

**17106** *ORDEN de 25 de junio de 1987 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Casa Ulloa, a favor de don Esteban Torres y Silva.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Casa Ulloa, a favor de don Esteban Torres y Silva, por fallecimiento de su padre, don Esteban Torres y González-Camino.

Madrid, 25 de junio de 1987.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

**17107** *ORDEN de 25 de junio de 1987 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Casa Brunet, a favor de don Eduardo Carles de Scals.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Casa Brunet, a favor de don Eduardo Carles de Scals, por fallecimiento de su padre, don Alberto Carles Blat.

Madrid, 25 de junio de 1987.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

**17108** *RESOLUCION de 25 de junio de 1987, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don Miguel Mariano Freyre y Gómez, doña Esther Maria Koplowitz y Romero de Juseu y doña María Luisa Dardet de Cárdenas, en el expediente de sucesión del título de Marqués de Almendares.*

Don Miguel Mariano Freyre y Gómez, doña Esther Maria Koplowitz y Romero de Juseu y doña María Luisa Dardet de Cárdenas, han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Almendares, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo tercero del artículo 6.º del Real Decreto, de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 25 de junio de 1987.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

**17109** *RESOLUCION de 26 de junio de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Manuel Alarcón Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de la misma localidad a inscribir una escritura de segregación, constitución de servidumbre y agrupación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don Manuel Alarcón Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de la misma localidad a inscribir una escritura de segregación, constitución de servidumbre y agrupación.

## HECHOS

### I

Con fecha 25 de abril de 1984, en escritura autorizada por el Notario recurrente, como sustituto de don José Manuel Díe Lamana, don Francisco Manuel, don Juan Ignacio y don Oscar Almeida Yanes, constituyendo simultáneamente una servidumbre de apoyo en favor del resto, segregaron de un edificio de su propiedad una parte de la planta baja del inmueble, y la agruparon con un local de un edificio contiguo, propiedad de los mismos

señores y de doña Concha y don Sergio Almeida Yanes, que también concurren al otorgamiento, determinándose las cuotas correspondientes a cada comunero en la finca resultante de la agrupación.

### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la primera inscripción del precedente documento de segregación, constitución de servidumbre y agrupación, por observarse los siguientes defectos: 1.º No poder segregarse de un edificio no constituido en Régimen de Propiedad Horizontal un local del mismo, por contravenir los números 3 y 5 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. En su consecuencia se suspende la inscripción de la constitución de servidumbre y de la agrupación posterior, pues ambas tienen como premisa la segregación del local como finca independiente. 2.º Observarse que faltan una s líneas en el comienzo del otorgan. 3.º No legitimarse firmas ni cargos de los firmantes en la certificación que se une. El defecto primero se considera insubsanable y los restantes subsanables.—Las Palmas de Gran Canaria, 26 de julio de 1985.—El Registrador.—Firma ilegible.»

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que dicha calificación no resulta ajustada a Derecho en base a las consideraciones siguientes:

Primera.—En cuanto al defecto primero, porque la declaración general que formula el número 3 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria no tiene sólo la excepción recogida en el número 5 del mismo, sino que en la práctica existen otros medios de establecer propiedades singulares por planos horizontales, como son el derecho de superficie, la propia servidumbre de apoyo y las servidumbres voluntarias, en virtud de lo establecido en el artículo 594 del Código Civil, figuras que rompen la regulación que el Código Civil da al derecho de accesión en los artículos 353 y siguientes.

