



NEWSLETTER URBANISMO

ABRIL

2026

## NEWSLETTER ANÁLISIS INTERÉS CASACIONAL DE LAS ÚLTIMAS RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA DE URBANISMO

### EDITORIAL

La presente edición reúne una selección de resoluciones recientes de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en materia de Derecho urbanístico. Las resoluciones analizadas presentan un marcado interés casacional y abordan cuestiones clave vinculadas a la seguridad jurídica del planeamiento, la disponibilidad de hídricos, la delimitación de las potestades administrativas y la estabilidad de las situaciones jurídicas consolidadas.

El objetivo de esta Newsletter es ofrecer una visión sintética y sistematizada de los criterios interpretativos más recientes del Tribunal Supremo, facilitando su comprensión y aplicación práctica por Administraciones públicas y agentes del sector urbanístico.

### SENTENCIAS

En esta sección se recogen algunas de las sentencias más recientes del Tribunal Supremo en materia de urbanismo, en las que se abordan problemas interpretativos de especial relevancia práctica.

#### I. Planeamiento urbanístico y recursos hídricos: suficiencia, disponibilidad jurídica y límites de la nulidad parcial

##### ❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 444/2026, de 15 de abril (Rec. 9014/2023)

#### (i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión de interés casacional se centra, en primer lugar, en determinar si un instrumento de ordenación urbanística de carácter provisional, que reproduce determinaciones de un planeamiento anterior, puede generar nuevas demandas de recursos hídricos a efectos del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio ("TRLA") incluso en un contexto de descenso poblacional.

En segundo término, se plantea si resulta jurídicamente viable declarar la nulidad parcial de un instrumento de planeamiento cuando sea posible individualizar una concreta zona o sector, de modo que las determinaciones declaradas nulas no afecten al resto del territorio planificado.

#### (ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo declara que, para determinar si un instrumento de ordenación urbanística provisional comporta nuevas demandas de recursos hídricos, debe atenderse a la suficiencia de dichos recursos. Para ello debe ponderarse el criterio de la población -aumento o disminución-, pero también las necesidades poblacionales, la naturaleza, uso y destino del suelo sobre el que recae la planificación, así como la disponibilidad material y jurídica de los recursos hídricos.

La Sala recuerda que la suficiencia de recursos hídricos no se limita a la existencia física del recurso, sino que exige también su disponibilidad jurídica. En el caso examinado, el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero fue favorable pero condicionado, entre otros extremos, a la regularización del abastecimiento de aguas del núcleo de Vilamaior.

En cuanto a la nulidad parcial, el Tribunal Supremo admite que puede declararse cuando el vicio afecte a un ámbito territorial o a determinaciones concretas que puedan separarse del resto del plan. Sin embargo, en el caso analizado considera que no concurren esas circunstancias, al apreciar un vicio material que afecta al instrumento en su integridad. Por ello, confirma la anulación del instrumento de ordenación provisional.

#### (iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 25.4 del TRLA; artículo 71 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa

("LJCA"); y artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ("TRLSRU").

## II. Planificación hidrológica y control jurisdiccional: alcance de la discrecionalidad técnica y límites del control judicial

### ❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 443/2026, de 15 de abril (Rec. 420/2023)

#### (i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión controvertida consiste en determinar si determinadas previsiones del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro ("**Real Decreto 35/2023**"), -en particular, las relativas a masas de agua subterránea, acuíferos compartidos y limitaciones derivadas de la planificación hidrológica- vulneran el principio de jerarquía normativa, la reserva de ley o incurren en arbitrariedad en el ejercicio de la potestad reglamentaria, atendiendo al alcance del control jurisdiccional sobre este tipo de disposiciones.

La cuestión se inserta, por tanto, en la delimitación del alcance del control judicial de la potestad reglamentaria en materia de planificación hidrológica, especialmente cuando concurren valoraciones técnicas complejas.

#### (ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo **desestima el recurso y confirma la conformidad a Derecho del Real Decreto 35/2023**, afirmando que se trata de una disposición dictada en ejercicio legítimo de la potestad reglamentaria en materia de planificación hidrológica.

La Sala precisa que el control jurisdiccional de este tipo de disposiciones queda limitado a la verificación del respeto al procedimiento de elaboración, a la jerarquía normativa, a la interdicción de la arbitrariedad y a las exigencias formales y sustantivas del ordenamiento, sin que pueda sustituirse el criterio técnico de la Administración por el del recurrente o el del propio órgano judicial.

En este marco, declara que las discrepancias técnicas o de oportunidad alegadas por la parte recurrente no constituyen causa de nulidad, al inscribirse en el ámbito de la discrecionalidad técnica propia de la planificación hidrológica, siempre que no se acredite error manifiesto, falta de motivación o infracción normativa, lo que no concurre en el caso.

Así mismo, la sentencia subraya que los planes hidrológicos, en cuanto instrumentos normativos vinculantes orientados a la protección y gestión sostenible del dominio público hidráulico, pueden incorporar determinaciones que condicionen usos futuros del recurso sin generar derechos adquiridos, lo que refuerza la legitimidad de las medidas impugnadas.

#### (iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 9.3 de la Constitución Española (principios de jerarquía normativa e interdicción de la arbitrariedad); artículos 40, 41 y 42 del TRLA; LJCA (artículos 1 y 71.2); Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("**Ley 39/2015**"), junto con la normativa precedente en materia de procedimiento y potestad reglamentaria; Real Decreto 907/2007, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica; Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuenca; así como la normativa complementaria en materia de dominio público hidráulico y protección de las aguas, en particular el Real Decreto 849/1986, el Real Decreto 817/2015 y el Real Decreto 1514/2009.

## AUTO

### I. Expropiación y valoración del suelo: incidencia del deber de cesión obligatoria en actuaciones de transformación urbanística

#### ❖ Auto del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2026 (Rec. 878/2026)

##### (i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

El Auto admite el recurso de casación para determinar si, para fijar el justiprecio de terrenos sujetos a actuaciones de transformación urbanística que impliquen renovación, regeneración y rehabilitación urbana, debe tenerse en cuenta el deber de cesión obligatoria y gratuita de suelo previsto en el artículo 18 del TRLSRU.

La cuestión se plantea en relación con la valoración de suelo objeto de expropiación cuando el artículo 37.3 TRLSRU prevé que, en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual debe considerar los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen. El Auto precisa que no existe jurisprudencia específica sobre si, en estos supuestos, debe detrarse de la valoración el porcentaje correspondiente al deber de cesión del artículo 18.1.b) TRLSRU.

##### (ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 18.1 y 2 y 37.3 del TRLSRU; y artículos 20.2, 22, 23 y 25 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

## CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



Ernesto García-Trevijano Garnica

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

 [ernestogtrevijano@gtavillamagna.com](mailto:ernestogtrevijano@gtavillamagna.com)

LinkedIn 



Marta Plaza González

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

 [martaplaza@gtavillamagna.com](mailto:martaplaza@gtavillamagna.com)

LinkedIn 



Ana Rosa Del Rey Revilla

 (+34) 915 210 104 | (+34) 666 922 299

 [anarosadelrey@gtavillamagna.com](mailto:anarosadelrey@gtavillamagna.com)

LinkedIn 



Itziar Ederra Mampel

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

 [itziarederra@gtavillamagna.com](mailto:itziarederra@gtavillamagna.com)

LinkedIn 

# GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Newsletter informativa se ha cerrado a fecha de 5 de mayo de 2026.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, abril, 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.