

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5801 *Resolución de 1 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 3 a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albacete número 3, doña María Gloria Tejera García-Suelto, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de junio de 2025 por la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, con el número 1.678 de protocolo, los comparecientes otorgaron una escritura de liquidación de su sociedad de gananciales; siguiendo los pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente y adjudicando a la esposa la vivienda familiar con el garaje y trastero anejos a la misma. La vivienda, con sus anejos, fue adquirida por el esposo, en estado de soltero, en virtud de escritura de compraventa con subrogación de hipoteca autorizada el día 9 de julio de 2001, y el matrimonio se celebró el día 11 de mayo de 2002, disolviéndose por divorcio en el año 2024.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento n.º 849 Diario 2025.
Presentada el 06/06/2025 a las 11:27:15.
Presentante: Grupo BC Asesoría Hipotecaria.
Naturaleza: escritura pública.
Objeto: liquidación sociedad conyugal.
Protocolo n.º 1678/2025 de 06/06/2025.
Notario: María Adoración Fernández Maldonado.

La Registradora que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la inscripción con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos.

1.º En el documento calificado, cuyos datos de presentación constan en la cabecera de esta nota, se solicita la inscripción a favor de doña M. V. P. J., respecto de la finca número 16.111 del término de Albacete, Sección 1.ª

Se suspende la inscripción de la escritura de liquidación de gananciales en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

La liquidación del régimen económico matrimonial no es título hábil como título inscribible material para producir la transmisión de la totalidad de la finca a favor de doña M. V. P. J.

Mediante la escritura pública de liquidación de la sociedad de gananciales se hace constar que la finca registral 16.111 es la vivienda familiar. Se da cumplimiento al convenio regulador aprobado judicialmente, en el que se hace constar que la sociedad de gananciales es propietaria del valor de la citada finca registral, aunque en el Registro figura inscrita como privativa a nombre del marido antes de contraer matrimonio. En el citado convenio también se acuerda que la liquidación del régimen económico matrimonial se llevará a cabo adjudicándose dicha finca al 50% entre los cónyuges, a petición de cualquiera de ellos, comprometiéndose posteriormente a venderlo a un tercero o adquirirlo alguno de los cónyuges.

La sentencia de divorcio firme de fecha de 28 de junio de 2024 inscrita en el Registro Civil aprobó el convenio regulador mencionado anteriormente.

Posteriormente, con fecha de 6 de junio de 2025, los cónyuges ya divorciados otorgan la citada escritura de liquidación de sociedad de gananciales. En la misma celebran ciertos negocios jurídicos que exceden del contenido patrimonial típico del convenio regulador. En la citada escritura consta claramente, para que pueda servir de causa negocial, su declaración de voluntad de atribuir el carácter ganancial de la finca, tanto por aplicación de los artículos 1354 y 1357 del Código Civil, como por aplicación del artículo 1355 del mismo texto legal, basándose en el principio de autonomía de la voluntad, manifestando que dicho acuerdo es previo a la disolución del matrimonio, y que en este acto reconocen y elevan a escritura pública, todo ello, de acuerdo con el contenido del convenio regulador.

En la escritura pública que se presenta inscripción, la citada finca registral se adjudica a doña M. V. P. J. en pleno dominio, explicando que su haber en la liquidación de la sociedad de gananciales es del valor de la mitad de la finca, llevando por tanto un exceso de adjudicación de la otra mitad, cantidad que se abona a la otra parte mediante cheque bancario nominativo.

Por tanto, en la escritura pública se formalizan varios negocios jurídicos que sirven de cauce para adjudicar la totalidad de la finca a doña M. V., que incluyen la atribución del carácter ganancial a la finca, el cumplimiento del convenio regulador para hacer efectiva la liquidación de la sociedad de gananciales mediante la adjudicación por mitades indivisas a los dos cónyuges, y por último, la extinción de la comunidad ordinaria mediante la adquisición de la totalidad de la finca por parte de doña M. V.

Por tanto, es necesario rectificar la escritura pública y hacer constar expresamente el último negocio formalizado en la misma, que es la extinción de la comunidad, que implica la adquisición de la totalidad de la finca por parte de doña M. V.

