

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6435 *Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Orotava, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don F.B.J. contra la negativa del registrador de la propiedad de La Orotava, don Antonio Díaz Marquina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada por el notario de Puerto de la Cruz don Fernando Arturo Martínez Ceyanes el 4 de julio de 2001, con número 1347 de protocolo, de disolución y liquidación de la sociedad de gananciales existente entre don S.A.R.M y doña L.S.J.M., se inventaría como bien ganancial, entre otros bienes, una vivienda que, según se expresa, había sido adquirida por compra mediante escritura de 30 de septiembre de 1993 y se adjudica a dicha señora, que además se subroga en un préstamo hipotecario garantizado con hipoteca que grava dicha finca.

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada el 9 de octubre de 2020 en el Registro de la Propiedad de La Orotava, y fue objeto de calificación negativa por el registrador, don Antonio Díaz Marquina, en los siguientes términos:

«(...) En relación al Documento reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Calificación practicada por Antonio Díaz Marquina, Registrador de la Propiedad de La Orotava, en relación con el título que causó el asiento 2814 del Libro Diario 124.

Hechos:

1.º Se solicita la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de comunidad conyugal otorgada en Puerto de la Cruz el día 4 de julio de 2001 ante el Notario Don Fernando Arturo Martínez Ceyanes, número 1.347 de protocolo, en la que se modifica el régimen económico matrimonial y disuelven y liquidan su comunidad.

2.º En la citada escritura se está inventariando dentro del activo del patrimonio ganancial la finca registral número 18.356 del término municipal de Los Realejos, no obstante dicha finca consta inscrita en el Registro a favor de Don S.R.M., con carácter privativo, por compra en estado de viudo.

Nota de calificación y fundamentos de derecho:

Suspendida la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables:

Error en el inventario: Se inventaría como ganancial una vivienda que no aparece como tal en el Registro al haber sido adquirida por Don S.R.M. en estado de viudo. En

consecuencia, o bien se trata de un error a la hora de formar el inventario o bien falta un título previo de aportación a la sociedad de gananciales.

Por tanto si no ha operado previamente el negocio jurídico de la aportación previa a la sociedad de gananciales, ya que aunque se cumple con el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código Civil) y la libre transmisión de bienes entre los cónyuges (artículo 1.323 del Código Civil), no cumple para su acceso al Registro el principio de tracto sucesivo que informa nuestro sistema registral y por lo tanto exige la inscripción de los distintos actos o negocios traslativos que enlazan la titularidad registral actual, y en consecuencia, mientras el bien siga inscrito con carácter privativo a favor de un cónyuge por no haber accedido al Registro ese previo negocio que habría determinado su incorporación al caudal común, no puede ser inscrito en virtud del negocio que ahora se califica.

Ello conforme a los artículos 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 609, 1274, 1275, 1396 y siguientes, 1404 y 1410 del Código Civil.

No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada expresamente.

Contra esta nota de calificación (...)

La Orotava, a 23 de octubre de 2020.»

La notificación de la calificación fue recibida por el presentante el 28 de octubre de 2020.

III

Don F.B.J. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 27 de noviembre de 2020, en el que expresa las alegaciones siguientes:

«(...) Segundo. Pues bien, esta parte entiende que los argumentos esgrimidos por el Sr. Registrador de la Propiedad son contrarios a la doctrina establecida por la Dirección de los Registros y Notariado (actualmente Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública. Concretamente, traemos a colación el fundamento jurídico número cinco de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020, según la cual:

"Es reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.* 'Vistos') sobre la exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. artículos 1274 y siguientes del Código Civil); la extensión de la calificación registral a todos los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); la necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad de forma completa el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario); y las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (advértanse las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así respecto de su protección –cfr. artículos 34 Ley Hipotecaria y 1297 del Código Civil– como en su firmeza, cfr. artículos 644 y siguientes del Código Civil).

La cuestión estriba en determinar si la transmisión del dominio operada en las escrituras objeto del expediente, puede considerarse que trae causa directa de la disolución conyugal operada o, por el contrario, deriva de un acuerdo posterior entre los herederos cuya causa no se expresa.

