



NEWSLETTER URBANISMO | JUNIO | 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

NEWSLETTER URBANISMO – JUNIO 2026**EDITORIAL**

La presente edición reúne una selección de las sentencias y autos dictados durante el mes de junio por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en materia de Derecho Urbanístico. Las resoluciones analizadas abordan cuestiones de especial relevancia práctica, entre ellas la subrogación de los adquirentes de viviendas y locales en las obligaciones de las Juntas de Compensación, el régimen de responsabilidad derivado del incumplimiento de convenios urbanísticos, la distribución competencial en la regulación de los arrendamientos de corta duración, el cómputo de los plazos para impugnar ordenanzas urbanísticas y las exigencias relativas al personal encargado de emitir informes determinantes en procedimientos de restauración de la legalidad.

Asimismo, se reseñan dos recientes autos de admisión que anticipan futuros pronunciamientos de interés casacional sobre la integración de la evaluación ambiental estratégica en la tramitación del planeamiento y sobre el régimen de publicación y entrada en vigor de los instrumentos urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento de Barcelona.

El objetivo es ofrecer una visión sintética de los criterios interpretativos más recientes del Tribunal Supremo, así como de las cuestiones sobre las que previsiblemente se pronunciará en los próximos meses, facilitando su comprensión y aplicación práctica por las Administraciones públicas y los distintos 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. Subrogación real de los adquirentes de viviendas y locales en Juntas de Compensación:

❖ **Sentencia del Tribunal Supremo número 752/2026, de 17 de junio (Rec. 5222/2024)**

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión consiste en determinar si el régimen de subrogación real del artículo 27 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre ("TRLSRU"), se limita a las transmisiones de terrenos o si también alcanza a los adquirentes de productos inmobiliarios finales, como viviendas y locales. Además, se plantea si una Junta de Compensación puede negarles la condición de miembros cuando aún no han finalizado las obras de urbanización.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo declara que el régimen de subrogación real del artículo 27 TRLSRU no se limita a parcelas o terrenos sin edificar, sino que también opera respecto de pisos y locales construidos en ejecución de

una actuación urbanística. Sus adquirentes quedan subrogados en los deberes urbanísticos del anterior titular, especialmente en el deber de finalización de las obras de urbanización, siempre que conste la inscripción registral de la afección.

La Sala rechaza la interpretación restrictiva de "finca" como equivalente solo a terreno. Razona que, si al transmitirse pisos o locales desapareciera la afección real al pago de los gastos de urbanización, la carga urbanística quedaría convertida en una mera obligación personal del anterior propietario, lo que vaciaría de contenido la subrogación real.

También responde que la Junta de Compensación no puede negar la condición de miembro al adquirente cuando se ha producido esa subrogación. Una vez transmitida la propiedad que determinaba la integración en la Junta, el transmitente deja de formar parte de ella y el nuevo propietario se incorpora desde la transmisión.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 4 y 27 del TRLSRU; artículos 28, 169.1 y 178 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto; artículos 19 y 20 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y el artículo 37 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("LPAC").

II. Régimen jurídico de las reclamaciones derivadas del incumplimiento de convenios urbanísticos imputable a la Administración:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 668/2026, de 1 de junio (Rec. 4053/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión casacional consiste en aclarar, reforzar o completar la jurisprudencia existente sobre el régimen jurídico aplicable a las reclamaciones derivadas del incumplimiento de convenios urbanísticos por causa imputable a la Administración.

El debate se centra, en esencia, en determinar si el incumplimiento de un convenio urbanístico debe analizarse desde las categorías propias de la responsabilidad contractual, o si debe reconducirse al régimen de los convenios administrativos y, en su caso, a la responsabilidad patrimonial de la Administración.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo declara que los convenios urbanísticos no deben entenderse como contratos administrativos especiales, sino como convenios administrativos sometidos al régimen de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público ("LRJSP"). La Sala razona que su finalidad no consiste en el intercambio patrimonial de prestaciones equivalentes, sino en una acción concertada entre Administración y particulares para la consecución de un fin común de interés general: la ordenación, gestión o ejecución del

planeamiento. Por ello, los sitúa fuera de la lógica sinalagmática propia del Derecho contractual.

