

II. Resoluciones de la Dirección General

POR JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
y JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

*AMBITO DE LA CALIFICACION REGISTRAL DE DECISIONES JUDICIALES.—
NO SE PUEDE ENJUICIAR SI ESTAN AJUSTADOS A DERECHO LOS RA-
ZONAMIENTOS JURIDICOS DEL JUZGADOR. LIMITACION A LOS DE-
FECTOS REGISTRALES. (RESOLUCIÓN DE 13 DE FEBRERO DE 1992; BOE DEL 31
DE MARZO.)*

Hechos.—I. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Burgos, con fecha 11 de marzo de 1988, dictó sentencia, que adquirió firmeza, en la que se estimaba la demanda interpuesta por «Castellana de Publicidad Exterior, Sociedad Limitada», y se condenaba al Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos, a reintegrar a la actora en la posesión de las vallas publicitarias retiradas por el segundo, así como al pago de los daños y perjuicios causados, que según la Sentencia de 28 de julio de 1988, rectificada por otra de 1 de septiembre del mismo año, se evaluaron en 51.567.000 pesetas. Ante la actitud pasiva del deudor, en providencia de 9 de noviembre de 1989, que, recurrida, fue confirmada por auto de 2 de diciembre siguiente, se ordenó el embargo de bienes, practicándose la diligencia de embargo el 20 del mismo mes y año, trabándose el mismo al no efectuar la designación la parte demandada sobre un inmueble —bien patrimonial— del Ayuntamiento.

II. Presentado el mandamiento de embargo, con fecha 4 de enero de 1990, en el Registro de la Propiedad, fue calificado con la nota siguiente: Registro de la Propiedad de Burgos, 4. Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: 1.º No poderse practicar anotación preventiva de embargo sobre bienes de las haciendas locales, según se desprende del artículo 154.2 de su Ley reguladora, de 28 de diciembre de 1988, donde expresamente impide a los Tribunales, Jueces y autoridades administrativas despachar mandamientos de ejecución ni dictar providencias de embargo contra los derechos, fondos valores y bienes en general de la hacienda local. 2.º No indicarse la persona o Entidad contra la que se sustancia el procedimiento, con sus circunstancias (art. 166.3 del Reglamento Hipotecario). Si bien el último defecto es subsanable, por diligencia en el mismo mandamiento o en otro complementario, el primer defecto se con-

sidera insubsanable, por lo que no procede anotación de suspensión de la anotación preventiva de embargo, que tampoco se ha solicitado. Por la misma razón no se practica la nota marginal de expedición de certificación de cargas a que se refiere el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, expedición que se efectúa en base a lo ordenado en el presente mandamiento. Burgos, 15 de enero de 1990.—El Registrador, Gabriel Gragera Ibáñez.

III. Doña María Mercedes Manero Barriuso, Procuradora de los Tribunales, en nombre de «Castellana de Publicidad Exterior, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que, a tenor del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, confirmado por el artículo 18 de la Ley y abundante jurisprudencia que reseña. El inmueble puede ser objeto de embargo, ya que el artículo 132 de la Constitución Española exceptúa a los bienes de dominio público y comunales, pero nada dice de los patrimoniales, y en el mismo sentido el artículo 80 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985, que indica que los bienes patrimoniales se rigen por las normas de derecho privado, así como los artículos 3.º y 4.º de la Ley de 28 de diciembre de 1988, reguladora de las haciendas locales, y la Exposición de Motivos de dicha Ley, de las que resulta evidente que los bienes e ingresos patrimoniales se rigen por el derecho privado, así como el artículo 6.º 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. En relación al artículo 154 de la Ley de Haciendas Locales, hay que tener en cuenta que lo establecido en su apartado 2 se encuentra en función del cumplimiento de lo ordenado en los siguientes apartados 3 y 4, y que, pasados los tres meses siguientes al día de la notificación judicial, queda sin aplicación dicho apartado 2, pues de no ser así, se produciría una clara situación de indefensión con supeditación del poder judicial al administrativo, quebrantándose diversos preceptos constitucionales —artículos 24.1, 9.º 3, 106.1, 117.3 y 118—. Por otro lado, el artículo 154.2 no puede ir contra preceptos de rango superior si no se pudieran embargar bienes patrimoniales, en cumplimiento de actuaciones municipales de carácter privado, ya que se vulnerarían los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Que dicho artículo será de aplicación hasta tanto la propia Autoridad administrativa ejecute la Orden, pero, si no lo hiciese, nada puede impedir las actuaciones judiciales. Que hay que tener en cuenta, además, el contenido del artículo 110 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa y lo declarado en las Sentencias del Tribunal Constitucional, de 7 de junio de 1982 y 13 de abril de 1983, que, en ningún caso, el principio de legalidad presupuestaria puede justificar que la Administración posponga la ejecución de la sentencia más allá del tiempo necesario para obtener las consignaciones presupuestarias en el caso de que no hayan sido previstas.

