



NEWSLETTER URBANISMO | JULIO | 2026

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS

NEWSLETTER URBANISMO – JULIO 2026

EDITORIAL

La presente edición reúne una selección de las sentencias y autos dictados durante el mes de julio por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en materia de Derecho Urbanístico. Las sentencias analizadas abordan cuestiones de especial relevancia práctica, entre ellas, el plazo de prescripción aplicable a la ejecución de avales constituidos en garantía de obligaciones urbanísticas y el plazo para recurrir los acuerdos de las Entidades Urbanísticas de Conservación.

Asimismo, se reseñan diversos autos de admisión que anticipan futuros pronunciamientos de interés casacional sobre la caducidad de los procedimientos de reparcelación y de expropiación por tasación conjunta; el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial tras la confirmación judicial del exceso de ocupación y el reinicio de los plazos para instar la expropiación por ministerio de la ley tras una transmisión onerosa.

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. Plazo de prescripción para la ejecución de avales constituidos como garantía definitiva de obligaciones urbanísticas:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 832/2026, de 2 de julio (Rec. 6021/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en determinar el plazo de prescripción aplicable a la ejecución de avales prestados como garantía definitiva en contratos administrativos suscritos para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. El auto de admisión identificaba como alternativas el régimen general de prescripción de las acciones personales del artículo 1964 del Código Civil y el plazo previsto en el artículo 15 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria ("LGP").

La controversia se plantea porque la sentencia recurrida había considerado aplicable el plazo de cuatro años de la LGP, siguiendo la doctrina establecida por el Tribunal Supremo respecto de la ejecución de un aval en el ámbito de la producción eléctrica fotovoltaica. Frente a ello, el Ayuntamiento sostenía que debía aplicarse el plazo general establecido en el Código Civil para las acciones personales (antes quince años, ahora cinco años).

El Tribunal Supremo, para resolver esta cuestión, parte de su jurisprudencia consolidada conforme a la cual, en las reclamaciones basadas en el incumplimiento de convenios urbanísticos, el plazo de prescripción es el previsto con carácter general en

el Código Civil para el cumplimiento de las obligaciones y declara expresamente que no existen razones para modificar dicha doctrina.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

La sentencia concluye que resulta aplicable el plazo de prescripción establecido en el artículo 1964.2 del Código Civil para el ejercicio de las acciones personales que no tengan señalado un plazo especial, reiterando expresamente su doctrina anterior.

El Tribunal Supremo rechaza que sea aplicable el plazo de cuatro años del artículo 15 de la Ley General Presupuestaria establecido por la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1248/2023, de 11 de octubre, respecto de la ejecución de avales en materia de producción eléctrica fotovoltaica. Considera que aquella sentencia resolvía un supuesto específico, vinculado al artículo 8 del Real Decreto 1578/2008, de 26 de septiembre, de retribución de la actividad de producción de energía eléctrica mediante tecnología solar fotovoltaica para instalaciones posteriores a la fecha límite de mantenimiento de la retribución del Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, para dicha tecnología, y que la solución allí adoptada "*no resulta extrapolable*" al supuesto ahora examinado.

Aplicando esta doctrina al caso, la Sala declara que la acción del Ayuntamiento para reclamar el pago del aval no estaba prescrita. La incautación había sido acordada el 15 de enero de 2015 y el requerimiento de pago se notificó el 4 de junio de 2020, sin que hubiera transcurrido el plazo del artículo 1964.2 del Código Civil, que era de quince años antes de su reducción a cinco años por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000,

de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, estima el recurso de casación, anula la sentencia del Tribunal Superior de Justicia y confirma la sentencia del Juzgado que había declarado conforme a Derecho el requerimiento municipal.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 1.964 del Código Civil y el artículo 15 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

II. Plazo para interponer recurso de alzada contra los acuerdos de las Entidades Urbanísticas de Conservación:

❖ Sentencia del Tribunal Supremo número 852/2026, de 6 de julio (Rec. 5876/2024)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión casacional consiste en determinar si el recurso de alzada interpuesto por un propietario contra los acuerdos de una Entidad Urbanística de Conservación está sujeto al plazo de un mes previsto en el artículo 122.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("**LPAC**"), o al plazo señalado en los estatutos de la propia entidad.