No se acredita la concesión de la autorización administrativa exigible para las transmisiones de las Viviendas de Protección Pública.

La finca registral 16.111 se halla acogida a la legislación de Vivienda de Protección Pública Régimen Especial, según Calificación Definitiva de fecha 13 de junio de 2001, recaída en expediente número 02-2E-0-069/98, por lo tanto, para su transmisión es necesario acreditar la obtención del visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, así como, la renuncia de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En la escritura se manifiesta que al tratarse de la liquidación de una sociedad conyugal no está sujeta a autorización administrativa, sin embargo, en este caso, no se puede aplicar la excepción recogida en el artículo 25,1 párrafo 2.º del Decreto 3/2004,

de 20-1-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, ya que dispone lo siguiente: “a los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda”.

Por lo tanto, para poder aplicar la excepción es necesario que la situación derivada de la liquidación de la sociedad conyugal implique una extinción del condominio en el que uno de los titulares, inicialmente adjudicatarios de la finca en el régimen de las viviendas protegidas, sea la persona que finalmente adquiera el pleno dominio de la misma. En este caso, el marido fue el único adjudicatario de la vivienda protegida antes de casarse, no cumpliéndose el supuesto de que adquirente final haya sido también el adjudicatario inicial de la vivienda.

(Artículos 1255, 1261, 1274, 1323, 1354, 1355, 1357, 1392, 1396 y ss, 1435 del Código Civil; artículos 2, 3, 18 de la Ley hipotecaria; artículos 33, 51, 98 del Reglamento Hipotecario; Decreto 3/2004, de 20-1-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública; Resoluciones de la Dirección General de los registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe 13 de junio de 2011, 31 de octubre de 2019, 5 de mayo de 2021, 4 de diciembre de 2023, 23 de julio de 2024).

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción solicitada, por los defectos señalados, no tomándose anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º L.H.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Gloria Tejera García-Suelto registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 3 de Albacete a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, interpuso recurso el día 29 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Escritura calificada: El día 6 junio de 2025, con número de protocolo 1.678, autoricé escritura de liquidación de sociedad de gananciales.

II. Calificación: Presentada en el Registro de la Propiedad, la calificación suspende la inscripción por no considerar título hábil dicho negocio jurídico para inscribir la transmisión a favor de uno de los cónyuges.

III. Recurso frente a tal calificación, apoyado en los siguientes fundamentos de Derecho:

1.º En relación con el primer defecto.

Los comparecientes otorgan escritura de Liquidación de su sociedad de gananciales, siguiendo los pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente, adjudicando a la esposa la vivienda familiar con el garaje y trastero a su uso adscritos funcionalmente.

La vivienda fue adquirida por el esposo en estado de soltero en virtud de escritura de compraventa con subrogación de hipoteca, el día 9 de julio de 2001, y el matrimonio se celebró el día 11 de mayo de 2002 disolviéndose por divorcio en 2024.

La calificación considera que el negocio jurídico procedente es una extinción de condominio de la finca.

Fundamentos de Derecho.

Como expresó la Resolución de la DGSJYFP de 30 de noviembre de 2022,...la sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia.

Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios...el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil para evitar el desequilibrio entre los distintos patrimonios de los cónyuges, surge como contrapeso el correspondiente derecho de reembolso (a favor del patrimonio que sufraga la adquisición) consagrado en el artículo 1358 del Código Civil.

La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad, especialmente aplicable a este supuesto, el artículo 1355 -al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación...y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323, pero siempre causalizado y procediendo, en su caso, el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil.

Si bien, en el presente supuesto, como consecuencia de la disolución del régimen económico matrimonial por divorcio, no existe ya una sociedad de gananciales, la liquidación de la masa patrimonial común formada durante su vigencia, exige realizar un conjunto de actos que fijen la naturaleza jurídica de los bienes y derechos integrantes de la masa que permitan la liquidación económica. La complejidad de ello hace que el legislador acuda en todo lo no previsto en este capítulo sobre formación de inventario, reglas sobre tasación y ventas de bienes, división del caudal, adjudicaciones a los partícipes y demás que no se halle expresamente determinado, se observará lo establecido para la partición y liquidación de la herencia Art. 1410.

