

### 3. URBANISMO

La inscripción de sentencia judicial firme frente a titulares registrales no emplazados y la posición de la Dirección General y del Tribunal Supremo

*Registration of Final Judicial Decisions Vis-à-Vis Holders of Registered Title Not Summoned to the Proceedings and the Position of the Directorate-General and the Supreme Court*

por

VICENTE LASO BAEZA  
Abogado

**RESUMEN:** Cuando se trata de la inscripción de resoluciones judiciales firmes, frente a la doctrina registral que declara la suficiencia de la práctica de anotación preventiva para vincular a terceros titulares de derechos reales que no lo fueran al inicio del proceso, el Tribunal Supremo ha matizado, en su sentencia de 16 de abril de 2013, que la verificación del cumplimiento del principio de contradicción procesal corresponde al ámbito jurisdiccional, de tal modo que corresponderá a este, caso por caso, la decisión sobre el posible conocimiento por parte de los terceros de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

*ABSTRACT: Registration doctrine dictates that, when a final judicial decision is given concerning a property, the addition of a caveat to the property's record in the property registration system provides sufficient binding notice for third parties who own in-rem rights in the property but were not parties to the legal proceedings from the start. The Supreme Court has spoken to the contrary. Its ruling of 16 April 2013 states that verification of compliance with the right to be heard is the task of the courts, so it would fall to the courts to decide, case by case, what knowledge third parties may have of the existence of the court proceedings in which the decision was given that caused for the new registration entry to be made.*

**PALABRAS CLAVE:** Inscripción, sentencia, tercero, emplazamiento, proceso, anotación preventiva, recurso contencioso-administrativo, indefensión.

**KEY WORDS:** Registration, ruling, third party, summons, process, caveat, appeal for judicial review, defencelessness.

**SUMARIO:** I. LOS TÉRMINOS DE LA CONTROVERSIAS.—II. LOS HECHOS MÁS RELEVANTES.—III. LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA PERSONACIÓN EN EL PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO AL AMPARO DEL ARTÍCULO 49.1 DE LA LEY DE LA JURISDICCIÓN.—IV. LA POSICIÓN DE LA RESOLUCIÓN.—V. LA MATIZACIÓN DE LA ANTERIOR DOCTRINA POR LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013.—VI. CONSECUENCIAS EN EL ORDEN REGISTRAL DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013.—VII. CONCLUSIONES.

## I. LOS TÉRMINOS DE LA CONTROVERSIA

El presente comentario versa sobre la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 2013 en la que se debate «*la posibilidad de practicar la inscripción de una sentencia judicial dictada en un procedimiento contencioso-administrativo sobre nulidad de un proyecto de reparcelación urbanística ya inscrita*» cuando «*en el momento de la presentación no se acredita que hayan sido citados o emplazados todos los titulares registrales de las fincas de resultado afectadas por tal declaración de nulidad*».

A su vez, la Resolución comentada tiene así relevancia en la medida en que su doctrina queda contrastada a partir de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 en relación con una anterior Resolución de 1 de marzo de 2013.

Tal sentencia cobra así una singular importancia desde el momento en que advierte que la doctrina de la Dirección General sobre la materia «*ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de la decisión jurisdiccional*

En suma, la Resolución atiende en última instancia a los términos de la sentencia citada del Tribunal Supremo para determinar a quién corresponde definir el alcance de la ejecución de una sentencia que lleva consigo la inscripción de su pronunciamiento estimitorio y en qué medida los posibles obstáculos registrales tales como la ausencia de anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo son susceptibles de erigirse en verdaderos obstáculos para acceder a la referida inscripción.

## II. LOS HECHOS MÁS RELEVANTES

Los hechos más relevantes, en efecto, son los siguientes:

1. Aprobado un Proyecto de Actuación con Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Valladolid e impugnado ante la jurisdicción contencioso-administrativa, se dicta sentencia en primera instancia por la que se declara su nulidad en relación con la superficie de una finca aportada y la consiguiente adjudicación de la finca de resultado ajustada a la citada superficie.
2. En el desarrollo del proceso se dio cumplimiento al mandato consignado en el artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción según el cual, con motivo de la remisión del expediente administrativo en orden a la formalización de la demanda, han de ser emplazados cuantos del mismo resultaran con la condición de interesados a fin de proceder a su personación en el plazo de nueve días al efecto concedido por dicho artículo, siempre que así lo consideraran, personación que fue realizada por una sola de las emplazadas, en particular por una Junta de Compensación.
3. Apelada la sentencia dictada por el Juzgado, se solicitó por el recurrente inicial, ahora apelante, que se revocara de tal manera que el pronunciamiento de nulidad se extendiera al Proyecto de Reparcelación, conclu-

yendo la apelación mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid de 21 de noviembre de 2012 por la que, además de mantener la nulidad del Proyecto de Actuación en cuanto a la superficie de la finca señalada, se declaró igualmente la nulidad del Proyecto de Reparcelación en él contenido.

