analogía, conforme al artículo 4 del Código Civil. Que admitir los argumentos del recurrente implicaría introducir en el Registro titularidades dominicales amenazadas de resolución, no consolidadas, situaciones que sólo se admiten en la legislación hipotecaria en supuestos concretos y que tienen su expresión formal en el asiento de anotación.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota del Registrador, fundándose en que para aquel que haya rematado en la subasta los bienes que hayan sido objeto de la ejecución o a quien se haya adjudicado regularmente en el procedimiento de apremio, la adjudicación de su dominio es perfecta y definitiva, y no está condicionada a las resultas de la firmeza de la sentencia provisionalmente ejecutada, cosa que le es por completo ajena, sino que una vez aprobado el remate, su postura resulta inatacable; ya que la ejecución provisional es un verdadero y propio proceso de ejecución, y la posterior sentencia revocatoria que se dicte por el órgano jurisdiccional que conozca de la apelación no afecta a la validez y eficacia de la propia actividad ejecutiva desarrollada por el órgano jurisdiccional de instancia, sino a las consecuencias que para las partes litigantes se derivan de dicha actividad, para dicha sentencia posterior revocatoria de la provisionalmente efectuada, solamente afecta a su contenido puramente económico o dinerario a la satisfacción definitiva del crédito pretendido por el actor, que habrá de reintegrar al ejecutado, pero no afecta a las consecuencias que de dicha actividad ejecutiva se deriven para los terceros que hayan intervenido en ella.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la inscripción presupone resoluciones firmes, exigencia del principio de seguridad jurídica inmobiliaria, conforme a las Resoluciones de 23 de junio de 1960, 12 de noviembre de 1990 y 17 de septiembre de 1992. Que las consecuencias de la ejecución provisional no pueden derivar en una inscripción de dominio con grave daño de tráfico inmobiliario. Que es de advertir, además, que las expectativas de recuperación de la integridad de su patrimonio, que el apelante tiene si prospera su recurso, pueden verse frustradas si el dominio de la finca para el patrimonio de un tercero protegido, no bastando para restablecer el equilibrio patrimonial del mismo, en el supuesto de que la apelación prospere, la restitución del dinero percibido, como una compensación, obligándose al deudor—apelante a recibir una prestación diferente a la que sirvió como medio de pago de sus obligaciones. Que la eficacia de la propia actividad ejecutiva, en aras de la seguridad del tráfico, debe quedar supeditada a las resultas de la apelación, teniendo en la anotación preventiva la cobertura adecuada, la efectividad idónea en amparo de su derecho en tanto ésta carezca de firmeza, no pudiendo alegar la condición de tercero protegido ajeno al carácter provisional de la sentencia, ya que en autos consta que la ejecución tiene carácter provisional y, por tanto, su adquisición amenazada de resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117.3 de la Constitución Española; 1, 3, 40, 82 y 132 de la Ley Hipotecaria; 385, 1.446, 1.447 y 1.476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la enajenación forzosa realizada como consecuencia de la ejecución provisional de una sentencia condenatoria al pago de una cantidad líquida, recaída en autos de juicio de menor cuantía, que se haya en fase de apelación; inscripción que es rechazada por el Registrador al estimar que «no siendo firme la sentencia ejecutada, no es posible su inscripción, de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, siendo el asiento adecuado el de anotación preventiva, dada su provisionalidad en consonancia con el carácter provisional de la ejecución de la referida sentencia».

2. La exigencia legal de firmeza de las resoluciones judiciales en cuya virtud se pretende inscribir la mutación jurídico-real que aquéllas declaren o produzcan (confróntense los artículos 1, 3, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), determina que la resolución de la cuestión ahora planteada dependerá de si la falta de firmeza de la sentencia ejecutada provisionalmente se trasladará a las actuaciones ejecutivas seguidas, de modo que revocada aquélla, quedan éstas sin efecto, o si, por el contrario, esa eventual revocación de la sentencia provisional ejecutada no trasciende ya a las actua-

ciones ejecutivas seguidas, las cuales vendrían así a constituir un proceso diferenciado en el que las resoluciones que le pongan fin (el auto aprobado del remate) puedan alcanzar su propia firmeza.

3. La cuestión dista de ser sencilla y es que la segunda de las alternativas apuntadas podría tener como consecuencia, en la hipótesis de ejecución de bienes de los contemplados en los números 2.º, 3.º, 5.º a 7.º y 10.º del artículo 1.447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la revocación de la sentencia condenatoria al pago de una cantidad líquida, dictada en primera instancia, privaría definitivamente al demandado de los bienes ejecutados, por más que se le compense adecuadamente en metálico. Se produce, pues, un conflicto entre el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (confróntese el artículo 24 de la Constitución Española), a través de los cauces procedimentales establecidos al efecto (confróntese el artículo 117.3 de la Constitución Española)—que incluyen, obviamente, los recursos prevenidos al efecto—, y la necesidad de agilizar la satisfacción de quienes invocan esa misma protección jurisdiccional, cuando hay elementos suficientes que permiten anticipar fundadamente esa satisfacción sin esperar la definitiva firmeza de la primera resolución judicial que reconoció tal derecho; conflicto que reclama soluciones ponderadas que armonicen de forma equilibrada los intereses concurrentes.

