

# LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES CON VIVIENDA FAMILIAR ADQUIRIDA POR LOS CÓNYUGES ANTES DEL MATRIMONIO

(Comentario a la STS de 7 de julio de 2016)<sup>1</sup>

**Carlos Beltrá Cabello**

*Ltrado de la Administración de Justicia*

---

## EXTRACTO

La vivienda familiar comprada conjuntamente por ambos esposos, antes de contraer matrimonio por precio aplazado, de forma que parte del precio se pagó cuando aún eran solteros con dinero privativo de ellos y el resto durante el matrimonio y con dinero ganancial, corresponde *pro indiviso* a la sociedad de gananciales y a los dos esposos en proporción al valor de las respectivas aportaciones. En este sentido, son plenamente equiparables las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y los pagos de una compraventa a plazos. En consecuencia, las cantidades del préstamo hipotecario abonadas constante matrimonio conllevan que se le atribuya a dicho bien, en esa parte, el carácter ganancial, perteneciendo en *pro indiviso* por esa cuota al activo de la sociedad de gananciales, lo que tendrá efecto a la hora de incluir en el inventario los abonos efectuados por el IBI de la vivienda.

**Palabras claves:** derecho de familia, régimen económico matrimonial y liquidación de sociedad de gananciales.

---

*Fecha de entrada:* 17-10-2016 / *Fecha de aceptación:* 26-10-2016

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com> (selección de jurisprudencia de Derecho civil del 1 al 15 de octubre de 2016).

La sentencia recurrida y la sentencia objeto de comentario se inclinan porque la vivienda familiar fue abonada en su totalidad cuando se otorgó la escritura pública de compraventa en 1999, antes de contraer matrimonio, obviando que se suscribió préstamo hipotecario abonándose parte del mismo constante la sociedad de gananciales, generándose una copropiedad entre la esposa y el esposo y la sociedad de gananciales, según las correspondientes aportaciones. Atendiendo a que el precio abonado por la vivienda fue de 105.177,11 euros, y la cantidad abonada constante el matrimonio fue de 77.034,80 euros, el porcentaje ganancial de la vivienda familiar es del 73,24%, por lo que en el activo ganancial debe incluirse el 73,24% de la vivienda familiar. En consecuencia alega que se contraviene la doctrina del TS, al no aplicar en este caso el segundo párrafo del artículo 1.357 que remite al artículo 1.354 del CC, al equiparar la adquisición de vivienda familiar mediante crédito hipotecario a una compra a plazos, lo que implica la aplicación del artículo 1.354 del CC .

Antes de eso, hemos de establecer qué es la sociedad de gananciales, cuándo comienza y cuándo finaliza, así como qué bienes forman parte de la misma.

Establecen los artículos 1.344 y 1.345 del CC que mediante la sociedad de gananciales se hacen comunes para los cónyuges las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que les serán atribuidos por mitad al disolverse aquella. Y la sociedad de gananciales empezará en el momento de la celebración del matrimonio o, posteriormente, al tiempo de pactarse en capitulaciones.

El artículo 1.392 del CC señala que la sociedad de gananciales concluirá de pleno derecho:

- 1.º Cuando se disuelva el matrimonio.
- 2.º Cuando sea declarado nulo.
- 3.º Cuando se acuerde la separación legal de los cónyuges.
- 4.º Cuando los cónyuges convengan un régimen económico distinto en la forma prevenida en este código.

Y el artículo 1.393 del CC dice que también concluirá por decisión judicial la sociedad de gananciales, a petición de uno de los cónyuges, en alguno de los casos siguientes:

- 1.º Haber sido el otro cónyuge judicialmente incapacitado, declarado pródigo, ausente o en quiebra o concurso de acreedores, o condenado por abandono de familia. Para que el juez acuerde la disolución bastará que el cónyuge que la pidiere presente la correspondiente resolución judicial.
- 2.º Venir el otro cónyuge realizando por sí solo actos dispositivos o de gestión patrimonial que entrañen fraude, daño o peligro para los derechos del otro en la sociedad.
- 3.º Llevar separado de hecho más de un año por acuerdo mutuo o por abandono del hogar.
- 4.º Incumplir grave y reiteradamente el deber de informar sobre la marcha y rendimientos de sus actividades económicas. En cuanto a la disolución de la sociedad por el embargo de la parte de uno de los cónyuges por deudas propias, se estará a lo especialmente dispuesto en este código.

En relación con la sentencia objeto de comentario hemos de partir de lo que establece el artículo 1.357 del CC que dice que 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 que establece que 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.

Cuando la vivienda ha sido comprada conjuntamente por ambos esposos, antes de contraer matrimonio por precio aplazado, de forma que una parte del precio se pagó cuando aún eran solteros, con dinero privativo de ellos, y el resto durante el matrimonio y con dinero ganancial, corresponde *pro indiviso* a la sociedad de gananciales y a los dos esposos en proporción al valor de las respectivas aportaciones, naturalmente si se trata de la vivienda familiar, por aplicación del artículo 1.354 del CC en relación con el segundo párrafo del artículo 1.357 del mismo texto legal.

La cuestión nuclear del comentario es determinar si el pago, vigente la sociedad y con dinero de esta, del préstamo hipotecario solicitado para abonar el precio de la compraventa del inmueble se equipara al pago aplazado del precio.

Es doctrina sentada por el TS que son plenamente equiparables las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y los pagos de una compraventa a plazos. Se ha de convenir que las cantidades del préstamo hipotecario abonadas constante matrimonio conllevan que se le atribuya a dicho bien, en esa parte, el carácter ganancial, perteneciendo en *pro indiviso* por esa cuota al activo de la sociedad de gananciales, lo que tendrá efecto a la hora de incluir en el inventario los abonos efectuados por el IBI de la vivienda.

Por tanto, si la compra de la vivienda objeto de disputa se llevó a cabo por uno de los cónyuges antes de contraer matrimonio con pago del precio a plazos, y que durante la vigencia del

matrimonio se efectúa el pago del referido inmueble, algunos de los plazos del crédito hipotecario, y siendo indiscutido que la vivienda en cuestión era la familiar del matrimonio, es correcta la calificación como perteneciente *pro indiviso* a la sociedad de gananciales de los cónyuges y al cónyuge que compró antes del matrimonio en proporción al valor de las aportaciones de una y otra al pago del precio; sin infringirse por tanto los artículos 1.357, segundo párrafo, y 1.354 del CC.