IV. El Registrador de Burgos número 4, en defensa de su nota, informó: Que las limitaciones del artículo 100 del Reglamento Hipotecario no impiden la calificación del Registrador cuando el obstáculo surge del propio Registro, cuando de la titularidad del bien —inscrito a favor del Ayuntamiento—, y por aplicación de la norma jurídica —artículo 154 de la Ley de Financiación de Haciendas Locales—, resulta que el bien es inembargable. No se ha tratado de calificar si el Juez embargó o no correctamente, lo que sería impropio, sino si procede la extensión de la anotación preventiva de embargo. Es numerosa la jurisprudencia en este sentido. Entrando en el fondo de la cuestión, manifiesta que en el Derecho comparado la regla general es la inembargabi-

lidad de los bienes patrimoniales, salvo el Derecho inglés, y en el Derecho español se recogió dicho principio en el artículo 18 de la Ley de Patrimonio del Estado, y como la Ley de Régimen Local no recoge expresamente esta norma, algún autor opinó positivamente, y así lo resolvió la jurisprudencia del Tribunal Supremo, si bien con criterios poco precisos y en contra del informe del Consejo de Estado. Hoy día, la cuestión está resuelta, pues así lo impone el artículo 44 de la Ley General Presupuestaria y el 154 de la Ley de Financiación de Haciendas Locales. Esta inembargabilidad se desprende, además, indirectamente de toda la normativa que regula el régimen patrimonial de la Hacienda Pública y de las Corporaciones Locales, y de los requisitos de su enajenación, donde ni una sola vez se recoge la posibilidad de ejecución forzosa —véanse los artículos 109 y 114 del Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales.

V. El Magistrado-Juez de Primera Instancia número 1 de Burgos informó: Que la inembargabilidad de los bienes patrimoniales de las haciendas locales no debe ser considerada de forma absoluta pese a lo establecido en el artículo 154.2 de la Ley de Financiación de Haciendas Locales, pues este precepto ha de interpretarse en el sentido de que las entidades locales han de dar cumplimiento a las sentencias judiciales mediante la inclusión en sus presupuestos de la cantidad señalada; y por eso viene condicionado el embargo a que, una vez consignada la suma adeudada en el presupuesto, se haga entrega al acreedor, de tal forma que, si no se hace, entran en funcionamiento los mecanismos ordinarios de ejecución. Todo ello referido exclusivamente a los bienes patrimoniales.

VI. En Auto de 19 de octubre de 1990 se revocó por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla y León la nota del Registrador en base a los argumentos del recurrente y del Magistrado-Juez, y contra este auto se ha interpuesto recurso de apelación por el Registrador.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 132.1 de la Constitución, 154 de la Ley de Régimen de Haciendas Locales, de 28 de diciembre de 1988, la Ley de Bases de Régimen Local, de 2 de abril de 1985, el Reglamento de Bienes de Corporaciones Locales, de 13 de diciembre de 1986, y 100 del Reglamento Hipotecario, y Sentencia del Tribunal Constitucional, de 7 de junio de 1984.