En este grupo de operaciones constituye la más habitual la atribución de la propiedad de la vivienda familiar, regulada específicamente por normas civiles y fiscales que le dan una naturaleza y trato propio.

En la escritura calificada, expresamente, los ex cónyuges, teniendo en cuenta el tenor de los preceptos del Código civil, formalizan detalladamente y con causa los actos y negocios que llevan a considerar ganancial la totalidad de la vivienda familiar en los términos que siguen:

Carácter ganancial de la finca descrita; inclusión en el convenio regulador aprobado judicialmente.

Manifiestan los comparecientes que la vivienda descrita ha tenido hasta la fecha de divorcio el carácter de vivienda familiar y el garaje y trastero anejos, como unidad funcional por lo que teniendo en cuenta ese carácter y la afección de dicha unidad funcional a las necesidades familiares, dicha finca es objeto de inclusión en la liquidación de gananciales.

Así consta en el convenio regulador aprobado judicialmente que me exhiben y devuelvo.

Respecto al préstamo hipotecario en el que el titular se subrogó al adquirir la vivienda, reconocen expresamente ambos que fue satisfecho con fondos gananciales, e igualmente fueron satisfechos con fondos gananciales el mantenimiento y mejoras realizadas sobre la vivienda durante la vigencia del régimen de gananciales.

Asimismo hacen constar ambos cónyuges que durante la vigencia del régimen de gananciales se produjeron reembolsos y compensaciones con fondos gananciales del importe privativo satisfecho por don J. por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.354, en relación al 1.357, del Código Civil, dicha finca tiene carácter ganancial

ex lege en la parte financiada con fondos gananciales (que fijan en el 86,32% de la titularidad) y *ex artículo 1.355 CC* en la parte adquirida en estado de soltero (que fijan en el 13,68% de la titularidad) por acuerdo de ambos previo a la disolución del matrimonio, que en este acto reconocen y elevan a escritura pública, acto con "*causa matrimonii*", como acto-transferencia de bienes desde su patrimonio privativo al patrimonio ganancial como negocio de comunicación y por ello, dicha finca es objeto de inclusión en la presente liquidación de gananciales en su totalidad, todo ello también de acuerdo con el contenido del citado Convenio regulador,

– La exigencia en la calificación registral de otorgar una escritura de extinción de condominio puede entenderse en bienes distintos a la vivienda familiar en los que no existe esa especial norma del artículo 1.354 y 1.357 CC. En este caso los ex cónyuges fijan porcentajes respecto a lo abonado por uno de ellos en estado de soltero y por la sociedad de gananciales por razones de claridad a efectos fiscales –en su caso–, dado que se reconoce un reembolso, y a continuación, elevan a escritura un pacto previo a la disolución, de atribución total de carácter ganancial de dicha vivienda familiar respecto al mínimo porcentaje adquirido en estado de soltero por el titular registral como acto de reembolso y compensación entre ellos.

El especial supuesto de atribución de la vivienda familiar adquirida en los términos de este supuesto, no puede exigirse que se convierta en un sumatorio de negocios jurídicos variados que no se dan en la realidad, ya sean extinciones de condominio, adjudicaciones de deudas, pagos...

Por otro lado, se debe tener en cuenta que esta atribución no es un acto aislado sino enmarcado en la liquidación de gananciales que, de ninguna manera es regulada por el legislador como un grupo de varios negocios jurídicos independientes que deban ser otorgados como tales sino de un negocio jurídico complejo comprensivo de un mayor o menor número actos según las circunstancias.

Así,

Art. 1396.

Disuelta la sociedad se procederá a su liquidación, que comenzará por un inventario del activo y pasivo de la sociedad.

Art. 1397.

Habrán de comprenderse en el activo:

3.º El importe actualizado de las cantidades pagadas por la sociedad que fueran de cargo sólo de un cónyuge y en general las que constituyen créditos de la sociedad contra éste.

Art. 1398.

El pasivo de la sociedad estará integrado por las siguientes partidas:

3.º El importe actualizado de las cantidades que, habiendo sido pagadas por uno solo de los cónyuges, fueran de cargo de la sociedad y, en general, las que constituyan créditos de los cónyuges contra la sociedad.

Art. 1403.