Que las «inmisiones» de un edificio en otro colindante son resueltas mediante la articulación de servidumbres de apoyo u «oneris ferendi», habiendo conocido el Tribunal Supremo de casos semejantes en las sentencias de 24 de marzo de 1943, 27 de marzo de 1963, 6 de febrero de 1967 y 7 de marzo de 1969. Que el título presentado no atenta al principio de especialidad registral, ya que nada impide el ingreso en el Registro de situaciones que no encajando en los moldes del Régimen de Propiedad Horizontal son perfectamente legítimas, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 3 de septiembre de 1982. Que en el caso de este recurso no se dan los supuestos de hecho propios de la constitución de un inmueble en régimen de propiedad horizontal, ya que, entre otras razones, la parte segregada del edificio y el resto del inmueble (un piso) no existe comunicación alguna ni el ejercicio de los derechos de propiedad sobre lo segregado y el resto lleva aparejada la copropiedad sobre otros elementos comunes indispensables para el adecuado uso y disfrute de las partes separadas a que se refiere el artículo 396 del Código Civil. Que de la solución apuntada por el señor Registrador se dibujaría una situación jurídica de una extrema complejidad y perturbadora para la debida regulación de los intereses en juego: Mayor carga impositiva, mayores gastos registrales y notariales y el local agrupado quedaría en la compleja situación registral descrita en la Resolución de 27 de mayo de 1983. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 11 de mayo de 1978 resolvió afirmativamente un caso consistente en una agrupación, de lo que resulta que el único punto a dilucidar es el de si parte de un inmueble puede ser separado del resto por el juego de una servidumbre de apoyo, cuestión que ha quedado aclarada en las anteriores consideraciones.

Segunda.—En lo que se refiere al segundo defecto, que al presentarse nuevamente el título en el registro, a fin de obtener la calificación actual, ya se habían completado las palabras que faltaban en las dos primeras líneas del otorgamiento, cuando se facilitó la nota simple de calificación.

Tercera.—En cuanto al defecto tercero, que la firma de don Manuel Almeida Yanes, conocido por Francisco Manuel, puesta en la certificación no es necesario que sea legitimada, ya que dicho señor se halla identificado en el apartado cuarto del otorgamiento, o sea, por uno de los medios reglamentarios admitidos. Que en lo referente a la legitimación del cargo del firmante en la certificación hay que señalar la doctrina de la Dirección General sentada en la Resolución de 30 de enero de 1985, que es aplicable a los cargos directivos de comunidades en régimen de propiedad horizontal, que son órganos de las mismas, ya que es más difícil de precisar que

