

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
AP	1.053	2
CDS	4.645	10
IU	273	-
PSOE	2.366	5

MUNICIPIO: TOTANA

Electores: 14.020. Votos válidos: 10.892. Votos nulos: 76. Votos en blanco: 80.

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
AP	3.405	6
CDS	805	1
IU	2.780	4

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
PSOE	3.822	6

Junta Electoral de Zona de Yecla

MUNICIPIO: YECLA

Electores: 18.901. Votos válidos: 15.078. Votos nulos: 145. Votos en blanco: 150.

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
PSOE	4.865	7
PDP	106	-
IU	3.113	4

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
AP	6.103	9
CDS	854	1

MUNICIPIO: JUMILLA

Electores: 13.715. Votos válidos: 9.899. Votos nulos: 149. Votos en blanco: 106.

	Votos obtenidos por las candidaturas	Número de Concejales
PSOE	5.493	13
PDP	380	-
IU	760	1
AP	1.869	4
CDS	1.291	3

(Continuará.)

MINISTERIO DE JUSTICIA

26490 RESOLUCION de 6 de noviembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Cándido Sendón Ballesteros, en nombre del «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de Vigo a practicar una anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Cándido Sendón Ballesteros, en nombre del «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de Vigo a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En juicio ejecutivo número 302/1985 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Vigo, seguido a instancia del «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra don Francisco Bua Pérez, en reclamación de 3.055.500 pesetas, expresadas en letras de cambio aceptadas por aquél, más 5.520 pesetas de gastos de protesto y 1.300.000 pesetas para intereses, gastos y costas, y habiendo sido notificada su esposa doña María del Carmen Rodríguez Docampo, a los únicos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, se trabó embargo de una finca urbana y varias participaciones en otras. Presentado el correspondiente mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 5 de Vigo, el Registrador denegó la anotación preventiva de embargo ya que los bienes están inscritos a nombre de la esposa del demandado, en virtud de escritura de disolución de sociedad de gananciales y adjudicación de los bienes a aquélla, otorgada el día 16 de mayo de 1985, ante el Notario de Vigo don Alfonso E. Rodríguez Sánchez, con fecha 29 de octubre de 1986, se acordó librar nuevo mandamiento judicial con inclusión como hechos ciertos, lo que resultaba de las alegaciones que formula el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», en escrito presentado ante el Juzgado en dicha fecha, constando que la deuda que se reclama por la entidad se contrajo y venció con anterioridad a la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el señor Bua y su esposa y que, por tanto, los bienes reponden de la deuda reclamada por el Banco citado.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Vigo, fue calificado con la siguiente nota: «No

practicada la anotación ordenada en el precedente mandamiento, porque, habiendo tenido acceso al Registro el 5 de agosto de 1985 la escritura de modificación del régimen económico matrimonial, disolución de la sociedad de gananciales y adjudicación de los bienes de la misma, y aparecer desde esa fecha como única titular la esposa del demandado, doña María del Carmen Rodríguez Docampo, no se puede verificar dicha anotación en tanto no sea demandada la actual titular, de conformidad con los artículos 20 y 38, párrafo 2.º, inciso 1.º, y a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6, 10 y 19 de noviembre de 1981.-Vigo, 12 de noviembre de 1986.-El Registrador.-Firmado: José Luis Vázquez Redonet.»

