



RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 11 de desembre de 2025 el ciutadà, en qualitat de representant legal de la Comunitat de Propietaris i Propietàries (CPP) de la finca situada al carrer de Montanyans, A, va presentar una queixa davant aquesta Sindicatura per la presumpta inacció municipal davant una denúncia relativa a la manca de manteniment del solar situat al carrer de Montanyans, B, confrontant amb l'immoble esmentat i amb el carrer del Pou de la Figuera.

Concretament, el 6 de juny de 2025 va sol·licitar al Districte de Ciutat Vella que requerís la propietat del solar per tal de fer-hi el manteniment adequat. Aquesta sol·licitud va ser reiterada el 5 de desembre de 2025 i es va advertir que el solar es trobava ocupat i que a la finca del carrer de Montanyans, A, s'hi havien de dur a terme unes obres que necessàriament requerien el pas per aquest espai.

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 20 de desembre 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 la informació sol·licitada.



CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació

L'Ajuntament ha trigat més de tres 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 dur a terme adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.**

2. 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.

3. Les actuacions municipals en el solar en qüestió

El Districte informa que, en el marc de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística, s'han incoat cinc procediments de restitució a nom de les persones copropietàries del solar.

A la vista de la documentació que configura els expedients administratius, la Sindicatura ha pogut constatar que els expedients esmentats tenen l'origen en la denúncia presentada el 12 de febrer de 2024, en relació amb la situació del solar situat al carrer de Montanyans, B, cantonada amb el carrer del Pou de la Figuera, per la manca de manteniment, l'absència d'un tancament adequat i la presència de persones ocupant-lo de manera irregular. Aquests fets van donar lloc a la incoació de diversos procediments administratius sota l'expedient marc, tots amb un objecte i un fonament coincidents.

Les inspeccions municipals dutes a terme el 26 de febrer de 2024 van constatar l'existència d'obertures en el tancament perimetral, l'acumulació de residus i materials combustibles, així com la presència de persones vivint al solar, fets que configuraven una situació d'incompliment del deure legal de conservació establert en l'article 197 TRLUC. A partir d'aquests fets, l'Ajuntament va incoar procediments de protecció de la legalitat urbanística en què s'ordenava a la propietat el tancament, la neteja i la desratització del solar, amb advertiment de multes coercitives i de possible execució subsidiària en cas d'incompliment.

Els expedients 1, 2, 3 i 4 reproduïen substancialment les mateixes ordres i fonaments jurídics, i varien únicament en aspectes formals de tramitació i notificació. En tots els casos, l'Administració municipal va mantenir el criteri que la responsabilitat del compliment de les ordres correspon a la propietat del solar, amb independència de l'ocupació il·legal o de l'existència de diversos copropietaris.

En el marc de l'expedient 5, consta la interposició d'un recurs d'alçada per part d'un dels titulars afectats, en el qual s'al·legava, entre d'altres motius, la impossibilitat material de complir les ordres a causa de l'ocupació del solar. Aquest recurs va ser desestimat mitjançant el Decret d'alcaldia de data 16 de desembre de 2024, que confirmava íntegrament les resolucions impugnades i reiterava el deure legal de conservació que incumbeix la propietat.

Posteriorment, el mateix titular afectat va interposar un [recurs contenciós administratiu](#) que actualment està en tramitació davant l'òrgan judicial competent i que es dirigeix contra les resolucions municipals dictades en el marc d'aquest expedient.



Les actuacions posteriors incorporades, especialment en els expedients 3 i 4, evidencien el caràcter persistent de la situació d'incompliment. En particular, l'acta conjunta de Bombers de Barcelona, la Guàrdia Urbana i altres serveis del Districte de Ciutat Vella de 29 de setembre de 2025 constata l'existència d'un risc elevat d'incendi i greus mancances de seguretat per a les dues persones ocupants del solar, ambdues assistides pels serveis socials de l'Ajuntament. Així mateix, l'informe d'inspecció del gener del 2026 confirma que no s'han executat les ordres municipals i que subsisteix una situació de risc greu.

De la documentació analitzada se'n desprèn que **no hi ha hagut una situació d'inactivitat municipal**, sinó una actuació administrativa continuada amb reiteració d'ordres, informes de seguiment i coordinació amb altres serveis municipals.

De l'exposició dels fets és inqüestionable que el Districte ha exercit la seva potestat per fer complir el deure legal de manteniment i conservació del solar: quan va tenir coneixement dels fets denunciats va activar els mecanismes d'intervenció que la llei li atorga.

Tanmateix, tot i que el Districte ha dut a terme les actuacions administratives necessàries per exigir a les persones copropietàries del solar el compliment del seu deure legal de conservació, l'anàlisi global de l'expedient posa de manifest que aquestes actuacions, malgrat que són formalment correctes i reiterades en el temps, no han assolit l'eficàcia material pretesa. La situació d'ocupació i degradació del solar persisteix i continua generant problemes de seguretat, salubritat i convivència.

