

### 3. URBANISMO

## La anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo según la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018

*The preventive annotation of the contentious-administrative appeal according the Supreme Court's decision of 20 september 2018*

por

VICENTE LASO BAEZA

*Laso & asociados despacho jurídico y urbanístico*

**RESUMEN:** La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018 se ha pronunciado sobre la anotación preventiva en el ámbito del recurso contencioso-administrativo, pronunciamiento precedido de la apreciación de interés casacional del recurso para la formación de jurisprudencia que determina su efectiva condición como medida cautelar, la no obligatoriedad de su adopción y su tramitación, en todo caso, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 130 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**ABSTRACT:** *The Supreme Court's decision of 20 september 2018 runs about the preventive annotation of the contentious-administrative appeal and its preventive measure consideration, its possible compulsory characterand its procedure.*

**PALABRAS CLAVE:** Anotación preventiva. Recurso contencioso-administrativo. Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018.

**KEY WORDS:** *Preventive annotation. Registration. Contentious-administrative appeal. Supreme Court's decision of 20 september 2018*

**SUMARIO:** I. CONSIDERACIÓN INICIAL.—II. REFERENCIA AL RECURSO DE CASACIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO TRAS LA LEY 7/2015, DE 21 DE JULIO, Y EL CONCEPTO DE INTERÉS CASACIONAL.—III. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018: 1. Los TÉRMINOS INICIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN. 2. LAS CUESTIONES TRATADAS EN LA SENTENCIA. 3. PRONUNCIAMIENTO FINAL DE LA SENTENCIA.—IV. CONSIDERACIONES SOBRE LA SENTENCIA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

## I. CONSIDERACIÓN INICIAL

Cuando han pasado ya veintiocho años y medio desde que la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo introdujera en el ordenamiento urbanístico español la anotación preventiva de la interposición de recurso contencioso-administrativo contra actos de naturaleza urbanística según lo previsto en su disposición adicional décima, en la actualidad mantenida en el artículo 65.1.f) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, bien puede afirmarse que la virtualidad de tal medida cautelar ha quedado ya sobradamente acreditada en la práctica judicial como mecanismo idóneo para, siempre sujeta a la naturaleza de la pretensión en cada caso perseguida, garantizar la ejecución en sus propios términos de las sentencias firmes de carácter estimatorio también frente a los pronunciamientos del Registro debidos a la aparición de terceros hipotecarios de buena fe, los cuales, justamente por estar informados de la existencia de un proceso en curso en el momento de su adquisición, quedan necesariamente sujetos a sus consecuencias.

Y es que, en efecto, como es conocido, la anotación preventiva consiste *«en un medio de asegurar que cuando recaiga sentencia condenatoria, esta pueda ejecutarse en iguales condiciones o circunstancias bajo las cuales hubiera podido la misma cumplirse al tiempo en que se inició la instancia judicial correspondiente»*<sup>1</sup>, entendiéndose, igualmente, que tal aseguramiento deriva de la necesidad de que *«el desenvolvimiento material del derecho declarado en la sentencia opere con la misma integridad que si se hubiera desarrollado sin necesidad de acudir al proceso, porque no puede ser de peor condición quien solicite el amparo judicial y obtenga de los Tribunales una decisión favorable, considerando indebido el acto que lo impidió, que quien no tuvo necesidad de ello porque se le dio lo que le correspondía»*<sup>2</sup>.

La introducción de la medida en el proceso contencioso-administrativo, más allá de los titubeos iniciales a que se vio sometida en orden a su correcta aplicación, principalmente en razón de la exigible relación de correspondencia entre la pretensión del recurrente y la extensión de la anotación, de la valoración de la dependencia de su reconocimiento por la presencia de efectos jurídico-reales derivados del pronunciamiento final o, en otro orden, de los términos en los que han de ser contemplados los perjuicios vinculados a su práctica y a la eventual desestimación del recurso, resulta claro, en fin, que se ha revelado con el tiempo como una decisión acertada del legislador pues, aun tratándose de una medida no exenta de agresividad y por ello mismo sometida a criterios de aplicación debidamente ponderados, ofrece una indudable utilidad real con vistas al objetivo último de asegurar el debido cumplimiento de los pronunciamientos judiciales.