III

El Procurador de los Tribunales don Cándido Sedón Ballesteros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que el señor Registrador deniega la anotación preventiva de embargo, a pesar de haber dejado constancia el Juez en su mandamiento que la deuda que reclama el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», se contrajo y venció con anterioridad a la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el señor Bua y su esposa, y que, por tanto, los bienes embargados responden de dicha deuda, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.399, 1.401, 1.402, 1.362-4.º y 1.365 del Código Civil y 6 y 7 del Código de Comercio, dado que el deudor es comerciante. Que las letras de cambio en que el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», basa su reclamación fueron aceptadas por don Francisco Bua, los días 23 y 24 de noviembre de 1984, y tienen vencimiento los días 20, 21 y 23 de febrero de 1985; en tanto que la escritura de capitulaciones matrimoniales fue otorgada el 16 de mayo de 1985. Que no se considera acertado el criterio en el que el Registrador fundamenta su denegación, ya que las resoluciones citadas en su nota resuelven casos anteriores a la modificación del Código Civil y puesto que de los preceptos del Código antes citado, junto con los artículos 1.317 y 1.410 del mismo y de las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio y 26 de septiembre de 1986, se llega a soluciones distintas de las adoptadas por dicho funcionario, y, en cuya virtud, los bienes continúan respondiendo de las deudas contraídas por uno de los cónyuges, y si como en el presente caso, no se realizó el preceptuado inventario y liquidación de deudas, dicha responsabilidad «ultra vires», como la califica el Tribunal Supremo, alcanza al cónyuge no obligado directamente, el cual, por aplicación de las normas de las sucesiones, responderá no sólo con todos los bienes que le han sido adjudicados, sino con todo su patrimonio. Que la Ley Hipotecaria, en la que basa el Registrador su denegación, es una Ley de carácter adjetiva, cuya finalidad es dictar reglas para la inscripción o anotación de los actos o contratos como expresa el artículo 1.º de aquélla, cuya redacción coincide literalmente con la del artículo 605 del Código Civil; mientras que dicho Código, de carácter sustantivo, regula esos actos o contratos que, posteriormente tendrán en su caso, acceso al Registro. Que basándose en la Ley Hipotecaria no se puede, ni debe llegar nunca a criterios que

contradigan lo establecido en el Código Civil y, por tanto, se considera que no sería correcto llegar al extremo de que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria contradiga, inutilice y deje sin posible aplicación lo que está ampliamente ordenado por nuestra principal Ley sustantiva (Código Civil) y refrendado por nuestro más Alto Tribunal. Que de seguirse estrictamente el criterio del Registrador, un simple acuerdo de los cónyuges dejaría sin posible opción a sus acreedores, que verían como a despecho de las normas establecidas en el Código Civil, sus deudores incumplían impunemente sus obligaciones, ya que al no permitirles anotar su crédito, el nuevo titular puede disponer de los bienes libremente, y ello con la grave contradicción de que, por otra parte, el Tribunal Supremo denegaría al acreedor la anulación de las capitulaciones porque estima que los bienes adjudicados son responsables, sin necesidad de interponer acción de nulidad ni de dirigir demanda alguna contra el cónyuge no deudor. Que, en razón de lo expuesto, se entiende que procede practicar la anotación preventiva de embargo solicitada por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», en los bienes que, siendo en principio de la sociedad de gananciales, pasaron a ser de la esposa del demandado, en virtud de una escritura de capitulaciones matrimoniales formalizada con posterioridad a la deuda contraída por el esposo, ya que dicha deuda se asumió y venció con anterioridad a la rescisión del régimen económico de gananciales.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que la calificación denegatoria se ajusta a la interpretación que del artículo 144 del Reglamento Hipotecario hace la jurisprudencia, tanto de la Dirección General de los Registros y del Notariado como del Tribunal Supremo, al relacionar aquel precepto con los correlativos del Código Civil:

A. Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado.—En la materia que tratamos el criterio jurisprudencial ha sido siempre congruente con la norma sustantiva y por ello, aunque el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Decreto de 1959, empleaba la frase «dirigida la demanda contra ambos cónyuges», la jurisprudencia entendió que esa exigencia en la práctica puede cumplirse si «se extiende la demanda a la mujer», e incluso, si junto con la demanda al marido, se ha pedido «la notificación a la mujer», criterio mantenido en la actualidad naturalmente con referencia al «cónyuge no demandado» y no a la mujer, por el sistema de administración conjunta, todo ello según las resoluciones de 11, 20, 21 y 24 de febrero de 1964, 9, 13 y 14 de diciembre de 1966, 28 de marzo y 15 de abril de 1983 y 27 de mayo de 1986. Pero una vez disuelta la sociedad de gananciales, tanto en el sistema de administración única por parte del marido, como el de administración compartida por ambos esposos, introducido por la Ley de 1981, y respecto de los bienes adjudicados al cónyuge no demandado, siempre exigió la enunciada jurisprudencia, que la demanda se haya dirigido contra el titular registral y no sólo contra el esposo demandado, tal como resulta de las resoluciones de 6, 9 y 19 de noviembre de 1981, 25 de abril de 1986 y 16 de febrero de 1987, destacándose, en lo referente a la representación procesal, el fundamento de derecho 7.º de la resolución de 25 de abril de 1986, y en cuanto al derecho de los acreedores, los fundamentos de derecho 2.º y 3.º de la resolución de 16 de febrero de 1987.

