

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13445 *Resolución de 29 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6 a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María Concepción Molina Serrano, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada el día 2 de mayo de 2018 por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, con el número 2.092 de protocolo, se formalizó la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales existente entre don M. R. P. y doña F. A. M. G., de modo que se inventaría como bien ganancial, entre otros bienes, una participación del 10,6119% de las fincas registrales números 49.733 y 49.975 del Ayuntamiento de Valladolid, Sección 3.ª B, y se adjudicaba a doña F. A. M. G., que además se subrogaba en un préstamo hipotecario garantizado con hipoteca que gravaba dicha finca. Tales fincas eran una vivienda y una plaza de garaje en el mismo edificio, que fueron compradas por el marido, en estado de soltero, mediante escritura otorgada el día 26 de marzo de 2007; y, según consta en la inscripción registral se vende la vivienda «junto con otra finca más [la plaza de garaje, objeto de inscripción concisa]», se fijó un «precio global de doscientos mil euros, que junto con su IVA correspondiente se ha satisfecho de la siguiente forma: setenta y cinco mil euros los retiene la parte compradora para hacer frente a la hipoteca que grava esta finca antes citada en la que se subroga; ciento catorce mil cuatrocientos euros es abonada por la parte compradora en el acto de otorgamiento de la que motiva este asiento mediante transferencia bancaria, copia del cual se incorpora la misma; y el resto del precio, es decir, veinticuatro mil seiscientos euros son confesados recibidos, habiéndose cumplido los requisitos de los artículos 21-2, 254-3 y 4 de la Ley Hipotecaria sobre la constancia e identificación de los medios de pago en el documento presentado». Se añadía que dicho préstamo se modificaba en la forma que se indicaba.

Dicha escritura fue objeto de calificaciones registrales negativas que no fueron objeto de impugnación. Y mediante acta de aclaración autorizada el día 23 de febrero de 2022 por el mismo notario, don Javier Gómez Martínez, con el número 854 de protocolo, el marido manifestó: a) «(...) que al tiempo de la adquisición de los dos inmuebles (vivienda con anejo y plaza de garaje) solicitó un préstamo para la financiación de la adquisición de ambas fincas registrales»; y b) «Que (...) la entidad financiera solicitó el complemento de garantías al compareciente, pidiendo garantía hipotecaria pero sólo respecto de la finca registral 49975, excluyendo de dicha garantía a la plaza de garaje finca 49733, siendo la hipoteca un derecho de garantía completamente accesorio al préstamo».

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: capitulaciones matrimoniales y liquidación de sociedad de gananciales
Autorizante: Notario de Valladolid Don Javier Gómez Martínez
Fecha: 02/05/2018
N.º protocolo/procedimiento: 2092/2018
N.º entrada: 1066
Asiento de presentación n.º: 641
Diario: 72

Hechos:

Presentadas en el Registro dos primeras copias de la escritura relacionada por las que los cónyuges don M. R. P. y doña F. A. M. G., pactan el régimen de separación de bienes para su matrimonio, y, previo el reconocimiento del carácter ganancial de una participación del 10,6119 por ciento de las fincas registrales números 49.975 y 49.733 del Ayuntamiento de Valladolid, Sección 3.ªB (propiedad de don M. R. P. por compra en estado de soltero), liquidan la sociedad de gananciales, adjudicando dichas participaciones a doña F. A. M. G., la misma fue objeto de calificación negativa por los defectos a que se refiere la nota de 2 de agosto de 2018.

Presentada nuevamente dicha escritura en unión de Acta complementaria autorizada el día veintiséis de enero de dos mil veintiuno por el mismo notario, número 558 de protocolo, la misma quedó inscrita respecto de la finca 49975 con fecha 15 de febrero de 2021 y suspendida su inscripción respecto a la finca registral 49733 por los defectos que en nota de dicha fecha constan.

