



RESOLUCIÓ

Disciplina urbanística



DRET A UNA BONA ADMINISTRACIÓ
CIUTAT GARANTISTA

ANTECEDENTS

Objecte de la queixa

En data 16 de juliol de 2026, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura pel deficient estat de conservació de la finca on resideix, situada a la gran via de les Corts Catalanes, i per la manca d'una solució efectiva a les incidències denunciades.

Exposava que, des de l'any 2019, havia presentat diverses reclamacions a l'Ajuntament per problemes relacionats amb el deteriorament de la façana, el risc de desprendiments, les deficiències d'accessibilitat i altres mancances de conservació de l'immoble. També indicava que els Bombers de Barcelona havien intervingut en diverses ocasions a causa de desprendiments a la façana i havien advertit de la necessitat d'executar reparacions urgents.

Així mateix, manifestava haver presentat diversos escrits en el marc de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística sense que, segons considerava, s'hagués resolt de manera efectiva una situació que continua afectant la seguretat, l'accessibilitat i les condicions d'habitabilitat de la finca.

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 21 de juliol de 2026, la Sindicatura es va adreçar a la [Regidoria del Districte de Sant Martí](#) per tal de conèixer les intervencions efectuades en relació amb la queixa presentada.



Resposta dels òrgans afectats

El dia 27 de juliol de 2026, aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada i 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 de l'urbanisme i, per tant, l'Ajuntament, com a ens titular d'aquest deure, 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. La tramitació de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística

La revisió de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística evidencia una situació d'incompliment continuat per part de la propietat de la finca situada a la gran via de les Corts Catalanes, respecte dels deures de conservació exigits per l'Ajuntament des de l'any 2017. A conseqüència de les deficiències detectades a la façana i dels reiterats episodis de



despreniments comunicats pels Bombers de Barcelona, es va incoar l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

De la documentació examinada es desprèn que, des de l'any 2018, el Districte ha desenvolupat una activitat administrativa continuada a fi d'obtenir el compliment de les ordres de conservació dictades. En aquest període s'han dut a terme actuacions inspectores i s'han imposat catorze multes coercitives a la propietat.

Malgrat aquestes actuacions, les deficiències constructives no s'han corregit de manera efectiva. Les queixes veïnals, les intervencions dels Bombers i els informes tècnics incorporats a l'expedient constaten la persistència dels problemes de conservació i la manca d'una solució definitiva.

És especialment significatiu l'informe dels Bombers de Barcelona de 8 de juliol de 2019, en què es fa constar que un **fragment de façana es va desprendre i va impactar contra el parabrisa d'un vehicle en circulació**, malgrat haver-hi xarxes de protecció. Segons aquest informe, l'origen dels despreniments es trobava en la corrosió de les armadures dels voladissos de les balconades, la qual cosa provocava el deteriorament i la caiguda de fragments de formigó.

També consta a l'expedient una comunicació del Departament de Llicències i Inspecció adreçada a la propietat en què s'advertia que la façana continuava representant un risc per a la seguretat de les persones vianants. En aquest escrit es posava de manifest el deteriorament de les mesures de protecció instal·lades, l'existència de diverses zones amb risc de despreniment i la necessitat d'executar amb urgència les obres de reparació ordenades.

La persistència d'aquesta situació queda acreditada de nou a l'informe dels Bombers de 12 d'agost de 2024. Segons aquest document, es van produir nous despreniments de **fragments d'arrebossat de dimensions considerables que van caure sobre la vorera des d'una alçada superior al tercer pis**. Les proteccions existents van ser insuficients per contenir els materials despresos, fet que va obligar a delimitar la zona per garantir la seguretat dels vianants i a retirar cinc motocicletes estacionades per evitar danys materials.

3. Anàlisi de l'actuació municipal

Aquesta Sindicatura constata que el Districte ha exercit les competències de disciplina urbanística i de conservació dels immobles que li corresponen mitjançant actuacions inspectores, requeriments a la propietat i la imposició reiterada de multes coercitives. En conseqüència, des d'un punt de vista formal, no es pot apreciar una situació d'inactivitat administrativa en la tramitació de l'expedient.



