

Administrativa de 27 de diciembre de 1966, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia. Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 18 de junio de 1973.

REIZ-TARABO

limo. Sr. Director general de Justicia

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Angel Sanz Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha capital a inscribir una escritura de modificación de Propiedad Horizontal y venta de piso, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Angel Sanz Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de dicha capital a inscribir una escritura de modificación de Propiedad Horizontal y venta de piso, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que, la casa número 17 de la calle de Baganzos de Madrid, fué vendida por pisos con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, por el sistema entonces posible, de segregación y venta de cada piso separadamente; que previamente habían sido redactados unos estatutos de comunidad que fueron protocolizados por acta ante el Notario recurrente; que en estos estatutos, inscritos en el Registro de la Propiedad, se citaba como elemento común la vivienda del portero; que la Junta de Propietarios de la casa, en sesión de 15 de noviembre de 1962, con la concurrencia de la totalidad de los propietarios acordó por unanimidad la supresión del servicio de portería, la configuración de la antigua vivienda del portero como finca propia e independiente fijando su descripción y cuota, la venta de la misma, la modificación de cuotas de los restantes pisos de la casa y la adaptación de los estatutos a la Ley de Propiedad Horizontal; que por no haberse podido realizar la venta, el referido acuerdo no fue llevado a efecto en ninguna de sus partes; que la propia Junta de Propietarios en otra sesión celebrada el 23 de mayo de 1970, después de hacer constar que no se habían podido formalizar los acuerdos de la anterior, acordó: 1.º Poner en práctica lo convenido en la sesión anterior en el sentido de desvincular la vivienda de portería que pasaría a ser un piso más de la casa desprovisto de su carácter de elemento común y su venta a don Gregorio Rodríguez Castellano en el precio de sesenta mil pesetas.

2.º Rectificar las cuotas de los restantes pisos de la casa.

3.º Derogar los estatutos, estableciendo como normas de la comunidad las de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

4.º Notificar a los propietarios de los pisos 1.º D, 3.º A, y 3.º B, que no concurrieron a la Junta, los acuerdos recaídos a los efectos del artículo 16 de la Ley.

5.º Facultar al Presidente para todos los actos necesarios en relación con los anteriores acuerdos otorgando las correspondientes escrituras públicas o documentos que se precisen; que en cumplimiento del acuerdo cuarto que se acaba de relacionar, se notificó el acta de la sesión a don Juan Mejías Aparicio o sus herederos (piso 3.º derecha, interior) y a doña María Sajara Martínez o sus herederos, sin que durante los treinta días siguientes a la notificación hicieran manifestación alguna en contrario; que respecto del otro piso que no estuvo representado en la Junta, su dueña, doña Fermína Jiménez Cura, prestó su consentimiento a los acuerdos de aquella en escritura otorgada ante el Notario recurrente el 8 de julio de 1970; y que, en ejecución de lo acordado, el 16 de julio de 1970 se otorgó ante el nombrado Notario, la correspondiente escritura en la cual se procedió: 1.º A suprimir el servicio de portería y desvincular la vivienda de la misma fijando su descripción y cuota.

2.º A rectificar las cuotas de los restantes pisos de la casa.

3.º A vender la vivienda desvinculada a don Gregorio Rodríguez Castellano, y

4.º Derogar los antiguos Estatutos que regían la comunidad, estableciendo como normas de la misma las de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que preceda, al que se acompañan los complementarios que se dirán, por observarse los siguientes defectos: 1.º En cuanto a la compraventa que en el mismo se comprende, falta de capacidad de la Comunidad de propietarios para realizar la enajenación, toda vez que dicho acto no se halla comprendido en la Ley de Propiedad Horizontal por la que se rige.

2.º En relación con el defecto anterior, falta de previa inscripción a favor de quien proceda, con infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

3.º Falta del consentimiento que previene el artículo 1.413 del Código Civil para actos de disposición de bienes inmuebles de las esposas de los titulares registrales casados.