con las personas jurídicas si en un momento dado están en el ejercicio de sus cargos.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alega: 1.º En cuanto al primer defecto de la nota, que no es posible parangonar, a efectos hipotecarios, una propiedad horizontal, que abre folio registral con un derecho de superficie, una servidumbre de apoyo o una servidumbre voluntaria, que no abren dicho folio. Que en la escritura calificada se realizan sucesiva e independientemente los siguientes negocios jurídicos: a) Una segregación de un local de planta baja de un edificio de dos plantas, sin previa constitución de propiedad horizontal; b) Constitución de una servidumbre de apoyo sobre el local segregado, y c) Agrupación del repetido local con otro integrado en una propiedad horizontal. Que la resolución de la Dirección General de 11 de mayo de 1978 no es aplicable al objeto del presente recurso, por referirse a la agrupación de un local, previamente constituido en Propiedad Horizontal, a una finca urbana independiente. Que en cuanto a la segregación del local bajo, el artículo 8 de la Ley Hipotecaria no prevé el supuesto de la escritura calificada, y para poderse aplicar los números 3 y 5 de dicho precepto sería necesario la previa constitución en propiedad horizontal de la casa de dos plantas. Que tanto la doctrina como las resoluciones de la Dirección General de 4 de noviembre de 1927 y 12 de febrero de 1896 niegan la posibilidad de segregar un piso o local de un edificio. Que en cuanto a la servidumbre de apoyo no se niega su posibilidad legal en la nota de calificación; no obstante, es de destacar su incompleta y confusa regulación, pues no determina el número de las plantas con derecho de apoyo, la superficie de la finca dominante y si es sobre la totalidad o parte de la finca sirviente, y queda también sin regulación cómo se abonarán los gastos por reforma en los elementos medianeros y techos entre ambas fincas; detalles todos ellos de gran trascendencia para el tercero. Que estamos ante un problema de Derecho hipotecario, que es la posibilidad de abrir folio registral a la segregación de un local bajo de una finca de dos plantas, sin previa constitución de propiedad horizontal, en virtud de servidumbre de apoyo incompleta y defectuosamente constituida. 2.º Que en lo referente al segundo defecto de la nota no se alega nada, ya que ha sido subsanado, y 3.º En cuanto al defecto tercero de la nota, que se admiten las alegaciones del recurrente en cuanto a la legitimación de la firma de don Manuel Almeida Yanes, y se desiste de la nota en cuanto a ese extremo. Que en lo referente a la legitimación del cargo la Resolución de 30 de enero de 1985, alegada por el recurrente, se refiere a un supuesto completamente diferente al del presente recurso. Que la Dirección General sienta la doctrina de que a tales representaciones se les aplique lo previsto para las representaciones voluntarias, pero en dichas representaciones lo primero que consta es la escritura de poder con el nombramiento del apoderado, y al no constar, por tanto, el nombramiento de Presidente-Secretario deberá darse fe del ejercicio de su cargo, en bien de la seguridad jurídica y en virtud de la exigencia del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas revocó la nota del Registrador, en lo referente a los defectos mantenidos por el señor Registrador en su informe, fundándose principalmente en los considerandos segundo y quinto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1978, lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 396 del Código Civil y el final del considerando sexto de la Resolución de 30 de enero de 1985 de la citada Dirección General.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 62 de la Ley de Sociedades Anónimas; 8, 108 y 109 del Reglamento Hipotecario; 23 del Código de Comercio, y 17 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; la sentencia de 10 de octubre de 1985 y las Resoluciones de 12 de noviembre de 1924, 19 de febrero de 1936, 29 y 30 de octubre de 1955, 22 de febrero de 1980, 30 de enero de 1985, 27 de febrero y 3 de marzo de 1986:

Primero.-El primero de los defectos de la nota recurrida plantea la cuestión de si es posible realizar las operaciones siguientes: a) Segregar de un edificio hoy de dos plantas, no constituido en régimen de propiedad horizontal, y cuyo solar ocupa una superficie de 140 metros cuadrados, un local sólo de la planta baja de 50 metros cuadrados 96 decímetros cuadrados, con la correspondiente porción de solar, de modo que el de la finca matriz pasaría a medir 89 metros cuadrados 4 decímetros cuadrados; b) Imponer sobre esta porción la servidumbre de apoyo de la planta segunda y de las futuras que se construyeran, y c) Agrupar el local y solar segregados a otro local perteneciente a un edificio colindante, el cual si está constituido bajo aquel régimen.

Segundo.-La multiplicidad de situaciones fácticas posible en esta materia determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas, sino, al contrario, el reconocimiento a los particulares de la facultad de elección del instrumento jurídico que, entre los varios que proporciona el ordenamiento, resulte más adecuado al caso concreto en función de sus características peculiares y de los fines o intereses perseguidos. Ahora bien, esta libertad de configuración debe moverse dentro del respeto a las exigencias estructurales del sistema y a los límites derivados de la trascendencia «erga omnes» del status jurídico de los bienes, y en este sentido deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) Que el dominio de un terreno se extiende a todo el espacio delimitado por la proyección vertical de sus linderos (artículos 348, 350, 592, etc., del Código Civil), quedando excluida la individualización como objeto jurídico susceptible de dominio de los volúmenes absolutamente desconectados de la superficie terrestre. La definición de los objetos de derechos dominicales debe guardar paralelismo con la aptitud para el aprovechamiento independiente y con la exigencia social de no disminuir injustificadamente las potencialidades económicas o de goce de los bienes; b) Que es principio básico de nuestro ordenamiento el de accesión de lo edificado al suelo (artículos 353 y 358 del Código Civil), de modo que toda pretendida excepción no podrá ser reconocida jurídicamente si no cuenta con respaldo legal suficiente; c) Que la articulación jurídica elegida no puede desconocer las características físicas de la situación contemplada de modo que no cabe considerar como unidades jurídicas absolutamente independientes, lo que no son sino partes inseparables de un todo, único respecto del cual pueda predicarse la individualidad fáctica.

