

Colección JURÍDICA GENERAL



Sociedad de gananciales y vivienda conyugal

CARMEN FERNÁNDEZ CANALES
Doctora en Derecho

Prólogo
Eduardo Vázquez de Castro
Profesor Titular de Derecho Civil

Monografías

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL

TÍTULOS PUBLICADOS

- El incumplimiento no esencial de la obligación**, *Susana Navas Navarro* (2004).
- Derecho nobiliario**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2005).
- La liberalización del ferrocarril en España. Una aproximación a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario**, *José Antonio Magdalena Anda (Coord.)* (2005).
- Derecho agrario**, *Carlos Vattier Fuenzalida e Isabel Espín Alba* (2005).
- Matrimonio homosexual y adopción. Perspectiva nacional e internacional**, *Susana Navas Navarro (Directora)* (2006).
- Democracia y derechos humanos en Europa y en América**, *Amaya Úbeda de Torres* (2006).
- Derecho de obligaciones y contratos**, *Carlos Rogel Vide* (2007).
- Comentarios breves a la Ley de arbitraje**, *Ernesto Díaz-Bastien (Coord.)* (2007).
- La figura del Abogado General en el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas**, *Rosario León Jiménez* (2007).
- Estudios de Derecho Civil**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Galicia, País Vasco, Navarra, Aragón, Cataluña y Baleares**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Los créditos contra la masa en el concurso de acreedores**, *Miguel Navarro Castro* (2008).
- De los derechos de la nieve al derecho de la nieve. Tres estudios jurídicos relacionados con la práctica del esquí**, *Ignacio Arroyo Martínez* (2008).
- Deporte y derecho administrativo sancionador**, *Javier Rodríguez Ten* (2008).
- La interpretación del testamento**, *Antoni Vaquer Aloy* (2008).
- Derecho de la persona**, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2008).
- Derecho de cosas**, *Carlos Rogel Vide* (2008).
- Historia del Derecho**, *José Sánchez-Arcilla Bernal* (2008).
- Código civil concordado con la legislación de las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Ceuta y Melilla, Extremadura, La Rioja, Madrid, Murcia y Valencia**, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2008).
- Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad**, *M.^a Dolores Díaz Palarea y Dulce M.^a Santana Vega (Coords.)* (2008).
- Transexualidad y tutela civil de la persona**, *Isabel Espín Alba* (2008).
- Transmisión de la propiedad y contrato de compraventa**, *Luis Javier Gutiérrez Jerez* (2009).
- El caballo y el Derecho civil**, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2009).
- Los créditos con privilegios generales: supuestos y régimen jurídico**, *Carmen L. García Pérez, Ascensión Leciñena Ibarra y María Luisa Mestre Rodríguez* (2009).
- Personas y derechos de la personalidad**, *Juan José Bonilla Sánchez* (2010).
- Estudios sobre el Proyecto de Código Europeo de Contratos de la Academia de Pavía**, *Gabriel García Cantero* (2010).
- La posesión de los bienes hereditarios**, *Justo J. Gómez Díez* (2010).

Derecho de sucesiones, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2010).
Derecho de la familia, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2010).
La reforma del régimen jurídico del deporte profesional, *Antonio Millán Garrido (Coord.)* (2010).
Estudios sobre libertad religiosa, *Lorenzo Martín-Retortillo Baquer* (2011).
Derecho matrimonial económico, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2011).
Derecho de la Unión Europea, *Carlos Francisco Molina del Pozo* (2011).
Las liberalidades de uso, *Carlos Rogel Vide* (2011).
El contrato de servicios en el nuevo Derecho contractual europeo, *Paloma de Barrón Arniches* (2011).
La reproducción asistida y su régimen jurídico, *Francisco Javier Jiménez Muñoz* (2012).
En torno a la sucesión en los títulos nobiliarios, *Carlos Rogel Vide y Ernesto Díaz-Bastien* (2012).
La ocupación explicada con ejemplos, *José Luis Moreu Ballonga* (2013).
Orígenes medievales del Derecho civil. El universo de las formas. Lo jurídico y lo metajurídico, *Jesús Ignacio Fernández Domingo* (2013).
Sociedad de gananciales y vivienda conyugal, *Carmen Fernández Canales* (2013).

