

que se publica la transformación de las sociedades anónimas en limitadas, cualquiera que sea el domicilio de la sociedad y que prácticamente todos o casi todos los acuerdos han sido adoptados en Junta Universal. Que hay que señalar: a) Que las normas reguladoras de las transformaciones (artículos 223 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas y 185 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil) se aplican a todo tipo de transformaciones, impliquen o no acto de adaptación a la nueva legislación; b) Que en ningún caso, so pretexto de facilitar la adaptación debe encubrirse la pretensión de incumplir la norma; c) Que entre las finalidades más importantes de la Ley de Reforma de las sociedades mercantiles, está el dotar de una mayor publicidad a los actos inscribibles. Que, desde el punto de vista legal, los artículos 224 de la Ley de Sociedades Anónimas y 188-1 y 2 del Reglamento del Registro Mercantil tienen carácter imperativo. Que de la aplicación del artículo 3 del Código Civil a los artículos antes citados, se deduce que en ellos no se establece ninguna distinción, sea o no la Junta Universal; que la voluntad del legislador de 1951 no ha variado, pues el artículo 224 citado conserva la misma redacción que el antiguo 135 y en que la realidad social en que hoy se vive exige una mayor claridad a través de la información. Que en toda transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada, y aunque se adopte en Junta Universal y por acuerdo unánime de los socios siempre hay terceros interesados a los que les puede afectar, aunque no hayan intervenido para nada, la adopción del acuerdo de transformación, entre los que se pueden citar: Acreedores pignoratícios, arrendadores, los titulares de derechos especiales no incorporados a acciones, terceros adquirentes, obligacionistas y titulares de acciones sin voto.

V

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que una circunstancia social de las que se refiere el artículo 14 de la Constitución es el domicilio de las personas y, por tanto, las entidades mercantiles con personalidad jurídica. Que la razón de la reforma de la legislación mercantil es la adaptación a la legislación europea y se busca facilitar la aplicación de dicha legislación y, por ello, si el Estado renuncia a gravar los actos de adaptación o transformación en su período transitorio, no tiene sistemática ni lógica interpretativa pretender unos costes societarios, obligados por un tenor literal de la ley.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 21 del Código de Comercio; 11, 92, 3.º, 99, 158, 224, 228 y 229.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 1, 7, 10, 19 y 26 de la Ley de Régimen Jurídico de Sociedades de Responsabilidad Limitada y la Resolución de este Centro directivo de 6 de junio de 1992.

1. En el presente recurso ha de decidirse exclusivamente si en caso de transformación de una Sociedad anónima en Sociedad limitada acordada en Junta general universal y por unanimidad, puede prescindirse o no de las publicaciones prevenidas en el párrafo 2.º del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Ciertamente no puede afirmarse que sea el interés de los acreedores el que subyace en el establecimiento de las especiales exigencias de publicidad recogidas en el artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, toda vez que, como ya declarara este Centro directivo en resolución de 17 de junio de 1992, la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad transformada (vid. artículo 228 de la Ley de Sociedades Anónimas), la no repercusión en su patrimonio del solo acuerdo de transformación, y la aplicación a la Sociedad limitada de las mismas garantías previstas en la Ley de Sociedades Anónimas para la salvaguardia de la integridad del capital social (vid. artículos 19 y 26 de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada), mantiene incólumes los derechos de los acreedores sociales tras la transformación, y lo mismo cabe decir respecto de otros posibles interesados en la transformación, como puedan ser los titulares de derechos especiales distintos de las acciones (bonos de disfrute, bonos de fundador) los cuales, sobre no ser incompatibles con la nueva forma social, ni aun cuando estén incorporados a títulos nominativos (vid. artículos 1 y 7, 10.ª de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 11 de la Ley de Sociedades Anónimas), persisten inalterados tras el cambio de aquélla si no ha mediado el consentimiento expreso de sus titulares (vid. artículo 229, 2, de la Ley de Sociedades Anónimas). Tampoco esta publicidad específica está destinada a proteger el interés de determinados terceros como pueden ser los arrendadores de locales ocupados por la sociedad o los acreedores particulares de los socios con garantía pignoratícia de sus acciones, etc., pues para éstos ha de ser suficiente la publicidad general derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y la posterior publicación del acto inscrito en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