4.º Falta de autenticidad en las notificaciones hechas a dos de los propietarios no asistentes o sus herederos, no apareciendo en cuanto a los últimos justificado dicho carácter y si son uno o varios, a fin de determinar si pueden ostentar la representación de la herencia yacente y calificar su capacidad.

5.º Falta de previa inscripción a favor de doña Fermína Jiménez Cura del piso primero exterior derecha que aduce comprado en la escritura de consentimiento a los acuerdos adoptados, así como la falta de previa inscripción a favor de los herederos de los dos propietarios notificados, caso de su fallecimiento.

6.º Infracción del artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto que procediéndose a una alteración en los elementos comunes, el acuerdo adoptado no fija el titular o titulares del nuevo piso, que se ha desafectado de la condición que anteriormente tenía de elemento común, sino que directamente se procede a su venta. Tratándose, como se desprende de la cláusula quinta, de una adaptación de la Propiedad Horizontal a la Ley de 1960, falta de expresión de número correlativo a cada uno de los pisos, como preceptúa el artículo 5.º de dicha Ley. Y siendo insubsanable el primero de los defectos consignados, no procede anotación preventiva de suspensión, la cual tampoco se ha solicitado. Se acompañan como complementarios los siguientes documentos: Testimonio librado el 15 del pasado abril por el propio Notario señor Sanz Fernández comprensivo de las actas de las reuniones celebradas el 15 de noviembre de 1962 y 23 de mayo de 1970 por la Junta de Conductos de la casa; copia autorizada por el mismo Notario del acta por él formalizada el 8 de junio último, por la que se notifica a don Juan Mejías Aparicio o sus herederos y a doña María Sajara Martínez o sus herederos, los acuerdos referidos de la Comunidad; y otra copia autorizada del acta formalizada por el mencionado fedatario el 8 de julio próximo pasado, por la que doña Fermína Jiménez Cura presta su conformidad a los acuerdos repetidos de la Junta.

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la Resolución de 5 de mayo de 1970, que fue tenida en cuenta y sirvió de pauta para el otorgamiento de la escritura calificada, resuelve prácticamente la cuestión al decidir un caso idéntico en líneas generales al planteado; que entrando en el análisis de los varios extremos de la nota, prescindiendo de su ambigua redacción, es evidente que el poder dispositivo sobre los elementos comunes de una casa en régimen de propiedad horizontal, ha de corresponder a la Comunidad, entendiéndose por tal el conjunto de propietarios de pisos del inmueble; que el problema estará en determinar que órgano de la Comunidad es el legitimado para ejercer este poder dispositivo; que los órganos de gestión establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal (artículos 12 y 13), son tres: El Administrador, el Presidente de la Junta con fines representativos y la Junta de Propietarios Órgano Supremo con plena facultad decisoria; que teniendo en cuenta las peculiaridades de la Propiedad Horizontal y la legislación y jurisprudencia aplicables, hay que concluir que toda clase de asuntos que afecten al interés común son de la competencia de la Junta General, conforme al número 5 del artículo 13, cualquiera que sea su naturaleza, sin que quepa excluir, puesto que en él no se establece limitación alguna, los actos de disposición y enajenación de elementos comunes como es la vivienda de portería; que así lo ha reconocido la Dirección General en la Resolución de 5 de mayo de 1970 y el presente caso se presenta con caracteres aun más claros y terminantes puesto que en aquel hubo dos acuerdos, uno de desafectar la vivienda del portero y otro de enajenación y aquí existe un acuerdo conjunto y un solo instrumento para formalizarlo; que de no admitirse la venta por la Junta de Propietarios tendrían que realizarse éstos lo que no se ajusta a la realidad pues es la Comunidad la que vende y sería además contrario a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, que no faculta a todos los propietarios individualmente considerados para realizar ningún acto de interés general de la Comunidad; que en cuanto al segundo defecto al relacionarlo con el anterior y carecer éste de fundamento conforme queda expuesto, cae por su base y queda también sin valor; que el artículo 20 queda cumplido al ser la vivienda de portería un elemento común de la Comunidad, que al desafectarlo y venderlo pasa directamente de la misma al adquirente, mientras que si se pretendiese una inscripción intermedia, sería extraña, sin saberse a ciencia cierta a nombre de quién tendría que hacerse, como resulta de la propia nota que se limita a decir vagamente que debería practicarse «a favor de quien corresponda»; que debe tenerse presente que en la Propiedad Horizontal, la inscripción de las transmisiones separadas de cada uno de los pisos no supone la extinción de la inscripción general de aquella, la cual subsiste con carácter permanente y es base para los actos dispositivos de elementos comunes desafectados, como lo prueba el hecho de que, aunque hubiesen concurrido a la venta, individualmente todos los propietarios de pisos, no se habría exigido la previa inscripción a su favor de la vivienda de portería; que en cuanto al tercer defecto, supone también una confusión relacionada con las anteriores puesto que, como hemos dicho, no son propietarios de pisos quienes venden, sino la Comunidad, razón por la cual el consentimiento de los cónyuges de los propietarios no es preciso; que en cuanto al cuarto defecto, la notificación se ha hecho por correo certificado con acuse de recibo, de acuerdo con lo que pre-