Por lo demás, el análisis de la medida en cuestión no puede pasar por alto que la obligatoriedad del cumplimiento de las sentencias firmes de los Tribunales en la forma y términos que en ellas se consignen constituye un mandato impuesto por el artículo 118 de la Constitución, habiendo resaltado la Sala Tercera del Tribunal Supremo a la vista de la regulación en materia de ejecución de sentencias prevista en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, por ejemplo en su sentencia de 15 de julio de 2003, que *«la rotunda claridad de estos preceptos pone de relieve que es principio capital y esencial de todo el sistema judicial, la ejecutabilidad de las sentencias, en los términos en que se hacen constar en las mismas, por lo que las excepciones a esa íntegra ejecutabilidad (imposibilidad material o legal) contenidos en el artículo 105.2 de la misma LJ, han de ser siempre*

*interpretadas y aplicadas con los máximos criterios restrictivos en el reconocimiento de esa imposibilidad»<sup>3</sup>.*

Pues bien, justamente en relación con la medida cautelar considerada, resulta de cierto relieve una reciente sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018 dictada en el marco del nuevo régimen del recurso de casación instaurado mediante la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modificó la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, la cual se vio precedida de la admisión del recurso preparado contra una previa sentencia de 19 de septiembre de 2016 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por presentar interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia sobre «*las anotaciones preventivas por interposición de recurso contencioso-administrativo regulada en los artículos 65.1.f y 67.2 del Texto Refundido, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, su obligatoriedad y su relación con el procedimiento de medidas cautelares del artículo 130.2 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa*».

## II. REFERENCIA AL RECURSO DE CASACIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO TRAS LA LEY 7/2015, DE 21 DE JULIO, Y EL CONCEPTO DE INTERÉS CASACIONAL

Según hemos tenido oportunidad de destacar en otro lugar<sup>4</sup>, en la regulación del nuevo recurso de casación introducida por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, el criterio del interés casacional «*se erige en la piedra angular del nuevo modelo de casación contencioso-administrativa*»<sup>5</sup>, siendo ese precisamente el concepto jurídico indeterminado sobre el que el legislador ha querido garantizar el cumplimiento de la función nomofiláctica atribuida al recurso de casación en el Preámbulo de la reforma.

El nuevo régimen del recurso de casación aparece así presidido por la atribución al juzgador de un poder discrecional en su apreciación, lo que ha permitido sostener que con ello se produce un «*vuelco espectacular a la situación al pasar de un modelo sustancialmente reglado a otro enteramente discrecional*»<sup>6</sup>, afirmando igualmente, a la vista de las dificultades objetivas de su admisión según las nuevas reglas previstas en la materia, que «*quedó así convertido en un puro mecanismo de depuración de la jurisprudencia del que la justicia del caso será un mero subproducto*».

Y es que, en efecto, mientras en el modelo anterior la tutela de los derechos o intereses legítimos era lo fundamental, con el nuevo régimen legal de la casación lo verdaderamente relevante pasa a ser la formación de la doctrina jurisprudencial con el objetivo de contribuir a la uniformidad del ordenamiento jurídico. Todo lo cual, conforme a la gráfica expresión utilizada por la doctrina<sup>7</sup> y según el modelo del recurso constitucional de amparo, ha supuesto que la dimensión subjetiva del recurso de casación haya quedado «*fagocitada*» por su dimensión objetiva, lo que resulta conforme con la concepción por el Tribunal Constitucional del acceso a los recursos (STC 37/1995, de 7 de febrero) como un derecho de configuración legal.

