



NEWSLETTER URBANISMO

MAYO

2026

NEWSLETTER ANALISIS INTERÉS CASACIONAL DE LAS ÚLTIMAS RESOLUCIONES EL 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. Las resoluciones analizadas presentan un marcado interés casacional y abordan cuestiones clave vinculadas a la participación ciudadana en la elaboración de disposiciones generales, la valoración expropiatoria del suelo rural, los efectos de la nulidad del planeamiento, la impugnación de instrumentos urbanísticos y la ordenación de viviendas vacacionales en complejos turísticos.

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. Licencia de obras en parcela situada entre dos términos municipales

❖ Sentencia del Tribunal supremo número 628/2026, de 21 de mayo (Rec. 65/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo se refiere al alcance territorial de una licencia urbanística cuando la edificación autorizada se proyecta sobre una parcela cuya ubicación aparece entre dos municipios colindantes. El problema jurídico no se limita a determinar físicamente dónde se sitúa la parcela, sino a precisar hasta dónde despliega

eficacia la licencia concedida por un Ayuntamiento y qué margen tiene el Ayuntamiento colindante para ejercer las potestades de disciplina o restauración de la legalidad urbanística

La controversia surge porque el Ayuntamiento de Sagunto ordenó la demolición de unas obras que consideraba ejecutadas en su término municipal y carentes de licencia otorgada por dicho Ayuntamiento, pese a que la edificación contaba con licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento de Puzol. Por ello, el interés casacional se proyecta sobre la relación entre el ámbito territorial de las competencias municipales, la eficacia de los actos administrativos firmes dictados por otro Ayuntamiento y la necesidad, en caso de discrepancia sobre los límites municipales, de acudir al procedimiento legal de deslinde antes de adoptar medidas de policía urbanística.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

La respuesta que da la sentencia es que el ámbito territorial de la eficacia de una licencia de obras concedida por un Ayuntamiento para la realización de una edificación no puede sobrepasar la delimitación del territorio de dicho Ayuntamiento y, por tanto, las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística solo pueden afectar a dicha edificación dentro de su término municipal, sin poder extenderse al término municipal del municipio colindante.

La sentencia añade que, si existe duda sobre la delimitación de los términos municipales, “no resulta procedente que uno de los Ayuntamientos decida de manera taxativa esa delimitación”, sino que debe acudirse al procedimiento de deslinde. Además, si la edificación cuenta con una licencia firme otorgada por otro Ayuntamiento, no cabe que el Ayuntamiento colindante la desconozca declarando directamente su nulidad; lo procedente habría sido impugnarla o instar su revisión.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 12.1, 21.1.g) y 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local ("LBRL"); y 11.3 y 12 del Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ("TRLSRU").

II. La reiteración del trámite de información pública en disposiciones generales solo resulta exigible cuando las modificaciones introducidas alteran sustancialmente el modelo regulatorio sometido a participación

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 577/2026, de 7 de mayo (Rec. 628/2023)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La controversia se suscita en relación con la impugnación parcial del Decreto 75/2020, de turismo de Cataluña, en lo relativo a la regulación de los denominados «hogares compartidos» como modalidad de alojamiento turístico. La sentencia de instancia había anulado dicha regulación al apreciar modificaciones sustanciales no sometidas a un nuevo trámite de audiencia o información pública.

La cuestión casacional consiste en determinar cuándo resulta necesario reiterar el trámite de audiencia o información pública en el procedimiento de elaboración de una disposición general cuando, tras la participación inicial, el proyecto normativo experimenta modificaciones durante su tramitación. En particular, se trata de precisar si los cambios introducidos, en relación con la capacidad máxima de plazas de los hogares compartidos, alteraban sustancialmente el modelo regulatorio inicialmente sometido a participación o si constituían ajustes propios del procedimiento de elaboración normativa.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo declara que la reiteración del trámite de audiencia o información pública no resulta exigible cada vez que el

texto de una disposición general se modifica durante su tramitación. La Sala recuerda que estos trámites persiguen garantizar la participación real y efectiva de la ciudadanía, mejorar la calidad normativa y reforzar la transparencia, pero rechaza una interpretación formalista que obligue a reabrir el trámite participativo ante cualquier modificación del proyecto. Solo será necesario repetirlo cuando los cambios sean sustanciales por su relevancia intrínseca y por su incidencia sobre el modelo regulatorio sometido a participación.

