



¿DE QUIÉN ES EL PISO QUE COMPRÉ SIENDO SOLTERO, PERO HE PAGADO ESTANDO CASADO EN GANANCIALES?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

La edad media de los que contraen matrimonio en España supera los 35 años. Por ello, no es extraño que los novios antes de casarse estén independizados de sus padres. Y que alguno, siendo soltero, haya adquirido una vivienda en propiedad. Tras contraer matrimonio, lo previsible es que la pareja fije en dicho inmueble su vivienda conyugal. Y que la hipoteca se satisfaga en gran parte estando ya casados en gananciales, por ser el régimen supletorio en la mayor parte de nuestro país.

La cuestión que abordamos requerirá urgente respuesta si por desgracia el matrimonio fracasa y hay que liquidar la sociedad de gananciales. Pero también si los esposos tras residir en el piso se plantean venderlo para adquirir conjuntamente una nueva vivienda, al objeto de conocer en qué términos podrá aplicarse la

exención por reinversión en vivienda habitual en el IRPF.

El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 10 de marzo de 2026 (Rec. 6333/2023), se ha pronunciado acerca de la naturaleza privativa o ganancial de la vivienda en la que residió un matrimonio que se encontraba en estas circunstancias y, tras el divorcio, inició un procedimiento para liquidar su sociedad de gananciales. Se debate la inclusión o no en inventario de la vivienda familiar adquirida por uno de ellos antes de contraer matrimonio, al considerar que un porcentaje de la misma era ganancial por corresponder con la parte del precio que se pagó vigente la sociedad de gananciales. Si bien es cierto que en este caso el esposo adquirió la vivienda siendo soltero y la satisfizo previo otorgamiento de un préstamo personal cuyas cuotas devolvió en su mayoría tras contraer matrimonio.

La regla general es que el bien no deja de ser privativo si la compra es anterior a la sociedad de gananciales, aunque todo o parte del precio se pague constante el matrimonio y con dinero ganancial, según prevé el art. 1357 del Código Civil. No obstante, cuando el bien adquirido antes del matrimonio, ya sea a plazos o mediando un préstamo hipotecario, sea la vivienda familiar habrá que aplicar a la regla del art. 1354 del Código Civil que establece que el bien corresponderá en proindiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge en proporción al valor de las aportaciones respectivas.

La Sala considera aplicable el art. 1357.2 del Código Civil, que remite al 1354 de dicho texto, a los casos en los que la vivienda familiar fue adquirida con anterioridad al comienzo de la sociedad de gananciales, aunque el precio fuera pagado en su totalidad antes del matrimonio, pero con dinero obtenido de un préstamo personal concertado con esa finalidad, siempre que las cuotas se satisfagan con dinero ganancial.

No obstante, el recurrente también denuncia la infracción del art. 1361 del Código Civil y cuestiona que todos los pagos efectuados constante el matrimonio se realizaran con dinero ganancial. La Audiencia consideró que el hecho de que durante el matrimonio se hicieran pagos desde una libreta bancaria que se encontraba a nombre del esposo y de sus padres como cotitulares indistintos, no desvirtúa la presunción de ganancialidad del dinero. Pero esta aplicación de la presunción de ganancialidad respecto de terceros diferentes de los cónyuges no resulta del citado art. 1361 y no puede ser aceptada. Motivo por el que la Sala declara ganancial únicamente un porcentaje del 18,78% de la vivienda.