

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5506 *Resolución de 11 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 45 a inscribir una escritura de disolución de condominio y aportación a sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, Notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 45, don Julio Soler Simonneau, a inscribir una escritura de disolución de condominio y aportación a la sociedad de gananciales.

Hechos

I

El día 16 de noviembre de 2015, ante el Notario de Madrid, don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, se otorgó escritura de disolución de la comunidad que un grupo de personas tenía sobre una vivienda, siendo todos ellos titulares de sus respectivas cuotas con carácter privativo. Como consecuencia de dicha disolución de condominio, y dado el carácter indivisible del bien, se adjudicó la vivienda objeto del mismo a uno de los comuneros, don J. G. F., pero con carácter ganancial junto con su esposa, doña M. C. P. S. G. O. A estos efectos, se hace constar que el dinero que estos cónyuges satisfacen a los demás comuneros como compensación de su exceso de adjudicación procede de un préstamo bancario otorgado a ambos en esa misma fecha, con el número siguiente de protocolo. También se pacta que don J. G. F. aporta a la sociedad de gananciales que forma con su esposa, doña M. C. P. S. G. O., el 10% que, con carácter privativo, ostenta sobre la mencionada vivienda, haciéndose dicha aportación a título oneroso para compensar pagos y gastos derivados del matrimonio sufragados por el cónyuge del aportante, sin que en el futuro nada se tengan que compensar ni reintegrar.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 45, fue suspendida su inscripción con arreglo a los siguientes extremos: «En Madrid, a 15 de enero de 2016, calificado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria el documento presentado en este Registro el día 16 de noviembre de 2015 -escritura de disolución de condominio autorizada el 16 de noviembre de 2015 por el Notario de Madrid don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, número 2268 de protocolo-, el Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada, conforme a los hechos y fundamentos de Derecho siguientes: Hechos I. En el documento presentado se procede a la disolución del condominio existente sobre la finca registral 2126 del Registro número 45 de Madrid. II. La finca se adjudica a don J. G. F. y doña M. C. P. S. G. O., con carácter ganancial, quienes hacen constar que el dinero con el que se ha satisfecho el exceso de adjudicación tiene carácter ganancial. Don J. G. F. era titular de un diez por ciento de la finca con carácter privativo, adquirido por título de herencia. A continuación de la disolución de condominio, don J. G. F. aporta a la sociedad de gananciales la participación privativa del diez por ciento que le pertenecía sobre la finca. III. En la escritura comparecen algunos de los cotitulares en representación de otros de ellos, en virtud todos de poderes especiales, haciendo constar el Notario autorizante de la escritura que motiva la presente que a su juicio las facultades representativas son suficientes por cuanto los apoderados están facultados para vender las participaciones indivisas de los poderdantes. No obstante,