3. La unanimidad en la adopción del acuerdo (unanimidad que necesariamente deberá extenderse también a las acciones sin voto, vid. artículo 92, 3.º de la Ley de Sociedades Anónimas, y por analogía, a los titulares de obligaciones convertibles), hace innecesario el cumplimiento de las exigencias específicas de publicidad, y así lo avalan las siguientes consideraciones: a) la propia previsión legal, aunque respecto de otras hipótesis, de la posibilidad de prescindir de los anuncios en prensa cuando van dirigidos exclusivamente a los socios, siendo sustituibles por comunicaciones directas (artículos 99 y 158 de la Ley de Sociedades Anónimas); b) que la incondicionada formulación de la exigencia del 224 de la Ley de Sociedades Anónimas debe ser puesta en relación con su ámbito de aplicación y en él se incluye no sólo el caso ahora cuestionado, sino también el de transformación en una sociedad comanditaria o colectiva y éste sí que tiene una trascendencia mayor, tanto respecto del propio socio (en función de su responsabilidad personal e ilimitada por las deudas sociales, si bien subsidiaria) como respecto de los propios acreedores (en función de las menores garantías de conservación del patrimonio en tales formas sociales); c) la exigencia adicional de publicidad prevenida en los artículos 18 y 21 del Código de Comercio y la garantía que frente a una hipotética falsedad de la afirmación de unanimidad, supondría la referida exigencia de publicidad, y la inaplicación, entre tanto, a los socios que no hubieren votado a favor del acuerdo de lo dispuesto en el capítulo V de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; d) en fin, la razonable consideración de las peculiaridades de las sociedades con un reducido número de socios, para los que la Ley no sólo no descarta la forma anónima, sino que por el contrario, introduce en dicho tipo social ciertas modalidades a fin de procurar su utilización por aquellas entidades.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 2 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Padrón.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

9217

RESOLUCION de 3 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Julio Burdiel Hernández, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de transformación de Sociedad anónima en Sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Julio Burdiel Hernández contra la negativa del Registrador Mercantil de dicha ciudad a inscribir una escritura de transformación de una Sociedad anónima en Sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El día 30 de junio de 1992, ante el Notario de Madrid don Julio Burdiel Hernández, la Sociedad «Maclean, Sociedad Anónima», otorgó escritura de transformación en Sociedad de responsabilidad limitada «Maclean, Sociedad Limitada», en virtud del acuerdo adoptado por unanimidad de todos los socios en la Junta general universal de accionistas de dicha Sociedad.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos, subsanable la exigencia de anuncios del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, no está dispensada caso de Junta universal, ni en la transformación son los socios los únicos interesados como se afirma en la escritura. Debe tenerse en cuenta la resolución de la Dirección General de Registros de 17 de junio de 1992, que en Junta universal con acuerdo unánime exige un mínimo de tres anuncios. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 8 de septiembre de 1992.—El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: Que la transformación de una Sociedad anónima en otra limitada, acordada por unanimidad de todos los socios en Junta general universal, no requiere la publicación de los anuncios a que se refiere el artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, para que la escritura en que se formaliza sea inscrita en el Registro Mercantil. Que el punto a debatir se concreta en dilucidar qué finalidad persigue la ley con la publicación de los anuncios que prevé el citado artículo 224. Se considera que, según el artículo 226 de la misma ley, trata de proteger a los socios que no han concurrido a la Junta o a los que hayan votado en contra del acuerdo de transformación, para que, en el plazo de tres meses desde la publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», pueda, si lo desean, enajenar sus participantes libremente, sin las limitaciones que impone el capítulo V de la Ley sobre el Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que el problema es de publicidad extrarregistral, y hay que considerar que la finalidad de la ley nunca es multiplicar los requisitos formales sin eficacia práctica. Si hay dos tipos de anuncios o duplicidad de ellos y no se ve finalidad concreta a uno de ellos, una interpretación correcta es cumplir aquel que es obligatorio, que en este caso es la publicación después de la inscripción que prevén los artículos 18 y 21 del Código de Comercio y no estimar necesario el del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, que tiene una finalidad concreta para los socios pero no para terceros, mientras que la prevista en el Código de Comercio se hace con posterioridad a la inscripción, lo que agiliza la transformación de la Sociedad y, como consecuencia, contribuye a dinamizar la economía. Que la ley con carácter general regula el funcionamiento de la Sociedad anónima pensando en aquellas sociedades abiertas que funcionan con convocatoria de Junta general, en las que hay que proteger a los socios que no concurren a las Juntas por diferentes medios de publicidad, pero la situación es muy diferente cuando la Sociedad es cerrada o de pocos socios y funciona adoptando acuerdos en Juntas generales universales, en donde el socio no sólo se informa de todo, sino que participa en la Junta y, más aún, cuando el acuerdo se adopta por unanimidad. Por lo que hay que pensar por elegancia jurídica y por economía documental, que la voluntad de la ley es que en aquellos casos en que la publicidad en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en los períodos va dirigida a salvaguardar los intereses de los socios, debe quedar obviada dicha publicidad cuando la Junta ha sido universal. Que la Resolución de 17 de junio de 1992 es invocada por el señor Registrador para suspender la inscripción cuando lo normal es que aludiese a ella para todo lo contrario, que se entiende en dicha Resolución como un aviso sutil a los Registradores para que no exigieran, en caso como el que se plantea, las publicaciones que exige el artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, por ser innecesarias. Que se considera no existen, además de los socios, otros interesados en la publicación de los anuncios del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas.

