

si no ha quedado subrogado en esa desconocida posición contractual con la innominada compañía (sea ésta realmente un tercero, sea la misma entidad vendedora con otra vestidura social).

5. La extensa nota de calificación aborda otros temas más concretos, alguno ciertamente de notable interés práctico. Dejando para el fundamento de derecho número 6 la cuestión que plantea el pacto de exclusión del derecho de retracto y de la acción de división, sigamos con las cuestiones que plantean los demás defectos que acusa la nota (por el orden con éstos se expresan en ella):

a) Si la prohibición de que el apartamento sometido a multipropiedad pueda tener otro uso «distinto del alojamiento meramente vacacional» supone —como cree el Registrador— modificación del régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio entero, puesto que en la escritura calificada se viene a prohibir que pueda destinarse a vivienda habitual (destino éste el más propio y que no está prohibido en los Estatutos del edificio). Evidentemente, y aun entendiendo la limitación como la entiende el Registrador, la cláusula podría ser discutible desde otros puntos de vista (falta de causa social que justifique la prohibición de que sirva como vivienda habitual), pero lo que no hay es modificación del régimen de propiedad horizontal a que está sujeto el edificio entero, puesto que lo que se hace en el régimen estipulado en la escritura es acotar el destino del apartamento concreto sin rebasar los márgenes que el régimen del edificio permite en relación con las actividades que pueden desarrollarse en él.

b) Si es lícito atribuir a la sociedad que en el año 2062 preste los servicios la misión de completar el calendario en los términos en que la escritura se hace. Según el Registrador la atribución hecha no es lícita porque no se concretan las bases esenciales para que esa sociedad pueda hacerlo. Mas realmente podrá haber otras razones para oponerse a esa atribución, pero no la que invoca el Registrador, porque no es ya solo que se dan las bases, sino que la misión encomendada se reduce a dar expresión formal a un calendario que está realmente determinado en la misma escritura, pues de su conjunto resulta que en su día el calendario deberá completarse en la misma forma tenida en cuenta para la redacción del calendario existente; es decir, sin variar el orden de las cincuenta y dos semanas y estableciendo que la primera comience siempre en el primer sábado de cada año.

c) Si —como cree el Registrador— es ilícito atribuir a la entidad vendedora —o a la que ésta designe en su día— la acción de desahucio por precario frente al titular que no hubiere desalojado el apartamento una vez transcurrido el respectivo período del disfrute exclusivo. Se trata de una acción que naturalmente corresponde a los órganos comunitarios o a los que, por concierto de ellos, asuman sus funciones. La reserva que para sí hace la entidad vendedora de la facultad de ejercicio de una acción que sólo a la comunidad o a los comuneros interesados debe corresponder, carece evidentemente de justificación adecuada y perturba el régimen jurídico de las relaciones comunitarias.

d) Si, contra lo que estima el Registrador, puede estipularse el constituirse la multipropiedad que el titular de la participación no podrá usar el apartamento sin estar al corriente de las cantidades que adeude por los servicios comunitarios prestados. Puede considerarse que al quedar el apartamento vacío y en espera de que entre en el goce del período respectivo el titular al que por turno corresponda, el apartamento está poseído por la comunidad o por quien conforme al título constitutivo haya de prestar por ella los servicios necesarios. Pues bien, no hay inconveniente en nuestro sistema (véase para Navarra Ley 473 de su Compilación), que deja tanto juego a la autonomía de la voluntad incluso cuando se trata de derechos reales de garantía, para que se estipule y se inscriba como pacto comunitario el derecho de retener tal posesión hasta que se abone todo el importe correspondiente a la participación y que sea debido por razón de los servicios y gastos comunitarios realizados ateniéndose a los límites, condiciones o módulos preestablecidos al constituirse la multipropiedad.

e) Si puede inscribirse la estipulación por la que se encomienda a la entidad con la que se tienen concertados los servicios la misión de adaptar los pactos de la comunidad a las disposiciones que en el futuro se puedan promulgar regulando la propiedad por períodos o multipropiedad. Ese pacto no puede ahora ser inscrito, porque para enjuiciar su eficacia hay una variable —las leyes futuras— que nos es desconocida, aunque será difícil que puedan llegar a permitir que pueda resultar por pacto comunitario encargada de adoptar decisiones en relación con la estructura y funcionamiento de la comunidad una entidad que, por estar en relación contractual con ella, o con los partícipes, en asuntos de tanta trascendencia para la vida comunitaria como son en la multipropiedad la prestación de los servicios, ordinariamente tendrá intereses opuestos a los comunitarios.