como se ha dicho en la escritura no se venden las participaciones indivisas, sino que se procede a la disolución del condominio sobre la finca. Fundamentos de Derecho I. Con arreglo al principio de subrogación real que resulta de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, la adjudicación a un cotitular ha de tener el mismo carácter ganancial o privativo que tenía su participación indivisa, y ello con independencia del carácter ganancial o privativo de la contraprestación satisfecha para la disolución de condominio, que sólo dará lugar en su caso a un derecho de crédito a favor o en contra de la sociedad de gananciales (Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005 para el caso de una partición hereditaria, y de 29 de enero de 2013). Es decir que no cabe que a un cotitular a quien pertenecía una participación con carácter privativo se le adjudique la finca con carácter ganancial, con independencia de que el exceso de adjudicación se satisfaga con dinero ganancial. Cuestión distinta es que ambos cónyuges expresamente acuerden atribuir carácter ganancial a la finca, con los requisitos y efectos previstos en el artículo 1355 del Código Civil, pero se trata de una atribución de ganancialidad distinta de la propia disolución de condominio, que debe constar de forma expresa. Por otra parte debe tenerse en cuenta que la disolución de condominio se refiere a la totalidad de la finca, es decir que como consecuencia de la adjudicación el adjudicatario adquiere la totalidad de la finca, y no sólo la parte de la cual él no era titular con anterioridad a la disolución. La posibilidad de que como consecuencia de la disolución de condominio no se adquiriera la totalidad de la finca sino solo una participación indivisa de ella solo cabría si se admitiera la disolución de condominio parcial, pero en ningún caso sería posible que en virtud de dicha disolución de condominio parcial se adjudicara la participación de finca a la que dicha disolución se refiere al comunero que no interviene en la disolución parcial. En cualquier caso, la Resolución de 11 de noviembre de 2011 no admitió la extinción parcial de comunidad. En el supuesto que nos ocupa se observa la voluntad del adjudicatario y su cónyuge de que la totalidad de la finca tenga carácter ganancial, pero el mecanismo empleado no es el adecuado para ello. A tal fin el adjudicatario podría haber realizado una aportación a la sociedad de gananciales de la totalidad de la finca previamente adquirida por la disolución de condominio, o bien haber acordado ambos cónyuges la atribución de carácter ganancial a la totalidad de la finca con arreglo al artículo 1355 del Código Civil, pudiendo en ambos casos invocarse como causa, en cuanto a un 90%, el derecho de crédito surgido a favor de la sociedad de gananciales al haberse satisfecho con dinero ganancial el exceso de adjudicación, y en cuanto al 10% restante, los pagos y gastos derivados del matrimonio a que se refiere la estipulación tercera. Pero lo que no cabe es la adjudicación directa en la disolución de condominio con carácter ganancial, quebrando el principio de subrogación real; e incluso en el caso de que pudiera plantearse que está implícita la atribución de ganancialidad del artículo 1355 del Código Civil, en ningún caso cabe que tras la disolución de condominio el adjudicatario aporte su participación inicial a la sociedad de gananciales, ya que ello supone entender que la disolución de condominio sólo afecta al 90% restante, lo cual no es correcto como ha quedado expuesto. II. El artículo 98.2 de la Ley 27/2001 de 24 de diciembre dispone que «La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». En el supuesto que nos ocupa el juicio de suficiencia realizado por el Notario no es congruente con el contenido de la escritura, ya que el Notario afirma que los apoderados tienen facultades suficientes para vender las participaciones indivisas, mientras que en la escritura se formaliza una disolución de condominio, tratándose de negocios jurídicos diferentes con distintas implicaciones de carácter tanto civil como fiscal. Parte dispositiva En su virtud, suspendo la práctica de la inscripción solicitada, por los motivos expuestos. Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá (...) Este documento ha sido firmado con

firma electrónica reconocida por Julio Soler Simonneau, registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 45 a día veintiuno de enero del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior calificación, interpuso recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el notario autorizante del título, don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. Dicho recurso se apoya en los siguientes fundamentos de Derecho: «(...) 1. La adquisición por extinción del condominio a favor de uno de los comuneros, por ser el objeto indivisible, compensando el exceso de adjudicación a su favor mediante el pago en dinero de dicho exceso al resto de los comuneros es un acto de adquisición onerosa, encajable en el Artículo 1.355 del Código Civil, y por tanto, con el consentimiento de ambos cónyuges (presupuesto necesario para tal atribución) cabe atribuir a dicha adquisición la condición de ganancial, dice el precepto «cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación», por tanto, también cuando el dinero con el que se paga dicho exceso es ganancial, o presuntivamente ganancial, o incluso, con mayor razón en este caso. El precepto no exige ser invocado para que puede aplicarse (a eso parece referirse la nota de calificación al hablar de atribución «expresa»), ya que lo único necesario es el concurso de ambos cónyuges, para mostrar su conformidad en cuanto a la calificación como ganancial del bien adquirido. 2. La necesidad de adquirir previamente el adjudicatario con carácter privativo, para inmediatamente a continuación hacer una aportación a gananciales del cien por cien de la finca, como pretende la calificación registral, constituye un formalismo innecesario, que encarece los gastos para el otorgante del documento, y que, desde el punto de vista causal, no aporta nada al negocio jurídico, ya que, como muy bien dice la nota de calificación, se aprecia la clara voluntad de los cónyuges de aportar lo adquirido a la sociedad de gananciales. Precisamente, la aportación a la sociedad de gananciales del diez por ciento del inmueble, establecida en la cláusula tercera de la escritura, tiene como finalidad causalizar la atribución de ganancialidad de la totalidad de la finca, ya que dicho porcentaje de valor corresponde a la parte que el adjudicatario tenía inicialmente sobre el inmueble, y por tanto, no puede considerarse adquirido a título oneroso. Esto no significa que la extinción del condominio haya sido parcial, que no lo es, ni se parece al supuesto de hecho que dio lugar a la Res. de 11 de noviembre de 2011, ya que, sin entrar a debatir la naturaleza jurídica de la sociedad de gananciales, resulta pacífico que las situaciones de calificación en parte ganancial y en parte privativo no constituyen necesariamente situaciones de condominio, porque un único bien puede pertenecer a un solo adquirente, calificándose su adquisición en parte ganancial y en parte privativa, y así se desprende del Art. 1.354 del Código Civil. Lo único que se establece en la cláusula tercera es la causa de la aportación de ese diez por ciento, inicialmente privativo, en cumplimiento de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en esta materia. 3. Avalan esta interpretación el principio de conservación del negocio jurídico (ex. Art. 1.284 Cc), y los criterios de interpretación lógica, sistemática y teleológica de los negocios jurídicos (ex. Arts. 1281 a 1289 del Código Civil)».