B. Jurisprudencia del Tribunal Supremo.—Frente al denunciado obstáculo que los preceptos hipotecarios representan para una adecuada aplicación de los preceptos civiles, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha obviado dicho obstáculo en las sentencias de 15 de febrero y 13 de junio de 1986. En consecuencia, la cita que el recurrente hace de la sentencia de 26 de septiembre de 1986 y de la resolución de 28 de marzo de 1983 no desvirtúa la nota de calificación, pues ésta se refiere a un caso de sociedad conyugal disuelta y consiguiente adjudicación al cónyuge no contrayente de la deuda y único titular registral, mientras que aquellas se refieren a bienes inscritos a favor de ambos en situación de sociedad ganancial vigente, o a favor de uno, como presuntivamente ganancial, con arreglo a la legalidad actual, y también en situación de sociedad conyugal no disuelta.

C. El mandato judicial.—A pesar de lo alegado por el recurrente, la providencia recita como «fundamentos de derecho consignados en el escrito del solicitante», pero no como «hechos ciertos» el que los bienes responden de las deudas contraídas por la sociedad de gananciales y la responsabilidad que, en consecuencia, tienen ambos esposos frente al acreedor; ello por la congruencia del mandato con el procedimiento, dado que la letra de cambio es un título personal, abstracto y completo, y en el juicio ejecutivo seguido para su cobro, no se puede calificar el carácter de la deuda y no se puede demandar a la esposa, ni siquiera es admisible ser intervención a través de un incidente; de igual modo, el Registrador tampoco puede calificar la deuda, la existencia o no de fraude de los esposos o que aquella deba efectuarse a los bienes adjudicados al

cónyuge no deudor, mientras no recaiga la oportuna declaración judicial al respecto en juicio contradictorio, puesto que nadie puede ser condenado sin haber tenido la oportunidad de ser oído en juicio y, por otro lado, hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 1.249 del Código Civil. Se considera que el mismo derecho tiene el acreedor para cobrar su crédito, a través del cauce procesal oportuno, que el titular registral, al ser protegido de acuerdo con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y 140 y 144 de su Reglamento, y así como el Juez no admite la demanda dirigida contra la esposa, porque no es firmante de la letra de cambio, así el Registrador no admite el embargo decretado por deudas contraídas por el esposo demandado porque no es titular registral; es el juego propio de los principios de legitimación procesal y legitimación registral. Bajo la vigente legalidad, el cónyuge no contrayente de la deuda, a quien se le notifica la existencia del embargo, puede pedir la disolución de la sociedad de gananciales por aplicación del artículo 1.373 del Código Civil, concordante con el artículo 144-1 del Reglamento Hipotecario, si la deuda fue contraída por uno solo de los esposos en el ejercicio de los «poderes individuales» que sobre la sociedad de gananciales y su patrimonio la Ley le reconoce, es cuando encajarían los actos previstos en los artículos 1.362.4 y 1.365 del Código Civil y 6 y 7 del Código de Comercio, y la responsabilidad no desaparece por la liquidación del patrimonio que continúa en el haber de cada cónyuge y sujetos por su «destino» al fin que la Ley le atribuye, pues la obligación fue contraída con esa garantía, conforme lo establecido en el artículo 1.401 del Código Civil; pero la letra de cambio sólo tendría plena virtualidad ejecutiva con respecto a los bienes gananciales o primitivamente gananciales si fuera firmada por ambos cónyuges, lo que está en plena concordancia con el carácter actual de la sociedad conyugal regida por una administración conjunta, a pesar de la vigencia de los artículos 66 y 71 del Código Civil; no se trata de desconocer los «poderes individuales» de los cónyuges, pero sí de reafirmar el principio de privatividad de las deudas no contraídas por ambos esposos, para evitar la simulación de deudas en perjuicio de quien no las contrajo, y es que así, como existe un principio general de presunción de ganancialidad en los bienes (artículo 1.361 del Código Civil), no existe una regla paralela para las deudas, pero sí un principio general de administración, la gestión conjunta. Que en conclusión, cuando se deniega la anotación, no se formula ningún juicio de valor sobre la ejecución de los bienes adjudicados a la esposa no demandada, al pago de la deuda contraída por el esposo demandado en el ámbito de una aparente gestión patrimonial; simplemente se afirma el impero de los principios hipotecarios aplicables a las personas que acuden al Registro de la Propiedad buscando una protección, sin que ésta diluya los derechos de los terceros, por bien que no les sea propicia cuando no inician los cauces procesales oportunos.