Por lo demás, prescindiendo de otros muchos aspectos relacionados con el régimen vigente del recurso de casación, en cuanto se refiere a la presencia de interés casacional como único motivo de admisión, baste decir a estos efectos que su reconocimiento queda reducido a casos excepcionales conforme resulta de los

apartados 2 y 3 del artículo 88 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa dedicados, respectivamente, a los supuestos de apreciación potestativa de su presencia por el juzgador y de presunción de su presencia, en este segundo caso por relación a cuatro supuestos entre los que, no obstante, tan solo uno, el contemplado en la letra b, permite entender que la casación habría de ser admitida cuando en la resolución objeto de casación concurra la difícil hipótesis de que «*se aparte deliberadamente de la jurisprudencia existente al considerarla errónea*».

### III. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018

#### 1. LOS TÉRMINOS INICIALES DEL RECURSO DE CASACIÓN

Conforme a los términos planteados en el recurso de casación resuelto mediante la sentencia de 20 de septiembre de 2018, la doctrina que en él se pretendió fue que «*las solicitudes de anotación preventiva de la pendencia de los recursos contencioso-administrativos interpuestos contra instrumentos de planeamiento o ejecución no poseen la naturaleza de solicitudes de medidas cautelares y, por ende, no debe exigirse los mismos requisitos para su estimación, dada la obligatoriedad de dichas anotaciones*», a lo cual se añadió, «*no obstante lo anterior, que se determine que concurre «periculum in mora», por cuanto se encuentra implícito en el objeto de la medida solicitada*».

Según ha quedado ya adelantado, el Tribunal Supremo apreció la presencia de interés casacional objetivo en orden la formación de jurisprudencia en relación con «*las anotaciones preventivas por interposición de recurso contencioso-administrativo regulada en los artículos 65.1.f) y 67.2 del Texto Refundido, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, su obligatoriedad y su relación con el procedimiento de medidas cautelares del artículo 130.2 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa*».

#### 2. LAS CUESTIONES TRATADAS EN LA SENTENCIA

La sentencia se ocupa, en efecto, de la naturaleza de la anotación preventiva de recurso contencioso administrativo, de la obligatoriedad, o no, de su adopción y, en fin, de la necesidad, o no, de la tramitación del procedimiento previsto en los artículos 130 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa para las medidas cautelares.

A tal efecto cabe destacar de la sentencia lo siguiente:

##### a) *Sobre la naturaleza jurídica de la anotación preventiva*

«*1. Debemos comenzar afirmando que la inscripción en el Registro de la Propiedad —mediante anotación preventiva— de la «interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de acto administrativo de intervención» (...) tiene la consideración de «Medidas cautelares» de las reguladas en el Capítulo II del Título VI de la LRJCA (art. 129 a 136); régimen jurídico que se completa, subsidiariamente (disposición*

final primera de la misma Ley), con lo previsto en los artículos 721 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Título VI, del Libro III).

En numerosas ocasiones (como más reciente ATS de 1 de marzo de 2018) hemos expuesto que la vigente regulación de las medidas cautelares en el proceso contencioso-administrativo de la Ley 29/1998, de 13 de julio (Capítulo II del Título VI) se integra, por:

«a) Un sistema general, previsto en los artículos 129 a 134 de la LRJCA.

b) Dos supuestos especiales procesales, previstos en los artículos 135 (medidas de especial urgencia, provisionalísimas o cautelarísimas) y 136 de la misma Ley (supuestos de inactividad de la Administración o vía de hecho, de los artículos 29 y 30 de la propia Ley). Y,

c) Otras dos especialidades, por razón de la materia, como son las previstas en el artículo 122 bis (en relación con la autorización judicial contemplada en el Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico), así como en el 127 quarter de la misma LRJCA (en relación con el Procedimiento especial para la garantía de la Unidad de Mercado, Ley 20/2013, de 9 de diciembre)».

