



NEWSLETTER URBANISMO | MARZO | 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

EDITORIAL

La presente edición ofrece una selección de resoluciones recientes de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo. Estas resoluciones tienen especial relevancia para la interpretación y aplicación del Derecho urbanístico, dado que abordan diversas cuestiones que presentan interés casacional objetivo y contribuyen a clarificar la aplicación práctica de la normativa vigente.

El objetivo es facilitar una visión sintética de los criterios interpretativos más recientes que pueden resultar de interés para profesionales del Derecho urbanístico, operadores económicos y administraciones públicas.

I. SENTENCIAS

En esta primera sección se recogen algunas de las sentencias más recientes del Tribunal Supremo, en las que se identifican problemas interpretativos recurrentes, especialmente en ámbitos como la valoración del suelo, la ejecución urbanística o la delimitación de responsabilidades administrativas.

Sentencia del Tribunal Supremo número 1083/2026, de 4 de marzo (Rec. 1005/2024). Expropiación de suelo urbanizado: delimitación entre coeficiente K y valor de la construcción (Vc).

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

Constituye el objeto del presente recurso de casación determinar si, a los efectos de calcular el justiprecio en las expropiaciones de terrenos en situación de suelo urbanizado no edificado, existe concurrencia de conceptos entre los gastos que han de considerarse para el cálculo del coeficiente de ponderación ("K") y los gastos que sirven para determinar el valor de la construcción ("Vc"), o si, por el contrario, unos y otros responden a finalidades, cálculos y criterios de valoración distintos, siendo procedente reafirmar o aclarar la jurisprudencia ya fijada por el Tribunal Supremo sobre la interpretación del artículo 22.2 del RVLS.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo reafirma como doctrina

que no existe concurrencia de conceptos entre los elementos que integran el coeficiente K y los que deben computarse en el valor de la construcción Vc, por responder ambos a finalidades y criterios de valoración distintos. El coeficiente K opera como índice de ponderación vinculado a los gastos propios de la promoción inmobiliaria necesarios para la materialización de la edificabilidad, mientras que el Vc comprende exclusivamente los costes necesarios para la construcción del inmueble.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 22.2 del RVLS.

Sentencia del Tribunal Supremo número 1207/2026 de 17 de marzo (Rec. 4073/2024). Vertidos y responsabilidad municipal: exoneración por falta de infraestructuras autonómicas y riesgo para la salud pública.

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La Sentencia del Tribunal Supremo 1207/2026 aborda una cuestión de notable relevancia práctica en el ámbito de la gestión de infraestructuras hidráulicas y, en particular, en la delimitación de responsabilidades entre Administraciones públicas en materia sancionadora.

El interés casacional se centra en determinar si el eventual incumplimiento por parte de la Administración autonómica de sus obligaciones —en este caso, relativas a la ejecución de determinadas obras hidráulicas— puede operar como causa de exoneración de responsabilidad para las entidades locales que, siendo competentes en materia de evacuación y tratamiento de aguas residuales, incurren en vertidos contrarios a la normativa vigente.

La cuestión no es menor, pues incide directamente en un problema recurrente: la existencia de sistemas de saneamiento incompletos o deficientes cuya corrección depende, al menos en parte, de actuaciones que no corresponden al ente local. En estos supuestos, las entidades locales suelen alegar la imposibilidad material de cumplir con los estándares exigidos, desplazando la causa última del incumplimiento a la inactividad de otra Administración.

Sin embargo, el Tribunal Supremo plantea el debate desde la óptica estricta del Derecho Administrativo sancionador, donde rigen principios como el de culpabilidad y responsabilidad por la propia conducta. A estos efectos, la sentencia invita a analizar si la falta de actuación autonómica puede considerarse un elemento suficiente para excluir la culpabilidad de la entidad local o, por el contrario, si ésta mantiene un deber propio e independiente de garantizar el adecuado funcionamiento del servicio, con independencia de las disfunciones interadministrativas existentes.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

La Sentencia del Tribunal Supremo 1207/2026 fija un criterio de especial interés en la delimitación de responsabilidades entre Administraciones en materia de vertidos, introduciendo un matiz relevante en la aplicación de los principios del Derecho administrativo sancionador.

El Tribunal parte de una premisa clara: el hecho de que el Ayuntamiento sea titular del vertido y que su conducta encaje formalmente en el tipo infractor no agota el análisis. Aun concurriendo tipicidad e imputación subjetiva, puede no existir responsabilidad si, en el caso concreto, no resulta jurídicamente exigible una conducta distinta.