Tanmateix, la finalitat de les potestats de protecció de la legalitat urbanística no es limita a tramitar procediments coercitius, sinó que ha de garantir el compliment efectiu dels deures de conservació i la protecció de la seguretat pública. En el cas analitzat, les actuacions desenvolupades no han aconseguit eliminar les deficiències detectades ni evitar la reiteració d'incidents a la via pública.

La documentació examinada acredita que els desprendiments s'han produït de manera recurrent i que, en diverses ocasions, les mesures preventives instal·lades han estat insuficients per evitar situacions de risc. Aquesta circumstància evidencia que les actuacions impulsades fins ara no han estat prou eficaces per assolir l'objectiu perseguit.

Per aquest motiu, aquesta Sindicatura conclou que, si bé el Districte ha mantingut una actuació administrativa continuada, l'eficàcia de les mesures adoptades ha estat limitada. Han transcorregut prop de deu anys des de la incoació de l'expedient sense que s'hagi donat compliment a l'ordre municipal de conservació ni s'hagi eliminat de manera definitiva el risc associat al mal estat de la façana.

L'actuació municipal ha de ser proactiva i orientada a obtenir resultats efectius. Per això, no és suficient la imposició indefinida de multes coercitives quan aquestes es mostren ineficaces per assolir la finalitat perseguida. En aquests supòsits, l'Administració ha de valorar l'impacte real de les mesures aplicades i impulsar, si escau, els instruments que l'ordenament jurídic posa al seu abast per garantir el compliment de les resolucions.

En conseqüència, la Sindicatura considera necessari que el Districte continuï impulsant amb la màxima diligència les actuacions necessàries per garantir l'execució efectiva de les obres ordenades i que **valori adoptar mesures addicionals** davant la persistència de l'incompliment per part de la propietat. En particular, atesa la prolongació de la situació i l'afectació reiterada a la seguretat de les persones i l'ús normal de la via pública, cal examinar la procedència d'exercir totes les potestats que l'ordenament jurídic atribueix a l'Administració per assegurar el compliment dels deures de conservació de l'immoble.

4. Les infraccions urbanístiques

Al marge de les mesures de restauració de la legalitat urbanística adoptades fins ara i dels mecanismes d'execució forçosa impulsats per l'Administració municipal, aquesta Sindicatura considera necessari examinar si els fets acreditats a l'expedient poden tenir també rellevància des de la perspectiva de la potestat sancionadora.

En aquest sentit, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, imposa a les persones propietàries el deure de mantenir els terrenys, les construccions i les instal·lacions en les condicions exigibles de seguretat,



salubritat i ornament públic. La mateixa norma faculta l'Administració per exigir-ne el compliment mitjançant ordres d'execució i, si escau, a través de l'exercici de la potestat sancionadora davant l'incompliment dels deures urbanístics. En particular, l'article 214.d) tipifica com a **infracció urbanística greu** l'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general en condicions de seguretat, infracció que pot comportar una multa de fins a 150.000 euros.

D'altra banda, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix l'obligació de les persones propietàries de conservar i rehabilitar els immobles per garantir-ne les condicions de seguretat, habitabilitat i funcionalitat, així com per evitar riscos per a les persones i per a l'entorn urbà. Així mateix, l'article 124.1.c) d'aquesta norma considera infracció greu l'incompliment del deure de conservació i rehabilitació quan comporti una afectació greu de les condicions d'habitabilitat de l'edifici, sempre que hi hagi hagut un requeriment administratiu previ.

En el cas objecte d'estudi, la documentació incorporada a l'expedient posa de manifest l'existència d'un deteriorament persistent de la façana al llarg d'un període de temps molt prolongat, l'incompliment reiterat dels requeriments formulats per l'Administració municipal, així com diversos episodis de despenjaments que han afectat la via pública i han obligat a adoptar mesures preventives per preservar la seguretat de les persones i dels béns.

Davant d'aquestes circumstàncies, aquesta Sindicatura considera que **el Districte hauria de valorar de manera expressa la possible concurrència dels pressupòsits necessaris per exercir la potestat sancionadora** prevista tant en la normativa urbanística com en la legislació d'habitatge. Aquesta valoració resulta especialment pertinent atesa la persistència de l'incompliment i els riscos que la situació ha comportat per a la seguretat pública. Tot això, sense perjudici de la continuïtat de les actuacions dirigides a obtenir l'execució efectiva de les obres ordenades. Correspon, en tot cas, als òrgans municipals competents determinar si els fets constatats són constitutius d'infracció administrativa i, si escau, acordar la incoació del procediment sancionador corresponent.