En la misma resolución citada expusimos que (...) Las medidas cautelares pueden adoptarse respecto de toda la actuación administrativa, incluyendo, por tanto, los actos administrativos y las disposiciones generales». E, igualmente, expusimos, que «con esta regulación concluye el monopolio legal de la medida cautelar de suspensión, pasándose a un sistema de «númerus apertus», de medidas innominadas, entre las que sin duda se encuentran las de carácter positivo. El artículo 129.1 se remite a «cuantas medidas aseguren la efectividad de la sentencia».

Pues bien, en dicho marco regulador, la anotación preventiva del recurso contencioso administrativo cuya naturaleza jurídica nos ocupa, no es más que una medida cautelar de las innominadamente previstas en dicha regulación. Pero el argumento incontestable en apoyo de tal declaración, es el que surge del artículo 727.5.<sup>a</sup>, que, como una de las denominadas en el precepto «Medidas cautelares específicas», señala, en concreto, «La anotación preventiva de demanda».

#### *b) Sobre la obligatoriedad de su adopción*

«2. Partiendo de dicha naturaleza, obvio es que, la decisión sobre la procedencia de la misma, debe de ser adoptada en el marco de las normas establecidas al efecto en los citados artículos 129 y siguientes de la LRJCA, (...) que se trata de normas que excluyen la obligatoriedad de su adopción. Esto es, su procedencia, dependerá, en cada caso, del cumplimiento de los requisitos legales y jurisprudenciales, que, con reiteración, hemos expuesto, entre otros muchos, en el ATS de 1 de marzo de 2018, al que venimos haciendo referencia:

«... 2.<sup>a</sup>. Se fundamenta el sistema cautelar en un presupuesto claro y evidente: la existencia del periculum in mora. En el artículo 130.1, inciso segundo, se señala que «la medida cautelar podrá acordarse únicamente cuando la ejecución del acto o la aplicación de la disposición pudieran hacer perder su finalidad legítima al recurso».

3.<sup>a</sup>. Como contrapeso o parámetro de contención del anterior criterio, el sistema exige, al mismo tiempo, una detallada valoración o ponderación del interés general o de tercero. En concreto, en el artículo 130.2 se señala que, no obstante la concurrencia del periculum in mora, «la medida cautelar podrá denegarse cuando de esta pudiera seguirse perturbación grave de los intereses generales o de tercero».

4.<sup>a</sup>. Como aportación jurisprudencial al sistema que se expone, debe dejarse constancia de que la conjugación de los dos criterios legales de precedente cita (periculum in mora y ponderación de intereses) debe llevarse a cabo sin prejuzgar el fondo del litigio, ya que, por lo general, en la pieza separada de medidas cautelares se carece todavía de los elementos bastantes para llevar a cabo esa clase de enjuiciamiento, y porque, además, se produciría el efecto indeseable de que, por amparar el derecho a la tutela judicial efectiva cautelar, se vulneraría otro derecho, también fundamental, e igualmente recogido en el artículo 24 de la Constitución, cual es el derecho al proceso con las garantías debidas de contradicción y prueba.

5.<sup>a</sup>. Como segunda aportación jurisprudencial —y no obstante la ausencia de soporte normativo expreso en los preceptos de referencia— sigue contando con singular relevancia la doctrina de la apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*), la cual permite (1) en un marco de provisionalidad, (2) dentro del limitado ámbito de la pieza de medidas cautelares, y (3) sin prejuzgar lo que en su día declare la sentencia definitiva, proceder a valorar la solidez de los fundamentos jurídicos de la pretensión, si quiera a los meros fines de la tutela cautelar».

En consecuencia, de dichas normas, reglas y criterios, en modo alguno, se deduce la obligatoriedad en la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva del recurso; en todo caso, la obligatoriedad que se deduciría de dichas normas sería la de la «especial motivación» de la decisión que se adopte, en relación con la medida cautelar solicitada, respecto de la que la LRJCA apuesta decididamente, consecuencia de la previa ponderación de los intereses en conflicto; así, en el artículo 130.1.1.<sup>o</sup> exige para su adopción la «previa valoración circunstanciada de todos los intereses en conflicto»; expresión que reitera en el artículo 130.2 *in fine*, al exigir también una ponderación «en forma circunstanciada» de los citados intereses generales o de tercero.