IV

Don Julio Soler Simonneau, registrador de la Propiedad de Madrid número 45, emitió su informe en el que, tras dar por subsanado el defecto relativo a la incongruencia del juicio de suficiencia realizado por el notario respecto de las facultades representativas de los apoderados comparecientes, mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1224, 1225, 1227, 1255, 1274 a 1277, 1284, 1285, 1323, 1346, 1355, 1357, 1358 y 1450 del Código Civil; 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 51.6ª, 90 y 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1991,

26 de noviembre de 1993, 19 de abril y 29 de septiembre de 1997, 24 de febrero y 25 de octubre de 2000, 11 de diciembre de 2001, 26 de febrero y 17 de abril de 2002, 11 de junio de 2003, 8 de octubre de 2004 y 25 de mayo y 3 de diciembre de 2015, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, Sección Segunda, de 2 de octubre de 2001, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 1937, 7 de junio de 1972, 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo, 26 de mayo y 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 14 de abril de 2005, 22 de junio de 2006, 29 y 31 de marzo de 2010, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero de 2013 y 20 de febrero y 27 de mayo de 2014.

1. El objeto de este expediente es una escritura de disolución de condominio y adjudicación y aportación a la sociedad de gananciales. La finca sobre la que recae el condominio es una vivienda que pertenece con carácter privativo a un grupo de familiares (uno de los cuales es el adjudicatario final, don J. G. F., que ostenta un 10% de la misma) que la adquirieron por herencia. En la primera de las estipulaciones de la parte dispositiva de la escritura, y partiendo del carácter indivisible del bien, se disuelve el condominio y se adjudica la finca a los cónyuges don J. G. F. y doña M. C. P. S. G. O., con carácter ganancial, a calidad de abonar su diferencia de adjudicación al resto de los condueños. En la estipulación segunda se hace constar que el exceso de adjudicación resultante a favor de don J. G. F., es satisfecho por éste y por doña M. C. P. S. G. O., con dinero ganancial que proviene de un préstamo bancario recibido con carácter ganancial en el mismo día del otorgamiento, con el número posterior de protocolo. Y, finalmente, en la estipulación tercera, don J. G. F. aporta a la sociedad de gananciales que forma con su esposa, doña M. C. P. S. G. O., el 10% privativo que el citado don J. G. F. ostentaba sobre la finca objeto de la escritura.