1. La cuestión planteada en el presente recurso se reduce a determinar si puede practicarse una anotación preventiva de embargo sobre un bien de carácter patrimonial de una Entidad local.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusividad a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes (cfr. art. 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). No obstante, ni siquiera las resoluciones judiciales pueden entrar automáticamente en el Registro, sin pasar por el tamiz de la calificación registral. Ahora bien, la obligación general de cumplir las resoluciones judiciales exige que el Registrador limite su calificación sobre las resoluciones judiciales al exclusivo fin de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la ley en las condiciones mínimas exigidas, según el caso, para conseguir que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión

procesal, y en este sentido —como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva—, debe ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en congruencia con los artículos 1.º, 20 y 40 de la Ley. En modo alguno puede el Registrador ir más allá y, al calificar determinada resolución dictada por el órgano judicial competente para resolver en procedimiento adecuado, entablado contra el titular registral, enjuiciar si los razonamientos jurídicos por los que el juzgador concluye su fallo están ajustados a Derecho o si el fallo ha de ser tachado de ilegal, aunque limite esta tacha a los efectos registrales. No es, entonces, ya el Registrador sino el titular registral, parte en el procedimiento, a quien incumbe, por los medios procesales oportunos (incluida la promoción de un conflicto de jurisdicciones, si es el caso), la defensa contra la posible ilegalidad.

Esta Dirección General ha acordado no estimar el recurso y confirmar la revocación de la nota del Registrador.

COMENTARIO

El Derecho Hipotecario es una Ciencia jurídica que se ha ido construyendo y perfeccionando a lo largo de los años, lenta y trabajosamente, como corresponde a una rama que trata de materias complejas, muchas de ellas en encrucijada, que requieren una meditación, una prudencia y una mesura apropiadas.

La presente resolución, y otras de su filosofía, suponen un retroceso de décadas, yo diría de siglos, en el Derecho Hipotecario. Si las cosas que dice esta resolución, las dijera el legislador, probablemente motivarían una inquietud y hasta escándalo para los especialistas del Derecho Hipotecario, pues una de las materias más delicadas dentro del ámbito de la función registral es la calificación de documentos judiciales, que ha ido resolviéndose a lo largo de los años, cristalizando en el actual artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que no se puede olvidar, y dice lo siguiente:

«La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

En todo caso, no se trata de un precepto cerrado, sino que ha de ir abriéndose en concordancia con otros preceptos legales, lo que ha determinado que la calificación registral, en base al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, haya llegado a ser más amplia que la que resulta del propio texto del artículo 100 del Reglamento Hipotecario (Resoluciones de 12-11-1990 y 8-7-1991, por ejemplo).

La presente resolución, minimizadora del ámbito de la calificación registral en materia de documentos judiciales, contiene dos tipos de declaraciones:

1.ª) Según la resolución, el Registrador ha de limitar su calificación de documentos judiciales al exclusivo fin de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento, objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley.

Cierto que luego la resolución alude al «órgano competente» y al «procedimiento adecuado», pero en forma somera o de pasada, y sin la explicación o desarrollo suficiente para desvirtuar el equívoco a que puede dar lugar esa otra contundente declaración limitativa de la función calificadora.

Con esta peculiar declaración, el Registrador tendría que limitarse al examen de los obstáculos registrales y la función que le encomienda la legislación hipotecaria quedaría mermada por una simple resolución de la Dirección General, que es totalmente ilegal, pues va claramente contra la letra y el espíritu del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y de otras muchas resoluciones anteriores, que no limitan la calificación registral a ese solo aspecto del obstáculo registral.