Sobre esa base, el Alto Tribunal establece que el incumplimiento por parte de la Administración autonómica de sus obligaciones —cuando se trata de infraestructuras hidráulicas imprescindibles para el adecuado tratamiento de las aguas residuales— puede operar como causa de exoneración de responsabilidad de la entidad local. Ahora bien, esta exoneración no es automática ni generalizada, sino que queda condicionada a que la omisión del vertido (esto es, la paralización del sistema) comprometa gravemente la salud de las personas.

La Sala construye este razonamiento acudiendo a la categoría de la exclusión de la antijuridicidad. No se trata de que el Ayuntamiento actúe sin culpa en sentido estricto, sino de que la conducta, aun típica, deja de ser antijurídica porque el ordenamiento no puede exigirle razonablemente una alternativa distinta

cuando depende de unas infraestructuras cuya ejecución correspondía a otra Administración —en el caso, la autonómica— que ha incumplido sus obligaciones.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Este planteamiento se articula mediante una interpretación sistemática de los preceptos que disciplinan tanto el régimen de vertidos como la responsabilidad sancionadora. En particular, el Tribunal conecta el artículo 116.3.f), en relación con el artículo 100, del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con el artículo 25.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local —que define las competencias municipales en materia de saneamiento— y con el artículo 28 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, que exige que la conducta sancionada sea efectivamente reprochable.

II. AUTOS

En esta sección se recogen los autos más recientes de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en materia de Derecho Urbanístico, en los que se delimitan las cuestiones jurídicas que serán objeto de futura interpretación jurisprudencial, anticipando así las líneas doctrinales que el Tribunal está llamado a fijar.

Auto del Tribunal Supremo nº 2413/2026, de 26 de febrero (Rec. 1550/2025). Catastro y suelo urbanizable: alcance de la “ordenación pormenorizada” y relevancia de la falta de desarrollo.

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión de interés casacional que identifica este Auto es determinar cómo debe interpretarse el artículo 7.2.b) texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (“**TRLRHL**”), en relación con terrenos que figuran catastralmente como urbanos y están clasificados como urbanizables cuando existe planeamiento general aprobado, a fin de precisar qué ha de entenderse por determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada y si la falta de instrumentos posteriores de desarrollo o ejecución tiene relevancia jurídica bastante para negar la

naturaleza urbana a efectos catastrales.

La cuestión que identifica el Auto se inserta en una línea jurisprudencial ya consolidada en torno a la interpretación del artículo 7.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, especialmente en lo relativo a la calificación catastral de los suelos urbanizables.

Como es sabido, el Tribunal Supremo ya abordó esta cuestión de forma muy clara a partir de su conocida doctrina iniciada con la sentencia de 30 de mayo de 2014 y posteriormente reiterada en múltiples resoluciones. En esa línea, se vino a establecer que no basta con la mera clasificación del suelo como urbanizable en el planeamiento general para atribuirle la condición de urbano a efectos catastrales, sino que resulta necesario que el ámbito cuente con una ordenación detallada o pormenorizada que permita su transformación efectiva.

Esta doctrina se construye, precisamente, sobre la idea de evitar una desconexión entre la realidad urbanística y la realidad catastral, impidiendo que suelos sin desarrollo efectivo soporten una carga tributaria propia de suelos plenamente urbanizados o en proceso cierto de transformación.

Sin embargo, el interés casacional que ahora se aprecia no radica tanto en el principio general —que parece pacífico— como en qué debe entenderse por “ordenación detallada o pormenorizada” y, sobre todo, en el alcance que debe darse a la ausencia de instrumentos de desarrollo o ejecución.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 61.3, 65 y 77.5 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; y artículos 4 y 7.2 del TRLCI.

CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

LinkedIn



Marta Plaza González

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

LinkedIn



Ana Rosa Del Rey Revilla

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 626 471 394

✉ anarosadelrey@gtavillamagna.com

LinkedIn



Itziar Ederra Mampel

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 635 432 403

✉ itziarederra@gtavillamagna.com

LinkedIn

GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Newsletter informativa se ha cerrado a fecha de 31 de marzo de 2026.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, marzo, 2026

GTA VILLAMAGNA Abogados
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta
28001 Madrid (España)

Esta Newsletter contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.