

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 conductos 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 portería, 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 conductos, 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