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL
Monografías

Director: CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

SOCIEDAD DE GANANCIAS Y VIVIENDA CONYUGAL

Carmen Fernández Canales
Doctora en Derecho

Prólogo de Eduardo Vázquez de Castro
Profesor Titular de Derecho civil



Madrid, 2013

© Editorial Reus, S. A.
Fernández de los Ríos, 31 – 28015 Madrid
Tfno: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
E-mail: reus@editorialreus.es
<http://www.editorialreus.es>

1.ª edición REUS, S.A. (2013)

ISBN: 978-84-290-1730-4
Depósito Legal: M 9334-2013
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, Km. 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta, responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley.

Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

*A quienes siempre e incondicionalmente han estado ahí:
mis padres, mis hermanos y mi director de tesis.*

PRÓLOGO

La autora de esta obra, Carmen Fernández Canales, se incorporó como Profesora Asociada de la Universidad de Cantabria, en el Área de Derecho Civil, al inicio del curso académico 2001-2002, durante los dos cursos académicos siguientes completó el período de docencia del doctorado y comencé a dirigir el trabajo con el que obtuvo la suficiencia investigadora denominado «La calificación de la vivienda conyugal adquirida antes de que comience la sociedad de gananciales por título de compra, al contado y con financiación ajena». Dicho trabajo fue ultimado en el curso académico 2007-2008, y defendido en marzo de 2009. Antes de la defensa, se había producido un cambio fundamental en su trayectoria: la dedicación exclusiva a la actividad académica como Profesora Ayudante, desde octubre del año 2008. Esta actividad exclusiva le permitió incrementar su actividad investigadora en general, y, en particular, culminar su tesis doctoral («La calificación de la vivienda conyugal en el régimen de gananciales»), que igualmente he dirigido, y cuya defensa tuvo lugar el 29 de junio de 2012.

La obra que ahora prologo, tiene su origen en la tesis doctoral, cuyo antecedente inmediato es el trabajo de suficiencia investigadora. Este trabajo pretendía decidir la calificación de la vivienda conyugal ganancial cuando ha sido adquirida con la concurrencia de los siguientes factores: es comprada por uno

de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales, pagando al contado el precio y utilizando financiación ajena (es decir, se obtiene el dinero mediante la concesión de un préstamo); posteriormente, es convertida en domicilio conyugal del comprador y su cónyuge, casados en régimen de gananciales; y, finalmente, parte de las cuotas de préstamo se satisfacen con dinero ganancial. El ámbito de la tesis —que, en lo sustancial, se traslada a esta obra— es mucho más amplio que el del mencionado trabajo de suficiencia investigadora, puesto que aborda los problemas de la calificación de la vivienda conyugal en el régimen de gananciales, haya sido adquirida antes o después de comenzar la sociedad de gananciales, y exista, o no, financiación ajena.

Varias razones avalan la actualidad y el interés de esta obra, y, entre ellas, las siguientes. De entre todos los bienes que integran la economía familiar, hay uno que normalmente supera en valor, cuando llega el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, a todos los demás: la vivienda conyugal; así pues, el peso específico de la vivienda conyugal dentro de la economía familiar justifica una especial preocupación por su calificación jurídica. Por otra parte, el régimen de gananciales es el régimen legal supletorio de primer grado en los territorios de Derecho Civil Común, de modo que regirá las relaciones patrimoniales entre los cónyuges, a falta de opción expresa en otro sentido. Además, cuando se liquida la sociedad de gananciales —lo que inevitablemente tiene que suceder— es preciso determinar el carácter ganancial o privativo tanto de bienes como de deudas, puesto que sólo cuando tengan carácter común pueden ser incluidos en el inventario. Finalmente, se debe señalar la potencial conflictividad de la liquidación de la sociedad de gananciales cuando se produce en casos de separación o divorcio.