Concretamente, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador tiene encomendada la calificación de la competencia del Juzgado, cuando no cabe sumisión, aspecto muy importante, que ha de aplicarse en casos de expedientes de dominio, de liberación de cargas y gravámenes, e incluso actualmente en el procedimiento judicial sumario, una vez que la nueva Ley de Reforma Procesal ha suprimido la sumisión y resalta la competencia territorial en la regla 1.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Además, el Registrador ha de calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos judiciales, que es precisamente uno de los aspectos en que se producen en la práctica mayores problemas, como consecuencia de falta de datos de algunos documentos judiciales, que van desde la omisión de cuantías de reclamación en caso de anotaciones de embargo, hasta falta de expresión de la firmeza o de transcurso de plazos de audiencia al rebelde, o falta de datos descriptivos, o de circunstancias de demandante y demandado, o de constancia de notificaciones, etc.

También es importante la calificación de la congruencia del mandato judicial con la clase de juicio o procedimiento seguido. Así, por ejemplo, si en un juicio de simple reclamación de cantidad personal, se pretende la anotación de demanda sobre bienes inmuebles, ello supone una incongruencia. O si se pretende cancelar definitivamente una hipoteca en virtud de una ejecución provisional de la misma (caso de la Resolución DGRN de 12-11-1990), ello supone también una incongruencia a efectos del artículo 100 RH, etc.

Por tanto, el Registrador no puede limitar su calificación de documentos judiciales al obstáculo registral, como pretende esta desafortunada resolución.

2.ª) La segunda de las declaraciones de la resolución, la que constituye propiamente «ratio decidendi» del caso planteado, deriva de lo que podíamos denominar, recogiendo expresiones de la propia resolución, «filosofía del en modo alguno el Registrador puede ir más allá», que se manifiesta no sólo en esta resolución, sino en otras muchas dictadas recientemente sobre otras materias.

Concretamente, esta resolución se refiere a que el Registrador ha de anotar un embargo decretado judicialmente sobre bienes patrimoniales de propios de un Ayuntamiento, sin entrar ni profundizar en el artículo 154 de la Ley de Financiación de Haciendas Locales, que prohíbe o al menos condiciona tal embargo.

Resulta verdaderamente lamentable que en materias como éstas, la resolución utilice expresiones como la de «en modo alguno», que en realidad es «inexistente en Derecho», en el que no caben expresiones de «absolutismo». En cuanto a la expresión de que «el Registrador no puede ir más allá», ello es ilegal, pues el Registrador ha de ir allá donde exista una clara ilegalidad que, según la propia Ley, impida practicar asientos registrales. Con frases como ésta se puede llevar al Registrador «al más allá» en materias conflictivas como la que nos ocupa. La que «no puede ir más allá», al parecer, es la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, que con resoluciones como la presente, se está en definitiva comportando como un mero órgano adminis-

trativo. En cambio, el Registrador de la Propiedad, que es órgano de jurisdicción voluntaria de «garantía de derechos» y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, que es órgano judicial, sí pueden ir más allá.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León dictó un auto totalmente ajustado a Derecho, que debería haber sido asumido sin reservas por la Dirección General, pues es una materia en que dudamos mucho que pueda desvirtuar la doctrina del Presidente.

Pues bien, ante las dos alegaciones del recurrente, una de las cuales era precisamente que el Registrador no podía entrar en el tema, y la otra de fondo, el auto del Presidente omite toda referencia a la limitación de la función registral, y entra en el fondo, y no importa que sea para decir que en este caso es anotable el embargo, pues no se trata de si el Registrador tenía o no la razón, sino de resolver el fondo del asunto desde el ámbito de la jurisdicción voluntaria de los asientos registrales y de los efectos respecto a terceros de esos asientos registrales.

Y curiosamente, se da la paradoja, o más bien la incongruencia procesal, de que, siendo firme ese auto en lo relativo al problema del ámbito de la calificación registral que planteó el recurrente y que no fue estimado por el auto ni recurrido por nadie en ese aspecto, la Dirección General vuelve al escrito del recurrente y estima una de sus alegaciones, a pesar de que había quedado firme el auto en ese aspecto, pues el apelante era el Registrador que se limitó a replantear la cuestión de fondo resuelta por el auto, pero sin replantear la cuestión del ámbito de la función registral, alegada por el recurrente y no admitida por el auto presidencial.