En ambas escrituras comparecen todos los interesados y titulares registrales, y no hay duda de que la causa de las transmisiones verificadas ha sido la liquidación de la sociedad de gananciales. Bien se produzca por divorcio o por separación de bienes pactada, la causa es la liquidación de la sociedad conyugal, negocio oneroso. En este punto ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.* 'Vistos')

que a tal efecto cabe recordar la tradicional distinción doctrinal, inserta en la teoría general de la causa, entre la finalidad del negocio jurídico y su propia causa. En este sentido al referirse a la finalidad se pone el acento en la cuestión de por qué se realiza el negocio en cuestión, mientras que al referirse a la causa se trata de la función económico-social digna de protección por el ordenamiento jurídico. Y en el presente supuesto de hecho se aprecia de forma clara cuál es la causa del negocio; existe causa del negocio de liquidación, que resulta de forma expresa tanto de la escritura de capitulaciones como de la posterior de ratificación y reiteración, y es absolutamente lícita.

Puede concluirse, de acuerdo con todo lo anterior, que los ex cónyuges llegan a un acuerdo por el que consideran que la adjudicación de la finca objeto del expediente en la citada liquidación de gananciales tiene como contraprestación las compensaciones recibidas.

Admitido que la causa de la transmisión del dominio descansa en un convenio de liquidación de bienes gananciales celebrado entre los dos interesados, procede ahora a determinar si esta causa resulta de forma clara de las escrituras. En el presente supuesto no hay duda de que las adjudicaciones realizadas proceden de una liquidación de la sociedad de gananciales, sin que esto se cuestione por la registradora, y siendo que respecto de la primera escritura tras los capítulos se suspendió la inscripción por falta de inscripción de los mismos en el Registro Civil –cuestión que no es objeto del expediente porque no es esta la calificación que se recurre–, la segunda tras el divorcio, que consta inscrito en el Registro Civil, reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción. En ambos casos se produce un adecuado reflejo documental a fin de posibilitar la inscripción, porque está plasmado nítidamente, en los correspondientes documentos, los contratos y negocios realizados con todos sus elementos esenciales."

Se anexa al presente recurso la mencionada resolución de la Dirección General de la Fe Pública y Seguridad Jurídica de fecha 4 de marzo de 2020 como Documento 3.

Tercero. Teniendo en cuenta la doctrina reflejada en la resolución anterior, debemos concluir que, en la nota de calificación impugnada, se han vulnerado varios preceptos del Código Civil y la legislación hipotecaria tales como los artículos 1255, 1261, 1274, 1275, 1277 y 1333 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como 51 del Reglamento Hipotecario. Recordemos que, en la escritura de capitulaciones matrimoniales, se pactó expresamente la disolución y la liquidación de la sociedad de gananciales. Para ello, se realizó el inventario con las partidas del activo y pasivo. Y, también, se pactó de forma expresa que "con los valores de las adjudicaciones realizadas, los señores comparecientes se dan por pagados en sus derechos en la sociedad de gananciales".

Cuarto. Se trata, por tanto, de dilucidar en el presente caso, si es admisible, en el mismo acto a la liquidación de gananciales, la voluntad de atribuir carácter ganancial a un bien cuya consideración como integrante del patrimonio conyugal ha sido tenido en cuenta por los cónyuges durante su matrimonio.

Debe partirse de la naturaleza de la institución y su finalidad: los cónyuges, de común acuerdo, deciden elevar a público las capitulaciones matrimoniales y previa consideración de la inexistencia de perjuicio para ninguno de los cónyuges ni para un tercero, aprueban ese acuerdo contable en la que quedan compensados mutuamente en iguales importes.

No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en la escritura de capitulaciones matrimoniales. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar.

El principio de economía procesal compele a admitir esta posibilidad. Se trata de un bien adquirido privativo antes del matrimonio, satisfecho parte del préstamo hipotecario con el que se financió su adquisición durante la sociedad de gananciales y la otra mitad por la Sra. J.M. Desde otro punto de vista, del mismo modo que los excesos de adjudicación en la liquidación de gananciales motivados por la indivisibilidad de los

inmuebles puede compensarse con dinero privativo, nada obsta a que incluyan otros bienes privativos para compensar tales excesos.