La controversia surge porque los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación establecían un plazo de quince días, coincidente con el previsto en el artículo 184 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ("**RGU**"), para recurrir los acuerdos de las Juntas de Compensación, mientras que la

recurrente sostenía que dicho precepto no era aplicable a las Entidades Urbanísticas de Conservación y que debía regir el plazo general de un mes del artículo 122.1 de la LPAC.

El Tribunal Supremo parte de que no cabe equiparar las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Conservación, pese a que ambas sean entidades urbanísticas colaboradoras de carácter administrativo y estén sometidas a la tutela de la Administración urbanística actuante. El artículo 184 del RGU establece específicamente el plazo de quince días para los acuerdos de las Juntas de Compensación, mientras que respecto de las Entidades Urbanísticas de Conservación el artículo 29 del RGU únicamente dispone que sus acuerdos son recurribles en alzada ante la Administración actuante, sin establecer un plazo específico.

(ii) Respuesta a la cuestión planteada

El Tribunal Supremo declara que el recurso de alzada contra los acuerdos de las Entidades Urbanísticas de Conservación se rige, en cuanto al plazo de interposición, por el artículo 122.1 de la LPAC y, por tanto, el plazo es de un mes cuando el acto impugnado sea expreso.

La Sala precisa que el plazo estatutario de quince días no puede prevalecer sobre la legislación estatal de procedimiento administrativo, puesto que el plazo para interponer los recursos administrativos forma parte de su régimen jurídico legalmente establecido y no queda a disposición de la autonomía estatutaria de estas entidades.

Además, la sentencia extiende su razonamiento al propio artículo 184 del RGU y declara que también el

plazo de quince días previsto en dicho precepto para recurrir los acuerdos de las Juntas de Compensación debe entenderse desplazado por el plazo de un mes establecido en el artículo 122.1 de la LPAC. La Sala explica que aquel plazo reglamentario reproducía el plazo general de quince días existente bajo la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958, posteriormente sustituido por el plazo de un mes introducido por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y mantenido por la vigente LPAC.

En consecuencia, al haberse considerado indebidamente extemporáneo el recurso de alzada, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación, anula la sentencia recurrida y ordena la retroacción de actuaciones para que el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dicte nueva sentencia y se pronuncie sobre el fondo del recurso de apelación, con libertad de criterio y descartando la extemporaneidad del recurso de alzada.

(iii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Artículo 2.2.a) y 122.1 de la LPAC y artículo 184 del RGU.

AUTOS

I. Sobre el plazo aplicable al expediente de liquidación definitiva de la reparcelación forzosa y las consecuencias de su transcurso:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2026 (Rec. 5799/2023)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional consiste en determinar el régimen temporal aplicable al expediente de liquidación definitiva de una reparcelación forzosa y, en particular, si dicho procedimiento está sujeto a la regulación general de la caducidad prevista en la LPAC, o al plazo específico contemplado en el RGU.

La controversia trae causa de un expediente de liquidación definitiva de una reparcelación forzosa cuya resolución fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana al apreciar la caducidad del procedimiento. La Sala de instancia consideró aplicable el plazo general de tres meses previsto para los procedimientos iniciados de oficio, al entender que no existía una regulación específica del procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación. Frente a este criterio, la Generalitat Valenciana sostiene que resulta de aplicación el plazo previsto en los artículos 128 y 129 del RGU y que su incumplimiento constituiría una irregularidad no invalidante.

En términos del mismo Auto, la cuestión de interés casacional objetivo consiste en: *"determinar si al expediente de liquidación definitiva de la reparcelación forzosa debe aplicarse la regulación de la caducidad contenida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, concretamente en sus artículos 21.3 y 25.1.b), o si, por el contrario, debe aplicarse lo dispuesto en los artículos 128 y 129 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; precisando, en su caso, las consecuencias jurídicas del*

transcurso del correspondiente plazo".