V

El ilustrísimo Juez-Magistrado de Primera Instancia número 2 de Vigo informó que, después de la reforma del Código Civil por Ley de 13 de mayo de 1981, la situación de práctica jurídica, a efectos de las anotaciones de embargo sobre bienes gananciales, sigue siendo sustancialmente la misma. Ahora bien, si la sociedad de gananciales está ya disuelta y liquidada, no existen bienes de esta naturaleza y no es posible el embargo a pretexto de que antes lo fueron, mientras no sea también demandado en el juicio el cónyuge adjudicatario de los mismos por impedirlo, en otro caso, los principios de legitimación y tracto sucesivo (artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria). Esto no excluye la posible responsabilidad del otro cónyuge, que incluso puede extenderse a sus bienes propios, si en la liquidación de la sociedad conyugal no se hizo inventario previo, como así razona la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1986, pero esto habrá de plantearse en otro juicio con intervención de este interesado. Que se considera ésta bien denegada la anotación de embargo decidida por el Registrador en ejercicio de su función calificadora, sin que ello contradiga ni entorpezca la competencia de los Tribunales de Justicia.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña confirmó la nota del Registrador, fundándose en que no se hace constar en la providencia, ni por ello en el mandamiento expedido por el Juzgado interesando la práctica de la anotación de embargo, que la deuda fuera de aquellas de que hayan de responder los bienes gananciales; que no es el juicio ejecutivo, basado en letras de cambio y dirigido contra el marido, en donde puede dirimirse si los bienes adjudicados a la esposa han de responder de las deudas reflejadas en tales títulos; que después de la reforma del Código Civil por Ley de 1981 pueden darse de hecho situaciones fraudulentas, pero los acreedores, en el aspecto del derecho sustantivo, tienen una adecuada protección legal derivada de los artículos 1.401 y 1.402 del Código Civil y conforme a la sentencia del Tribunal

Supremo de 13 de junio de 1986 se determina que, después de la disolución de la sociedad, permanece viva la acción del acreedor contra los bienes consorciales; en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 140-1.º de su Reglamento, y en la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1986, reiterada en las resoluciones de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987.

VII

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que en el propio texto de la providencia se hace constar que el vencimiento de la deuda es anterior a la escritura de capitulaciones matrimoniales, de donde se deduce que la deuda era ganancial, ya que el régimen económico del matrimonio fue el de sociedad de gananciales y, con independencia de lo expuesto en el apartado 6.º del mandamiento, se expresa de forma inequívoca «que los bienes cuya anotación preventiva de embargo se solicita responden de las deudas contraídas por la sociedad de gananciales...». Que en todo caso, y de acuerdo con el fundamento de derecho 3.º de la resolución de 25 de abril de 1986, debió ser la esposa adjudicataria de los bienes quien impugnase, mediante el oportuno juicio declarativo o a través del remedio procesal que estimase oportuno, la afirmación de ganancialidad de la deuda, ya que tuvo para hacerlo la oportunidad que el legislador ha establecido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario; no cabe arrojar la carga de la promoción de ese juicio declarativo al acreedor que dispone de título ejecutivo, dándose las condiciones objetivas y documentalmente contrastadas para atribuir responsabilidad a los bienes cuya anotación de embargo se interesa. Que existe una total disimilitud entre los supuestos contemplados en las resoluciones de 16 de febrero y 29 de mayo de 1987. Que, de acuerdo con lo anterior, con lo establecido en el artículo 1.401 del Código Civil, en relación con el artículo 3.1 del mismo texto legal, con las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio y 26 de septiembre de 1986, y aplicando a sensu contrario la doctrina de las resoluciones citadas, constando en el mandamiento que los bienes gananciales debían responder de la deuda que dio lugar al embargo, éste debe anotarse.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.317 y 1.373 del Código Civil, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 140-1.ª y 144 del Reglamento Hipotecario y la resolución de 16 de febrero de 1987.

