actuació administrativa desigual davant situacions materialment idèntiques i reforça la conclusió que, en el cas del carrer del Carme, A, l'exercici de la potestat de disciplina urbanística s'ha mantingut malgrat la manca de determinació clara del subjecte realment obligat. Per tant, l'expedient del carrer del Carme, B, no només està estretament vinculat a l'expedient del Carrer del Carme, A, sinó que constitueix un precedent administratiu rellevant que posa en qüestió la continuïtat de les mesures coercitives adoptades contra la CPP del carrer del Carme, A.

5. Expedient carrer del Carme, C

L'expedient, relatiu a la finca del carrer del Carme, C, es desglossa en dues fases clarament diferenciades que responen al mateix problema —la xemeneia antiga en mal estat vinculada al pati interior de l'illa—, però amb una evolució administrativa que posa de manifest contradiccions internes i manca de coherència global amb els expedients precedents.

En una primera fase (octubre del 2021 - juliol del 2022), el Districte actua d'acord amb els informes tècnics i amb la intervenció prèvia de l'SPEIS del 15 d'abril de 2019. Tant l'informe de l'SPEIS com l'informe d'inspecció municipal del 14 d'octubre de 2021 identifiquen, de manera coincident, que la xemeneia, tot i que està adossada a la mitgera del carrer del Carme, A, surt del sostre de l'edifici situat al carrer del Carme, C. D'acord amb aquests fets, l'Ajuntament incoa l'expedient contra la finca del carrer del Carme, C, i dicta una resolució de



mesura cautelar de conservació en què ordena mesures immediates de protecció i la tramitació de les obres necessàries per eliminar el risc de desprendiments.

Aquesta primera fase presenta, en termes generals, una actuació administrativa coherent, ja que l'Administració identifica un risc objectiu per a la seguretat i dirigeix l'ordre cautelar a la finca que, [segons els informes tècnics, apareix com a origen estructural de la xemeneia](#). Tanmateix, el procediment queda entorpit per problemes reiterats de notificació, amb publicacions successives al BOE, i acaba sent declarat [caducat l'any 2022](#), sense que s'hagués resolt el fons del conflicte de titularitat ni s'hagués executat materialment la mesura.

En una segona fase (juliol del 2022 - maig del 2025), l'Ajuntament reobre l'expedient amb una nova resolució de mesures cautelars, amb la seva ratificació i, posteriorment, amb la imposició d'una multa coercitiva de 300 euros per incompliment de l'ordre. Aquesta segona fase és especialment rellevant perquè, malgrat que el titular formula al·legacions detallades, aporta plànols parcel·lars i nega la titularitat de la xemeneia, l'Administració continua el procediment coercitiu contra ell durant un temps.

No obstant això, els informes d'inspecció de l'1 de febrer de 2024 i el 25 de juny de 2024 suposen un punt d'inflexió decisiu. En aquests informes [la inspectora municipal mateixa reconeix explícitament la impossibilitat de determinar la titularitat de la xemeneia](#), tot indicant que s'han tramitat expedients contra totes les finques susceptibles de ser-ne titulars (Carme B, C i A), amb el resultat reiterat que totes neguen tenir-ne la responsabilitat.

Davant d'aquesta situació, l'Administració adopta una decisió que és especialment significativa: [decideix continuar les actuacions contra la finca del carrer del Carme, A, únicament pel fet que la xemeneia està adossada físicament a la seva mitgera](#) i desvincula la finca del carrer del Carme, C, de qualsevol responsabilitat ulterior.

Aquesta decisió condueix a l'[arxivament de l'expedient carrer del Carme, C](#), i, posteriorment, a la [revocació expressa de la multa coercitiva imposada](#), mitjançant una resolució d'1 de maig de 2025. En aquesta resolució de revocació, l'Administració reconeix, de manera formal, que el titular del carrer del Carme, C, no era responsable ni titular de la xemeneia, que l'ordre administrativa era [impossible de complir](#) i que la multa coercitiva imposada era [no conforme a dret](#), i qualifica la situació com un [supòsit de nul·litat de ple dret](#) per exigir un contingut impossible, d'acord amb l'article 47.1 de la Llei 39/2015.