coopta el artículo 202 del Reglamento Notarial modificado por la Resolución de 1 de abril de 1965 y por lo que se refiere a la representación de un copropietario fallecido, insiste en que la Propiedad Horizontal no es un condominio romano sino una comunidad de especiales características, cuya actividad no puede quedar paralizada por cuestiones que afecten privativamente a los titulares de pisos, como se aprecia claramente si se piensa en unas reparaciones urgentes que hubiese que realizar: que por ello procedió bien la Junta al dirigir la notificación a los respectivos propietarios o a sus herederos, de acuerdo con lo declarado en la repetida Resolución de 5 de mayo de 1970; que en cuanto al quinto defecto, doña Fermína Jiménez Cura prestó su consentimiento en la escritura de 8 de julio de 1970, y, si en el momento de la calificación no había llegado al Registro, al inscribirse desaparecerá toda cuestión, y, respecto a los herederos de los dos propietarios fallecidos, se remite a lo dicho al hablar del defecto primero, invocando de nuevo, como tantas veces, la Resolución de 5 de mayo de 1970; que en cuanto al sexto defecto, su lectura causa cierta perplejidad pues contra lo que dice la nota del Registrador, en el acuerdo de la Junta de dueños se cumple exactamente el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo claro que a la persona a quien ha de corresponder el nuevo piso es don Gregorio Rodríguez Castellano, a quien se vende, constituyéndose en un solo acto la desafección de su anterior destino y la venta al adquirente; que en cuanto al séptimo defecto, su inconsistencia e inexistencia quedan patentes si se tiene en cuenta que la asignación de un número correlativo lo exige la Ley en su artículo 5.º para el título constitutivo solamente, pero no para los Estatutos a cuya adaptación se refiere la misma Ley, y en la Junta de 1970 se acordó la derogación de éstos adoptando como normas, por las que debía regirse la Comunidad, los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, acuerdo que se recoge en la cláusula 5.ª de la escritura calificada.