Tercero.-En el presente recurso no se trata de resolver simples problemas de medianía vertical o de dar solución jurídica por la vía de las servidumbres a nuevas inmisiones de una construcción en la vertical correspondiente al fundo limitrofe, el local que se pretende segregar como finca absolutamente independiente no constituye por sí solo una construcción autónoma, ni es parte del edificio colindante al que se quiere agrupar, sino al contrario, se halla integrado en el edificio matriz formando un todo inescindible físicamente; el argumento de la incomunicación y el goce separado de este local respecto del resto de la edificación no puede desconocer la existencia de esos otros elementos como las cimentaciones, estructuras, conducciones y desagües, etc., que constituyen una unidad objetiva indisoluble y que son el presupuesto del aprovechamiento independiente de los habitáculos por ellos delimitados. Esta inevitable interdependencia física entre éstos y aquéllos, así como la complejidad de intensidad de las relaciones derivadas, reclama jurídicamente la inseparabilidad entre el derecho sobre el espacio privativo y la titularidad sobre los elementos que lo definen y posibilitan su goce separado, y ello sin perjuicio del adecuado equilibrio entre el reconocimiento de la máxima autonomía que el primero requiere y la más completa efectividad de la segunda; ambas exigencias sólo encuentran correcto encaje en el marco de la propiedad horizontal en el que se conjuga de modo inseparable una legalmente definida como propiedad separada y una copropiedad que sustenta aquélla y actualiza el resto de las facultades dominicales de las que el todo es susceptible y que no admiten individualización. La vía de las servidumbres recíprocas, sobre ser insuficiente, cualquiera que sea el número de las constituidas, para prever las múltiples vicisitudes que puedan originarse en el desenvolvimiento de la situación acaecida, es incompatible en el caso concreto con la unidad del edificio en su conjunto; sería artificioso pretender una auténtica división del todo para encubrir después bajo una complicada y minuciosa regulación la carencia de verdadera autonomía e independencia de las partes resultantes.

Cuarto.-El segundo de los defectos recurridos se enmarca en el ámbito del acceso al Registro de la Propiedad de los acuerdos internos de determinadas organizaciones privadas, personificadas jurídicamente o no, legalmente constituidas, y cuya existencia, en cierto modo, se impone al individuo en función de las exigencias socioeconómicas actuales. Convergen en este tema presupuestos diversos, a veces contradictorios: La necesidad de constancia auténtica de los actos que pretenden su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria); la conveniencia de arbitrar mecanismos ágiles, eficaces y seguros de desenvolvimiento interno de aquellas organizaciones; el respeto y cobertura suficiente de los intereses individuales comprometidos; la consideración del carácter netamente privado de aquellas organizaciones.

Ciéndonos a los acuerdos en la Junta de Propietarios en régimen de propiedad horizontal, entre la necesidad de intervención notarial en la Junta correspondiente como vía de autenticación de aquéllos y de comprobación de la observancia de los requisitos exigidos para su válida adopción, y la superficie de la simple certificación privada expedida por quien confirma ostentar el cargo al que se anuda la facultad certificante, caben soluciones intermedias que, aprovechando todos los elementos que la Ley suministra, proporcionen si no la certeza absoluta si una aceptable