4. Llegados a este punto, con motivo de la presentación de testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 3 se deniega la práctica de la cancelación de las inscripciones causadas por el Proyecto de Reparcelación anulado por falta del requisito del trácto sucesivo, ya que en diversas de las fincas adjudicadas se realizaron actos de aportación a otra entidad, de constitución de hipoteca y sobre las que recaen anotaciones preventivas de embargo a favor de entidades financieras, en todos los casos sin que dichas entidades hubieran intervenido en el procedimiento judicial.
5. Frente a ello, el recurrente sostiene que, toda vez que el Ayuntamiento realizó los emplazamientos en forma según lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción, procede la revocación de la calificación registral, pues todos pudieron personarse y ejercitar los derechos que les convinieran.

En consecuencia, el debate queda inicialmente planteado en los términos señalados, esto es, en considerar la suficiencia del emplazamiento realizado al amparo del artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción, lo cual requiere, según se hace a continuación, comprobar su desenvolvimiento y, a la vista del mismo, tomar también conocimiento de sus limitaciones como fórmula para garantizar en todo caso la ausencia de indefensión.

### III. LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA PERSONACIÓN EN EL PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO AL AMPARO DEL ARTÍCULO 49.1 DE LA LEY DE LA JURISDICCIÓN

Dispone el artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción que *«la resolución por la que se acuerde remitir el expediente se notificará en los cinco días siguientes a su adopción, a cuantos aparezcan como interesados en él, emplazándolos para que puedan personarse como demandados en el plazo de nueve días. La notificación se practicará con arreglo a lo dispuesto en la Ley que regule el procedimiento administrativo común».*

De este modo, la Ley de la Jurisdicción establece un primer valladar para evitar el riesgo de indefensión para eventuales interesados que pudieran existir en el expediente, valladar extendido por el Tribunal Constitucional por cuanto también ha trasladado a los Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativo el deber de practicar el citado emplazamiento cuando la existencia del interesado pudiera resultar de los escritos presentados por las partes en el desarrollo del proceso o, igualmente, cuando así resultara del expediente administrativo y no se hubiera realizado en la vía administrativa.

La indefensión, por lo tanto, queda así evitada cuando se cumple la exigencia legal respecto de los interesados existentes en el expediente, entendiendo que la condición de interesado es en todo caso la resultante del artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al considerar como tales a los que promovieran el procedimiento como titulares de derechos o de intere-

ses legítimos, los que, no habiendo iniciado el procedimiento, pudieran resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte y, en fin, aquellos cuyos intereses legítimos pudieran resultar afectados por la resolución y se personaran en él antes de que recayera resolución definitiva.

A su vez, producido el emplazamiento y no atendido en plazo se tendrán por precluidos los trámites que hubieran tenido lugar desde la fecha en que debió haber tenido lugar la personación o, en caso de no llegar a producirse la personación, la resolución final que se dicte será oponible al interesado renuente a la personación. Del mismo modo, la falta de diligencia bien de la Administración al remitir el expediente bien del juzgador al conocer de la existencia de interesados no emplazados, lleva consigo la consumación de un supuesto de indefensión que habilitaría al que lo padeciera para el ejercicio del incidente de nulidad de actuaciones previsto en el artículo 241 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, a su amparo, a la retroacción de las actuaciones al momento en que hubo de producirse el emplazamiento.