A partir de esa premisa, la sentencia precisa que el incumplimiento de un convenio urbanístico no puede reconducirse a la responsabilidad contractual, porque no nace de un contrato ni de obligaciones recíprocas propias del Código Civil. No obstante, la exclusión de la responsabilidad contractual no significa que el incumplimiento administrativo quede sin consecuencias jurídicas.

La Sala acude así al régimen establecido en la LRJSP sobre convenios. Recuerda que el artículo 49 de la norma exige prever las consecuencias aplicables en caso de incumplimiento y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización; y que el artículo 51 contempla el incumplimiento de obligaciones y compromisos como causa de resolución del convenio, que podrá conllevar indemnización si así se hubiera previsto.

Añade además la sentencia que, por insertarse los convenios urbanísticos en el ejercicio de potestades urbanísticas, el particular no puede exigir que la Administración ejerza dichas potestades en un determinado sentido, pero sí ser indemnizado cuando la actuación administrativa, incluso en el marco de un convenio, le cause un daño que no tenga el deber jurídico de soportar.

Por todo ello, la respuesta que fija el Alto Tribunal es que la responsabilidad derivada del incumplimiento de un convenio urbanístico debe articularse por los mecanismos propios del Derecho público –revisión, modificación, resolución por causas tasadas y, en su

caso, indemnización– y no mediante categorías contractuales. La responsabilidad patrimonial solo procederá cuando concurren los requisitos legales: daño efectivo, evaluable e individualizado, antijurídico, sin deber jurídico de soportarlo y causalmente conectado con la actuación administrativa.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículos 1.091, 1.124 y 1.256 del Código Civil y los artículos 32 y 34 de la LRJSP.

III. Nulidad parcial del Registro Único y la conservación de la Ventanilla Única Digital:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 669/2026, de 1 de junio (Rec. 144/2025)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La controversia se suscita en relación con el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia contra el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ("**Real Decreto 1312/2024**").

La cuestión de interés casacional consistía en determinar si el Estado disponía de título competencial suficiente para establecer un procedimiento único y de ámbito nacional de registro de los arrendamientos de corta duración, tramitado a través del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes

Muebles, como requisito para obtener el número de registro necesario para ofertar estos alojamientos en plataformas en línea.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo estima parcialmente el recurso y, aunque descarta la nulidad total del Real Decreto 1312/2024, anula los preceptos que regulan el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y exigen la inscripción en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles para obtener el número necesario para ofertar alojamientos de corta duración en plataformas en línea.

Para alcanzar este pronunciamiento, la Sala parte del contexto jurídico, económico y social de los alquileres de corta duración. Reconoce la preocupación existente por el uso de estas fórmulas para eludir la normativa de arrendamientos de larga duración o la normativa turística autonómica, así como su incidencia sobre el acceso a la vivienda, los precios y la composición social de determinados barrios, reconociendo además que las Administraciones necesitan información fiable sobre estos servicios, los anfitriones, las unidades existentes y la duración de las estancias.

Ahora bien, el Tribunal precisa que el Reglamento UE 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 (“**Reglamento UE 2024/1028**”) obliga a adaptar los sistemas de registro e información existentes, pero no impone que el procedimiento de registro sea único y

nacional. En este sentido, añade que el Reglamento permite en su articulado que exista uno o varios procedimientos de registro, pero prohíbe que una misma unidad esté sujeta a más de un procedimiento.

En relación con los preceptos constitucionales discutidos en sede casacional (artículos 149.1.1, 149.1.8, 149.1.13 y 149.1.31 de la Constitución Española), la Sala rechaza que la competencia estatal sobre legislación civil y ordenación de registros públicos ampare el registro único diseñado por el Real Decreto, pues lo que se regula es un procedimiento para obtener un número de registro que permita anunciar un inmueble en plataformas en línea, cuestión vinculada con las competencias autonómicas en materia de vivienda y, en su caso, turismo. Si bien el Alto Tribunal admite que el Estado pueda ejercer funciones de coordinación y fijar bases en materias con incidencia económica, concluye que la regulación del procedimiento excede del título competencial.