4. Ahora bien, si se tiene en cuenta que: a) Como regla general, la ejecución provisional no es automática sino que presupone una previa decisión judicial sobre su oportunidad en función de las circunstancias concurrentes en cada caso, y sobre la suficiencia de la garantía ofrecida, para cubrir todos los conceptos prevenidos legalmente (confróntese el artículo 385, párrafo 4.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). b) Que aun cuando en el ámbito más específico de la ejecución provisional de sentencias recaídas en juicio ejecutivo, en las que se ordena seguir adelante esa ejecución, no se contempla esa previa decisión sobre la procedencia de la ejecución, sino únicamente sobre la suficiencia de la fianza (confróntese el artículo 1.476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no debe olvidarse la posibilidad del deudor condenado de evitar la realización de bienes no dinerarios consignando la cantidad reclamada (confróntese el artículo 1.446 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sobre la cual se haría efectiva esa ejecución provisional, sin perjuicio de la fianza preceptiva. c) Que si el propio actor se adjudicase el bien ejecutado, ya como mejor postor, ya en pago de su crédito, habrá de restituirlo al ejecutado en caso de revocación de la sentencia ejecutada (confróntese el artículo 1.476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que alude a la «devolución de lo percibido»). d) Que de no mantener la firmeza de la ejecución provisional en caso de realización de bienes no dinerarios, resultaría inadecuada para el fin pretendido (dada la inevitable y sustancial reducción de las pujas que se formularían), sino totalmente inutilizada; habrá de concluirse que la enajenación forzosa de bienes no dinerarios realizada con ocasión de la ejecución provisional posibilitada en nuestro ordenamiento jurídico, se mantendrá aún en la hipótesis de posterior revocación de la sentencia ejecutada y que, por tanto, el auto firme de aprobación del remate de los bienes inmuebles ejecutados es plenamente inscribible en el Registro de la Propiedad, si no adoleciese de otros defectos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 5 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad Valenciana.

14902 *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios del edificio Torre de la Roca, contra la cancelación de una anotación preventiva de demanda practicada por el Registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Luis Lafuente Cánovas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Rocío Rosillo Rein, en nombre de la comunidad de propietarios del edificio Torre de la Roca, contra la cancelación de una anotación preventiva de demanda practicada por el Registrador de la Propiedad de Málaga número 3, don Luis Lafuente Cánovas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos**I**

En autos de juicio de cognición seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torremolinos, a instancia de la comunidad de propietarios del edificio Torre de la Roca, contra determinados señores en reclamación de cantidad y declaración de afección, se practicó anotación preventiva de demanda letra F, sobre la finca registral número 14.285.

En autos de procedimiento judicial sumario número 453/1993, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torremolinos se ordenó la cancelación de las anotaciones posteriores. El Registrador de la Propiedad de Málaga número 3 procedió a cancelar la anotación preventiva de demanda letra F, con fecha 17 de mayo de 1996.

II

La Procuradora de los Tribunales, doña Rocío Rosillo Rein, en representación de la comunidad de propietarios del edificio Torre de la Roca, interpuso recurso gubernativo contra la referida cancelación, y alegó: I. Hechos. 1.º En procedimiento de cognición, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torremolinos, a instancia de la comunidad de propietarios del edificio Torre de la Roca, en reclamación de cantidad, contra quien figuraba como titular registral de la finca 14.285, se ordenó la anotación preventiva de demanda, declarando la afección prevenida en el artículo 9.5.º de la Ley de Propiedad Horizontal. El Registrador de la Propiedad de Málaga número 3, con fecha 2 de enero de 1996, practicó la anotación preventiva letra F. Que esta clase de anotación de demanda viene reconocida por varias Resoluciones, entre ellas, la de 5 de febrero de 1992 y la Circular de 9 de febrero de 1987. 2.º Que el Juzgado de Primera Instancia de Torremolinos número 2 no ordenó la cancelación de los créditos preferentes, sino que se limitó a transcribir lo que prescribe la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que el señor Registrador de la Propiedad de Málaga número 3 se le olvidó lo que prescribe la regla 8.ª del mismo artículo y borra del Registro todo lo que cronológicamente se anotó con posterioridad. Para él no hay preferencia, ni afección, ni privilegio alguno sólo «Pior in tempore, potior in iure». Que se solicita del Tribunal Superior de Justicia que ordene al señor Registrador de la Propiedad de Málaga número 3 que mantenga la inscripción o anotación de la demanda referida, en los términos acordados por el señor Juez del Juzgado de Primera Instancia de Torremolinos número 3, en autos de cognición número 425/1995.