Ha de destacarse que la personación siempre tiene lugar por este medio en concepto de demandado en defensa de la legalidad del acto recurrido, no siendo por lo tanto admisible la personación en concepto de coadyuvante del recurrente en contra del acto recurrido. Es decir, no cabe que por la vía de emplazamiento de eventuales interesados en el procedimiento, estos asuman la posición de recurrentes combatiendo la legalidad del acto sino que necesariamente han de mantener una posición de defensa del mismo, situación por cierto no siempre respetada en la realidad sobre todo en el caso de procedimientos administrativos de carácter bifásico como es el caso de los de elaboración de instrumentos de planeamiento general en los que la disparidad de criterios entre las Administraciones intervenientes lleva en ocasiones a la anomalía de que no directamente la autora del acto sino la que participó en primer lugar en el procedimiento administrativo se persone como demandada para luego, en el proceso judicial, adoptar la postura contradictoria de atacar la legalidad del acto. Así puede contemplarse en la sentencia de 19 de marzo de 2010 dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la cual, constatada la contradicción existente entre los términos de la personación como parte demandada y la pretensión sostenida por la Administración en contra de la legalidad del acto, concluye con que *«los derechos e intereses legítimos de los demandados han de ser los contrarios a los del demandante y su posición procesal ha de ser la de sostener la conformidad a derecho de la disposición o acto recurridos»*.

Debe decirse también, como parece claro, que la indefensión se evita en relación con aquel al que se dirige el emplazamiento y si bien es cierto que el artículo 31.3 dispone que *«cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derechohabiente sucederá en tal condición cualquiera que sea el estado del procedimiento»*, la condición de interesado para mantenerse respecto del nuevo titular del derecho o del interés legítimo requerirá en todo caso de su puesta en conocimiento de la Administración, pues en otro caso esta quedaría al margen de un acto que celebrado en el ámbito del derecho privado quedaría inevitablemente *extramuros* de su conocimiento.

Por consecuencia, siendo relevante la medida contemplada en el artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción en orden a evitar la indefensión, su práctica no lleva consigo la *perpetuatio legitimatis* de la Administración contra cualquiera que fuera el tercero que sucediera al interesado inicial, por lo que no sería un efecto consustancial de la medida la oponibilidad frente a terceros de los efectos de una

sentencia eventualmente estimatoria, objetivo para el cual el ordenamiento prevé otras instituciones como también pone de relieve la propia Resolución comentada.

A estos efectos, aunque es cierto, como ha destacado la doctrina<sup>1</sup>, que la jurisprudencia constitucional «*ha sido decisiva para imponer ese régimen de emplazamientos personales, que en la redacción inicial de la LJ de 1956 no se preveían, y ello en virtud de la interdicción de la indefensión judicial en ningún caso que prescribe el artículo 24 de la Constitución*», también lo es que no siempre es suficiente el referido emplazamiento para garantizar el ejercicio del derecho de defensa cuando la posición jurídica del interesado inicial es susceptible de transmisión y esta, en efecto, llega a tener lugar, situación en la cual solo la constancia de la litigiosidad en un registro público es susceptible de garantizar su conocimiento por un tercero y, en consecuencia, la eventual oponibilidad del resultado del proceso frente al mismo.

En este sentido, parece primordial tomar clara conciencia de si, en razón de la naturaleza de la pretensión y del acto recurrido, para evitar la indefensión es suficiente con realizar el emplazamiento en los términos del artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción o si por el contrario se trata de una medida que aun garantizándolo en primera instancia queda sin embargo limitada en determinadas situaciones procesales características del ámbito urbanístico por la aparición de terceros adquirentes<sup>2</sup>.

#### IV. LA POSICIÓN DE LA RESOLUCIÓN

Después de efectuar una breve referencia al principio de subrogación legal, la Resolución sitúa como aspecto central de su pronunciamiento el del «*grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la declaración de nulidad de un proyecto de reparcelación por resolución judicial*

A tal fin, partiendo del artículo 107 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa cuando dispone respecto de la ejecución de las sentencias firmes que «*si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los Registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto impugnado*», se detiene sucesivamente en que para practicar la inscripción de una sentencia judicial firme cuando hubiera terceros titulares de derechos no inscritos al tiempo de la iniciación del proceso, se hace necesaria la toma previa de anotación preventiva de la interposición del recurso contencioso-administrativo en cuestión.

Tal es la medida cautelar de carácter registral en virtud de la cual los terceros posteriores a la anotación quedan vinculados por el resultado de una sentencia eventualmente favorable con efectos reales o, según hemos mantenido en otra ocasión, con efectos de mera publicidad<sup>3</sup>, de tal manera que frente al emplazamiento del interesado en el procedimiento se da un paso más en el sentido de que la legitimación frente al demandado no se agota con la realidad presente de los interesados en el expediente al tiempo de iniciarse el proceso sino, también, con la eventual realidad futura deducida del tráfico jurídico inmobiliario cuando aparecen en el Registro nuevos terceros titulares de derechos reales.