En esta línea, el Tribunal Supremo admite la existencia de la Ventanilla Única Digital, su coordinación y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea, porque garantizan la interoperabilidad y facilitan el intercambio de información. También considera válidas las previsiones relativas a la recolección de información para la estadística con fines estatales dispuesta en el Real Decreto 1312/2024. Con base en lo anterior, la Sala considera que el artículo 11 del Real Decreto es válido en la medida que permite transmitir datos al Instituto Nacional de Estadística, a los institutos estadísticos autonómicos y a Eurostat con finalidad estadística.

En definitiva, la Sala concluye que el

Estado carece de competencias para dictar las disposiciones del Real Decreto 1312/2024 relativas al procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, pero sí ostenta competencia para regular la Ventanilla Única Digital, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas y la transmisión de datos con fines estadísticos.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las principales normas examinadas son el propio Real Decreto 1312/2024, objeto de impugnación, así como los títulos competenciales invocados en su disposición final primera: los artículos 149.1.8, 149.1.1, 149.1.13 y 149.1.31 de la Constitución, relativos, respectivamente, a la legislación civil y la ordenación de los registros e instrumentos públicos, las condiciones básicas de igualdad, las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y la estadística para fines estatales.

IV. Cómputo del plazo para recurrir una ordenanza urbanística cuando, tras su publicación, se notifica personalmente a quien formuló alegaciones:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 729/2026, de 10 de junio (Rec.4672/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión de interés casacional consiste en determinar cuál es el momento inicial para el cómputo del plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo contra una ordenanza municipal de carácter urbanístico cuando, tras la publicación del acuerdo de aprobación en el diario oficial correspondiente, dicho acuerdo se

notifica personalmente, con indicación de los recursos procedentes, a quienes comparecieron en el procedimiento de elaboración.

En el caso concreto, el acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 3 de enero de 2022 y fue notificado personalmente a la comunidad recurrente el 27 de enero de 2022, incluyendo la desestimación motivada de sus alegaciones y la indicación del recurso contencioso-administrativo procedente.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo comienza recordando que, como regla general, el plazo para impugnar una disposición general se computa desde su publicación oficial. Sin embargo, precisa que cuando la propia Administración notifica después personalmente el acuerdo aprobatorio, con indicación de recursos, a quien formuló alegaciones —tenga o no reconocida la condición de interesado—, el plazo debe computarse desde esa notificación posterior.

Por tanto, cuando, después de la publicación del acuerdo aprobatorio en el diario oficial, se notifique personalmente dicho acuerdo, con indicación de los recursos procedentes, a quienes comparecieron en el procedimiento de elaboración, el plazo comenzará a computarse desde dicha fecha.

La Sala matiza que la razón de esta conclusión es doble, pues responde tanto a exigencias de seguridad jurídica como a la tutela judicial efectiva, en su vertiente de acceso a la jurisdicción. En este sentido, el Alto Tribunal concluye que, si la

Administración decide notificar personalmente con pie de recurso, no puede después sostenerse que esa notificación es irrelevante para el cómputo del plazo.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local ("LBRL").

V. Sobre la emisión de informes determinantes en procedimientos de restauración de la legalidad urbanística:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 788/2026, de 24 de junio (Rec.7385/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión consiste en determinar qué condición debe exigirse a quienes emiten informes técnicos o jurídicos en procedimientos de control urbanístico, en particular si deben ser funcionarios, si puede intervenir personal laboral y si basta una habilitación administrativa para ejercer funciones superiores a las propias del cuerpo o escala de pertenencia.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo admite que los informes emitidos en un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística tienen especial intensidad cuando son determinantes de la resolución final, aunque no sean formalmente vinculantes, porque pueden conducir a medidas de gran trascendencia

para el administrado, como la demolición de una vivienda.