IV

El Registrador acordó mantener la calificación en todos sus extremos, e informó: Que se considera hay otros interesados, aparte de los socios, en la transformación de la Sociedad, como pueden ser: el arrendador del local de negocio, el comprador de acciones de la Sociedad anónima, los titulares de acciones sin voto, los titulares de obligaciones, los acreedores pignoratios y los titulares de derechos especiales no incorporados a acciones, tales como: los bonos de fundador y los bonos de disfrute. Que aunque la responsabilidad de los socios en ambas Sociedades, anónima y limitada, está limitada a las aportaciones que éstos han de hacer a las mismas, la responsabilidad de la Sociedad es ilimitada y el acreedor puede dirigirse contra todo el patrimonio social, que, por esas faltas de verificación e informe de expertos, puede estar supervalorado en la Sociedad limitada y no responder a la realidad. Que se considera que son compatibles las publicaciones del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas y 18 y 21 del Código de Comercio, pues la primera parece defender los intereses de los integrantes de la Sociedad y de los terceros que puedan verse afectados por el acuerdo (socios y acreedores) y con la segunda se trata de proteger los intereses de los que integran la Sociedad y de los terceros en general. Que los Registradores tienen que calificar precisamente para cooperar en la necesaria seguridad jurídica, que junto con el principio de legalidad garantiza nuestra Constitución (artículo 9.3) y dicha seguridad jurídica no tiene que estar reñida con la seguridad del tráfico. Que en la Resolución de 17 de junio de 1992 la Dirección General hace una interpretación sistemática y finalista y conciliable con la legalidad del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas. Que por mucho que se ahonde en la interpretación del artículo 224.2 de la Ley de Sociedades Anónimas,

no se puede prescindir de su contenido, ya que una cosa es tratar de reducir o concretar, por vía interpretativa, el número de anuncios a publicar, y otra muy distinta, prescindir de todo anuncio, si la Junta es universal. Cuando el legislador ha querido atribuir distintos efectos o consecuencias a las Juntas, según tengan carácter universal o no, lo ha hecho de modo claro. Que la oscuridad de la norma del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas no pasa de averiguar cual sea el número de anuncios a publicar, sin que a través de esa interpretación pueda llegar a decidirse si hay o no que publicar anuncios.