Así, a la obligación de cumplir las resoluciones judiciales firmes extensiva también a los Registradores de la Propiedad, la Resolución advierte que respecto de tales resoluciones, el registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos, en particular examinar «*si en el procedimiento han sido emplazados*

*aquellos a quien el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión*», citando a tal fin la Resolución de 15 de julio de 2012 y las exigencias del principio de trato sucesivo, las cuales «deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares de derechos reales y cargas de las fincas». Solo si la sentencia hubiese sido anotada en el Registro, «tal anotación habría publicado la existencia del procedimiento y, por tanto, evitado la indefensión producida».

De ahí que cuando la Resolución contempla la previsión del artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa a la luz de las virtualidades propias de la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo califique aquél como «mecanismo manifiestamente insuficiente cuando esa condición (la de interesado en el expediente) sea en parte extraña al mismo», y afirme tajantemente que «respecto de los titulares futuros, la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 51.1.f) del Texto Refundido de la Ley del Suelo». Por ello, sigue diciendo la Resolución, la ausencia de la anotación en el caso examinado constituye una «omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de varios titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del trato sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial»<sup>4</sup>.

## V. LA MATIZACIÓN DE LA ANTERIOR DOCTRINA POR LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013

En efecto, el Tribunal Supremo, en su sentencia de 16 de abril de 2013 (*RJ* 2013/5241), se ha ocupado de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013 coincidente con la aquí comentada en cuanto se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad de resoluciones judiciales firmes frente a terceros titulares registrales que carecieran de tal condición al inicio del proceso y en ausencia de anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo.

Así, comentando tal Resolución de 1 de marzo de 2013, dice el Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de abril de 2013, lo siguiente:

*«Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues, tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.»*

Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para —en cada caso concreto— determinar si ha existido —o no— la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que —insistimos, en

*un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos— la simple oposición registral —con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación—, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.*

*Solo, pues, en tal situación —esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto— podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la LRJCA, pues se trata, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».*

A la vista de la anterior sentencia cabe, pues, extraer las siguientes consideraciones:

1. Cuando la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, corresponde al *ámbito de la decisión jurisdiccional* el pronunciamiento sobre el cumplimiento del principio de contradicción procesal y sobre la citación de terceros registrales al procedimiento en que se ha dictado la resolución objeto de ejecución.
2. En un supuesto de ejecución judicial no cabe en el orden constitucional que la *simple oposición registral* sea, por sí sola, causa de imposibilidad de ejecución de una sentencia.
3. Los mecanismos de impugnación registral quedan reservados *«para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con un origen jurisdiccional»*.
4. Por lo tanto, solo caso por caso y siempre por el órgano jurisdiccional, dada su condición de indelegable decisión jurisdiccional, cabrá comprobar la concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia previstas en el artículo 105 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El proceder descrito es, en consecuencia, manifestación de la evolución producida desde la regulación contenida en el artículo 103 de la Ley de la Jurisdicción de 1956 al señalar que «*la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso*» y que, como también recordara la doctrina<sup>5</sup>, «*hacía de las sentencias meras admoniciones morales para que las Administraciones ejecutaran las sentencias que les concernían y contra cuya resistencia resultaba sumamente difícil, y a veces imposible, luchar*». Frente a ello, el artículo 24 de la Constitución proclamó el derecho de todas las personas a «*obtener la tutela efectiva de los jueces y Tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión*», y el artículo 117.3 concretó que «*el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes*».

A partir de lo anterior y una doctrina del Tribunal Constitucional de la que es relevante testimonio la de 7 de junio de 1984, la ejecución de las sentencias queda enmarcada por el artículo 103 de la Ley de la Jurisdicción en los siguientes términos:

- «1. *La potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdic-*

- cional y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera instancia.*
2. *Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en estas se consignen.*
  3. *Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los jueces y tribunales de lo contencioso-administrativo para la debida y completa ejecución de lo resuelto».*

## VI. CONSECUENCIAS EN EL ORDEN REGISTRAL DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE ABRIL DE 2013

La propia Resolución comentada, a la vista de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 concluye afirmando que salvo el caso de que los titulares registrales al tiempo de la ejecución de la sentencia consintieran de modo expreso la cancelación, ha de ser el órgano jurisdiccional *«quien deba apreciar en cada caso concreto si (...) han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección».*