Y ahora, nuevamente se presentan [sic] dos copias de la citada escritura, en unión de Acta de Aclaración autorizada el día 23 de febrero de 2022 por el notario de Valladolid don Javier Gómez Martínez, número 854 de protocolo en la que don M. R. P. realiza las siguientes manifestaciones:

1. “Que al tiempo de adquisición de los dos inmuebles solicitó un préstamo para la financiación de la adquisición de ambas fincas registrales”
2. “Que la entidad financiera solicitó el complemento de garantías al compareciente pidiendo garantía hipotecaria pero sólo respecto de la finca registral 49975, excluyendo de dicha garantía a la plaza de garage [sic] finca 49733, siendo la hipoteca un derecho de garantía completamente accesorio al préstamo”

Se observa que no se subsana el defecto citado en la nota de calificación de 15 de febrero de 2021 Las manifestaciones recogidas en el acta ahora presentada no se corresponden con lo que resulta del Registro puesto que el adquirente, como hemos dicha anteriormente en varias ocasiones, se subrogó en la hipoteca que gravaba la finca 49975 y no solicitó un préstamo que garantizara con una nueva hipoteca. por los mismos motivos que constan en dicha calificación:

“En cuanto a la participación indivisa del 10,6119% de la finca registral 49.733 ya se hizo constar en la nota de calificación de fecha 2 de agosto de 2018 que la misma no estaba gravada con hipoteca cuando se compró por don M. R. P. en estado de soltero y además es un garage, por lo que, el argumento del Notario autorizante del título presentado en el expositivo segundo de que ‘en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1354 y 1357 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial que asimila la compra con hipoteca a la compra con precio aplazado los cónyuges reconocen el carácter ganancial de una participación indivisa del 10,6119% de las indicadas fincas’ no es de aplicación en cuanto a la finca 49733 ya que dicha finca ni está gravada con hipoteca ni lo ha estado en el momento de la compra, ni es vivienda familiar único caso

en el que el párrafo segundo del artículo 1357 considera, como excepción a la regla general del párrafo primero de dicho artículo, que sería aplicable el artículo 1354.

Así el artículo 1357 dispone 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.'

Y este último artículo dispone 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'.

La aplicación de ambos artículos en el presente caso no es procedente como hemos dicho en las dos notas de calificación anteriores a ésta, puesto que no se trata de vivienda habitual sino de un garaje, y el precio de su adquisición no ha sido aplazado, sino pagado en el acto de la adquisición que realizó don M. R. P. en estado de soltero, por lo que dicha finca es privativa suya.

Por ello acuerdo

1. Reiterar la calificación de fecha 15 de febrero de 2022 y suspender la inscripción solicitada, sin tornar anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada.

2. Notifíquese al presentante y al notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.

3. Contra esta calificación (...)

Valladolid, cuatro de abril del año dos mil veintidós. La registradora. Fdo. María Concepción Molina Serrano.»

III

Solicitada calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Astudillo, don Fernando Jesús Manrique Merino, quien, el día 30 de mayo de 2022, confirmó la calificación de la registradora sustituida por considerar que «no procede la aplicación conjunta de los artículos 1357 y 1354 del Código Civil para atribuir la condición de ganancial a la Finca registral 49.733, al tener esta la condición de garaje, y no de vivienda, como estipulan los mencionados preceptos. Téngase en cuenta, además, que el precio de adquisición de la mencionada finca no fue aplazado, como exige el artículo 1357 del Código Civil para que pueda ser de aplicación, sino que fue satisfecho en el acto de adquisición por el propietario, D. M. R. P.».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, interpuso recurso el día 1 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos:

«Vistos los artículos 3, 1354 y 1357 del código civil español, el art 14 de la constitución española, Consulta vinculante a la DGT, V0830-16, STS 29 de mayo de 2007, 2 de octubre 2009, Sentencia del TJS de Valencia de 18/07/2014, Sentencia del TSJ CV Valenciana 2988/2014, de 18 julio de 2014 y ST TSJ CV 28/05/2012, artículo 20.2 c) de la Ley 29/1987, y de que la resolución 2/1999 de la Dirección General de Tributos, el artículo 51 del Reglamento del IRPF, aprobado por RD 214/1999, remisión que debe entenderse actualmente realizada al artículo 54 del RD 439/2007 y 55.2 c) del mismo

Expongo

I. En primer lugar, y entrando directamente en el fondo de la cuestión, sin olvidar que la calificación negativa supone rechazar un derecho de todo ciudadano: la inscripción en el registro para poder así obtener la importante protección que dicha institución le brinda, la registradora argumenta, por un lado, que se compró en estado de soltero y que además es un garaje que no se hipotecó.