Resultando que el Registrador informó que en toda la argumentación del recurrente late la idea de que la Comunidad de Propietarios en la Propiedad Horizontal es un ente jurídico con personalidad propia distinta de cada uno de sus miembros componentes; que entiendo por el contrario que tal Comunidad no es una persona jurídica, de acuerdo con lo que afirma la generalidad de los tratadistas, y, no siendo, no puede ser titular del derecho de propiedad y por consiguiente no radica en ella el «ius disponendi», uno de los más importantes del dominio; que si se acepta esta orientación de la doctrina, confirmada en el artículo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal, es indudable que la Comunidad de Propietarios carece de capacidad para vender por sí ninguno de los elementos comunes de la Propiedad Horizontal; que de los tres acuerdos de la Junta de Propietarios son de su indudable competencia los dos primeros (desvinculación de la vivienda de su destino a portería y modificación de las cuotas de copropiedad), pero no así la venta de la portería que es facultad exclusiva de los propietarios en quienes radica el poder dispositivo, y en este punto faltó un acuerdo para determinar a favor de quien o quienes habría de inscribirse el piso que fué portería; que el recurrente pretende que el acuerdo de desafección y venta fué único y simultáneo, siendo así que debe considerarse anterior el de desafección y posterior el de venta; que las pesetas importe del piso son de exclusiva pertenencia de todos y cada uno de los dueños y si se depositan en poder de la Comunidad se lucha de ellas el propio comprador que al comprar pertenece a la Comunidad; que las facultades de la Junta de propietarios se refieren a las cuestiones de interés general para la Comunidad en los casos de uso común y si se enajena un local no puede decirse que sea para el mejor servicio de la Comunidad; que si una cosa deja de ser común pasará a ser privativa, en este caso, de los dueños que son los propietarios colectivos de las cosas comunes; que en la propiedad horizontal, conforme a lo establecido en el artículo 8.º apartados 4 y 5 de la correspondiente Ley, se practican dos clases de inscripciones: Por un lado, los inmuebles sujetos a tal régimen de dominio y, por otro lado, los distintos pisos o locales que lo integran; que en la práctica registral se pueden presentar dos casos: El del propietario único que inscribe a su favor el edificio y en folios separados cada uno de los pisos o locales que luego puede vender a distintos adquirentes, y el de varios dueños que inscriben a nombre de los mismos y sus esposas, si son casados, el edificio en régimen de propiedad horizontal y en folios separados a nombre de cada uno de ellos los pisos o locales que se les hayan adjudicado conforme al reparto estipulado; que esta última figura la llama la Ley fiscal cesación de comunidad y la liquida como disolución de sociedad, lo que nos hace ver con gran claridad que no existe una persona jurídica, sino distintos propietario con derecho a una cuota sobre cosas comunes; las cuales, para desafeccionarlas de su destino y venderlas como cosa propia tendrían que inscribirse previamente a su nombre, y si se entiende que es la Comunidad quien enajena, tendrían igualmente que inscribirse antes a nombre de la misma; que al calificar no se ha querido decir expresamente que falta la previa inscripción a favor de la Comunidad, por entender que tal inscripción es inviable puesto que dicha Comunidad no es persona jurídica y en consecuencia resulta incapaz de ostentar un derecho dominical y figurar por tanto como titular de una inscripción de dominio, por lo que se ha preferido utilizar la expresión «a favor de quien corres-