El registrador, además de otro defecto ya subsanado y que no ha sido objeto de recurso, suspende la inscripción porque entiende que no cabe la adjudicación directa con carácter ganancial en una operación de disolución de condominio en el que el cónyuge condueño ostentaba su titularidad con carácter privativo, salvo que se utilice el mecanismo de atribución de ganancialidad del artículo 1355 del Código Civil, cosa que, a su juicio, no se ha hecho en este caso. Y en cualquier caso entiende que no es posible que tras la disolución de condominio el adjudicatario aporte su participación inicial a la sociedad de gananciales, ya que ello supone entender que la disolución de condominio sólo afecta al 90% restante.

Por su parte, el notario recurrente sostiene que del tenor de la escritura resulta clara la voluntad de los cónyuges de atribuir carácter ganancial al bien adquirido conforme al artículo 1355 del Código Civil, y que la aportación a la sociedad de gananciales tiene por objeto especificar una causa onerosa que justifica la conversión en ganancial del 10% inicialmente privativo.

2. Para la resolución de este recurso ha de partirse de la doctrina sentada por este Centro Directivo en diferentes fallos referidos en los «Vistos». La disolución y extinción de la comunidad termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero, o comuneros, a quien o quienes, se adjudica el bien entero, o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. En nuestro Derecho, dejando a salvo supuestos especiales, se permite, y aun se facilita, la extinción de la comunidad, que puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permite, o mediante la reunión de todas las cuotas en una sola mano, lo que puede verificarse a través de cualquier negocio traslativo de dichas cuotas a favor del que queda como titular, y también, cuando se trate de bienes indivisibles, en virtud de la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros el exceso en metálico (o mediante otros bienes o servicios), sin que por ello pueda considerarse que se trata de un acto de enajenación, sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito (cfr. artículos 404 y 1062 del Código Civil, y las Resoluciones de 6 de abril de 1962, 2 de enero de 2004 y 4 de abril de 2005, entre otras). Es decir, como tiene declarado este Centro Directivo

(Resolución de 11 de noviembre de 2011), la extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no), en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de un comunero, y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara 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. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1346.3 y 1347.3 del Código Civil («Son bienes gananciales... Los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común»). Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4, 1347.4 ó 1352 del Código Civil).

Bien es verdad, que en las adquisiciones onerosas, en caso de que no se aplique el denominado principio de subrogación real (con arreglo al cual los bienes adquiridos tienen la misma naturaleza privativa o ganancial que tuviesen los fondos utilizados o la contraprestación satisfecha), 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 lectura de los preceptos que rigen la sociedad conyugal legal, más que apoyar la consideración de que el pleno dominio de la finca adquirido por uno de los cónyuges en virtud de la extinción del condominio ha de tener carácter ganancial (mediante la aplicación del principio de subrogación real, presuponiendo el carácter ganancial de la indemnización que el cónyuge ha de abonar a los demás condueños -artículos 404, 406 y 1062 del Código Civil- en base a la presunción de que el numerario que se pague es de tal carácter -artículo 1361 del Código Civil-), pone de relieve que lo más congruente es entender que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario, de decir, la cuota indivisa de la que trae causa la adjudicación, que en el caso examinado era privativa. En efecto, son varios los preceptos de nuestro Código de los que se infiere que en el ámbito del régimen de gananciales el carácter del bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de reembolso a cargo del patrimonio favorecido (artículo 1358 del Código Civil). Este criterio se fundamenta y apoya en la dicción y espíritu del apartado 4.º de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiridos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del artículo 1352 del Código Civil cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Por analogía, este criterio no sólo se ha de seguir en los supuestos estrictamente citados en dichas normas (retracto y derecho de suscripción preferente), sino que se debe de aplicar a toda adquisición proveniente del ejercicio de cualquier derecho de adquisición preferente, como el derecho de tanteo u opción, o derivado de una titularidad previa, por razón del denominado desdoblamiento de la cuota, supuesto que tiene lugar en las adquisiciones provenientes de liquidaciones de situaciones de proindivisión.