V

El Notario recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la regulación de la Sociedad cerrada y de su forma de actuar, que normalmente se desenvuelve tomando acuerdo en Juntas generales universales, no está incluida en el articulado de la ley de un modo explícito, sino sólo implícitamente, lo que exige al aplicar aquélla no detenerse en la mera literalidad de los preceptos, sino realizar una interpretación de éstos en función del tipo de Sociedad a los que han de aplicarse. Que un campo en donde lo antes expresado se hace muy visible es el de las publicaciones de los acuerdos sociales en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en los diarios de mayor circulación en el domicilio social. La materia propia de este recurso es una cuestión de publicidad, se trata de saber en qué ocasiones y de qué manera esa relación preexistente de terceros y de socios con la Sociedad resulta influida por la publicación del acuerdo social y en qué ocasiones no la influye. Que hay publicaciones que hay que realizar antes de la escritura o inscripción que afectan a los socios y a los terceros que están relacionados con la Sociedad (sobre todo acreedores) y otros que afectan solamente a los socios. En este último caso las publicaciones devienen innecesarias si los acuerdos se han adoptado unánimemente por todos los socios en Junta general universal. Que en lo referente al caso que se discute en este recurso, la tesis que se mantiene de que los anuncios del artículo 224.2 de la ley van dirigidos solamente a los socios y no afectan a las demás personas encuentra fundamento en una consideración positiva que se deduce de los efectos que el artículo 226 de la Ley de Sociedades Anónimas atribuye a los referidos anuncios y otra consideración negativa en lo establecido en los artículos 228 y 229 de la misma ley, pues ningún obstáculo de dicha ley impone modificaciones o establece plazos para el ejercicio de los derechos de otras personas que tengan algún tipo de relación con la Sociedad distinto de los socios, sino que ocurre lo contrario. Que en cuanto a los efectos que produce el acuerdo de transformación en las personas que sean distintas de los socios y el efecto que les produce las publicaciones que prevé el artículo 224.2 de la ley: a) La situación del acreedor no cambia por el acuerdo de transformación ni por su publicación; b) no cabe la existencia de obligacionistas en la Sociedad limitada; c) los anuncios del acuerdo social son inútiles en el caso de acciones sin voto, pues por tratarse de acuerdos unánimes en Junta universal han de haber participado, además de las acciones normales, los titulares de las acciones sin voto; d) en lo referente a las acciones de goce o bonos de disfrute, la publicación del acuerdo de transformación sería inútil, pues no añade nada a la situación de dichos titulares; e) la ley no atribuye al acreedor pignoratioso ningún derecho de oposición a la transformación, ni ningún plazo de su ejercicio a partir de ninguna publicación, por lo tanto las publicaciones de los acuerdos son inocuas; f) el derecho del arrendador del local de negocio del artículo 31.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, reformado por el artículo 18 de la Ley de Reforma, no surge hasta después de realizada la transformación. No obstante, conviene examinar, a efectos dialécticos, la posición de que el derecho del arrendador surge desde la fecha del acuerdo de transformación, tampoco es necesaria la publicación del acuerdo, pues el derecho del arrendador surge y podrá ejercitarlo desde el momento en que tenga conocimiento de él, sin que la prescripción extintiva del mismo pueda operar sino desde el momento en que dicho arrendador tenga conocimiento de su existencia; g) si el socio vende sus acciones después del acuerdo de transformación al que a concurrido con su voto, el hecho en sí no afecta a la transformación de la Sociedad. Que la alegación del señor Registrador de que las normas de integración de los respectivos patrimonios son menos rígidas en la Sociedad limitada que en la anónima, está desenfocada, pues las verificaciones notariales, verificación de expertos independientes no juegan en las transformaciones, pues en éstas el patrimonio de la limitada es el mismo que el de la anónima transformada. Que la Resolución de 17 de junio de 1992 soluciona con carácter general el punto debatido. Que en la escritura, cuya calificación ha dado origen a este recurso, se da la circunstancia de que en el acuerdo social de transformación se ve que la Sociedad es solamente de tres socios y se declara que no existen en ella titulares de derechos especiales distintos del de las acciones. Que

la exigencia del artículo 188 del Reglamento del Registro Mercantil, se refiere a los casos en que la ley exige la publicación, pero no entra en vigor el Reglamento en los casos en que sustantivamente no sea necesario (Junta universal con acuerdo unánime de los socios).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 21 del Código de Comercio; 11, 92.3, 99, 158, 224, 228 y 229.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 1, 7, 10, 19 y 26 de la Ley de Régimen Jurídico de Sociedades de Responsabilidad Limitada y la Resolución de este Centro Directivo de 6 de junio de 1992.

1. En el presente recurso ha de decidirse exclusivamente si en caso de transformación de una Sociedad anónima en Sociedad limitada acordada en Junta general universal y por unanimidad puede prescindirse o no de las publicaciones prevenidas en el párrafo 2.º del artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Ciertamente no puede afirmarse que sea el interés de los acreedores el que subyace en el establecimiento de las especiales exigencias de publicidad recogidas en el artículo 224 de la Ley de Sociedades Anónimas, toda vez que, como ya declarara este Centro Directivo en Resolución de 17 de junio de 1992, la subsistencia de la personalidad jurídica de la Sociedad transformada (vid. artículo 228 de la Ley Sociedades Anónimas), la no repercusión en su patrimonio del solo acuerdo de transformación y la aplicación a la Sociedad limitada de las mismas garantías previstas en la Ley de Sociedades Anónimas para la salvaguardia de la integridad del capital social (vid. artículos 19 y 26 de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada) mantiene incólumes los derechos de los acreedores sociales tras la transformación, y lo mismo cabe decir respecto de otros posibles interesados en la transformación, como puedan ser los titulares de derechos especiales distintos de las acciones (bonos de disfrute, bonos de fundador), los cuales, sobre no ser incompatibles con la nueva forma social —ni aun cuando estén incorporados a títulos nominativos (vid. artículos 1 y 7.10 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 11 de la Ley de Sociedades Anónimas)— persisten inalterados tras el cambio de aquélla si no ha mediado el consentimiento expreso de sus titulares (vid. artículo 229.2 de la Ley de Sociedades Anónimas). Tampoco esta publicidad específica está destinada a proteger el interés de determinados terceros como pueden ser los arrendadores de locales ocupados por la Sociedad o los acreedores particulares de los socios con garantía pignoratiria de sus acciones, etc., pues para éstos ha de ser suficiente la publicidad general derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y la posterior publicación del acto inscrito en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