El libro aborda desde un punto de vista eminentemente práctico, y trasladando en muchas ocasiones a términos matemáticos las propuestas jurídicas, la determinación del carácter ganancial o privativo de la vivienda conyugal adquirida a título oneroso.

Por una parte, la regulación de las compras a plazos suscita innumerables dudas, resultando particularmente confusa la aplicación del artículo 1357.2 C.C. Por otra parte, el problema se agudiza por cuanto es preciso plantearse si el mencionado artículo 1357.2 puede ser aplicado analógicamente a las compras a plazos efectuadas constante la sociedad de gananciales (reguladas por el artículo 1356 C.C.), y porque existen Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Sentencias del Tribunal Supremo que equiparan la compra con precio aplazado y la compra al contado con financiación ajena, a efectos de la aplicación a esta última del artículo 1357.2 C.C.

Para poder abordar con rigor científico estas cuestiones, ha sido preciso ahondar en diversos aspectos relacionados con la sociedad de gananciales, realizar una exhaustiva búsqueda de jurisprudencia y plantearse los problemas de calificación, por descontado, desde el punto de vista activo, pero —cuando existe financiación ajena— también desde una perspectiva pasiva. En este sentido, se ha prestado especial atención a la repercusión del préstamo, desde el punto de vista del pasivo ganancial, según la parte prestataria esté integrada por ambos consortes o bien por uno solo de ellos, planteándose la cuestión con especial intensidad cuando sólo un consorte es prestatario.

Obvia decir que no puedo ser totalmente objetivo, pero creo que es un libro de lectura absolutamente recomendable, por el estilo que hace sencilla la comprensión de cuestiones llenas de matices técnicos y complejidad, por su pragmatismo y por la novedad de algunas de las soluciones que se proponen, rigurosamente fundamentadas.

Por último, resta al prologuista apuntar algunos méritos en relación a la autora que pueden intuirse por las cualidades de la obra presentada, pero que deben explicitarse en estos duros momentos para afrontar la carrera académica. La doctora Fernández Canales cuenta con una robusta vocación universitaria que, desde la docencia y la investigación ya desarrollada, provocaron que abandonase sus otras tareas profesionales para dedicarse de

llo a la Universidad. Esta vocación que muestra, abandonando otras labores más lucrativas, está acompañada de otras virtudes como su espíritu de trabajo infatigable, su valentía al abordar el estudio de cuestiones y temas difíciles con nuevas aportaciones sin concesiones a la complacencia y, por último, su prudencia al realizar sus propuestas siempre desde un riguroso andamiaje metodológico y de dominio de la técnica jurídica para dotarlas de solidez. Todas las cualidades expuestas hacen que se pueda contar con todas las expectativas posibles, más allá de las contrariedades coyunturales, para consolidar una carrera académica brillante que comienza su andadura con esta obra.

Eduardo VÁZQUEZ DE CASTRO
Profesor Titular de Derecho Civil

INTRODUCCIÓN

El artículo 1344 del Código Civil, comienza la regulación de la sociedad de gananciales disponiendo con aparente simplicidad 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»*. De la lectura del precepto podría inferirse que bastan dos sencillas operaciones matemáticas para determinar lo que corresponde a cada cónyuge a la terminación del régimen; parece suficiente sumar las ganancias o beneficios obtenidos constante matrimonio, para después dividir entre dos. La simplicidad, sin embargo, es sólo aparente.