[6. Anàlisi conjunta dels tres expedients \(Carme A, B i C\).](#)

L'anàlisi conjunta dels tres expedients posa de manifest que tots tenen com a origen un mateix element constructiu i un problema mai resolt de manera estructural: [la manca d'una](#)



determinació clara i definitiva de la titularitat de la xemeneia antiga situada al pati interior de l'illa.

En l'expedient carrer del Carme, A, iniciat l'any 2012, hi consten des de la fase inicial dubtes reiterats i documentats sobre la titularitat de la xemeneia, sense que s'aclarís aquesta qüestió abans de dictar ordres de conservació i imposar multes coercitives successives a la CPP del carrer del Carme, A. En l'expedient carrer del Carme, B, l'Ajuntament inicialment va imputar la responsabilitat a aquesta finca, per acabar reconeixent l'error i arxivant el procediment l'any 2021, amb estimació del recurs d'alçada i anul·lació de la multa coercitiva imposada.

L'expedient carrer del Carme, C, especialment en la segona fase, no sols confirma els dubtes existents en els procediments anteriors, sinó que aporta una constatació especialment rellevant: malgrat que s'hi reconeix formalment la manca de titularitat d'aquesta finca i se li revocat la sanció imposada, l'Administració decideix traslladar novament la càrrega a la finca del carrer del Carme, A, sense una nova determinació jurídica de la titularitat, de manera que reproduïx la mateixa disfunció que ja havia motivat l'arxivament dels expedients relatius als carrers del Carme, B i C.

Des d'un punt de vista jurídic, la valoració d'aquests expedients permet extreure diverses conclusions rellevants. En primer lloc, l'actuació municipal evidencia una **vulneració reiterada del principi de seguretat jurídica**, atès que durant més de deu anys s'han dictat ordres i imposat multes coercitives sense una determinació prèvia, clara i estable del subjecte realment obligat, una circumstància que ha estat reconeguda explícitament pel Districte mateix en informes i resolucions successius.

En segon lloc, la imposició de multes coercitives a finques que posteriorment han estat exonerades de responsabilitat formalment —com les dels carrers del Carme, B i C, — posa de manifest un **ús improcedent de la potestat d'execució forçosa** incompatible amb la seva naturalesa jurídica, ja que aquestes mesures només es poden adreçar contra qui està efectivament obligat a complir l'ordre administrativa.

En tercer lloc, és especialment significativa la declaració expressa, en la resolució de revocació del 2025, que **l'ordre dictada al carrer del Carme, C, era de impossible de complir i constitutiva de nul·litat de ple dret**. Aquesta qualificació reforça, per coherència jurídica, la **necessitat de revisar amb el mateix criteri les actuacions coercitives mantingudes contra la finca del carrer del Carme, A**, fonamentades en un problema de titularitat idèntic i mai resolt.

Finalment, des de la perspectiva dels principis de **proporcionalitat, bona fe, confiança legítima i bona administració**, l'actuació municipal esdevé especialment qüestionable, ja que l'Administració ha optat per traslladar successivament la responsabilitat entre finques



confrontants, sense adoptar una solució estructural —com ara la determinació jurídica de la titularitat o l'execució subsidiària — i ha generat una càrrega econòmica i jurídica reiterada sobre propietats que, finalment, han estat exonerades de responsabilitat.

En síntesi, l'actuació municipal en relació amb la xemeneia **no ha garantit una identificació prèvia i estable del subjecte responsable**, ha comportat l'ús inadequat de mesures coercitives i ha derivat en rectificacions successives que evidencien una deficiència estructural en la instrucció dels procediments. Aquesta situació justifica la necessitat, des d'una perspectiva de bona administració, d'una **revisió global de les actuacions practicades i de l'adopció d'una resolució definitiva que eviti la reiteració d'expedients fonamentats en la mateixa indeterminació**.