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación son los artículos 21.2 y 21.3, 25.1.b) y 48.3 de la LPAC, puestos en relación con los artículos 128 y 129 del RGU, 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 el ejercicio de la acción de responsabilidad patrimonial por exceso de ocupación tras la confirmación judicial del justiprecio:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2026 (Rec. 1785/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en determinar si, confirmada por sentencia firme la resolución administrativa de fijación de justiprecio, es posible ejercitar la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración por haberse ocupado una superficie superior a la expropiada.

La controversia surge a raíz de una reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por la mercantil Urbanización Torroverde, S.L., al considerar que la Administración expropiante había ocupado una superficie superior a la efectivamente expropiada. Con anterioridad, la recurrente había impugnado el justiprecio y había planteado la cuestión relativa al exceso de ocupación, si bien el justiprecio fue confirmado por sentencia firme.

La sentencia dictada en apelación consideró que la acción de responsabilidad patrimonial podía ejercitarse porque en el procedimiento anterior se había revisado únicamente la conformidad a Derecho del justiprecio correspondiente a los metros oficialmente ocupados, sin que hubiera sido objeto de examen la existencia y valoración de la superficie adicional efectivamente ocupada. Por ello, entendió posible reclamar separadamente por responsabilidad patrimonial el daño derivado de ese exceso de ocupación.

Frente a ello, la Junta de Andalucía sostiene que la responsabilidad patrimonial no puede utilizarse como cauce para revisar indirectamente un justiprecio que ha adquirido firmeza, invocando el efecto vinculante y prejudicial de la sentencia firme recaída en el procedimiento expropiatorio y la posible existencia de cosa juzgada. Asimismo, cuestiona que concurra la antijuridicidad del daño cuando la actuación administrativa vinculada al justiprecio fue confirmada judicialmente.

En este marco, la cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en: *“Determinar si confirmada por sentencia firme la resolución administrativa de fijación de justiprecio, es posible ejercitar la acción de responsabilidad patrimonial de la Administración por haberse ocupado una superficie superior a la expropiada”*.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación son el artículo 34 de la LEF, los artículos 32 y 34 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; y

el artículo 222 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de que la sentencia pueda extenderse a otras cuestiones o normas si así lo exige el debate finalmente trabado en el recurso.

III. Sobre la caducidad en los procedimientos expropiatorios tramitados por tasación conjunta:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2026 (Rec. 374/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en reafirmar, reforzar, completar, ampliar, matizar o corregir la doctrina del Tribunal Supremo sobre la caducidad en los procedimientos de expropiación cuando se ha seguido el procedimiento de tasación conjunta.

La controversia surge porque el Tribunal Superior de Justicia de Cantabria anuló por caducidad un procedimiento de tasación conjunta. La Sala entendió que, a diferencia del procedimiento expropiatorio ordinario, en la tasación conjunta no existen dos fases separadas de necesidad de ocupación y fijación del justiprecio, sino una única fase culminada por un acto que fija las tasaciones y declara la necesidad de ocupación. Al considerar que esta última determinación sí produce un gravamen para los interesados, entendió aplicable el artículo 25.1.b) de la LPAC.

Frente a ello, la Administración autonómica sostiene que debe aplicarse la jurisprudencia del Tribunal Supremo conforme a la cual la expropiación forzosa constituye un procedimiento complejo integrado por diversas piezas con autonomía propia y la pieza de justiprecio, al dirigirse a determinar la

indemnización, tiene carácter favorable o, al menos, no desfavorable, por lo que no resulta predicable respecto de ella la caducidad. Entiende que esta doctrina es también aplicable a los procedimientos de tasación conjunta.

El Auto identifica, por tanto, como problema jurídico si esa doctrina sobre la improcedencia de la caducidad respecto de la pieza de justiprecio es trasladable a la tasación conjunta o si, por el contrario, la singularidad de este procedimiento —en el que un único acto declara la necesidad de ocupación y fija la tasación— permite aplicar la caducidad por contener una determinación de carácter gravoso.