Constante la sociedad de gananciales, existen bienes gananciales y bienes privativos de cada uno de los cónyuges, y sólo los bienes gananciales serán partidos entre ambos cónyuges al liquidar la sociedad. Antes o después, se producirá la disolución de la sociedad de gananciales y su subsiguiente liquidación. Es, por lo tanto, esencial, determinar qué bienes merecen la calificación de gananciales, y cuáles deben ser considerados privativos de cada consorte. La sección 2ª del Capítulo IV del Título III del Libro IV del Código Civil, comprende los artículos 1346 a 1361, y se dedica precisamente a este propósito: establecer las reglas que van a determinar el carácter privativo o común de los bienes. Estos preceptos plantean en la práctica no pocas dudas

interpretativas, y de la interpretación que resulte dependerá la calificación del bien. Evidentemente, la calificación de todos y cada uno de los bienes interesa a los cónyuges. No obstante, hay uno que tiene especial repercusión en la economía familiar y que normalmente supera en valor, cuando llega el momento de la liquidación, a todos los demás bienes: la vivienda conyugal¹. Por esa razón, la presente obra tiene como objeto los problemas de calificación de la vivienda conyugal en el régimen de gananciales.

Son varias las razones que justifican este estudio. Una, la ya expresada, el importante peso de la vivienda conyugal dentro de la economía familiar². La segunda, que el régimen de gananciales es el supletorio en defecto de pacto en los territorios de Derecho Civil Común. Otra, la abundancia de jurisprudencia sobre

¹ En palabras de MARTÍN MELÉNDEZ, M^a T. (*Compra financiada de vivienda familiar y sociedad de gananciales: artículo 1.357, párrafo 2º, del Código Civil*, Civitas Ediciones, S.L., 1ª ed., Madrid, 2002), «el elevado coste de la vivienda supone que ésta sea, para la mayoría de las personas, la adquisición más importante a realizar a lo largo de su vida, a lo que se une, frente a lo que ocurre con casi todos los demás bienes, que la progresión geométrica en el incremento de su precio, determina una revalorización constante de la ya adquirida que inserta en ella un potencial económico que la hace centro de atracción, no sólo de especuladores, sino de personas de toda condición, sabedoras de que en cualquier momento ese potencial puede hacerse realidad a través de su venta futura» (p. 17).

Ahora bien, sin perjuicio del peso económico de la vivienda familiar en la liquidación de la sociedad conyugal de cualquier matrimonio de nivel medio, el estallido de la denominada «burbuja inmobiliaria» ha determinado una caída del precio de la vivienda en los últimos años. Según las últimas estadísticas publicadas por el INE (Instituto Nacional de Estadística), referidas hasta el año 2010 tomando como base el año 2007, se aprecia que en la media nacional general se produce un descenso del precio a partir del año base, situándose dicha media en el año 2010 casi diez puntos por debajo de la del 2007. En el año 2008, sólo asciende en la media nacional el precio de la vivienda nueva, comienza a caer el de la vivienda de segunda mano y el cómputo general es de descenso. Aunque la media de precio de la vivienda nueva se mantiene en el año 2010 por encima del de la vivienda de segunda mano, aquélla experimenta dicho año mayor pérdida de valor que ésta con respecto al 2009. Pueden consultarse estas estadísticas en: <http://www.ine.es>.

² En todo caso, el Derecho de Familia siempre ha tenido un vertiente económica que no puede ignorarse: SANTOS BRIZ, J., *Derecho Económico y Derecho Civil*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1963, pp. 265-277.

la materia, que revela que no se trata de una cuestión pacífica. La cuarta, la importancia de la calificación en el momento de la liquidación, puesto que sólo los bienes gananciales serán partidos entre ambos cónyuges, permaneciendo los demás bienes en el patrimonio privativo de cada uno de los consortes. Como quinta razón se debe señalar que la liquidación es un hecho inevitable; se desconoce cuándo tendrá lugar, pero necesariamente se producirá en algún momento. El sexto argumento es que clarificar la calificación de la vivienda facilita la liquidación de la sociedad de gananciales. Esto es importante, especialmente si consideramos que cada vez con más frecuencia en muchos casos la liquidación de los gananciales es conflictiva de por sí, sin necesidad de añadirle problemas de calificación (cuando la disolución de la sociedad se produce por la separación o el divorcio). Si se obtiene un criterio claro sobre la calificación de la vivienda conyugal, se mitiga la inseguridad que padecen los cónyuges —sin ser siquiera conscientes de ella—, mientras está vigente el régimen de gananciales. Es frecuente que ignoren las consecuencias que van a tener sus actos en orden a la calificación de la vivienda conyugal, que perciban esas consecuencias en el momento de la liquidación —cuando ya no pueden evitarlas—, y que se vean envueltos en un largo y costoso proceso.