7. Nou expedient sobre carrer del Carme A

L'expedient es va incoar arran de les intervencions de l'SPEIS dutes a terme en els mesos de juliol i octubre del 2025, motivades per l'esfondrament parcial d'un forjat de fusta i per greus deficiències estructurals a l'interior de l'edifici situat al carrer del Carme, A, amb afectació directa a la seguretat de les persones. Les patologies detectades es van vincular a filtracions persistents d'aigua, a la degradació de les bigues de fusta i a una manca prolongada de manteniment dels elements estructurals comuns.

Les actuacions municipals derivades —inspecció, incoació del procediment i ordre de conservació— es fonamenten exclusivament en deficiències internes i pròpies de la finca i identifiquen, d'una manera clara i coherent, la CPP de propietaris del carrer del Carme, A, com a subjecte responsable. A diferència dels anteriors, aquest expedient no presenta contradiccions tècniques ni dubtes sobre l'origen del risc o sobre la titularitat dels elements afectats.

Tot i coincidir pel que fa a l'àmbit físic amb expedients anteriors relatius a la mateixa finca, l'objecte material d'aquest procediment és completament diferent. En l'expedient no s'actua sobre la xemeneia situada al pati interior ni sobre cap element compartit amb finques confrontants, sinó únicament sobre forjats, estructures i instal·lacions internes de l'edifici. Qualsevol menció a una xemeneia té un caràcter merament accessori i no constitueix el fonament de l'ordre de conservació dictada.

En aquest sentit, cal precisar que, si bé en les al·legacions presentades per la CPP en data 19 de desembre de 2025, en el tràmit d'audiència s'indica que entre les intervencions previstes en el projecte es podria incloure, entre altres actuacions, l'enderroc de la xemeneia. En data 22 de juliol de 2025 no constava l'existència de cap tràmit de llicència obert a la finca en relació amb aquesta intervenció ni amb cap actuació sobre aquest element.



Per tant, l'expedient és autònom i jurídicament desvinculat del conflicte administratiu relatiu a la xemeneia. La seva tramitació respon a un exercici ordinari i ajustat a dret del deure de conservació davant un risc real i acreditat, si bé **no altera, corregeix ni convalida les disfuncions detectades en els expedients anteriors**, que es van caracteritzar, precisament, per la indeterminació del subjecte obligat.

8. 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 Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, 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, 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 també es projecta 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.

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 Ciutat Vella no ha estat ajustada a dret en la tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística incoat contra la comunitat de propietaris i propietàries de la finca del carrer del Carme A.](#)

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

- [Recordar al Districte de Ciutat Vella](#) l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura i facilitar-li la informació que li sol·liciti dins del termini previst legalment per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals.
- [Recomanar al Districte de Ciutat Vella](#) que, abans d'incoar nous expedients i adoptar noves ordres de conservació, determini de manera concloent la titularitat controvertida de la xemeneia mitjançant un informe tècnic i jurídic, i que, si el risc per a la seguretat pública persisteix i no es pot atribuir amb claredat la responsabilitat a cap finca concreta, valori emprendre les actuacions necessàries per garantir-la.
- [Recomanar al Districte de Ciutat Vella](#) que no imposi noves multes coercitives ni ordres individualitzades mentre persisteixi la indeterminació del subjecte obligat, atès el risc de nul·litat per manca d'exigibilitat.
- [Recomanar al Districte de Ciutat Vella](#) que revisi l'expedient incoat a la finca del carrer del Carme A, a la llum de les revocacions dels expedients corresponents a les finques del carrer del Carme B i C, que unifiqui els criteris tècnics i jurídics aplicats per evitar situacions d'inseguretat jurídica i que, si escau, retorni els imports de les multes imposades.

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"**.