La segunda paradoja es que, aun siendo el recurso de apelación contra el auto (art. 121 del Reglamento Hipotecario), lo que ya de por sí es un disparate, tratándose de materia judicial como ésta, en que la última palabra la debería tener el Presidente del Tribunal Superior, la resolución de la Dirección General no estima el recurso, ni revoca el auto, con lo que dicho auto queda firme, y a pesar de ello se produce la paradoja de que la Dirección General resuelve en contra del auto, es decir, sin entrar en el fondo.

La resolución DGRN revoca la nota, olvidando que la materia del recurso, según el artículo 121 RH, es el contenido del auto.

El contenido del auto no revocado, en lo que aquí interesa, constituye una pieza maestra que ha de ser objeto de publicidad, y dice lo siguiente:

«Segundo: Y en examen ya de la cuestión de recurso, es cierta la prohibición de despachar embargos contra los bienes de los Ayuntamientos, tal y como señala el señor Registrador de la Propiedad, pero esta regla tiene que ser entendida, para que constituya un principio de organización social, en términos distintos, según se trate de bienes de dominio público o de carácter privado».

«Así, en cuanto a los primeros, al estar afectados a un uso o servicio público, la regla tiene una larga tradición y está justificada, a la vez, por la necesaria autonomía de la Administración al gestionarlos, y por la significación que tales bienes tienen para todos los ciudadanos, de suerte que en cuanto a los mismos la inembargabilidad no admite excepción alguna».

«La extensión de la misma regla a los bienes de derecho privado, sin embargo, de significado nada más que patrimonial, sólo supone un privilegio para la Administración, que debe ceder, como ceden otros de sus privilegios, si no cumple con la obligación de consignar *en sus presupuestos*, en los plazos legales, las sumas precisas para el cumplimiento de la sentencia».

«Otra solución permitiría la irresponsabilidad de las Administraciones Públicas en el cumplimiento de sus obligaciones con los ciudadanos ya declaradas por los Tribunales, con perjuicio del derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución».

«En virtud de lo expuesto, esta Presidencia

ACUERDA: Ordenar la anotación preventiva del embargo decretado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Burgos..., una vez firme esta resolución».

¡Qué le hubiere costado a la Dirección General asumir simplemente la doctrina de este auto presidencial, que es totalmente correcta, desestimando la apelación del Registrador y confirmando el auto presidencial!

Con la doctrina del auto presidencial, se obtienen estas consecuencias:

a) Si se decreta judicialmente el embargo de bienes de dominio público, ya sean de uso o servicio público, no cabe la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad (obsérvese que tales bienes constan inscritos en los Registros de la Propiedad, incluso algunos de uso público, y no digamos los de servicio público).

b) Si se decreta judicialmente el embargo de bienes patrimoniales de propios de un Ayuntamiento y no han transcurrido los plazos legales concedidos para que incluya el débito en sus presupuestos, tampoco cabría la anotación de embargo, aunque hubiese sido ordenada judicialmente.

En definitiva, olvidemos la doctrina de esta resolución de la Dirección General, y reconozcamos que el «Registrador puede y debe ir más allá» de lo que dice tal resolución, al menos en los siguientes casos que se nos ocurren sobre la marcha:

1.º) Cuando se pretenda embargar judicialmente un derecho de uso o habitación (art. 525 del Código Civil).

2.º) Cuando el Ministerio de Economía y Hacienda, a través de la Dirección General de Seguros, haya obtenido una anotación preventiva en la que se publique la inembargabilidad de un bien conforme a la Ley de Ordenación del Seguro Privado.

3.º) Cuando se decrete judicialmente el embargo de derechos de uno de los cónyuges por el otro cónyuge en bienes gananciales pendiente de liquidación la sociedad conyugal (Resolución de 8-7-1991).