Ahora bien, para poder centrar la cuestión y analizarla con suficiente información, he tenido que atender, aunque sea brevemente, a diversos aspectos referentes al régimen económico en general, y al de gananciales en particular³. Así, se toma como punto de partida una referencia al concepto de régimen económico del matrimonio, y a la clasificación y características de los regímenes económico-matrimoniales regulados en el Código Civil. De esta manera, se puede apreciar que los problemas de calificación que plantea el régimen de gananciales son sencillamente inexistentes en los otros dos regímenes, el de separación de bienes y el de participación en las ganancias.

³ VALLET DE GOYTISOLO, J.B., *Metodología jurídica*, Civitas, Madrid, 1988.

Pero no basta con contemplar únicamente la regulación actual de los regímenes económico-matrimoniales. Sus características esenciales sufrieron una constante modificación a lo largo del siglo XX y, como consecuencia de esta modificación, es posible que soluciones que antes se amparaban en la justicia material, ahora no estén justificadas. Por lo tanto, se procede también a exponer brevemente la evolución histórica de los regímenes económicos del matrimonio regulados en el Código Civil.

Se ha prescindido de abordar la regulación de los regímenes económico-matrimoniales tanto en el derecho foral —sin perjuicio de alusiones puntuales—, como en el derecho comparado. Tendría sentido haberlo hecho para identificar aquellos regímenes que guardan más similitud con el de gananciales regulado en el Código Civil español, y que por lo tanto pueden plantear los mismos o semejantes problemas, pero se da la circunstancia de que el artículo 1357.2 C.C. —que es el que, directa o indirectamente, centra el debate sobre las cuestiones más polémicas que se contemplarán— no encuentra preceptos correlativos ni en los Derechos Forales ni en el Derecho Comparado: «en los ordenamientos civiles de nuestro entorno (...) no existe una norma semejante; lo mismo ocurre con los Derechos civiles forales o especiales, salvo el Fuero Nuevo de Navarra, cuya Ley 83.2, párrafo 2, en su redacción conforme a la Ley Foral 5/1987, de 1 de abril, contiene una norma con idéntico contenido»⁴.

⁴ MARTÍN MELÉNDEZ, *Compra financiada...*, Cit., p. 26.

La Ley Foral 5/1987, de 1 de abril (BO. de Navarra de 6 abril 1987, núm. 41, rectificadora en el BO. De Navarra de 6 mayo 1987, núm. 56) —cuyo objetivo era modificar la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra aprobada por la Ley 1/1973, de 1 de marzo, a fin de acomodarla a los principios constitucionales y, a los cambios sobrevenidos en la realidad social de Navarra— dio nueva redacción a la Ley 83, disponiendo textualmente:

«Ley 83.

Bienes privativos.-Son bienes privativos de cada cónyuge:

1. (...)

2. Los que a un cónyuge provengan de título oneroso anterior al matrimonio, aunque durante éste tenga lugar la adquisición o aun cuando el precio o contra-

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| PRÓLOGO DEL PROFESOR EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO | 7 |
| INTRODUCCIÓN..... | 11 |
| CAPÍTULO I. LOS REGIMENES ECONÓMICO-MATRIMONIALES | 21 |
| I.1. CONCEPTO DE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL Y CLASIFICACIÓN DE LOS REGÍMENES ECONÓMICO-MATRIMONIALES. LOS REGÍMENES ECONÓMICO MATRIMONIALES REGULADOS POR EL CÓDIGO CIVIL. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA ACTUAL REGULACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO..... | 21 |
| I.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO...PÁG.17 | 27 |
| CAPÍTULO II. LA SOCIEDAD DE GANANCIALES..... | 35 |
| II.1. CONCEPTO Y NATURALEZA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES..... | 35 |
| II.2. LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. LA COMUNIDAD POSTMATRIMONIAL O POSTGANANCIAL..... | 50 |
| II.3. LAS FASES DE LA LIQUIDACIÓN EN SENTIDO AMPLIO. EN ESPECIAL, SOBRE LA PRIMERA FASE: EL INVENTARIO | 58 |