Por último, como ya se ha dicho, la finalidad de las capitulaciones matrimoniales debe llevarnos a incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no sólo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común.

Aun siendo cierto que no consta efectivamente un negocio jurídico propio traslativo del dominio por el que la finca registral adquiriría el carácter ganancial, porque propiamente lo que hubo fue la declaración de los propios cónyuges en la escritura de capitulaciones matrimoniales incluyéndola en el activo de la sociedad conyugal, lo cierto es que fue por decisión de los esposos de incorporarla a su patrimonio ganancial, por el principio de autonomía y libertad de pactos.

Quinto. Es necesario advertir que la finca registral número 18.356 del término municipal de Los Realejos y que es objeto de inscripción, constituía la vivienda familiar de los esposos Don S.A.R.M. y Doña L.S.J.M. Ambos contrajeron matrimonio el 14 de enero de 1994 en el régimen legal de gananciales y la citada finca estaba gravada con hipoteca en favor de la entidad BBVA y por tanto es de aplicación del artículo 1357 en relación con el 1354 del Código Civil. A tal efecto se aporta escritura de compraventa donde consta que la vivienda se adquirió mediante préstamo hipotecario (página 13, Cláusula segunda). Una vez disuelta, liquidada y adjudicada la sociedad de gananciales es la voluntad de las partes que a Doña L.S.J.M. se le adjudique el pleno dominio de la finca 18.356 y el saldo deudor de la hipoteca pendiente que pesa sobre dicha finca, del que queda deudora y se subroga en el mismo. A tal efecto se adjunta escritura de cancelación de hipoteca otorgada el 23 de octubre de 2020, ante el notario Don José Javier Soto Ruiz, con número de protocolo 1.278 en la que se justifica que dicho préstamo se encuentra reembolsado económicamente en su totalidad, no existiendo cantidad alguna pendiente de pago por razón de dicho préstamo.

Y para ello debemos examinar los siguientes artículos:

– Artículo 1.357 C. Civil: “Los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrán siempre carácter privativo, aun cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial. Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1.354”.

– Artículo 1.354 C Civil: “Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán pro indiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas”.

Junto a estos dos preceptos, también deberemos tener en cuenta que la doctrina reiterada de los Tribunales equipara las amortizaciones del préstamo hipotecario con los pagos en una compraventa a plazos (Tribunal Supremo, sentencia 3.11.2006).

Las anteriores precisiones vienen a significar lo siguiente:

Cuando se trate de la vivienda familiar, si una persona la adquiere con carácter privativo antes de contraer matrimonio pero el abono de la hipoteca se hiciera durante el matrimonio casado en gananciales, la vivienda no será privativa en exclusiva de aquél que la haya adquirido en estado de soltero, sino que corresponderá pro indiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge que la adquirió.

Sentencias. Vivienda privativa cuya hipoteca es abonada en gananciales:

– Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 10.ª) de 19 septiembre de 2006:

“En cuanto al primero de los motivos, se trata de determinar a la vista de lo prueba documental practicada y del reconocimiento expreso de los partes, cuál es el porcentaje ganancial de la vivienda que fuera domicilio conyugal y cuyo uso se encuentra atribuido

o la esposa e hija desde la sentencia de separación, todo vez que tonta la primera entrega como dos de los plazos o cuotas del préstamo hipotecario que la gravaba fueron abonados por el esposo con anterioridad o contraer matrimonio y en consecuencia, con carácter privativo. Para tales casos es decir para el caso de la vivienda adquirida antes del matrimonio por uno de los cónyuges que se convierte en domicilio conyugal durante el matrimonio, ha de estarse dada la remisión del art. 1357, párrafo segundo a lo dispuesto en el art. 1354 del Código Civil conforme al cual la propiedad se tendrá pro indiviso entre el cónyuge y la sociedad de gananciales con relación a lo pagado por cada uno de ellos, norma especial que ha de aplicarse al caso de autos tratándose del abono de la hipoteca de la vivienda, pues no es más que un pago aplazado de la misma. En consecuencia, en el activo de la sociedad no puede incluirse la totalidad del bien sino solo la proporción que de la propiedad del mismo ostenta la sociedad de gananciales, que deberá acreditarse en ejecución de sentencia.”

Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén (Sección 3.ª) de 29 abril de 2011:

“Se establece que, con carácter general, la adquisición de un bien con precio aplazado por uno de los cónyuges antes de la celebración del matrimonio tendrá carácter privativo, aunque todo o parte del precio se abone constante la sociedad de gananciales, sin perjuicio del derecho de crédito a favor de dicha sociedad por las cantidades abonadas en el pago de dicho bien privativo. No obstante, esta regla general no se aplica en las supuestos en que el bien adquirido se convierta en la vivienda familiar. En tales supuestos su carácter ganancial o privativo vendrá determinado en proporción al valor ce las respectivas aportaciones.

En definitiva, por la aplicación de tales preceptos legales, la celebración del matrimonio supone una modificación de la titularidad del bien adquirido por precio aplazado siempre y cuando concurren las siguientes circunstancias:

- 1.º Que se constituyó la sociedad de gananciales.
- 2.º Que el bien adquirido pase a constituir la vivienda familiar.
- 3.º Que el precio no esté abonado en su totalidad al constituirse lo sociedad de gananciales.

Cuando concurren tales circunstancias el aludido bien, que hasta dicha fecha sería considerado privativo a favor de la persona que lo adquirió, pasa a convertirse en parte privativo y en parte ganancial en proporción a la procedencia del dinero destinado a su pago”.

A mayor abundamiento y con el fin de justificar la titularidad del inmueble a nombre de Doña L.S.J.M., como así reconocieron las partes en la escritura de capitulaciones matrimoniales, se adjuntan los siguientes documentos:

- Notificación del Ministerio de Economía y Hacienda (Gerencia Territorial del Catastro) de fecha 7 de octubre del 2009 donde consta que Doña L.S.J.M. tiene el 100% de propiedad plena.
- Notificación del Consorcio de Tributos de Tenerife donde constan los impuestos municipales a nombre de Doña L.S.J.M. o sus herederos.
- Junta General de la Cdad. Propietarios Edificio (...) del ejercicio 2016, donde consta con un saldo pendiente en concepto de las cuotas de comunidad de propietarios Don F.B.J. (página 4).

Quinto [sic]. Por consiguiente, y atendiendo a lo anteriormente expuesto, debe estimarse el recurso interpuesto y revocarse la calificación, inscribiendo la finca 18.356 en favor de Doña L.S.J.M. como así acordaron las partes en la escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 4 de julio de 2001 otorgada ante el notario Don Fernando Arturo Martínez Ceyanes.»

IV

El registrador de la propiedad informó mediante escrito de 22 de diciembre de 2020 y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe consta que se dio traslado del mismo al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1058, 1255, 1261, 1274 y siguientes, 1323, 1344, 1354, 1355, 1357, 1397 y 1404 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 34, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 91.3 y 193 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (sala 1.ª) de 31 de octubre de 1989, 18 de julio de 2012 y 17 de enero y 25 de abril de 2018; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1998, 28 de enero y 21 de diciembre de 1999, 20 de febrero y 2 de diciembre de 2003, 10 de marzo de 2004, 26 de febrero y 23 de abril de 2005, 20 de julio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 8 de junio de 2009, 22, 29 y 31 de marzo de 2010, 19 de enero, 13 de junio, 3 de septiembre, 13 de noviembre y 9 de diciembre de 2011, 11 de abril, 4 de junio y 29 de octubre de 2012, 19 de diciembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 24 de noviembre de 2015, 4 de mayo y 26 de julio de 2016, 11 de enero, 25 de mayo, 8 de septiembre y 27 de noviembre de 2017, 28 de febrero, 22 de mayo, 2 y 31 octubre, 7 de noviembre y 11 de diciembre de 2019 y 8 de enero; y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 y 6 de marzo, 11 de junio, 15 de septiembre y 26 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de gananciales mediante la cual se adjudica a la esposa una finca que consta inscrita en el Registro, con carácter privativo, a nombre del marido.