Pagadas las deudas y cargas de la sociedad se abonarán las indemnizaciones y reintegros debidos a cada cónyuge hasta donde alcance el caudal inventariado, haciendo las compensaciones que correspondan cuando el cónyuge sea deudor de la sociedad.

Art. 1405.

Si uno de los cónyuges resultare en el momento de la liquidación acreedor personal del otro, podrá exigir que se le satisfaga su crédito adjudicándole bienes comunes, salvo que el deudor pague voluntariamente.

2.º En relación con el segundo defecto

La calificación señala que “No se acredita la concesión de la autorización administrativa exigible para las transmisiones de las Viviendas de Protección Pública”.

No se comprende el tenor de la calificación si se tiene en cuenta el hecho de que la vivienda tiene carácter ganancial y su atribución a uno de los, en su día cónyuges, es consecuencia del divorcio, que es uno de los supuestos del precepto alegado:

Artículo 25, 1 párrafo 2, del Decreto 3/2004, de 20-1-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, ya que dispone lo siguiente: “a los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda”.

Por lo expuesto,
Solicito

La estimación del recurso e inscripción de la escritura referida junto con la posterior.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397, 400, 401, 404, 406 y 1062 del Código Civil; 1, 3, 18, 20, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2005, 21 de marzo de 2006, 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 10 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2003, 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012, 11, 12, 16 y 28 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 25 de mayo de 2015, 19 de febrero, 10 de marzo, 20 de abril, 30 de mayo y 2 de agosto de 2016, 10 de abril de 2017, 25 de abril y 4 y 31 de octubre de 2018 y 14 de febrero, 22 de abril y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 22 de enero y 22 de noviembre de 2021, 7 de julio de 2022, 31 de enero y 25 de octubre de 2023, 5 de marzo, 22 de mayo, 25 y 27 de junio y 8 de octubre de 2024 y 30 de enero y 29 de abril de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 6 de junio de 2025, protocolo 1.678, por la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, los comparecientes otorgaron una escritura de liquidación de su sociedad de gananciales; siguiendo los pactos contenidos en el convenio regulador aprobado judicialmente y adjudicando a la esposa la vivienda familiar con el garaje y trastero anejos a la misma. La vivienda, con sus anejos, fue adquirida por el esposo, en estado de soltero, en virtud de escritura de compraventa con subrogación de hipoteca autorizada el día 9 de julio de 2001, y el matrimonio se celebró el día 11 de mayo de 2002, disolviéndose por divorcio en el año 2024.

Dos son los defectos que resultan de la nota de calificación y que, resumidamente expuestos, son:

– «La liquidación del régimen económico matrimonial no es título hábil como título inscribible material para producir la transmisión de la totalidad de la finca a favor de doña

M. V. P. J. (...) en la escritura pública se formalizan varios negocios jurídicos que sirven de cauce para adjudicar la totalidad de la finca a doña M. V., que incluyen la atribución del carácter ganancial a la finca, el cumplimiento del convenio regulador para hacer efectiva la liquidación de la sociedad de gananciales mediante la adjudicación por mitades indivisas a los dos cónyuges, y por último, la extinción de la comunidad ordinaria mediante la adquisición de la totalidad de la finca por parte de doña M. V. Por tanto, es necesario rectificar la escritura pública y hacer constar expresamente el último negocio formalizado en la misma, que es la extinción de la comunidad, que implica la adquisición de la totalidad de la finca por parte de doña M. V.»

– «No se acredita la concesión de la autorización administrativa exigible para las transmisiones de las Viviendas de Protección Pública. La finca registral 16.111 se halla acogida a la legislación de Vivienda de Protección Pública Régimen Especial, según Calificación Definitiva de fecha 13 de junio de 2001, recaída en expediente número 02-2E-0-069/98, por lo tanto, para su transmisión es necesario acreditar la obtención del visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, así como, la renuncia de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En la escritura se manifiesta que al tratarse de la liquidación de una sociedad conyugal no está sujeta a autorización administrativa, sin embargo, en este caso, no se puede aplicar la excepción recogida en el artículo 25,1 párrafo 2.ª del Decreto 3/2004, de 20-01-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública (...)»