| | |
|---|------------|
| II.4. CONSECUENCIAS FISCALES DE LOS ACUERDOS DE LOS CÓNYUGES EN LA LIQUIDACIÓN | 67 |
| CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE LOS BIENES Y LAS DEUDAS..... | 73 |
| III.1. LA CALIFICACIÓN DE LOS BIENES EN EL CÓDIGO CIVIL. LOS ARTÍCULOS 1346 A 1361 DEL CÓDIGO CIVIL. EL ARTÍCULO 1324 DEL CÓDIGO CIVIL. CLASIFICACIÓN DE ESTOS PRECEPTOS | 73 |
| III.2. EL PESO DE LA ATRIBUCIÓN VOLUNTARIA DE GANANCIALIDAD Y DE LA PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD; LOS ARTÍCULOS 1355 Y 1361 C.C..... | 96 |
| III.3. EL REFLEJO DE LA CALIFICACIÓN DE LOS BIENES EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA..... | 105 |
| III.4. LA CALIFICACIÓN DE LAS DEUDAS EN RELACIÓN CON EL PRÉSTAMO..... | 112 |
| CAPÍTULO IV. LA CALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA CONYUGAL..... | 155 |
| IV.1. LA VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA ANTES DEL COMIENZO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. LA ADQUISICIÓN AL CONTADO Y A PLAZOS..... | 157 |
| IV.2. LA VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA CONSTANTE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. LA ADQUISICIÓN AL CONTADO, A PLAZOS Y MEDIANTE INVERSIÓN MIXTA | 204 |
| VI.3. UNA PROPUESTA DE <i>LEGE FERENDA</i> SOBRE LOS ARTÍCULOS 1354, 1356 Y 1357 C.C | 233 |
| IV.4. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DEL ARTÍCULO 1370 C.C. .. | 243 |
| IV.5. ESPECIAL MENCIÓN A LA VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA POR TÍTULO DE COMPRA CON FINANCIACIÓN AJENA | 256 |
| IV.5.1. SIGNIFICADO JURÍDICO DE LA FINANCIACIÓN AJENA: EL PRÉSTAMO CIVIL Y MERCANTIL | 258 |
| IV.5.2. LA VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA ANTES DEL COMIENZO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES, SIN APLAZAMIENTO DEL PRECIO Y CON FINANCIACIÓN AJENA | 261 |

| | |
|---|-----|
| IV.5.2.1. LA COMPRAVENTA Y EL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA..... | 261 |
| IV.5.2.2. LA COMPRAVENTA CON SUBROGA- CIÓN EN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA | 292 |
| IV.5.3. LA VIVIENDA CONYUGAL ADQUIRIDA CONS- TANTE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES, SIN APLAZAMIENTO DEL PRECIO Y CON FINAN- CIACIÓN AJENA..... | 298 |
| IV.5.3.1. LA ADQUISICIÓN POR AMBOS CÓN- YUGES..... | 298 |
| IV.5.3.2. LA ADQUISICIÓN POR UNO SOLO DE LOS CÓN- YUGES..... | 303 |
| IV.5.3.3. LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO COMO DEUDA DE LA SOCIEDAD DE GANAN- CIALES..... | 306 |
| IV.6. LA CUESTIÓN DEL DOCUMENTO PRIVADO PREVIO A LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA..... | 312 |
| EPÍLOGO..... | 321 |
| BIBLIOGRAFÍA | 323 |
| SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO | 335 |
| RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO | 341 |
| DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS | 343 |
| TEXTOS LEGALES CONSULTADOS..... | 344 |
| PÁGINAS WEB CONSULTADAS..... | 347 |