La Sala matiza que, aunque el carácter sustancial de las modificaciones debe valorarse con carácter general en relación con el conjunto de la disposición, cuando la norma regula figuras con autonomía jurídica y funcional propias, el análisis puede circunscribirse a esa concreta regulación. En el caso examinado, concluye que los cambios introducidos en la regulación de los hogares compartidos no alteraban sustancialmente el modelo regulatorio de esta modalidad de alojamiento turístico. Por ello, estima el recurso de casación, anula la sentencia de instancia y ordena la retroacción de actuaciones para que el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resuelva los restantes motivos de impugnación no examinados.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 105.a) de la Constitución Española y artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

III. Factor global de localización en suelo rural

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 602/2026, de 13 de mayo (Rec. 138/2025)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión se plantea en el marco de la fijación del justiprecio en un expediente de expropiación de unos terrenos en situación de suelo rural. En concreto, la cuestión que presenta interés casacional objetivo se centra en determinar si, en la valoración de inmuebles en situación de suelo rural, la corrección del

valor de capitalización mediante la aplicación del factor global de localización opera como una exigencia necesaria y automática, o si, por el contrario, constituye una facultad condicionada a que concurran circunstancias concretas que justifiquen ese incremento de valor.

En particular, la controversia nace porque la sentencia de instancia había entendido que el factor de localización resultaba siempre aplicable en la valoración del suelo rural, incluso aunque se fijara en la unidad, por ser determinante de la valoración del suelo. Frente a ello, el recurso plantea si dicha interpretación se acomoda al artículo 36 del TRLSRU y a los artículos 7 y 17 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre ("RVLS"), o si la aplicación del factor debe quedar reservada a aquellos supuestos en que la concreta localización espacial del inmueble revele condiciones singulares que justifiquen corregir al alza el valor de capitalización.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

La respuesta que da la sentencia es que el artículo 36.1.a) del TRLSRU de 2015 "*no impone necesariamente que el suelo rural haya de valorarse aplicando el factor de localización*". La sentencia precisa que ese incremento es una corrección que se aplica "*cuando proceda*", esto es, cuando concurran condiciones particulares que hagan merecedor al terreno de un incremento, como "la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico", circunstancias que deben estar "expresamente justificadas en el expediente".

Por tanto, el Tribunal concluye que la aplicación del factor global de localización no es automática ni siempre obligatoria, sino procedente solo cuando concurran y se justifiquen expresamente las circunstancias legalmente previstas.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 36 del TRLSRU y 7 y 17 del RVLS.

IV. La nulidad de un instrumento de planeamiento determina la pérdida sobrevenida del objeto de la expropiación por ministerio de la ley fundada en dicho plan

❖ **Sentencia del Tribunal Supremo número 582/2026, de 11 de mayo (Rec. 2292/2024)**

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La controversia se suscita en relación con una solicitud de expropiación forzosa por ministerio de la ley formulada por los propietarios de una finca afectada por una determinación dotacional prevista en un Plan General posteriormente declarado nulo. Tras la declaración de nulidad del planeamiento que servía de base a la solicitud expropiatoria, recobró vigencia el planeamiento anterior, en el que la finca mantenía una calificación urbanística dotacional semejante.

La cuestión casacional consiste en determinar si el procedimiento de expropiación forzosa *ope legis* iniciado al amparo de un determinado Plan General queda sin objeto cuando dicho planeamiento es declarado nulo por sentencia firme, o si puede continuar su tramitación con base en el planeamiento anterior que recobra vigencia cuando la finca conserva igual calificación urbanística. El interés de la cuestión radica en precisar los efectos de la nulidad del planeamiento sobre la causa *expropiandi* y sobre la continuidad de los procedimientos de expropiación por ministerio de la ley.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo manifiesta que la declaración judicial firme de nulidad del planeamiento urbanístico que legitima la expropiación determina la desaparición de la causa *expropiandi* y, con ello, la pérdida sobrevenida del objeto del proceso. La Sala recuerda que los planes urbanísticos tienen naturaleza normativa y que su nulidad produce efectos *ex tunc*, de modo que no

pueden seguir desplegando efectos jurídicos como cobertura de un procedimiento expropiatorio iniciado a su amparo.

La Sala precisa que esta conclusión resulta aplicable también a las expropiaciones por ministerio de la ley, pese a su carácter tuitivo para el propietario. La expropiación rogada arranca directamente del planeamiento que impone al terreno una vinculación pública y priva al propietario de aprovechamiento patrimonializable. Por ello, si el plan que justifica esa vinculación es declarado nulo, no cabe mantener la expropiación con apoyo en el planeamiento anterior que recobra vigencia, aunque la finca conserve una calificación dotacional semejante. Admitir lo contrario supondría forzar la institución expropiatoria y condicionar indebidamente las potestades del planificador. En consecuencia, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación, casa la sentencia recurrida y declara terminado el proceso por pérdida sobrevenida de objeto, sin perjuicio de que los propietarios puedan formular un nuevo requerimiento de expropiación con base en el planeamiento actualmente vigente.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 69 del TRLSRU; y doctrina jurisprudencial sobre los efectos de la nulidad del planeamiento urbanístico en los procedimientos de expropiación forzosa por ministerio de la ley.