Se recurre la calificación por la notaria autorizante alegándose:

– «La exigencia en la calificación registral de otorgar una escritura de extinción de condominio puede entenderse en bienes distintos a la vivienda familiar en los que no existe esa especial norma del artículo 1.354 y 1.357 CC. En este caso los ex cónyuges fijan porcentajes respecto a lo abonado por uno de ellos en estado de soltero y por la sociedad de gananciales por razones de claridad a efectos fiscales –en su caso–, dado que se reconoce un reembolso, y a continuación, elevan a escritura un pacto previo a la disolución, de atribución total de carácter ganancial de dicha vivienda familiar respecto al mínimo porcentaje adquirido en estado de soltero por el titular registral como acto de reembolso y compensación entre ellos.»

– «El especial supuesto de atribución de la vivienda familiar adquirida en los términos de este supuesto, no puede exigirse que se convierta en un sumatorio de negocios jurídicos variados que no se dan en la realidad, ya sean extinciones de condominio, adjudicaciones de deudas, pagos... Por otro lado, se debe tener en cuenta que esta atribución no es un acto aislado sino enmarcado en la liquidación de gananciales que, de ninguna manera es regulada por el legislador como un grupo de varios negocios jurídicos independientes que deban ser otorgados como tales sino de un negocio jurídico complejo comprensivo de un mayor o menor número actos según las circunstancias.»

– «No se comprende el tenor de la calificación si se tiene en cuenta el hecho de que la vivienda tiene carácter ganancial y su atribución a uno de los, en su día cónyuges, es consecuencia del divorcio, que es uno de los supuestos del precepto alegado: Artículo 25, 1 párrafo 2- del Decreto 3/2004, de 20-01-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, ya que dispone lo siguiente: “a los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda”.»

2. Así las cosas, y entrando a analizar el primero de los defectos que expresa la calificación, hay que tener en cuenta, respecto de la registral 16.111 (adquirida por el esposo antes de la celebración del matrimonio) y cuya adjudicación al liquidar la sociedad de gananciales ha motivado este recurso, lo que expresa la escritura calificada y se transcribe también en el escrito de la recurrente: «(...) Manifiestan los comparecientes que la vivienda descrita ha tenido hasta la fecha de divorcio el carácter de vivienda familiar y el garaje y trastero anejos, como unidad funcional por lo que teniendo en cuenta ese carácter y la afección de dicha unidad funcional a las necesidades familiares, dicha finca es objeto de inclusión en la liquidación de gananciales. Así consta en el convenio regulador aprobado judicialmente que me exhiben y devuelvo.

Respecto al préstamo hipotecario en el que el titular se subrogó al adquirir la vivienda, reconocen expresamente ambos que fue satisfecho con fondos gananciales, e igualmente fueron satisfechos con fondos gananciales el mantenimiento y mejoras realizadas sobre la vivienda durante la vigencia del régimen de gananciales.

Asimismo hacen constar ambos cónyuges que durante la vigencia del régimen de gananciales se produjeron reembolsos y compensaciones con fondos gananciales del importe privativo satisfecho por don J. por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 1.354, en relación al 1.357, del Código Civil, dicha finca tiene carácter ganancial *ex lege* en la parte financiada con fondos gananciales (que fijan en el 86,32% de la titularidad) y *ex artículo 1.355 CC* en la parte adquirida en estado de soltero (que fijan en el 13,68% de la titularidad) por acuerdo de ambos previo a la disolución del matrimonio, que en este acto reconocen y elevan a escritura pública, acto con “causa matrimonii como acto-transferencia de bienes desde su patrimonio privativo al patrimonio ganancial como negocio de comunicación y por ello, dicha finca es objeto de inclusión en la presente liquidación de gananciales en su totalidad, todo ello también de acuerdo con el contenido del citado Convenio regulador (...).»

Conviene recordar tres preceptos legales de relevancia para la resolución del supuesto que motiva este recurso. Conforme dispone el artículo 1396 del Código Civil: «Disuelta la sociedad se procederá a su liquidación, que comenzará por un inventario del activo y pasivo de la sociedad».

Por su parte, dispone el artículo 1357: «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».

Y precisamente y de alcance para el caso que nos ocupa- y a tenor de este último precepto: «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».