La Sala admite que ciertas tareas materiales o auxiliares puedan encomendarse a otro personal, pero excluye que esa colaboración alcance a la elaboración de informes que constituyan el fundamento técnico o jurídico decisivo del acto administrativo.

Por tanto, la doctrina fijada es que los informes técnicos o técnico-jurídicos determinantes en procedimientos de restauración de la legalidad urbanística deben verificarse por personal funcionario y no pueden ser emitidos por personal funcionario del grupo C2 mediante una habilitación administrativa para funciones diferentes y superiores.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 92.3 de la LBRL y artículo 9.2 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre.

AUTOS

I. Sobre la inserción de la evaluación ambiental estratégica en la tramitación del planeamiento urbanístico:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 10 de junio de 2026 (Rec. 1449/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional se plantea en relación con el momento en que debe iniciarse el procedimiento de evaluación ambiental estratégica durante la elaboración de los instrumentos de planeamiento

urbanístico y, en particular, con las consecuencias jurídicas derivadas de que dicho procedimiento no se promueva desde la fase preliminar de borrador del plan.

En este marco, el debate casacional se centra en determinar si el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento vulnera el artículo 18 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental (en adelante, "**LEA**") y si dicha infracción debe comportar la nulidad del plan. En particular, se plantea si esa consecuencia invalidante resulta exigible incluso cuando, antes de la aprobación inicial, ya se había elaborado el correspondiente estudio ambiental, este constaba incorporado al expediente y fue sometido a información pública junto con el instrumento de planeamiento.

A estos efectos, el Auto recuerda la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en su sentencia de 17 de enero de 2024 (Rec. 2859/2022), conforme a la cual la evaluación ambiental estratégica debe integrarse en el proceso de elaboración del plan desde su fase preliminar de borrador, y no en un momento posterior de su tramitación.

En términos del propio Auto, la cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en: *"reafirmar, complementar, matizar y, en su caso, corregir o rectificar la doctrina jurisprudencial relativa a la inserción del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de planeamiento, determinando si la iniciación del procedimiento ambiental con posterioridad a la aprobación inicial del plan urbanístico, aun cuando en el expediente de la modificación*

sometida a información pública ya constara el correspondiente estudio ambiental, es un vicio que debe determinar o no la nulidad de dicho plan".

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación son el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con el artículo 6 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como los artículos 47.2 y 48.2 de la LPAC, 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 entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento aprobados por entidades locales y la posible prevalencia de la Carta Municipal de Barcelona:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 17 de junio de 2026 (Rec. 2507/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo.

La cuestión que presenta interés casacional se plantea en relación con el régimen de publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Barcelona. El debate surge por la concurrencia de dos regulaciones distintas: la legislación básica de régimen local, que supedita su entrada en vigor a la publicación y al transcurso de un plazo de quince días hábiles, y la Carta Municipal de Barcelona, que establece su

inmediata ejecutividad desde el momento de la publicación.

En este marco, el interés casacional consiste en determinar cuál de ambas regulaciones resulta aplicable y, en particular, si debe prevalecer el régimen establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la LBRL, o el previsto en el artículo 68.4 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona.

El interés casacional se justifica en la conveniencia y necesidad de un nuevo pronunciamiento que precise la doctrina existente sobre la eficacia de los planes urbanísticos, así como en la existencia de otros recursos recientemente admitidos sobre cuestiones estrechamente relacionadas.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son el artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, ambos de la LBRL, y el artículo 68.4 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, sin perjuicio de que la sentencia pueda extenderse a otras cuestiones o normas si así lo exige el debate finalmente trabado en el recurso.

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

✉ itziaederra@gtavillamagna.com

LinkedIn 



Amparo Saavedra Rosales

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 679 803 468

✉ amparosaavedra@gtavillamagna.com

LinkedIn 

GTA VILLAMAGNA

ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Urbanismo se ha cerrado a fecha de 30 de junio de 2026.

Esta Alerta 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.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, junio 2026.

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