V. Expropiación por ministerio de la ley y sistema de cooperación

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 610/2026, de 14 de mayo (Rec. 1315/2023)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo se centra en precisar si resulta procedente la expropiación por ministerio de la ley respecto de terrenos incluidos en una actuación de ejecución del planeamiento cuando el sistema previsto para su desarrollo

es el de cooperación. El problema jurídico parte de la tensión entre, de un lado, la inactividad administrativa prolongada en la ejecución del planeamiento y, de otro, la propia lógica del sistema de cooperación, en el que la obtención de terrenos dotacionales se articula a través de la reparcelación y la equidistribución.

La sentencia de instancia había considerado procedente la expropiación por ministerio de la ley por la demora administrativa en ejecutar la urbanización y reparcelación, al entender que esa inactividad impedía a los propietarios materializar las previsiones del planeamiento. Sin embargo, el recurso de casación plantea si esa solución resulta compatible con la doctrina del Tribunal Supremo según la cual no cabe acudir a la expropiación por ministerio de la ley cuando los terrenos están incluidos en una actuación de ejecución del planeamiento por el sistema de cooperación.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

La respuesta que ofrece la sentencia consiste en confirmar y mantener la doctrina ya fijada por el Tribunal Supremo sobre esta materia. La Sala considera que las razones expuestas conducen a reiterar la solución dada en un supuesto casacional idéntico: cuando los terrenos se encuentran incluidos en una actuación de ejecución del planeamiento sometida al sistema de cooperación, no procede acudir a la expropiación por ministerio de la ley. En este sistema, la obtención de los terrenos y la distribución de beneficios y cargas deben articularse a través de los mecanismos propios de la ejecución urbanística, sin que la inactividad o demora administrativa permita desplazar ese régimen mediante la apertura de una vía expropiatoria autónoma.

A partir de esta respuesta, la sentencia estima el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Madrid, anula la sentencia recurrida y, resolviendo el debate de instancia, desestima el recurso contencioso-administrativo formulado por los expropiados contra el acuerdo del Jurado Territorial de Expropiaciones. En consecuencia, deja sin efecto dicho acuerdo y declara que no

procede fijar justiprecio alguno respecto de la finca cuya expropiación por ministerio de la ley había sido solicitada.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 69 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en relación con el 94, de la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2001, de 17 de julio, del Suelo y artículo 18. 1º a) del TRLSRU.

AUTOS

I. Sobre las consecuencias de la falta de adaptación a la Ley 40/2015 de un convenio urbanístico con plazo de vigencia determinado

❖ Auto del Tribunal Supremo de 29 de abril de 2026 (Rec. 4011/2025)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo se plantea en el contexto de un convenio urbanístico suscrito en 2007 entre el Ayuntamiento de Vacarisses y la mercantil recurrente. El debate surge porque dicha mercantil comunicó la caducidad del convenio, sosteniendo que había perdido vigencia por aplicación de la disposición adicional octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público ("LRJSP"), al no haberse adaptado a las previsiones de dicha norma en el plazo correspondiente. Frente a ello, tanto el Juzgado como la Sala de apelación rechazaron que el convenio hubiera quedado extinguido, al entender que no tenía una duración indefinida, sino un plazo de vigencia determinado, aunque vinculado al cumplimiento de determinadas actuaciones urbanísticas, autorizaciones, licencias y obligaciones pactadas.

En ese marco, el interés casacional consiste en precisar qué consecuencias jurídicas produce la falta de adaptación a la Ley 40/2015 de un

convenio urbanístico que no carece de plazo, sino que cuenta con un plazo de vigencia determinado. En particular, se trata de determinar si esa falta de adaptación comporta la extinción por caducidad o invalidez del convenio, como sostenía la recurrente, o si, por el contrario, la ausencia de adaptación no determina por sí sola su pérdida de vigencia cuando no consta que el convenio haya sido modificado ni extinguido conforme al procedimiento legalmente previsto.

Formulada en los términos del propio Auto, la cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en: *"Determinar las consecuencias de la falta de adaptación de un convenio urbanístico, con plazo de vigencia determinado, a las previsiones contempladas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público."*

El Auto justifica la admisión porque el Tribunal Supremo constata que, aunque ya se ha pronunciado sobre la aplicación de las previsiones de la LRJSP, como legislación básica, a los convenios urbanísticos, todavía no ha abordado de forma específica qué ocurre cuando un convenio urbanístico con plazo de vigencia determinado no se adapta a dicha Ley. Por ello, aprecia la conveniencia de que la Sala dicte un pronunciamiento que permita formar jurisprudencia sobre las consecuencias jurídicas de esa falta de adaptación.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son los artículos 49.h) 1º, 51 y el apartado primero de la disposición adicional octava de la LRJSP, sin perjuicio de que la sentencia pueda extenderse a otras cuestiones o normas si así lo exige el debate finalmente trabado en el recurso.