3. La unanimidad en la adopción del acuerdo (unanimidad que necesariamente deberá extenderse también a las acciones sin voto —vid. artículo 92.3 de la Ley de Sociedades Anónimas— y por analogía, a los titulares de obligaciones convertibles), hace innecesario el cumplimiento de las exigencias específicas de publicidad, y así lo avalan las siguientes consideraciones: a) la propia previsión legal —aunque respecto de otras hipótesis— de la posibilidad de prescindir de los anuncios en prensa cuando van dirigidos exclusivamente a los socios, siendo sustituibles por comunicaciones directas (artículos 99 y 158 de la Ley de Sociedades Anónimas); b) que la incondicionada formulación de la exigencia del 224 de la Ley de Sociedades Anónimas debe ser puesta en relación con su ámbito de aplicación y en él se incluye no sólo el caso ahora cuestionado, sino también el de transformación en una Sociedad comanditaria o colectiva y éste sí que tiene una transcendencia mayor, tanto respecto del propio socio (en función de su responsabilidad personal e ilimitada por las deudas sociales, si bien subsidiaria), como respecto de los propios acreedores (en función de las menores garantías de conservación del patrimonio en tales formas sociales); c) la exigencia adicional de publicidad prevenida en los artículos 18 y 21 del Código de Comercio y la garantía que frente a una hipotética falsedad de la afirmación de unanimidad supondría la referida exigencia de publicidad, y la inaplicación, entre tanto, a los socios que no hubieren votado a favor del acuerdo de lo dispuesto en el capítulo V de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; d) en fin, la razonable consideración de las peculiaridades de las Sociedades con un reducido número de socios, para los que la Ley no sólo no descarta la forma anónima, sino que por el contrario introduce en dicho tipo social ciertas modalizaciones a fin de procurar su utilización por aquellas Entidades.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

9218

RESOLUCION de 4 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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.

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. Megías, 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 condeño, 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 independientemente 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 del apartamento durante la semana número 24 del calendario que me entregan las partes para su protocolización. C) Siete meses antes del último año recogido en el calendario, la Sociedad de Servicios existente en esa fecha, elaborará un nuevo calendario por un período de dos años igual al actual, para lo cual queda expresamente apoderada, sin necesidad de aprobación ulterior por los condeños. Este calendario se confeccionará sobre las bases del año natural en la misma forma tenida en cuenta para la redacción del actual. E) Si transcurrido el período de tiempo, que da derecho a usar y disfrutar el apartamento, éste no se hubiese desalojado por el titular, se le considerará en precario. Pudiendo ejercitarse, la acción de desahucio por la Entidad «F.M. Megías, Sociedad Anónima», o la que ésta designe en su día, sin perjuicio de que la compañía de servicios y mantenimiento ejercite lo acordado con el comprador en el contrato suscrito con la compañía de servicios referidos en el apartado A), en caso de originarse esta situación. F) La parte compradora no podrá usar el apartamento en el período que le corresponda, sin estar al corriente en el pago de las cantidades que adeude, a la Entidad de mantenimiento referida en el apartado A de esta estipulación. G) Queda expresamente prohibido todo uso de la finca distinto del alojamiento meramente vacacional. No se podrá utilizar la finca durante el período de ocupación como sede profesional, industrial o empresarial, así como quedan prohibidas en la misma todo tipo de actividades insalubres, peligrosas, molestas, inmorales o comprometidas, la fijación de rótulos-letreros, el tendido de ropa de cualquier tipo y la ubicación de objetos extraños en las terrazas. J) Las modificaciones que procedieran realizar a los presentes pactos, dimanantes de las disposiciones normativas reguladoras de la propiedad por períodos o multipropiedad, que se puedan promulgar en el futuro, se realizarán por la compañía de servicios de