3. Sentando lo anterior, no ha de perderse de vista que en el caso que nos ocupa, al haberse disuelto el matrimonio por divorcio y proceder en consecuencia la liquidación de la sociedad de gananciales, nos encontramos ante una comunidad postganancial (en la que recordemos los integrantes no pasar a ostentar una cuota sobre cada bien o derecho); habiendo declarado el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 10 de noviembre de 2017: «(...) La llamada “comunidad postganancial”, existente desde que se disuelve la sociedad de gananciales hasta que se produce la liquidación, carece de regulación en el Código Civil, pero esta sala ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones sobre el régimen aplicable a este patrimonio del que son titulares, según los casos, los cónyuges o excónyuges o el viudo y los herederos del premuerto. Se trata de una comunidad en la que los partícipes no tienen una cuota sobre cada uno de los bienes sino sobre la totalidad del patrimonio y a la que no resultan de aplicación las reglas de la sociedad de gananciales (Sentencias 754/1987, de 21 de noviembre, 547/1990, de 8 de octubre, 127/1992, de 17 de febrero, sentencia 1213/1992, de 23 de diciembre, 875/1993, de 28 de septiembre, 1258/1993, de 23 de diciembre, 965/1997, de 7 de

noviembre, 50/2005, de 14 de febrero, 436/2005, de 10 de junio). Estas sentencias se ocupan de resolver una variedad de problemas que plantea la comunidad postganancial, tales como su composición (bienes y deudas comunes), el régimen de responsabilidad (tanto por deudas comunes como por deudas privativas) o el régimen de disposición de los bienes comunes».

En esta situación no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que por el contrario la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos le correspondan en esas operaciones liquidatorias.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2005, ya determinó que disuelta y no liquidada la sociedad ganancial, ya no son aplicables las normas del Código Civil sobre gestión y disposición de bienes gananciales, pero, en cualquier caso, no puede uno solo de los cónyuges vender un bien perteneciente a esa comunidad postganancial sin el consentimiento del otro o en su caso el de sus herederos o causahabiente.

4. Igualmente este Centro Directivo y 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, puso de relieve -respecto de la sociedad de gananciales-, que 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– 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 tal 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).

Y 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).

5. También ha manifestado este Centro Directivo que, en sede de liquidación de gananciales y 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 afirmó 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, y de la documentación presentada a calificación, de forma meridiana consta el carácter de vivienda familiar de la finca adjudicada, así como la existencia de una financiación que permitió adquirirla; con las consecuencias que ello conlleva de cara a la evidente aplicación al caso de lo previsto en el artículo 1354 del Código Civil. También queda perfectamente justificada, esa atribución de ganancialidad con pleno soporte legal (cabría decir más bien «ex lege»); no tratándose, por tanto de una aportación de la finca a la sociedad de gananciales realizada mediante la escritura calificada que, de no estarse ante el supuesto de hecho concretó que analizamos, resultaría contradictoria con la naturaleza propia del acto de liquidación, en tanto en cuanto se estaría aportando un bien a la sociedad de gananciales ya disuelta (cfr., entre otras, las Resoluciones de 7 de noviembre de 2014, 11 de julio de 2018 y 31 de octubre de 2019).

Aquí, por contra, y como consecuencia de las operaciones de liquidación, se ha fijado -partiendo de una disposición legal- la naturaleza de un bien concreto, y nada impide que se realice la adjudicación en la forma reflejada en la escritura.

6. Y por lo que se refiere al segundo defecto de la calificación, tiene razón la recurrente cuando afirma en su escrito que el hecho de que la vivienda tiene carácter ganancial, y que su atribución a uno de los en su día cónyuges es consecuencia del divorcio, bien a ser algo contemplado en el artículo «25, 1 párrafo 2- del Decreto 3/2004, de 20-01-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, que dispone lo siguiente: "... a los efectos del presente artículo no se considerará transmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda"».

Si una aportación a la sociedad de gananciales es un acto que no se considera transmisión, con arreglo a la citada normativa; con mayor razón tendrá amparo en la

misma una fijación de ganancialidad realizada en aplicación del artículo 1354 del Código Civil, y su ulterior adjudicación a uno de los excónyuges por causa de las operaciones de liquidación motivadas por la disolución del matrimonio por divorcio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 1 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.