Esta posición es, además, la que ha venido manteniendo esta Dirección General en pronunciamientos anteriores (Resolución de 14 de abril de 2005, que resuelve un caso

similar al tratar de la adjudicación de un bien hereditario a uno de los herederos que indemniza a los demás con fondos gananciales) y especialmente en el reciente de 17 de septiembre de 2012, donde se defiende la aplicación analógica de la regla 4.ª del artículo 1346 del Código Civil (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que «cabría extender, por concurrir la misma “ratio iuris”, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Vid. Resolución de 14 de abril de 2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. artículo 1523 del Código Civil), y que coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás)».

Y es que, en suma, la solución que resultaría de la aplicación combinada del principio de subrogación real y de la presunción del artículo 1361 del Código Civil cede ante un título adquisitivo, que por estar basado en un derecho de adquirir privativo, del que legalmente resulte la privatividad de lo adquirido. Y esta calificación en la extinción del condominio vendrá determinada por el carácter que corresponda a la previa titularidad indivisa del comunero, que es precisamente de la que trae causa su derecho y la que faculta -a través de la división y adjudicación- para adquirir todo el bien común; incluso cuando se abone a los demás en dinero ganancial la compensación por el exceso que esa adjudicación le suponga sobre su haber, pues la causa de la adquisición sigue siendo el derecho que el adjudicatario tenía como comunero, y éste quedó determinado como privativo.

3. Junto a lo anterior se ha de recordar que la regulación del régimen económico-matrimonial que contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código Civil (cfr. artículo 1315).

En ese marco de libertad es en el que se enmarcan el pacto de atribución de ganancialidad recogido en el artículo 1355 del Código Civil y el negocio de aportación de bienes del patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges al patrimonio común ganancial. Como ha puesto de relieve, tanto el Tribunal Supremo (Sentencia de 3 de diciembre de 2015), como esta Dirección General (Resoluciones de 29 y 31 de marzo de 2010), se trata de figuras claramente distintas. Así, afirma la Resolución de 29 de marzo de 2010 que «(...) en el caso específico del pacto de atribución de ganancialidad previsto en el artículo 1355 del Código Civil, en puridad, no se produce un desplazamiento directo de bienes concretos entre masas patrimoniales diferentes, dado que aquellos son adquiridos directamente como bienes gananciales, por lo que a tal pacto, en rigor, no le son de aplicación las reglas propias de la transmisión de derechos, sin perjuicio de que el desequilibrio patrimonial que se derive del empleo de bienes o dinero privativo para costear la adquisición genere a favor del patrimonio privativo del que estos procedan un derecho de reembolso para el reintegro de su valor actualizado en el momento de su liquidación, conforme a lo previsto en el artículo 1358 del Código Civil, salvo que la atribución de ganancialidad se efectúe en compensación a otra atribución equivalente procedente del patrimonio privativo del otro cónyuge, como fórmula de pago de un crédito ganancial, por pura liberalidad o por cualquier otra causa lícita distinta de las anteriores. En este sentido se debe afirmar que si bien el pacto del artículo 1355 del Código Civil no constituye, como se ha dicho, un negocio traslativo del dominio sometido a las reglas comunes de esta

categoría negocial, sino un negocio atributivo especial, no por ello cabe afirmar que tenga un carácter abstracto, sino que está dotado de una causa propia, legalmente contemplada, que va implícita en el propio acuerdo de voluntades y permite diferenciarlo de esos otros negocios jurídicos propiamente traslativos del dominio, como la compraventa, la permuta o la donación. Confluyen, por tanto, en el supuesto fáctico contemplado por el artículo 1355 del Código Civil dos negocios: el que vincula al cónyuge o a los cónyuges adquirentes con el tercero, de carácter transmisivo, por una parte, y, por otra, el que surge del acuerdo de voluntades de los cónyuges, de carácter atributivo, que alterando la adscripción patrimonial que resulta de las reglas sobre calificación de los bienes como privativos que se contienen en el Código Civil –que, por tanto, actúan con carácter dispositivo– sujeta el bien al peculiar régimen de afección propio de los bienes gananciales, en cuanto a su administración, disposición, aprovechamiento, cargas, responsabilidades y liquidación. Es precisamente la atención del interés lícito en ampliar el ámbito objetivo del patrimonio ganancial, para la mejor satisfacción de las necesidades de la familia, lo que justifica la atribución patrimonial contemplada en dicha norma legal, sin que sea necesario siquiera expresar la onerosidad o gratuidad de dicho negocio atributivo, pues éste dará lugar –salvo pacto en contrario– al reembolso previsto en del artículo 1358 del Código Civil, exigible al menos en el momento de la liquidación, y que no es propiamente precio (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 2 de octubre de 2001)».