*Ni la sui generis interpretación que la recurrente realiza de la expresión «justificación suficiente», contenida en el artículo 67 del Reglamento aprobado por Real Decreto 1093/1997, ni su propuesta de deber entenderse la misma norma derogada por la regulación legal contenida en el TRLS15, pueden ser tomadas en consideración en el expresado marco normativo expuesto y previsto con pretensión de generalidad».*

### *c) Sobre el marco proceduralmente aplicable*

«3. Realizadas las anteriores afirmaciones —y en ello, incluso, está de acuerdo la recurrente— el marco procedural para la decisión sobre las mismas, las reglas legales de aplicación para tal decisión, y, en fin, los criterios jurisprudenciales de referencia, no son otros que los establecidos en los citados artículos 129 y siguientes de la LRJCA o deducidos de los mismos por la jurisprudencia de este Tribunal Supremo».

## **3. PRONUNCIAMIENTO FINAL DE LA SENTENCIA**

La sentencia, que declara no haber lugar al recurso de casación, confirma por lo tanto la resolución recurrida pues, conforme en ella se expuso, «no se alega, ni se acredita, la existencia de perjuicios irreparables en caso de no accederse a la medida cautelar, y tampoco se aprecia la existencia de peligro por mora procesal, pues tal como se reconoce en la propia demanda, la misma se interpone «ad cautelam», ante el posible vencimiento del plazo para la impugnación directa

*de los acuerdos recurridos y a la espera el resultado de la fase de la ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo».*

#### IV. CONSIDERACIONES SOBRE LA SENTENCIA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Aun cuando la sentencia se desenvuelve en el estrecho ámbito al que atribuye interés casacional y, por lo tanto, dejando de lado aspectos de no poco relieve según ocurre, por ejemplo, en todo aquello que se refiere a los efectos que se derivan del acceso al Registro de la anotación y, junto a ello, de los efectos de la sucesiva sentencia, ofrece igualmente puntos de interés.

Así, en efecto, superado ya todo posible debate sobre la condición de la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo como efectiva medida cautelar, especialmente a partir de la regulación contenida en el artículo 129.1 de la Ley de la Jurisdicción al contemplar que los interesados podrán solicitar en cualquier estado del proceso la adopción de «*cuantas medidas aseguren la efectividad de la sentencia*», es decir, sin la limitación derivada de la consideración de la suspensión de efectos del acto como única posible medida cautelar, la cuestión en cambio sobre la no obligatoriedad de su concesión admite, sin negarla, algún género de puntualización.

En este sentido, así como el auto de 1 de marzo de 2018 del Tribunal Supremo en el que descansa la sentencia de 20 de septiembre siguiente cuando se ocupa de la cuestión sobre la obligatoriedad de su concesión refleja los criterios generales previstos en la Ley de la Jurisdicción relativos al *periculum in mora*, a la ponderación sobre la incidencia en el interés general o de tercero y a la doctrina de la apariencia de buen derecho, en ella se pasan por alto relevantes consideraciones también apuntadas por el Tribunal Supremo en precedentes pronunciamientos.

Nos referimos, en concreto, a las matizaciones introducidas por el propio Tribunal Supremo, por ejemplo en su sentencia de 17 de marzo de 2009, en cuanto se refiere a la aplicación de los citados criterios generales precisamente al caso de las anotaciones preventivas de interposición de recurso contencioso-administrativo en la medida en que sus efectos, lejos de ser impeditivos del desarrollo urbanístico, dejando este a salvo resultan ser de carácter informativo sobre la existencia de un litigio.