ponde»; que persistiendo en la idea ya expresada de que la Comunidad de propietarios no es persona jurídica, la transmisión de la vivienda-portería no pueden hacerla más que aquellos que ostentan la cualidad de dueños, que son los copropietarios de los pisos o locales del inmueble en la parte que les corresponde; que a esta enajenación le son aplicables todas las normas legales en materia de transmisión y por consiguiente también el artículo 1.413 del Código Civil sobre consentimiento de la mujer casada, así como toda la legislación referente a la transmisión sucesoria; que en cuanto a la notificación existe falta de autenticidad respecto a las personas a quienes se verifica, ya que se dirige a doña María Sájara Martínez o a sus herederos y a don Juan Mejías Aparicio o sus herederos, firmando la primera María Luisa Solís y la segunda E. Mejías, no justificándose en la recepción de la misma el carácter de herederos de ninguno de ellos, ni si son uno o varios quienes pueden ostentar la representación de la herencia yacente, ni sus circunstancias personales para poder apreciar su capacidad; que de este modo se da una indebida beligerancia a la posesión, sufriendo un duro golpe el dominio titulado que debía constar en el libro de actas de la Junta, extrañando el calificador que si ha ocurrido el fallecimiento de los nombrados haya pasado inadvertido para los convectos; que en la propiedad horizontal la titularidad de todos los bienes pertenece a los dueños y si existiese una titularidad a favor de la Comunidad tendría su manifestación en un acta de inscripción, que en cuanto al defecto 5.º, como doña Fermína Jiménez Cura aparece como titular registral del piso adquirido y consiente en escritura presentada a los acuerdos adoptados, deja sin efecto en cuanto a ella la falta señalada pero la mantiene respecto a los dos titulares fallecidos cuyos herederos deberán acreditar su personalidad y prestar su consentimiento con la participación de sus esposas; que en cuanto al defecto 6.º, desvinculado el piso-portería de su normal destino y convertido en local de aprovechamiento independiente delando de ser elemento común, el acuerdo adoptado debió fijar el titular o titulares del nuevo piso como determina el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, y en forma alguna puede estimarse cumplido este requisito designado al futuro comprador, puesto que el derecho de éste naciera en un contrato bilateral de realización jurídica posterior en el tiempo, siendo así que el titular del piso deberá tener un derecho sobre él, anterior al acuerdo; que este titular anterior a la enajenación no cabe duda de que son todos los propietarios individuales de pisos que integran la Comunidad; que en cuanto al defecto 7.º, trátese o no de una adaptación del régimen establecido con anterioridad a la Ley de 1960, es lo cierto que ésta, en su artículo 5.º, determina con carácter imperativo la asignación de número correlativo a cada piso o local, y la disposición transitoria primera establece la obligatoriedad de adaptación de los Estatutos en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos a lo dispuesto en ella, por lo que, al hacerse una modificación profunda del título constitutivo de la propiedad horizontal, no hay duda de que en esa modificación debió incluirse el citado dato del número, máximo cuando a los pisos existentes se ha añadido otro por desafección de la portería como elemento común y su conversión en espacio delimitado de aprovechamiento independiente; y que con igual fundamento que se han modificado las cuotas de participación a que se refiere el artículo 3.º, debió consignarse el número a que alude el artículo 5.º, sobre todo teniendo en cuenta que en la escritura se describen todos los pisos primitivos y el nuevo desfectado y en la práctica no habría sido necesario más que consignar una numeración correlativa en todos los pisos descritos.

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por estimar como éste, que la facultad de enajenar un piso desafeccionado no corresponde a la Comunidad a la que representa el Presidente de la Junta de propietarios para administrar, pero no para disponer;

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores razonamientos, aclarando o desarrollando algunos extremos de su argumentación;

Vistos los artículos 396, 1.413 del Código Civil; 8 de la Ley Hipotecaria; 202 del Reglamento Notarial, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1959 y 18 de mayo de 1960, y las Resoluciones de 1 de abril de 1965 y 5 de mayo de 1970;

Considerando que en este expediente se plantea la cuestión de si la Junta de Copropietarios puede, con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, en virtud de acuerdo unánime de sus miembros, desafeccionar la portería como elemento común del inmueble y proceder a su enajenación para que como vivienda separada e independiente se inscriba en los libros registrales con la correspondiente cuota de participación y demás circunstancias exigidas en la legislación vigente;

Considerando que como ha puesto de relieve reiteradamente la jurisprudencia de este Centro y se ha recogido ya en el artículo 3.º de la Ley, en todo edificio constituido en régimen de propiedad horizontal hay que diferenciar la existencia de un derecho singular y exclusivo de su propietario sobre el piso o apartamiento individualmente considerado por ser susceptible de aprovechamiento independiente y además una copropiedad compartida con los restantes convecinos, sobre los elementos comunes, y que en principio es susceptible de ser utilizada por todos;

Considerando que esta parte de copropiedad, en la que se pueden distinguir unos elementos tan esenciales como suelo, cimientos, paredes maestras, etc., que constituyen el soporte de la propiedad individual del piso o apartamento, y otros, que no lo son, pero que cumplen una finalidad comunitaria, y se encuentran al servicio de todos los propietarios individuales en su aprovechamiento y utilización, tanto unos como otros requieren de la existencia de un órgano que se encargue de su administración y régimen, y así lo ha reconocido la vigente Ley que en sus artículos 12 y 13 establece las facultades que a la Junta de Propietarios corresponden.