El registrador de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que se inventaría como ganancial una vivienda que no aparece como tal en el Registro al haber sido adquirida por uno de los cónyuges en estado de viudo. Por ello entiende que o bien se trata de un error a la hora de formar el inventario o bien falta un título previo de aportación a la sociedad de gananciales, de modo que si no ha operado previamente el negocio de aportación previa no cumple para su acceso al Registro el principio de tracto sucesivo.

El recurrente alega que es admisible, en el mismo acto de la liquidación de gananciales, atribuir carácter ganancial a un bien cuya consideración como integrante del patrimonio conyugal ha sido tenido en cuenta por los cónyuges durante su matrimonio. Y añade que si bien el marido adquirió la finca mediante escritura de compraventa —el 30 de septiembre de 1993— antes de contraer su matrimonio —el 14 de enero de 1994—, dicha compra se realizó mediante un préstamo garantizado con hipoteca, por lo que es aplicable lo dispuesto en los artículos 1357 y 1354 del Código Civil, de suerte que la vivienda no era privativa en exclusiva del comprador, sino que correspondía pro indiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge que la adquirió.

2. Este Centro Directivo, reiterando otros pronunciamientos anteriores, en la Resolución de 22 de marzo de 2010, posteriormente confirmada por las de 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, de 11 de abril de 2012, entre otras como las más recientes de 2 y 31 octubre y 11 de diciembre 2019 y 8 de enero y 26 de noviembre de 2020, ha puesto de relieve que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación —a su favor— de

bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento (cfr. artículos 1397 y 1404 del Código Civil y 18 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, es doctrina reiterada de esta Dirección General (*vid.*, Resoluciones citadas en los «Vistos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (*vid.* artículo 1323 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (*vid.* artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (cfr. artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil. En todo caso, han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial, y especialmente su causa, que no puede presumirse a efectos registrales (*vid.* artículos 1261.3.º y 1274 y siguientes del Código Civil). La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir con la función calificadora, y después practicar debidamente los asientos que procedan (*vid.* artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 y 193.2 de su Reglamento, y Resoluciones de 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 8 de junio de 2009, 29 y 31 de marzo de 2010 y 19 de enero de 2011).

3. Es cierto que, como afirma el recurrente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la compra con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –*ex lege*– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). El propio Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1989 afirma la relevancia que tiene para el carácter de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado un préstamo hipotecario –formalizado el mismo día de la compraventa– con fondos gananciales durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en ese caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola al otro de los cónyuges, quien asume la deuda hipotecaria, y en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular (*vid.* las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016 y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017).

En el concreto supuesto de este expediente, en la documentación presentada a calificación nada consta sobre el carácter de vivienda familiar de la finca adjudicada ni sobre la financiación de su adquisición, y, según la constante e inequívoca doctrina de esta Dirección General, debe rechazarse toda pretensión basada en documentos no presentados debidamente en el momento de la calificación y, con mayor motivo, la basada meramente en manifestaciones no contenidas en el título sino en el escrito de recurso (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Tampoco puede acogerse la afirmación del recurrente acerca de apreciación de una pretendida atribución de carácter ganancial a dicha vivienda –atribución que tampoco se explicita en el título calificado–,

pues se trata de un bien comprado por el marido antes de contraer matrimonio que, sin embargo, se incluye como integrante de la sociedad de gananciales que se liquida, pero sin expresión del negocio jurídico por el que se produce tal ganancialidad. Además, una aportación de la finca a la sociedad de gananciales realizada mediante la escritura calificada sería contradictoria con la naturaleza propia del acto de liquidación, en tanto en cuanto se estaría aportando un bien a la sociedad de gananciales que ha quedado disuelta simultáneamente en ese mismo acto (cfr., entre otras, las Resoluciones de 7 de noviembre de 2014, 11 de julio de 2018 y 31 de octubre de 2019).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de febrero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.