5. La condició de persona interessada en l'expedient de protecció de la legalitat urbanística

Pel que fa a aquesta qüestió, el Districte informa que només té constància de dues instàncies presentades per la ciutadana: una l'any 2019 i una altra el mes de març del 2026. Respecte de la primera, assenyala que la inspectora la va informar telefònicament de l'existència d'un expedient ja iniciat i que se sancionaria la propietat mentre no s'executessin les reparacions requerides. Quant a la instància presentada el març del 2026, el Districte manifesta que no s'hi va donar resposta en considerar que es tractava d'una reiteració de la queixa anterior.



Aquesta Sindicatura creu que l'actuació del Districte en relació amb les instàncies presentades per la ciutadana no s'ha ajustat plenament als principis de bona administració. Si bé consta que, arran de la primera instància, es va facilitar informació sobre l'existència d'un expedient mitjançant una comunicació telefònica, aquesta forma d'actuació presenta limitacions evidents pel que fa a la seva formalització, constància i traçabilitat.

D'altra banda, el fet de no donar resposta a la instància presentada el març del 2026, sota el criteri que constituïa una mera reiteració de la queixa anterior, no té prou justificació. Cal tenir en compte que la ciutadana resideix a l'edifici afectat pels fets objecte de l'expedient administratiu i que, per tant, ostenta un interès legítim directament vinculat a les actuacions municipals que s'hi duen a terme.

En aquest sentit, si bé l'article 62.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), estableix que la mera presentació d'una denúncia no confereix per si mateixa la condició de persona interessada en el procediment, aquesta previsió no impedeix que qui denuncia adquireixi aquesta condició quan concorren les circumstàncies legalment exigides.

Així, d'acord amb l'article 4.1.c de l'LPACAP, tenen la condició de persones interessades aquelles persones els drets o interessos legítims de les quals puguin quedar afectats per la resolució que es dicti en el procediment, sempre que s'hi hagin personat abans que recaigui la resolució definitiva.

Del contingut dels escrits aportats per la ciutadana es desprèn que resideix al mateix immoble respecte del qual s'han incoat els expedients administratius. Atès que les deficiències denunciades i les eventuais mesures correctores incideixen directament en les seves condicions d'habitabilitat i seguretat, cal reconèixer-li la condició de persona interessada als efectes previstos a l'article 4 de l'LPACAP.

Aquesta Sindicatura coneix que l'aplicació informàtica Autoritas, utilitzada per tramitar aquest tipus d'expedients, no genera comunicacions automàtiques a les persones denunciants. Tanmateix, aquesta circumstància organitzativa o tècnica no pot justificar la manca d'atenció als drets que l'ordenament jurídic reconeix a les persones que tenen la condició d'interessades en un procediment administratiu.

Per tot el que s'ha exposat, aquesta Sindicatura considera que, quant a aquesta qüestió, **el Districte no ha garantit adequadament els drets que corresponen a la ciutadana** en la seva condició de persona interessada, ja que no li ha donat cap resposta expressa sobre l'estat de tramitació dels expedients ni sobre les actuacions administratives desenvolupades, la qual cosa vulnera els principis de transparència, bona administració i servei efectiu a la ciutadania.



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.

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** no ha estat prou eficaç per garantir el compliment del deure de conservació de l'immoble ni ha assegurat adequadament els drets d'informació de la ciutadana com a persona interessada en el procediment.

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

- **Recomanar al Districte de Sant Martí** que impulsi amb la màxima diligència les actuacions necessàries per garantir l'execució efectiva de les obres de conservació.
- **Recomanar al Districte Sant Martí** que valori expressament la concurrència dels requisits necessaris per exercir la potestat sancionadora prevista en la normativa urbanística i d'habitatge.
- **Recomanar al Districte de Sant Martí** que reconegui i garanteixi els drets de la ciutadana com a persona interessada en els expedients de protecció de la legalitat urbanística que afecten l'immoble on resideix.

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.