II. Sobre la publicación tardía de las normas urbanísticas y su incidencia en el plazo y alcance de la impugnación del planeamiento

❖ **Auto del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2026 (Rec. 5420/2025)**

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

El Auto admite el recurso de casación para determinar si en un recurso contencioso-administrativo interpuesto contra un plan urbanístico, con ocasión de la publicación tardía de sus normas urbanísticas, es admisible esgrimir motivos de impugnación referidos al proceso de tramitación del plan, con independencia de que el acuerdo de aprobación definitiva se le hubiera notificado personalmente al recurrente en su momento.

El Auto la admite porque la controversia se centra en si la publicación tardía de las normas urbanísticas de un plan urbanístico abre la posibilidad de recurrir el plan en su conjunto, incluyendo motivos relativos a su procedimiento de tramitación, aunque el acuerdo de aprobación definitiva hubiera sido notificado personalmente al recurrente con anterioridad.

El interés casacional se justifica, en primer lugar, porque la parte recurrente denuncia la infracción del artículo 70.2 y 3 de la LBRL, al sostener que *“no se puede compartimentar un plan urbanístico”* y que la publicación de sus normas urbanísticas determina la eficacia del plan y el momento desde el que puede interponerse recurso contra el instrumento *“en toda su extensión”*, tanto por motivos relativos al procedimiento de tramitación como por motivos referidos al propio contenido del plan.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 70.2 y 70.3 de la LBRL.

III. Sobre la unidad de explotación turística de viviendas vacacionales en complejos turísticos y el juicio de proporcionalidad de las restricciones a la libre prestación de servicios

❖ **Auto del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2026 (Rec. 8284/2025)**

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

El Auto admite el recurso de casación para determinar si el principio de unidad de explotación turística aplicable a las viviendas vacacionales previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias supone una limitación a la libre prestación de servicios; o si, por el contrario, encuentra amparo y justificación legal en razones de interés general.

En concreto, la controversia se centra en si la aplicación del principio de unidad de explotación turística a las viviendas vacacionales constituye una restricción incompatible con la libre prestación de servicios, en relación con el artículo 5 de la Ley 20/2013, el artículo 3.11 de la Ley 17/2009 y la Directiva 123/2006/CE; o si dicha restricción queda justificada por razones de interés general vinculadas a la ordenación de la actividad turística, la profesionalización del servicio, la calidad turística y la protección del consumidor.

El interés casacional se justifica, en primer lugar, porque la Sala aprecia el supuesto del artículo 88.2.c) LJCA, al constatar que la cuestión *“tiene potencialidad para afectar a un gran número de situaciones”*. El propio Auto recoge que la interpretación impugnada puede incidir sobre *“un número enorme de situaciones individuales de prestadores en los complejos de apartamentos y bungalows localizados en zonas turísticas de Fuerteventura, Lanzarote, Gran Canaria y Tenerife”*.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 5 de la Ley 20/2013 de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado; artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; y Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior.

IV. Sobre la fecha de valoración en expropiaciones urgentes cuando existe retraso en la apertura de la pieza de justiprecio

❖ Auto del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2026 (Rec. 1552/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

El Auto admite el recurso de casación en un procedimiento relativo a la fijación del justiprecio de una finca afectada por una expropiación urgente. La sentencia de instancia había considerado que la fecha de valoración debía coincidir con el día siguiente al acta de ocupación, al amparo del artículo 52.8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (“LEF”), rechazando que pudiera atenderse a la fecha de inicio efectivo del expediente de justiprecio, producido varios años después.

La cuestión casacional consiste en determinar si, en los procedimientos de expropiación urgente, la fecha de valoración de los bienes debe coincidir con el acta de ocupación o con el inicio efectivo de la pieza de justiprecio, especialmente cuando media un retraso administrativo significativo imputable a la Administración. El interés del asunto radica en precisar si el artículo 52.8 LEF, tradicionalmente vinculado al devengo de intereses, puede operar también como regla determinante de la fecha de valoración, o si debe prevalecer la fecha real de inicio de la fase valorativa para evitar que la demora administrativa perjudique al expropiado.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 36.1, 52.7 y 52.8 de la LEF.

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) 666 922 299

 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 mayo de 2026.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, mayo, 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.