Concluye afirmando la Resolución que no constando que los titulares registrales accedieran al conocimiento de la existencia del proceso ni por haberse practicado anotación preventiva ni por haberse realizado frente a ellos los emplazamientos del artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción, *«no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa (...) sin que el Tribunal competente, en trámites de ejecución de sentencia, haya declarado (...) que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas».* Por ello, termina diciendo la sentencia, si el órgano jurisdiccional fuera favorable a la ejecución de la sentencia *«el obstáculo del trámite registral quedaría superado».*

De este modo, la Resolución admite la inscripción de la sentencia cuando así lo decide el Tribunal que hubiera dictado la resolución judicial firme respectiva, aun en la hipótesis de que no hubiera mediado anotación o no se hubiera producido el emplazamiento en el proceso de quienes a su inicio reunieran la condición de titulares registrales y la mantuvieran al tiempo de la pretensión de inscripción.

De ahí, justamente, la relevancia de la Resolución comentada que, a la vista de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 reconoce que la última palabra en orden a la inscripción de sentencias judiciales firmes no corresponde al Registro sino, por el contrario, al órgano jurisdiccional que la hubiera dictado, siendo de su exclusiva competencia la decisión sobre la concurrencia de un supuesto de imposibilidad de su cumplimiento.

## VII. CONCLUSIONES

I. La inscripción de resoluciones judiciales firmes en el Registro de la Propiedad tiene como condicionante la inexistencia de indefensión en relación con el titular registral.

II. A tal fin, la consecución de tal objetivo se alcanza parcialmente mediante el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 49.1 de la Ley de la Jurisdicción, de tal modo que quienes aparecieran en el expediente administrativo

como interesados sean directamente emplazados a los efectos de que, si así lo consideraran, pudieran formalizar la correspondiente personación en el proceso en concepto de parte demandada.

III. No obstante, es lo cierto que el cumplimiento del anterior requisito es, por sí mismo, insuficiente para garantizar, en todo caso, la ausencia de indefensión, toda vez que en los procesos sobre bienes inmuebles propios del urbanismo la aparición de terceros adquirentes no informados por el Registro de la existencia de un proceso en marcha les dejaría, en principio, al margen de sus consecuencias, siendo la medida idónea para facilitar tal conocimiento la práctica de la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo.

IV. En todo caso, cuando se trata de la inscripción de resoluciones judiciales firmes se está en presencia de una decisión que de modo inequívoco corresponde ser tomada, caso por caso, por el órgano jurisdiccional competente en relación con su ejecución, de tal modo que la decisión final sobre la ejecución le corresponde hasta el punto de que si fuera favorable a ella el obstáculo del trámite registral quedaría superado.

## ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- RDGRN de 5 de agosto de 2013.
- RDGRN de 1 de marzo de 2013.
- STS de 16 de abril de 2013.
- STSJM de 19 de marzo de 2010.

## BIBLIOGRAFÍA

- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T. (2002): *Curso de Derecho Administrativo, II*, Madrid, Civitas.
- LASO BAEZA, V. (2013): «La inscripción en el Registro de la Propiedad de sentencias firmes anulatorias de instrumentos de planeamiento urbanístico», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, págs. 3596-3608.
- LASO MARTÍNEZ, J. L. (1993): «Cautelas registrales para el proceso contencioso-administrativo», en *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 77, págs. 71-93.
- (2003): «Modificación de títulos de equidistribución inscritos. Operaciones jurídicas complementarias», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, págs. 1337-1346.
- (2008): «Las incidencias del proceso contencioso-administrativo en el Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, págs. 1422-1429.

## NOTAS

<sup>1</sup> GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T. (2002), *Curso de Derecho Administrativo, II*, Madrid, Civitas.

<sup>2</sup> LASO MARTÍNEZ, J. L. (2003), «Modificación de títulos de equidistribución inscritos. Operaciones jurídicas complementarias», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, págs. 1337-1346.

<sup>3</sup> LASO BAEZA, V. (2013), «La inscripción en el Registro de la Propiedad de sentencias firmes anulatorias de instrumentos de planeamiento urbanístico», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, págs. 3596-3608.

<sup>4</sup> LASO MARTÍNEZ, J. L. (2008), «Las incidencias del proceso contencioso-administrativo en el Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, págs. 1422-1429. Del mismo autor (1993), «Cautelas registrales para el proceso contencioso-administrativo», en *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 77, págs. 71-93.

<sup>5</sup> *Op. cit.*, GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T..., pág. 656.