garantía de veracidad y exactitud del acuerdo cuya operatividad registral se pretende, proporcionada a su trascendencia en relación con el régimen de la propiedad horizontal y los derechos individuales de los diversos propietarios. En este sentido, no debe olvidarse la exigencia legal de incorporación de todos los acuerdos de la Junta a un libro de actas rodeado de peculiares garantías de identidad y conservación (artículos 17 y 18, 5.º, de la Ley de Propiedad Horizontal), y aunque se estimara, contra lo resuelto por el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de octubre de 1985, que dicha incorporación no es presupuesto de validez o eficacia de aquéllos, sí, al menos, habrá de serlo de su operatividad registral por cuanto es el mecanismo legalmente previsto para dar garantía de exactitud, de manera que sea a través de este libro cómo los acuerdos pertinentes puedan acceder al Registro [cfr. artículo 108, 1.º, a), del Reglamento del Registro Mercantil]. Ello, a su vez, plantea un doble interrogante: La determinación del sujeto o sujetos que hayan de redactar y autorizar el acta correspondiente, y la determinación del que se halla facultado para certificar de su contenido. El primero de ellos carece de regulación en la vigente Ley de Propiedad Horizontal; sin embargo, cabe aplicar la solución que para hipótesis similares prevé nuestro ordenamiento jurídico, confiando tal cometido al Secretario del órgano decisor, con la aprobación, en su caso, del Presidente (vid. artículos 78 de la Ley de Sociedades Anónimas y 4.º, 1, del Código Civil). En cuanto al segundo, el traslado del acta al Registro puede verificarse por una doble vía: Ya a través del testimonio notarial de su contenido [aplicación analógica del artículo 108, 1.º, b), del Reglamento del Registro Mercantil], ya por certificación expedida por el órgano de la comunidad de propietarios al que corresponda esa facultad; ahora bien, puesto que esta segunda posibilidad implica una doble certificación: Del acuerdo concreto cuyo acceso registral se pretende y de aquel por el que se designa al autor para el cargo con facultad certificante, así como su vigencia; y puesto que esto último resulta contrario a la exigencia de imparcialidad (artículo 139 del Reglamento Notarial), es indudable, en este segundo caso, la necesidad de aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio del cargo alegado y sin que quepa alegar en contra la imposibilidad de extender la labor autenticadora del Notario a extremos que escapan a su seguro conocimiento o percepción, pues si bien ese libro no contiene todas las posibles causas de cese en el ejercicio de los cargos legal o estatutariamente establecidos, sí habrán de ser reflejados todos los nombramientos, y procede por tanto la aplicación, como en sede de representación voluntaria, de la presunción de vigencia del cargo cuyo nombramiento se acredita.

Asimismo, interesa destacar que en el caso considerado, quien expide la certificación aportada es uno de los otorgantes de la agrupación autorizada por el acuerdo del que se certifica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota de calificación.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 26 de junio de 1987.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas.

**17110** *RESOLUCION de 30 de junio de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Emilio García Fernández, en nombre de «Gruponor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avila a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y compraventa en garantía.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Emilio García Fernández, en nombre de «Gruponor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avila a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y compraventa en garantía.

## HECHOS

### I

El día 14 de junio de 1984 doña María del Pilar de Paz y el representante de «Gruponor, Sociedad Anónima», otorgaron ante el Notario de Valladolid don Arturo López-Francos Bustamante escritura pública en la que se expone que la citada señora es dueña de la dehesa ganadera descrita en la misma, denominada «Bascarbal-Montecillo», en términos de Avila y La Coilla, y que reconoce

adeudar 8.000.000 de pesetas a «Gruponor, Sociedad Anónima», que devengarán un interés anual no acumulativo del 10 por 100 de la cantidad que en cada momento adeudase; constando en la estipulación primera que en garantía de la deuda reconocida doña María del Pilar vende a la Sociedad acreedora la finca referida; según la estipulación segunda la citada señora amortizará la deuda y sus intereses dentro del plazo de quince años, y al quedar cumplida la obligación designada «Gruponor, Sociedad Anónima», transmitirá a ésta o sus herederos la propiedad de la misma finca; la estipulación tercera prevé la posibilidad del pago parcial de la deuda y la retransmisión proporcional de la finca, y por último, en la estipulación quinta se concede a doña María del Pilar o a sus herederos habitar y utilizar las edificaciones y jardín de dicha finca durante el plazo de quince años si no se amortizase con anterioridad la deuda.

### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Avila, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del presente documento, por observarse la existencia de los siguientes defectos: 1.º En la estipulación primera no consta de forma clara la naturaleza jurídica del verdadero contrato que las partes quieren celebrar, ni cuál es la verdadera voluntad de las partes, ni se diferencia de forma clara el contrato real de transmisión de dominio con el de garantía de carácter obligatorio, pudiendo existir por todo ello violación de las normas del Código Civil y de la Ley Hipotecaria reguladoras de la compraventa de los préstamos con garantía real; 2.º La estipulación segunda es contraria al artículo 1.508 del Código Civil; 3.º La estipulación quinta es contraria al artículo 525 del Código Civil. Considerándose tales defectos insubsanables, no se tomó anotación preventiva. Avila, 14 de marzo de 1985.-El Registrador.-Firma ilegible.»

### III

El Procurador de los Tribunales don Emilio García Fernández, en nombre de «Gruponor, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en lo que se refiere al apartado primero de la nota, en la estipulación primera de la escritura consta de forma clara y terminante que se otorga contrato de compraventa de la finca descrita en garantía del pago de una deuda, quedando determinada la naturaleza jurídica del contrato como compraventa fiduciaria, y con la transmisión a «Gruponor, Sociedad Anónima», del dominio de dicha finca se produce un derecho real, adecuado con las normas del Código Civil, en virtud de la libertad de pacto establecida en el artículo 1.255; a la Ley Hipotecaria, en su artículo 2, apartado tercero, y a la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1982, y hay que destacar que el apartado tercero del artículo 2 de la Ley Hipotecaria viene a ser un simple desarrollo del apartado primero del mismo artículo, ya que éste se refiere a los títulos traslativos y aquél a la inscribibilidad de las transmisiones fiduciarias en sus distintas modalidades, constituyendo la transmisión de dominio precisamente la garantía, ya que de otra forma no se constituiría propiamente la garantía que las partes desean y expresamente establecieron, válida plenamente frente a tercero, aunque con la obligación del adquirente de retransmitir la finca a la trasfrente o sus herederos, una vez amortizada la deuda y sus intereses dentro del plazo pactado. Que en cuanto al apartado segundo de la nota, se confunde la compraventa en garantía, que se rige por las estipulaciones de las partes y el plazo fijado para su cumplimiento, sin límite legalmente establecido de tiempo, con una figura jurídica aparente: El retracto convencional. Que en lo concerniente al apartado tercero de la nota, no es admisible, ya que el término «herederos» no está empleado en el concepto de herencia, sino para determinar otras personas, a falta del transferente por fallecimiento, las que adquirirán el derecho de uso y habitación por determinación del contrato y no por herencia y, por lo tanto, no se infringe el artículo 525 del Código Civil.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que el artículo 1.255 del Código Civil establece el principio de libertad de estipulación, pero con las limitaciones del respeto a las Leyes y a la moral, y no puede considerarse muy moral que en garantía de una deuda de 8.000.000 de pesetas, si ésta no se paga con sus intereses en quince años, «Gruponor, Sociedad Anónima», pueda quedarse definitivamente con una finca de más de 108 hectáreas, a poco más de un kilómetro de Avila, lo que traería consigo un enriquecimiento injusto por parte de la Compañía mercantil, y si la deuda se satisface en el plazo de quince años, la Sociedad recupera los 8.000.000 de pesetas y los intereses del 10 por 100 anual, pero además ha estado percibiendo los rendimientos de la finca (excepto el disfrute de la casa y el jardín) durante el plazo en que la deuda ha estado pendiente, lo que supondrá un interés que podría estar incluido en la Ley de Usura, considerándose, por