La realidad es que en unidad de acto el Señor compareciente de la escritura compró en estado de soltero, y solicitó un préstamo para la compra conjunta de vivienda con su anejo [sic] y plaza de garaje. El hecho de que esté o no hipotecada la plaza de garaje es una cuestión que se sustrae de los efectos dispositivos de las consecuencias civiles de la firma de un contrato de préstamo, pues fue la exigencia de la entidad bancaria la de dejar fuera de la garantía hipotecaria la mencionada plaza de garaje, por cuestiones internas de la misma, como por ejemplo el riesgo crediticio, cualquier otro de cualquier naturaleza o especie que en nada afecta a lo que se pretende, máxime por el carácter meramente accesorio de la hipoteca respecto del préstamo.

II. En segundo lugar, considero que la exclusión de la plaza de garaje del concepto integral de vivienda habitual se aleja de la realidad social, y, por qué no, legislativa, del tiempo en que ha de ser aplicada (art. 3 CC). Hoy es difícilmente escindible la compra en unidad de acto de una vivienda con anejo (trastero) y una plaza de garaje en el mismo edificio, se deban excluir normas sustantivas de aplicación práctica por el hecho de que el código civil, en sentido literal, y respecto del artículo que es objeto de aplicación, e inmutable desde el siglo 19, solo hable de "vivienda".

En este sentido son varias las normas que incluyen dentro del concepto de vivienda, al menos una plaza de garaje y un trastero.

– Así, la Consulta vinculante a la DGT, V0830-16 dice:

A la hora de delimitar qué se entiende por vivienda habitual del contribuyente, la letra c) del apartado 2 del artículo 55 del RIRPF, en su redacción vigente hasta 31 de diciembre de 2012, especificaba que no se está ante un supuesto de adquisición de vivienda cuando se adquieran independientemente de ésta, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No obstante, añadía que se asimilan a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con un máximo de dos, y los trasteros. Siendo, ésta última expresión, una excepción a la norma general.

En consecuencia, si bien, en principio, la adquisición de plazas de garaje y trasteros no se asimilaba a la de la vivienda propiamente dicha, en relación con dicha excepción, el criterio de este Centro Directivo es que para que se produzca tal asimilación es necesario que las plazas de garaje y los trasteros se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y que la adquisición, tanto de la vivienda como de las plazas de garaje y trasteros, se hubiera producido en el mismo acto, aunque podía ser en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento. No podrá tener uso distinto al privativo del propio adquirente, en caso alguno.

– En continuación con lo anterior, el alto tribunal, en STC de 2 de octubre de 2009, y otras posteriores, viene entendiendo que constituye la morada o residencia habitual del núcleo familiar antes de la ruptura matrimonial y dónde se cumple la obligación de vivir juntos (artículo 67 del Código Civil) y se presume que así viven. Concepto que en base a una interpretación acorde con la realidad social (artículo 3.1 del Código Civil) se hace extensivo y comprende cuantos anexos puede incluir, entre los que habitualmente se encuentran los trasteros y plazas de garaje, ya que, aunque registralmente no sean un elemento anejo a la vivienda y constituyan fincas diferentes, sí están desunidos y afectos. Por razón de su ubicación, a ser usados por sus moradores constituyen elementos útiles para el desarrollo normal y habitual de la vida familiar y son complementos de la vivienda familiar al proporcionar utilidad y comodidad a sus miembros; de ahí que su atribución se encuentra vinculada y es posible en la sentencia

de divorcio junto a la de la vivienda familiar cuando son dependencias inherentes, complementarias o anexos de ella. *A sensu contrario*, no es tema de familia cuando no cumple esas funciones ni es parte integrante de aquella o cuando, como dijo esta sección en su sentencia de 29 de mayo de 2.007 “la situación de la plaza de garaje está situada en una finca diferente y alejada de la vivienda”; supuestos en los que debe ser catalogada como un inmueble común sometido, al igual que el resto, a una administración conjunta hasta que se lleve a cabo la disolución de la sociedad de gananciales.

– La Sentencia del TSJ CJ Valenciana 2988/2014, de 18 julio de 2014 y ST TSJ CJ 28/05/2012 en semejantes términos, reza.–La cuestión a resolver es si en la reducción del 95% del valor de la vivienda habitual del causante, deben incluirse sus anejos garaje y trastero, por lo que partiendo de lo dispuesto en el artículo 20.2 c) de la Ley 29/1987, y de que la resolución 2/1999 de la Dirección General de Tributos, relativa a la aplicación de las reducciones en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en materia de vivienda habitual, se remite al artículo 51 del Reglamento del IRPF, aprobado por RD 214/1999, remisión que debe entenderse actualmente realizada al artículo 54 del RD 439/2007 y 55.2 e) del mismo, que señala que se considerará adquisición de vivienda habitual por asimilación a tal concepto, la adquisición de trasteros y plazas de garaje, hasta un máximo de dos, conjuntamente con la vivienda que se va a habitar.