La Sección de Admisión considera conveniente un nuevo pronunciamiento atendiendo a la jurisprudencia existente sobre la caducidad en materia expropiatoria, tanto en el procedimiento ordinario como en la tasación conjunta, y al tiempo transcurrido desde esos pronunciamientos, con el fin de reafirmar, completar, ampliar, matizar o, en su caso, corregir dicha doctrina.

El interés casacional conforme al Auto consiste en: *“Reafirmar, reforzar, completar, ampliar, matizar o corregir la doctrina del Tribunal Supremo respecto de la caducidad en los procedimientos de expropiación - contenida entre otras en STS 19 de octubre de 2010 (recurso de casación 1591/2006) STS 27 de junio de 2012 (recurso de casación 3555/2009) y STS 25 de septiembre de 2012 (recurso de casación 1153/2009)- en los casos en que se ha seguido el procedimiento de tasación conjunta”*.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son el artículo 25.1.b) de la LPAC; el artículo 43 del TRLSRU; y el artículo 202 del RGU.

IV. Sobre el reinicio de los plazos para instar la expropiación por ministerio de la ley tras una transmisión onerosa:

❖ Auto del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2026 (Rec. 1596/2026)

(i) Cuestión que presenta interés casacional objetivo

La cuestión que presenta interés casacional objetivo consiste en determinar si el reinicio de los plazos para instar la expropiación por ministerio de la ley respecto del adquirente a título oneroso, previsto por una norma autonómica dictada en ejercicio de la competencia urbanística, puede contradecir el régimen estatal de subrogación real del adquirente y afectar a las garantías constitucionales en materia de igualdad, propiedad y competencias estatales sobre el estatuto de la propiedad del suelo y la expropiación forzosa.

La controversia surge porque el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Castellón inadmitió una solicitud de determinación de justiprecio por ministerio de la ley respecto de una reserva de aprovechamiento urbanístico. La inadmisión se fundó en que la solicitante había adquirido dicha reserva mediante transmisión onerosa en subasta pública y que, conforme al artículo 110.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell

(“TRLOTUP”), dicha transmisión determinaba el reinicio del cómputo

de los plazos necesarios para instar la expropiación.

La sentencia recurrida consideró ajustada a Derecho la aplicación de la norma autonómica y rechazó plantear cuestión de inconstitucionalidad. Entendió que el precepto había sido dictado en ejercicio de las competencias autonómicas en materia de urbanismo, que no vulneraba el reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas, ni las garantías básicas expropiatorias, ni el principio de igualdad o el derecho de propiedad.

Frente a ello, la recurrente sostiene que el artículo 110.6 TRLOTUP invade la competencia estatal en materia de procedimiento expropiatorio y legislación civil, al imponer el reinicio del plazo en caso de transmisión onerosa frente a la regla estatal de subrogación real, que no distingue según el título de adquisición. Asimismo, alega que la norma autonómica establece una diferencia entre adquirentes a título gratuito y oneroso y que puede afectar al derecho a la expropiación rogada y a las garantías constitucionales del derecho de propiedad.

El Auto considera necesario un pronunciamiento del Tribunal Supremo para esclarecer si, al ejercer su competencia urbanística, el legislador autonómico puede incidir en materias reservadas al Estado relativas al estatuto básico del derecho de propiedad y a la expropiación forzosa, así como para examinar la cuestión desde la perspectiva del principio de igualdad.

(ii) Normas jurídicas objeto de interpretación

Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son los

artículos 9.3, 14, 33 y 149.1.1.ª, 8.ª y 18.ª de la Constitución Española; el artículo 7 de la LEF; y el artículo 27 del TRLSRU.

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

**Amparo Saavedra Rosales**

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



amparosaavedra@gtavillamagna.com

Linkedin

GTA VILLAMAGNA

ABOGADOS

Síguenos en:



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

© GTA VILLAMAGNA Abogados, julio, 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.