6. Estima el Registrador que «en el presente caso» no se puede admitir la estipulación por la que se excluyen el derecho de retracto de comuneros y la acción de división. Más ha de oponerse a este defecto, en primer lugar y en cuanto a la exclusión del derecho de retracto, que según la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 18 y 27 de mayo de 1983), este derecho puede ser «eliminado de acuerdo con los artículos 392 y 1.255 del Código Civil por la voluntad de los interesados». Pero es más, respecto de ninguna de las exclusiones pactadas (del derecho de retracto y de la acción de división) hay inconveniente para que puedan acceder al Registro si la multipropiedad apareciera bien constituida —lo que no sucede en el caso— pues tales exclusiones serían sólo la confirmación de unos efectos que son por sí connaturales a dicha figura jurídica. En la llamada multipropiedad, como en la propiedad horizontal no se da el retracto de comuneros ni la acción de división, porque en esos regímenes de la propiedad lo característico es que el dominio o derecho sobre cada una de las unidades inmobiliarias —los períodos, los pisos y locales— constituye, con su anejo inseparable, el derecho de participación en los elementos comunes, una sola unidad jurídica: El derecho de participación en los elementos comunes no puede tener vida autónoma sino el mismo destino jurídico que el dominio o derecho con el que inseparablemente se integra. Si no hay, pues, retracto de comuneros ni —mientras dure la multipropiedad— acción de división, es porque propiamente no hay comunidad en el mismo dominio o derecho (del que el derecho de participación es sólo un ingrediente inescindible) pues cada uno recae sobre una distinta unidad inmobiliaria. Terminada la multipropiedad renacerá, con toda su fuerza, la acción de división porque es de interés público facilitar la terminación de la situación socialmente indeseable que implicaría el consiguiente condominio (que tan frecuentemente supondrá la muerte económica del inmueble a él sujeto).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador, salvo en cuanto a los siguientes defectos que se revocan: 1.º El defecto A. 2.º En cuanto al defecto C los señalados en los apartados a), b), y en el apartado c) sólo se revoca en cuanto se refiere a los apartados C y F de la cláusula 8.ª de la escritura. 3.º El defecto D.

Madrid, 4 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

## 9219

*RESOLUCION de 5 de marzo de 1993, de la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Séptima, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada en el recurso número 1.147/1990, interpuesto por don Jesús del Hoyo González.*

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Séptima, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el recurso número 1.147/1990, interpuesto por el Procurador señor Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de don Jesús del Hoyo González, contra la Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Justicia, de 17 de abril de 1990, desestimatoria del recurso de reposición formulado por el recurrente contra la Resolución anterior de 7 de febrero anterior sobre reclasificación de los puestos no modificados y supresión de determinados puestos del catálogo anterior, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Séptima, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ha dictado sentencia de 21 de octubre de 1992, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador señor Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de don Jesús del Hoyo González, contra Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Justicia de 7 de febrero de 1990 por la que se declararon suprimidos determinados puestos de trabajo del anterior catálogo de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias, Servicios Periféricos, entre ellos el de Jefe de Equipo de Observación y Tratamiento del Centro Penitenciario de Liria, desempeñado por el recurrente, y contra la Resolución de 17 de abril de 1990 que desestimó el recurso de reposición, debemos declarar y declaramos ajustadas a derecho las resoluciones recurridas, sin imposición de costas.»

En su virtud, esta Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

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

Madrid, 5 de marzo de 1993.—El Secretario general, Antoni Asunción Hernández.

Ilmo. Sr. Director general de Administración Penitenciaria.