En esta misma línea, el auto del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2009 destaca que la anotación constituye una medida cautelar que deja intacto el acto administrativo impugnado al consistir en la publicación de la existencia de un recurso contencioso-administrativo en el Registro de la Propiedad. De igual modo, la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2010 se refiere a «*los efectos informativos*» de la anotación a fin de dar «*a conocer la pendencia del litigio a terceros adquirentes y a otros posibles afectados*», a lo que añade la anterior sentencia de 30 de noviembre de 2005 que «*la anotación preventiva no es más que eso, dejar constancia en el Registro advirtiendo de la pendencia del recurso sobre las fincas afectadas por el mismo*»<sup>8</sup>. Lo cual, por lo demás, no impide la necesidad de atender a la eventualidad de que, como consecuencia de la anotación, el titular de la finca gravada pudiera sufrir un perjuicio económico, aunque solo fuera por el hecho de que «*la existencia del recurso sin duda dificulta su transmisibilidad*» según se manifiesta en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 11 de octubre de 2005.

Pues bien, desde este planteamiento, el análisis efectuado en la sentencia de 20 de septiembre de 2018 en torno a la obligatoriedad del acceso a la solicitud de medidas cautelares admite, en efecto, cierta modulación cuando se trata de la anotación pues sin ocultar el carácter en ningún caso automático al que su declaración está en términos generales sujeta conforme resulta del artículo 130 de la Ley de la Jurisdicción, en último término la cuestión se ciñe a determinar si, ciertamente, de concurrir los presupuestos legales para su reconocimiento, le está o no dado al juzgador decidir sobre su procedencia.

La cuestión se pone así de manifiesto en una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 21 de julio de 2016 cuando acepta como argumento bastante del recurrente para acceder a la anotación preventiva el que se limita a reflejar la justificación última de la propia anotación<sup>9</sup>, lo que de algún modo, según esta posición, daría satisfacción bastante a la exigencia de «*justificación suficiente*» a que se refiere el artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

A estos efectos resulta de interés la distinción recogida por la doctrina<sup>10</sup> entre el juicio sobre la necesidad de la anotación a fin de asegurar la efectividad de una sentencia eventualmente estimatoria de conformidad, en todo caso, con la naturaleza de la pretensión,<sup>11</sup> y la sujeción de la conclusión alcanzada a la sucesiva ponderación de todos los intereses en conflicto, distinción que aplicada al ámbito de la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo llega en parte a decaer por cuanto con ella no solo no se pone en cuestión la ejecutividad del acto recurrido, supuesto que de concurrir con toda justificación exige que la ponderación de intereses haya de ser especialmente cuidadosa, sino que además atañe generalmente a intereses de orden patrimonial, al menos cuando recae en relación con actos de ejecución del planeamiento o en materia de licencias.

## CONCLUSIONES

I. La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018 se ocupa de la naturaleza de la anotación preventiva de recurso contencioso administrativo, de la obligatoriedad, o no, de su adopción y, en fin, de la necesidad, o no, de la tramitación del procedimiento previsto en los artículos 130 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa para las medidas cautelares.

II. Con el anterior alcance y partiendo de la condición no discutida de la anotación como medida cautelar, en la sentencia se concluye con el carácter no obligatorio de su declaración, consideración que sin duda justificada a la vista del régimen jurídico general de las medidas cautelares pasa sin embargo por alto algunas de las peculiaridades de la anotación justificadoras, según el propio Tribunal Supremo, de la modulación de tales conclusiones.

III. Así, en efecto, la circunstancia de que el acceso a la anotación en ningún caso ponga en cuestión la ejecutividad del acto al tener prioritariamente un carácter informativo potencialmente vinculado a efectos de orden patrimonial en todo caso procedentes no de ella sino del pronunciamiento sobre el fondo del asunto, ha sido considerada como uno de los elementos más relevantes a favor de su reconocimiento en relación con la ponderación de los intereses en conflicto.