III

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía inadmitió el recurso gubernativo fundándose en las Resoluciones de 7 de febrero y 28 de octubre de 1986, 26 de marzo de 1987, 18 de enero y 7 de marzo de 1988 y 23 de abril de 1990, entre otras muchas.

IV

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que las Resoluciones citadas por el excelentísimo señor Presidente en el auto no contemplan las cancelaciones de afección que son preferentes sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro (artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 27 del Reglamento Hipotecario). Que la comunidad de propietarios inscribe la afección mediante el único mecanismo que le confiere la Ley Procesal Civil y la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva de la demanda; pues no hay que olvidar que no será efectivamente afección, mientras que el Juez del declarativo lo resuelva en sentencia firme y de ahí la medida cautelar prevista en el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria. Que una vez anotada la demanda, se está declarando como afección, con su privilegio de preferencia y ningún Juez puede ordenar la cancelación, como no sea como consecuencia de otro procedimiento en el que sean parte los titulares de tales derechos de créditos con trascendencia real, la cual viene reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes de su Reglamento y las Resoluciones de este centro directivo de 22 de abril de 1996 y 22 de abril de 1999.

1. En el presente expediente se recurre ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia «contra el asiento de cancelación de anotación de demanda» solicitando se ordene al Registrador el mantenimiento de la anotación cancelada. El Presidente inadmite el recurso, con imposición de costas a la recurrente, y ésta apela ante esta Dirección General.

2. Como se ha dicho reiteradamente por este centro directivo, el recurso gubernativo está limitado a los casos en que la calificación desfavorable del Registrador motiva la denegación o suspensión de un asiento. Una vez practicado éste, el mismo queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se demuestre su inexactitud en los términos establecidos por la Ley (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no siendo el recurso gubernativo el trámite adecuado para declarar la invalidez de una cancelación ya practicada.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la decisión del Presidente del Tribunal Superior.

Madrid, 9 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Andalucía.

MINISTERIO DE DEFENSA

14903 *ORDEN 174/1999, de 24 de junio, sobre división del territorio nacional a efectos de actuaciones de seguridad de vuelo y normas de coordinación.*

La Orden 68/1994, de 28 de junio, sobre organización y actuación de la seguridad de vuelo en los accidentes de aeronaves militares españolas, en su apartado séptimo atribuye al Jefe del Estado Mayor del Ejército del Aire la facultad de proponer al Ministro de Defensa la división del territorio nacional, con objeto de asignar la responsabilidad del estudio inicial de los accidentes de aeronaves militares de las Fuerzas Armadas o de la Guardia Civil, que pudieran producirse en dicha demarcación, al Oficial de Seguridad de Vuelo de una base aérea o aeródromo.

La coexistencia dentro de las zonas propuestas de unidades de diferente índole y material pertenecientes a los tres Ejércitos y a la Guardia Civil, junto a razones de eficacia y economía de medios, hacen aconsejable disponer de dichas unidades para tales cometidos y dictar unas normas de coordinación para las actuaciones de los Oficiales de Seguridad de Vuelo que amplíen y desarrollen lo prevenido en el artículo 8 de la Orden 68/1994.

La propuesta de división territorial presentada, a los efectos mencionados, se basa en criterios de cercanía geográfica, similitud de aeronaves y capacidad de medios, entre los que se incluyen Oficiales con curso de Seguridad de Vuelo para llevar a cabo los estudios iniciales apropiados hasta que puedan ser transferidos al correspondiente Oficial de la unidad a que pertenezca la aeronave accidentada.

En su virtud, a propuesta del Jefe del Estado Mayor del Ejército del Aire, dispongo:

Primero.—El territorio nacional se divide a los efectos de actuaciones de seguridad de vuelo en las siguientes zonas o demarcaciones territoriales, cuyo mapa figura en el anexo de esta Orden:

Zona A1:

Definida por los límites territoriales de las provincias de Madrid, Toledo, Cuenca y Guadalajara.

Unidades Aéreas responsables:

Base Aérea de Torrejón (Madrid). Para aviones de caza y ataque o reactor de enseñanza/adiestramiento de:

Ejército del Aire.
Armada.

Base Aérea de Getafe (Madrid). Para aviones de transporte o convencionales de:

Ejército del Aire.
Armada.

Base Aérea de Cuatro Vientos (Madrid). Para helicópteros de:

Ejército del Aire.
Armada.