4.º) Cuando se decrete un embargo sobre bienes de dominio público, ya sean de uso o servicio público.

5.º) Cuando se trate de embargo decretado judicialmente sobre bienes patrimoniales de propios de entes públicos y no hayan transcurrido tres meses, que es el plazo legalmente previsto para que tales entes incluyan el débito en los presupuestos del ente.

Etcétera.

La razón de ello es que se trata de un «obstáculo» para la anotación de embargo, que surge directamente de la Ley y del propio asiento registral (obstáculo del Registro: art. 100 RH), pues cuando se inscribe un bien inmueble es con el contenido típico del derecho marcado por el título y por la Ley, que los declara inembargables.

Por otra parte, en el ámbito registral lo que se discute es la publicidad

registral del embargo a través de la anotación preventiva, y no el embargo judicial mismo, por lo que, en caso de divergencia entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria registral, podría seguir perfectamente el procedimiento entre partes, pero no tendría publicidad ni efectos respecto a terceros un embargo no susceptible de anotación, según calificación registral debidamente contrastada y confirmada, en su caso, por auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

PARA INSCRIBIR LA VENTA DE CUOTA INDIVISA EN REGIMEN DE MULTIPROPIEDAD O PROPIEDAD POR TURNOS, ES PRECISO QUE EN EL REGISTRO CONSTE EL REGIMEN GENERAL DE LA MULTIPROPIEDAD, COSA QUE EN EL PRESENTE CASO NO SUCEDERÍA, PUES LA ESCRITURA DE VENTA SOLO RECOGE ALGUNA DE LAS NORMAS QUE EN OTRA FIGURAN, PERO QUE NO SE PRESENTAN. SE PRECISAN LOS PACTOS QUE HUBIERAN PODIDO INSCRIBIRSE Y LOS QUE SON RECHAZABLES. (RESOLUCIÓN DE 4 DE MARZO DE 1993; BOE DE 7 DE ABRIL DE 1993.)

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Sánchez Aguilera, Notario de Almuñécar, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almuñécar a inscribir una escritura de venta de cuota indivisa en régimen de multipropiedad o propiedad por turnos, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El día 25 de enero de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Almuñécar, don José Sánchez Aguilera, la Entidad mercantil «F. M. Mégias, Sociedad Anónima», transmitió a don José Ricardo Serrano Fernández, una participación indivisa de un entero y 9.231 milésimas por 100, de una finca urbana ubicada en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, configurándose el negocio jurídico contenido en la escritura como venta de cuota indivisa en régimen de multipropiedad o propiedad por turnos. En dicha escritura se establecen las siguientes cláusulas: «Tercera. a) Cada copropietario tendrá derecho a vender, enajenar, ceder a tercero, o transmitir su participación en *pro indiviso*, en cualquier tiempo y sin necesidad de consentimiento ni posibilidad de retracto por parte de los restantes copropietarios, por tanto, en el caso de transmisión de una participación, dada la naturaleza y finalidad de la comunidad funcional que surge por esta escritura, ningún condueño podrá ejercitar los derechos de tanteo o retracto, la parte compradora renuncia en especial al ejercicio de tales derechos en todo caso. b) Queda excluida la acción de división sobre la comunidad que existe en el apartamento y la parte compradora renuncia expresamente a su ejercicio, con expresa aceptación de lo contemplado en el artículo 4.º de la Ley de Propiedad Horizontal, asumiendo que tal división convertiría la propiedad en inservible para su uso. Octava. Pactos de perfeccionamiento del objeto.—La comunidad en el apartamento *pro indiviso* se regirá por los siguientes pactos, que tienen como fin la regulación del uso y ocupación por cada copropietario del bien cuyo dominio ostenta, así como la conservación de cada parte *pro indivisa* de dicho dominio en un espacio suficiente, delimitado e independiente para cada copropietario en función de un uso ordenado de la propiedad total... B) Corresponde a la parte compradora el uso y disfrute exclusivo y excluyente