IV. Es por ello, en fin, que la sentencia tratada, la cual fue dictada para la formación de jurisprudencia por concurrir interés casacional objetivo en el recurso de casación interpuesto, en realidad se limita a reflejar una interpretación

del marco legal aplicable resultante de la Ley de la Jurisdicción claramente válido desde su consideración desde una referencia genérica a las medidas cautelares pero necesitado de cierta modulación por cuanto se refiere a la cuestión de la obligatoriedad de su reconocimiento.

## ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC de 7 de febrero de 1995
- STS de 15 de julio de 2003
- STS de 24 de abril de 2004
- STS de 30 de noviembre de 2005
- STS de 17 de marzo de 2009
- STS de 21 de junio de 2010
- STS de 20 de septiembre de 2018
- ATS de 1 de marzo de 2018
- STSJ Comunidad Valenciana de 11 de octubre de 2005
- STSJ Comunidad Valenciana de 21 de julio de 2016
- STSJ Canarias de 19 de septiembre de 2016
- ATSJ Madrid de 23 de diciembre de 2016
- ATSJ Castilla y León de 31 de enero de 2006

## BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ-LINERA URÍA, C., La nueva Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad: la anotación preventiva de la demanda contencioso-administrativa en materia urbanística, *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 146, 27 a 56.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.-R., *Curso de Derecho Administrativo II*, decimoquinta edición, Ed. Aranzadi, 2017, 711.
- LASO BAEZA, V., Consideraciones sobre el nuevo régimen del recurso de casación contencioso-administrativo y el urbanismo, *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, núm. 84, 70 a 73.
- LASO MARTÍNEZ, J. L., Cautelas Registrales para el proceso contencioso-administrativo, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 77, 75.
- Anotación preventiva de un recurso contencioso-administrativo contra el acto de aprobación de un plan parcial, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 686, 2953 a 2959.
- Las incidencias del proceso contencioso-administrativo en el Registro de la Propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, 1422-1432.
- MARTÍN PASTOR, J., La anotación preventiva del recurso contencioso-administrativo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 673, 1693 a 1791.
- PÉREZ-BATALLÓN ORDÓÑEZ, F. J., La anotación preventiva de recurso contencioso-administrativo entablado contra el acto administrativo de inadmisión a trámite de la solicitud de revisión de oficio de una licencia por los trámites del artículo 102 de la Ley 30/1992, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 705, 450 a 462.
- RUIZ LÓPEZ, M. A., *La reforma del recurso de casación contencioso-administrativo*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2016, 54.
- ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, Tomo III, 442 y sigs.

## NOTAS

<sup>1</sup> ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, Tomo III, 442 y sigs.

<sup>2</sup> LASO MARTÍNEZ, J. L., Cautelas Registrales para el proceso contencioso-administrativo, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 77, 75. Resultan igualmente de interés, entre otros, los siguientes trabajos: del anterior autor, también, Anotación preventiva de un recurso contencioso-administrativo contra el acto de aprobación de un plan parcial, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 686, págs. 2953 a 2959; de MARTÍN PASTOR, J., La anotación preventiva del recurso contencioso-administrativo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 673, págs. 1693 a 1791; de PÉREZ-BATALLÓN ORDÓÑEZ, F. J., La anotación preventiva de recurso contencioso-administrativo entablado contra el acto administrativo de admisión a trámite de la solicitud de revisión de oficio de una licencia por los trámites del artículo 102 de la Ley 30/1992, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 705, págs. 450 a 462; ÁLVAREZ-LINERA URÍA, C., La nueva Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad: la anotación preventiva de la demanda contencioso-administrativa en materia urbanística, *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 146, págs. 27 a 56.