Considerando que sin haber llegado nuestra legislación a atribuir personalidad jurídica independiente de la de los copropietarios a la mencionada Junta, ello no obstante, no cabe duda que la Ley de Propiedad Horizontal ha superado el clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división o el derecho de retracto y por eso ha tratado de que el régimen de esta comunidad —que al fin y al cabo constituye el núcleo básico para que pueda existir el de propiedad individual sobre cada piso—, tenga una regulación personalísima en la que los intereses comunitarios predominen sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala:

Considerando que entre las facultades que corresponden a la Junta de dueños se encuentra, según declaró este Centro directivo en Resolución de 5 de mayo de 1970, la de poder desafectar un elemento común, como la portería, y proceder o bien a adjudicarlo a todos los propietarios del edificio que lo adquirirían en proindivisión y podrían inscribirlo a nombre de todos ellos en el Registro de la Propiedad, o bien a enajenarlo directamente a un extraño, pero, tanto en uno como en otro caso, una vez se haya hecho la previa redistribución de cuotas, ya que el número de copropietarios ha aumentado en una unidad:

Considerando que la posibilidad de que la Junta de Propietarios pueda enajenar directamente un elemento común que ha sido desafectado aparece fundamentada, según expresó la mencionada Resolución, en la verdadera naturaleza del acto realizado, ya que al no pasar dicho elemento común —portería en este caso— en ningún momento intermedio a la categoría de local privativo, han de aplicarse las normas sobre modificación del título constitutivo y funcionamiento de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, o sea las establecidas en los artículos 12, 13 y sobre todo el 16 de la Ley especial que entrañan la concesión a la Junta de unas facultades que exceden de las meramente administrativas, ya que pueden suponer auténticos actos de disposición, y por eso precisamente se exige la unanimidad en la forma que dicho artículo ordena para que el acuerdo sometido a la competencia de la Junta sea válido;

Considerando que de lo expuesto aparecen resueltos algunos de los otros defectos de la nota calificadora que están íntimamente relacionados con el primero que acaba de estudiarse, como es el número 6.º en cuanto que al estar facultada la Junta de Propietarios para realizar la desafectación y subsiguiente venta no ha habido infracción del artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, por cuanto que no son los propietarios individualmente quienes enajenan el elemento común, sino la primera, que es la que tiene el poder de disposición, ni tampoco infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria —defecto 2.º— ya que no se vulnera por las mismas razones antes indicadas el principio de tracto sucesivo, y por ello no es procedente la previa inscripción del elemento común desvinculado a favor de los propietarios de los restantes pisos o locales en pro indiviso, ni por último y por idéntico motivo se conculca el artículo 1.413 del Código Civil, ya que al no disponer individualmente cada uno de los copropietarios no se requiere el consentimiento de los en su caso, respectivas esposas;

Considerando al examinar el defecto número 4 se observa que la notificación fué realizada en la forma prevista en el artículo 202 del Reglamento Notarial al ser remitida por correo certificado al titular del piso o a sus herederos en la propia finca, por lo que hay que estimarla como suficiente tal como ya declaró la Resolución de 1 de abril de 1965, y sin que sea necesario para no repetir la argumentación entrar en el examen del resto del defecto, así como en la parte del 5.º del que no han desistido los funcionarios calificadores, ya que al no tratarse de un condominio romano y, dadas las facultades de la Junta de dueños, el cumplimiento de las formalidades y requisitos establecidos en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, con la consiguiente unanimidad lograda, hacen que el acuerdo sea vinculante, y que pueda el Presidente en base a ellos otorgar la escritura de compraventa discutida;