En aquest context, la Sindicatura considera que la via estrictament disciplinària no està sent prou efectiva per revertir les dinàmiques existents. Per aquest motiu, **es valora positivament que el Districte, de manera paral·lela a la tramitació de l'expedient de disciplina urbanística, estigui treballant amb les persones copropietàries en la formalització d'un conveni de cessió del solar a l'Ajuntament de Barcelona.**

A parer de la Sindicatura, aquesta alternativa constitueix la solució més viable, eficient i proporcionada en la situació actual, ja que permetria a l'Ajuntament intervenir directament sobre l'espai, incorporar-lo al Pla d'acció del Pou de la Figuera i impulsar nous usos que contribueixin a revertir les dinàmiques de risc i degradació detectades. Així mateix, aquesta cessió facilitaria que es fessin les obres previstes a la finca situada al carrer de Montanyans, A, en garantir l'accés necessari i eliminar els obstacles derivats de l'estat actual del solar.

En conseqüència, **la Sindicatura considera que no només és adequat impulsar de manera decidida aquest plantejament, sinó també necessari, amb la finalitat d'assolir una solució efectiva, estable i orientada a l'interès general, sense perjudici del manteniment de les actuacions legals ja iniciades mentre no es formalitza l'acord corresponent.**



4. El problema exposat pel ciutadà i l'atenció municipal

El ciutadà promotor de la queixa en data 6 de juny de 2025 va formular una consulta a través de la plataforma utilitzada per l'Ajuntament de Barcelona per a la recollida i gestió d'incidències, queixes, suggeriments i peticions de servei, amb la finalitat de saber quines actuacions municipals s'estaven duent a terme respecte d'aquest solar.

Segons manifesta el Districte, un cop consultats els antecedents d'aquest assumpte mitjançant la fitxa IRIS, es va informar el promotor de la queixa de l'existència d'un expedient de disciplina urbanística en tràmit, iniciat per requerir la neteja del solar.

En la documentació aportada pel ciutadà a la Sindicatura hi consta un correu electrònic de resposta dels serveis municipals, de data 7 de juliol de 2025, en què s'indica que "ja **existeix un expedient d'inspecció** per requerir la neteja del solar als seus propietaris".

Posteriorment, en data 5 de desembre de 2025, el ciutadà va donar resposta a aquest correu per interessar-se per l'evolució de les actuacions relatives a la neteja del solar. No consta, però, que aquesta comunicació rebés cap resposta per part dels serveis municipals.

Cal recordar que el **principi de bona administració** exigeix, entre d'altres coses, una resposta motivada, completa, clara i útil, així com una actuació diligent i orientada a la resolució efectiva de les qüestions plantejades per la ciutadania. En aquest cas, la comunicació del promotor de la queixa no es limitava a una mera consulta genèrica, sinó que posava de manifest una situació prolongada en el temps que incloïa la persistència de l'ocupació del solar, els riscos per a la salubritat i la seguretat, així com els perjudicis ocasionats a tercers. En particular, s'assenyalava la impossibilitat de dur a terme obres a la finca confrontant del carrer de Montanyans, A, que el ciutadà representa.

Malgrat això, la resposta municipal es limita a informar, de manera genèrica, de l'existència d'un expedient d'inspecció, sense facilitar-ne el número de referència, l'estat de tramitació ni les actuacions concretes que s'hi estan duent a terme. Aquesta manca d'informació impedeix al ciutadà, tot i acreditar un interès directe i legítim, fer un seguiment adequat de les actuacions municipals o valorar, si escau, altres vies d'intervenció.

Des del punt de vista de la Sindicatura, la resposta donada compleix el deure formal de contestació d'una manera mínima, però **no satisfà els estàndards materials exigits pel principi de bona administració**. En aquest sentit, no resulta proporcional a la complexitat i la gravetat de la situació exposada, no és prou transparent ni informativa i no contribueix a generar confiança en l'actuació municipal ni a garantir una tutela efectiva dels drets i els interessos legítims afectats.



Aquest tipus de respostes poden generar la percepció en la ciutadania que l'Administració actua amb passivitat davant les seves comunicacions, és a dir, que no duu a terme les actuacions necessàries per preservar l'interès públic. Aquesta percepció es produeix malgrat que, com s'ha constatat, el Districte ha complert les seves obligacions materials en matèria urbanística, però no ha traslladat adequadament aquesta actuació a la persona interessada.

Finalment, no es pot perdre de vista que l'accés a l'Administració constitueix la porta d'entrada a l'exercici dels drets i deures de les persones administrades. Així mateix, la proximitat a la ciutadania es fonamenta en els principis generals recollits en l'article 3 de la Llei 40/2015 de règim jurídic del sector públic. En aquest context, la comunicació esdevé una eina essencial perquè la ciutadania pugui comprendre millor el funcionament de l'Administració i perquè aquesta es mostri més accessible, transparent i propera.

5. 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.

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 Ciutat Vella ha estat ajustada a dret en matèria de disciplina urbanística i, tot i no haver estat prou eficaç, s'ha orientat correctament a obtenir la cessió del solar. En canvi, pel que fa a l'atenció i la resposta donada al ciutadà, no ha assolit els estàndards exigibles en virtut del principi de bona administració.



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 dur a terme adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que impulsi de manera prioritària la formalització del conveni de cessió del solar a l'Ajuntament, com a mesura més eficaç i proporcionada per resoldre la situació de risc existent, sense perjudici del manteniment de les actuacions disciplinàries iniciades.
- **Recomanar al Districte de Ciutat Vella** que vetlli per garantir respostes expresses, completes i dins d'un termini raonable a les comunicacions de la ciutadania, en què faciliti informació concreta sobre els expedients en tràmit (identificació, estat i actuacions) quan concorrin interessos legítims acreditats.

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".