Pues bien, aplicando tal normativa al presente recurso, y no siendo discutido por las partes que tales anejos han sido adquiridos de manera conjunta con la vivienda, procede desestimar el recurso interpuesto por la Generalitat frente a la resolución del TEAR que había estimado el recurso frente a a [sic] la liquidación, al entender que la remisión efectuada a la normativa citada resulta conforme a derecho, siendo que así lo ha entendido esta Sala y Sección mediante ST TSJ CV 28/05/2012.

– En efecto, el tercer párrafo del apartado 2 del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, determina que “Del mismo porcentaje de reducción (95 por 100), con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia señalado anteriormente, gozarán las adquisiciones ‘mortis causa’ de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento”.

La Resolución 2/1999, de 23 de marzo, de la Dirección General de Tributos, relativa a la aplicación de las reducciones en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en materia de vivienda habitual y empresa familiar, dispone en la letra b) de su apartado 1.4, sobre el concepto de vivienda habitual, que “Para la determinación de lo que ha de entenderse por vivienda habitual, hay que acudir al artículo 51 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, que es el que define dicho concepto en el ámbito fiscal”.

Por su parte, el citado artículo 51 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por RD 214/1999, de 5 de febrero, establece lo siguiente en sus apartados 1 y 2: “1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. (...) y por su parte, el artículo 52.2 del citado Reglamento dispone que se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.”

– Y poniendo en relación esto criterio con lo expresado en la Sentencia del TJS de Valencia de 18/07/2014, llegamos a la conclusión que sí hay que computar como vivienda habitual con derecho a reducción del 95% en el Impuesto de Sucesiones tanto la propia vivienda habitual como las hasta dos plazas de garajes y trasteros que formaran parte del “pack” vivienda habitual por estar en el mismo edificio o complejo inmobiliario si se adquirieron en el mismo acto. Hay que ver, por tanto, los títulos de adquisición por parte del causante de la propia vivienda y de los garajes (máximo 2) y

trasteros; ver si se adquirieron en la misma fecha, incluso aunque consten en escrituras separadas.

– Otra consulta Vinculante, de 21/09/2012 que habla igualmente en términos de asimilación, de vivienda habitual, garajes y trasteros.

III. Por último, en el presente caso, existe un trastero pero que está vinculado a la vivienda, cosa que no ocurre con la plaza de garaje. La configuración del trastero como anejo de la vivienda, en interpretación de la funcionaria, sí que determina la aplicación de la norma, convirtiendo a la plaza de garaje en un elemento con sustantividad propia, y sustrayendo, por una decisión unilateral del promotor, la aplicación práctica de la norma cuya extensión se pretende aplicar por parte del recurrente.»

V

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 13 de junio de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1354 y 1357 del Código Civil; 91.3 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989, 23 de marzo de 1992, 3 de abril y 18 diciembre 2000 y 7 de julio de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2013, 27 de julio y 24 de noviembre de 2015, 4 de mayo y 26 de julio de 2016 y 11 de enero y 8 de septiembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero y 5 y 26 de mayo de 2021.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, por la que se formalizó la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales existente entre don M. R. P. y doña F. A. M. G., se inventarió como bien ganancial, entre otros bienes, una participación del 10,6119% de dos fincas registrales que son una vivienda y una plaza de garaje en el mismo edificio, compradas por el marido, en estado de soltero, mediante escritura otorgada el día 26 de marzo de 2007.

Los otorgantes de la escritura manifiestan «que desde la fecha de celebración del matrimonio hasta el día de hoy se ha abonado la cantidad de veintidós mil setecientos nueve euros y cuarenta y seis céntimos (22.709,46 €) en concepto de pago del préstamo con garantía hipotecaria que grava las fincas que se describirán en los apartados 1 y 2 del inventario, que ha constituido desde el inicio del matrimonio la vivienda habitual de la familia, por lo que por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1354 y 1357 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial que en estos casos asimila la compra con hipoteca a la compra por precio aplazado reconocen el carácter ganancial de una participación indivisa del 10,6119% de las indicadas fincas». Y, a continuación, dicha participación de ambas fincas se adjudica a la esposa, quien además se subroga en el préstamo hipotecario garantizado con hipoteca que grava la referida vivienda.