Por su parte, con respecto a la aportación a la sociedad de gananciales, se ha afirmado igualmente por este Centro Directivo que los amplios términos del artículo 1323 del Código Civil posibilitan cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto –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–, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil, siendo preciso que 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), han de quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible. Y todo ello sin perjuicio de que dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos, siendo suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, interpretados en el contexto de la finalidad que inspira la regulación de los referidos pactos de atribución de ganancialidad tendentes a ampliar el ámbito objetivo del patrimonio consorcial, para la mejor satisfacción de las necesidades de la familia, en el marco de la relación jurídica básica –la de la sociedad de gananciales, cuyo sustrato es la propia relación matrimonial–. En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de diciembre de 2015 que: «No es necesario recordar, con la cita de las sentencias referidas, que esta Sala exige la existencia de causa verdadera y lícita en los negocios jurídicos de derecho de familia, por aplicación artículo 1276 del Código Civil, pero, contra lo manifestado por la parte recurrente, la sentencia impugnada no es que aluda a una «causa matrimonii» como justificante de la atribución patrimonial de bienes privativos de uno de los cónyuges a la sociedad de gananciales como nuevo género distinto de la causa onerosa, remuneratoria o gratuita (artículo 1274 del Código Civil), sino que integrándola dentro de esta última categoría –causa de liberalidad– le atribuye características distintas derivadas de la especial relación personal que existe entre los cónyuges».

4. En el caso objeto de este expediente, en la primera de las estipulaciones de la parte dispositiva, y partiendo del carácter indivisible del bien, se disuelve el condominio y se adjudica la finca a los cónyuges don J. G. F. y doña M. C. P. S. G. O., con carácter

ganancial, a calidad de abonar su diferencia de adjudicación al resto de los condueños. En la estipulación segunda se hace constar que el exceso de adjudicación resultante a favor de don J. G. F., es satisfecho por éste y por doña M. C. P. S. G. O., con dinero ganancial que proviene de un préstamo bancario recibido con carácter ganancial en el mismo día del otorgamiento, con el número posterior de protocolo. Y, finalmente, en la estipulación tercera, y aunque ya se ha dicho que la finca se había adjudicado al matrimonio con carácter ganancial, don J. G. F., aporta, a la sociedad de gananciales que forma con su esposa doña M. C. P. S. G. O., el 10% privativo que el citado don J. G. F. ostentaba sobre la misma.

Aunque el orden de las estipulaciones podría haberse estructurado de forma distinta recogiendo inicialmente la aportación a la sociedad de gananciales de la participación privativa, lo que habría disipado las dudas sobre el carácter ganancial de la adquisición, en atención a las reglas recogidas en los artículos 1284 y 1285 del Código Civil, las estipulaciones de un contrato han de interpretarse atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas y en el sentido más adecuado para que produzcan efecto. Por ello, las mencionadas cláusulas de la escritura objeto de calificación han de interpretarse en el sentido de que lo que los cónyuges han querido es, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1355 del Código Civil, atribuir al bien que están adquiriendo carácter ganancial, a pesar de que por la regla de la subrogación real, le correspondería tener carácter privativo. El título de adquisición es sin duda el de disolución de condominio, que, considerando el carácter privativo de la cuota que pertenecía al marido en la extinta comunidad, implicaría el mismo carácter para el bien adquirido. Al añadirle el pacto de atribución de ganancialidad, de acuerdo con el artículo 1355 del Código Civil, ha de practicarse la inscripción a favor de ambos cónyuges con carácter ganancial. El contenido de las estipulaciones segunda y tercera no tiene otro fin que el de explicitar la naturaleza de la relación económica subyacente que justifica el pacto de atribución de ganancialidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 11 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.