Considerando por último que en cuanto al defecto 7.º hay que advertir que al haberse otorgado el título constitutivo antes de la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal, que no exigía que además de describir el inmueble en su conjunto se asignara a cada piso o local un número correlativo, y aunque podría haberse aprovechado al otorgarse la escritura calificada —al igual que se ha hecho para adaptar los Estatutos a la nueva Ley— para cumplir con lo prevenido en el artículo 5.º de la Ley y haber numerado correlativamente los distintos pisos del inmueble, no parece sin embargo que tal omisión —para un edificio inscrito con anterioridad— sea motivo suficiente para confirmar el defecto, máxime cuando la finalidad del precepto es

procurar una mejor identificación de las fincas registrales y en el caso presente se encuentran plenamente identificadas, Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que comunico a V. E. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. E. muchos años. Madrid, 15 de junio de 1973.—El Director general, Francisco Escrivá de Romaní.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 7 de junio de 1973 por la que se revocan los beneficios de libertad condicional a un recluso.

En cumplimiento de lo dispuesto en la norma octava de la Real Orden-Circular de 12 de enero de 1917 (C. L. número 8) y acreditada la mala conducta observada por el ex-recluso del Castillo de San Joaquín (Tenerife) Julián García García, queda sin efecto la concesión de los beneficios de libertad condicional que le fueron otorgados por Orden de 13 de octubre de 1972. Madrid, 7 de junio de 1973.

CASTAÑON DE MENA

MINISTERIO DE HACIENDA

ORDEN de 11 de junio de 1973 por la que se aprueba a «La Previsión Nacional, Compañía Española de Seguros, S. A.» (C-158), la documentación relativa al seguro combinado para embarcaciones de recreo.

Ilmo. Sr.: Visto el escrito de «La Previsión Nacional, Compañía Española de Seguros, S. A.» (C-158), en solicitud de aprobación de la proposición, póliza, bases técnicas y tarifas del seguro combinado para embarcaciones de recreo, a cuyo fin acompaña los ejemplares reglamentarios, y

Vistos los favorables informes de la Subdirección General de Seguros de ese Centro directivo y a propuesta de V. I.,

Este Ministerio ha tenido a bien acceder a lo interesado por la indicada Entidad.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 11 de junio de 1973.—P. E., el Subsecretario, Juan Rovira Tarazona.

Ilmo. Sr. Director general de Política Financiera.

ORDEN de 11 de junio de 1973 por la que se aprueba a la Entidad «Vizcaya, S. A.», (C-216), la documentación aplicable al seguro de subsidio mensual por retirada temporal del permiso de conducir.

Ilmo. Sr.: Visto el escrito de la Entidad «Vizcaya, S. A.» (C-216), en solicitud de aprobación de la proposición, póliza (condiciones generales y particulares), bases técnicas y tarifas del seguro de subsidio mensual por retirada temporal del permiso de conducir, a cuyo fin acompaña los ejemplares reglamentarios, y

Vistos los favorables informes de la Subdirección General de Seguros de ese Centro directivo y a propuesta de V. I.

Este Ministerio ha tenido a bien acceder a lo interesado por la indicada Entidad.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 11 de junio de 1973.—P. D., el Subsecretario, Juan Rovira Tarazona.

Ilmo. Sr. Director general de Política Financiera.

ORDEN de 11 de junio de 1973 por la que se aprueba a «Layetana, S. A.», Compañía Española de Seguros (C-107), la documentación relativa al seguro de vida entera sobre dos cabezas, a primas vitalicias y temporales.

Ilmo. Sr.: Vistos el escrito de «Layetana, S. A.», Compañía Española de Seguros (C-107), en solicitud de aprobación de la proposición, póliza, bases técnicas y tarifas del seguro de vida