Según consta en la inscripción registral, en la compraventa se fijó un precio global, del cual se retuvo una parte para pagar el préstamo hipotecario en el que se subrogó el comprador (modificándose, además, determinadas condiciones de dicho préstamo).

Mediante acta de aclaración autorizada el día 23 de febrero de 2022 por el mismo notario, el marido manifestó: a) «(...) que al tiempo de la adquisición de los dos inmuebles (vivienda con anejo y plaza de garaje) solicitó un préstamo para la financiación de la adquisición de ambas fincas registrales»; y b) «Que (...) la entidad financiera solicitó el complemento de garantías al compareciente, pidiendo garantía hipotecaria pero sólo respecto de la finca registral 49975, excluyendo de dicha garantía a la plaza de garaje finca 49733, siendo la hipoteca un derecho de garantía completamente accesorio al préstamo».

La registradora de la Propiedad inscribió la participación de la vivienda, pero suspendió la de la plaza de garaje, porque, según afirma, no es vivienda familiar, no está ni ha estado gravada con hipoteca, y el precio de su adquisición no ha sido aplazado, sino pagado en el acto de la adquisición que realizó el comprador en estado de soltero, por lo que dicha finca es privativa suya, al no ser aplicables los artículos 1354 y 1357 del Código Civil.

El recurrente alega que han de aplicarse tales preceptos legales, pues se compraron ambas fincas en unidad de acto, y aunque no se hipotecara la plaza de garaje, el comprador, en estado de soltero, solicitó un préstamo para la compra conjunta de la vivienda con su anejo y plaza de garaje. Añade que, si se interpretan dichas normas atendiendo a la realidad del tiempo en que han de ser aplicadas, la plaza de garaje debe incluirse en el concepto de vivienda habitual, como resulta de las normas tributarias que cita.

2. Debe estimarse (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de julio y 24 de noviembre de 2015) que, tratándose de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero y pagándose durante el matrimonio el préstamo hipotecario 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 el cónyuge titular, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 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 destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario 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 se realicen con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación (vid. las Resoluciones de 19 de diciembre de 2013, 4 de mayo y 26 de julio de 2016, 11 de enero y 8 de septiembre de 2017 y 25 de febrero y 5 y 26 de mayo de 2021).

Como afirmó el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de abril de 2000, «aparece clara la intención del legislador sobre la exclusión del carácter privativo de la compraventa a plazos, anterior al matrimonio, de la vivienda familiar, la cual corresponderá proindiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de sus aportaciones respectivas. De manera que el Juzgador de instancia ha aplicado los preceptos indicados de forma adecuada, sin contradecir la doctrina contenida en la STS de 23 de marzo de 1992, la cual considera la copropiedad de los esposos en proporción a sus aportaciones respectivas en un supuesto en el cual aquellos habían comprado conjuntamente la vivienda antes de contraer matrimonio y pagado parte del precio en estado de soltería, con dinero privativo de cada uno de ellos y el resto, durante el matrimonio, con dinero ganancial, sino que la tiene en cuenta y sigue correctamente». Como puso de relieve la Sentencia del mismo Tribunal de 31 de octubre de 1989, se trata de evitar el abuso que supondría, quien conociendo la proximidad del matrimonio, adquiere una vivienda, mediante un crédito pagadero durante muchos años, en buena medida mediante fondos gananciales.

Más recientemente, el Alto Tribunal, en Sentencia de 7 de julio de 2016 ha reiterado que «a efectos y aplicación de lo dispuesto en los artículos 1357 y 1354 CC, son plenamente equiparables las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y los pagos de una compraventa a plazos».

Por lo que se refiere a la cuestión concreta que se plantea en este expediente, y si se atiende a la *ratio legis* de tales preceptos, deben aplicarse las mismas consideraciones a la adquisición de la plaza de garaje, de suerte que sea equiparada a la vivienda, de la que no es sino un elemento accesorio. A tal efecto, no puede ser determinante el hecho de que *—como alega la registradora—* no esté gravada con la hipoteca que garantiza el

préstamo con el que se financia la compra de la vivienda; y es relevante que con dicho préstamo se financie el precio que globalmente –como se ha expresado– se pagó por la vivienda y dicha plaza de garaje, unido al hecho de que se hayan adquirido conjuntamente y se trate de inmuebles situados en el mismo edificio, circunstancias que son suficientes para que se considere que la adquisición de la plaza de garaje se asimila a la de la vivienda propiamente dicha.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 29 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.