1. El Registrador no practica la anotación preventiva ordenada en el mandamiento de embargo porque la finca a que se refiere consta inscrita en favor de una persona distinta del demandado. En el embargo concurren las circunstancias siguientes:

1.ª Se dicta el mandamiento en juicio ejecutivo seguido contra el marido de la que aparece como titular registral —y también contra ésta, su esposa, pero a los únicos efectos de lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario—. El juicio ejecutivo está fundado según informa el recurrente en letras de cambio aceptadas sólo por el marido en noviembre de 1984. No consta debidamente de la documentación presentada que la deuda reclamada contra el marido sea, además, deuda de la sociedad de gananciales; para ello no bastan las afirmaciones contenidas en el mandamiento de embargo, dado que la tramitación previa al embargo no es procedimiento adecuado al efecto.

2.ª La finca a que se refiere el mandamiento de embargo consta inscrita en favor de la mujer por adjudicación en virtud de capitulaciones matrimoniales de disolución de la sociedad de gananciales otorgadas en 16 de mayo de 1985, e inscritas en el Registro en 5 de agosto de 1985. El mandamiento de embargo fue notificado a la mujer en 28 de septiembre de 1985.

2. Como no se presume hoy que las deudas contraídas sólo por el marido —o por la mujer— sean, además, deudas de la sociedad, ha de estimarse, a efectos del Registro, que la deuda en cuya garantía se produce el embargo es privativa del cónyuge demandado en tanto no conste que la deuda es, además, de la sociedad de gananciales.

3. Al no constar que de la deuda hayan de responder los bienes gananciales, rige el principio establecido en el artículo 1.373 del Código Civil: «Cada cónyuge responde con su patrimonio personal de las deudas propias». Y si bien este mismo precepto prevé que el acreedor privativo puede pedir el embargo de bienes gananciales concretos, no cabe para conseguir, una vez disuelta la sociedad de gananciales, el embargo directo de un bien ganancial concreto invocar el principio según el cual la modificación del régimen económico matrimonial realizada durante el matrimonio no perjudicará en ningún caso los derechos ya adquiridos por terceros (artículo 1.317 del Código Civil), pues los acreedores privativos del

marido no tienen el derecho adquirido a embargar bienes gananciales concretos, según se razonó en la resolución de 16 de febrero de 1987. Y si cuando se procede contra un bien concreto, resulta del Registro que la sociedad de gananciales está disuelta y que el bien fue adjudicado a la mujer, lo único que les queda a los acreedores —si es que son puramente privativos del marido— en cuanto a ese bien es la impugnación, si procede, de la partición, lo que en su día podrá provocar la correspondiente anotación preventiva de demanda.

4. Nos encontramos, pues, en el presente caso, con un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona que, según el mismo mandamiento, no es la persona demandada como deudora. Procede, en consecuencia, la denegación en aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación y, en particular, de las prescripciones establecidas en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140-1.ª del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

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

Madrid, 6 de noviembre de 1987.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

26491 RESOLUCION de 10 de noviembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don José Manuel Die Lamana contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas don José Manuel Die Lamana, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma localidad, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 5 de julio de 1984, el Notario de Las Palmas, don José Manuel Die Lamana, autorizó escritura pública por la que don Angelino, don Domingo y don Vicente Díaz Frois, actuando don Domingo, además de por sí, en representación de su hermano don Andrés, aceptaron la herencia de sus padres, dieron por liquidada la disuelta sociedad conyugal por fallecimiento de dichos causantes y, en pago de sus derechos, readjudicaron el único bien inventariado, constituido por una casa de dos plantas y tres habitaciones en la azotea y solar accesorio, sita en la calle Gráu Bassas, número 15, de Las Palmas, en la forma que en dicha escritura se consigna, procediendo seguidamente a vender dicha finca, en su totalidad, a don Fernando Medina Almeida, teniendo la condición de casados tres de los herederos vendedores al tiempo del otorgamiento del referido documento.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 2 de Las Palmas, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el título precedente en unión de los pertinentes complementarios, se suspende la inscripción por no constar, en el caso de los vendedores casados, el consentimiento de sus cónyuges o la autorización judicial del artículo 1.320 del Código Civil, o la manifestación personal de dichos vendedores de no ser la vivienda transmitida la habitual de la familia. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse.—Las Palmas de Gran Canaria a 17 de mayo de 1986.—El Registrador.—Firmado, Javier Stampa Piñero».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el empleo del término «vendedores» en la nota de calificación hace suponer que el defecto apreciado solamente se refiere a la compraventa contenida en el título calificado y no a la adjudicación hereditaria que con carácter previo tuvo lugar. Que se estima no ajustada a derecho la calificación registral en base a las siguientes consideraciones: 1.ª El funcionario calificador da por supuesta la aplicación del