<sup>3</sup> En relación con la ejecución de las sentencias en el orden contencioso-administrativo resulta de particular interés el Auto dictado el 23 de diciembre de 2016 por la Sección de ejecuciones y extensiones de efectos de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el cual, al tratar del supuesto de imposibilidad de ejecución, se detiene sobre el pronunciamiento que corresponde al juez o tribunal en relación con la posibilidad de adoptar las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecución, diciendo al respecto lo siguiente: «*Se trata, sin duda, de una habilitación legal escasamente explorada en la práctica jurisdiccional y que, por su ubicación sistemática, no debe de ser entendida como una habilitación, exclusivamente, establecida para proceder a la ejecución de la sentencia en los mismos términos del fallo (pues este mandato ya se contiene en el art. 104.1 de la LRJCA). Por el contrario, este inciso del artículo 105 implica una específica habilitación al juez o tribunal para que, en el marco del supuesto de imposibilidad que el precepto regula, el mismo órgano jurisdiccional pueda adoptar (incluso de oficio, previa audiencia) cuantas medidas resulten necesarias para la ejecución de la sentencia, aunque fuera de una forma diferente a la contemplada en el fallo, y sin tener que recurrir, de forma irremisible y necesaria, al mecanismo expresamente previsto de la indemnización, que, si bien se observa, no cuenta con el carácter de obligatorio, por cuanto el legislador se cuida de establecer tal posibilidad, «en su caso».* A título de ejemplo bien pudiera (cual medida compensatoria o indemnizatoria de ámbito general) imponerse modificaciones obligatorias del planeamiento, o determinaciones urbanísticas de carácter público o social, con las que tratar de compensar la anterior vulneración de las normas urbanísticas cuya eliminación no ha resultado posible por la concurrencia de la causa expresada; por otra parte, la participación o la colaboración material o económica de los causantes o responsables de la infracción o de los beneficiados por la misma (jurisdiccionalmente impuesta con este apoyo) podría resultar un adecuado mecanismo que socialmente paliare o rehabilitare la situación de hecho producida y de imposible alteración futura (...).

<sup>4</sup> LASO BAEZA, V., Consideraciones sobre el nuevo régimen del recurso de casación contencioso-administrativo y el urbanismo, *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, núm. 84, págs. 70 a 73.

<sup>5</sup> RUIZ LÓPEZ, M. A., *La reforma del recurso de casación contencioso-administrativo*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2016, 54.

<sup>6</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.-R., *Curso de Derecho Administrativo II*, decimoquinta edición, Ed. Aranzadi, 2017, 711.

<sup>7</sup> RUIZ LÓPEZ, M. A., *La reforma del recurso de casación contencioso-administrativo*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 2016.

<sup>8</sup> Con igual alcance se pronuncian el Tribunal Supremo en su sentencia de 20 de abril de 2004 y el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en su auto de 31 de enero de 2006 al señalar que «*la adopción de la medida solicitada procede porque, a diferencia de la otra medida interesada consistente en la suspensión de la Orden impugnada, en este caso se armoniza tanto el interés del recurrente, evitando situaciones jurídicas irreversibles y ga-*

*rantizando así el efecto útil de la sentencia, como el interés público, en cuanto la anotación preventiva no impide la ejecución del planeamiento (...).*

<sup>9</sup> El argumento en cuestión consistió en afirmar que la anotación «*resultaba necesaria (...) para asegurar a su favor la efectividad de una hipotética sentencia futura dictada en el proceso que anulase el acto impugnado, puesto que, según ponía de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 15 de junio de 2012, para que la futura sentencia firme que declarase la nulidad de un proyecto de repartición pudiera tener acceso al Registro de la Propiedad era necesario haber instado oportunamente, pudiendo hacerlo, anotación preventiva de demanda, ya que en caso de que dicha anotación no se hubiese practicado la futura sentencia firme de nulidad del acto impugnado que pudiera recaer en el proceso no tendría efectos respecto a terceros adquirentes de las fincas de resultado, pues de no encontrarse publicada la existencia del procedimiento la inscripción registral de la sentencia ocasionaría indefensión a tales adquirentes.*

<sup>10</sup> MARTÍN PASTOR, J., La anotación preventiva del recurso contencioso-administrativo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 673, págs. 1700 y sigs.

<sup>11</sup> LASO MARTÍNEZ, J. L., Cautelas Registrales para el proceso contencioso-administrativo, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 77, págs. 78 a 83.