

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10632** *Resolución de 15 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcañiz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don A. A. P. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, por la que se deniega la inscripción de una escritura de donación.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 15 de julio de 2016 por la notaria de Maella, doña María Belén Barrios Garrido-Lestache, don E. A. V. hacía donación a favor de don A. A. P. A. de varias fincas, entre las que se encontraba una tercera parte indivisa de la finca registral número 3.777 del Registro de la Propiedad de Alcañiz; constaba como título la escritura otorgada el día 16 de noviembre de 1987 ante el notario de Alcañiz, don José Antonio Simón Hernández; al otorgamiento de la escritura de donación no se exhibía copia autorizada del citado título, de lo que advertía expresamente la notaria, y se decía que los otorgantes se satisfacían con la información obtenida del Registro de la Propiedad, cuyas notas simples informativas se incorporaban a la matriz.

Mediante escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2016 por la misma notaria de Maella, el mismo don E. A. V. otorgaba por sí solo escritura de separación del consorcio foral que tenía sobre la citada finca registral 3.777, junto con sus hermanos, doña A. y don F. A.; en la citada escritura, a los efectos de las notificaciones pertinentes exigidas por los artículos 373 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas, se hacía constar que en la escritura citada antes de fecha 15 de julio de 2016, se había donado la tercera parte indivisa a don A. A. P. A., y a los efectos de cumplimentar los requisitos exigidos por los artículos citados, se procedía a la mencionada separación del consorcio foral y a las notificaciones fehacientes a los consortes o sus causahabientes. No constaba inscrita.

Mediante escritura autorizada el día 10 de septiembre de 2024 por la notaria de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, don E. A. V. hacía donación a favor de doña M. L. P. A. de una tercera parte indivisa de la registral 3.777.

Interesa a los efectos de este expediente que las fechas de los asientos en el Registro de la Propiedad de las escrituras referidas eran las siguientes:

– la escritura autorizada el día 10 de septiembre de 2024 por la notaria de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, fue presentada a las 11:00 horas del día 18 de agosto de 2025, asignándole el asiento 1.995 del Diario 2025. Causó inscripción de fecha 24 de septiembre de 2025.

– la escritura de donación otorgada el día 15 de julio de 2016 ante la notaria de Maella, doña María Belén Barrios Garrido-Lestache, fue presentada a las 10:00 horas del día 5 de septiembre de 2025, asignándole el asiento 2.152 del Diario 2025. La denegación de su inscripción es el objeto de este expediente.

A día de hoy, la registral 3.777 consta inscrita por terceras partes en virtud del consorcio foral a favor de las personas siguientes: una tercera parte a favor de doña M. L. P. A. por herencia de su madre, doña A. A. V., desde el año 2001; otra tercera parte a favor de la misma doña M. L. P. A. por donación de don F. A. V., inscrita el día 12 de agosto de 2016, y la otra tercera parte indivisa por la referida donación de fecha 10 de septiembre de 2024, inscrita en el año 2025.

## II

Presentada el día 5 de septiembre de 2025 la referida escritura de donación otorgada el día 15 de julio de 2016 en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado denegar la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

## Hechos:

A las 10:00 horas del día 5 de septiembre de 2025, se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada por la Notario de Maella, D.<sup>a</sup> María Belén Barrios Garrido-Lestache, el 15 de julio de 2016, protocolo 285. Le corresponde el Asiento 2.152 del Diario 2.025, y el número de entrada 4.313. Se acompaña escritura de separación de consorcio foral y acta de notificación autorizada por la misma Notario el 24 de noviembre de 2016, protocolo 467.

En la escritura presentada, D. E. A. V. dona a D. A. A. P. A., quien acepta, varias fincas, entre las que se encuentra una tercera parte indivisa de la finca registral 3.777 de Mazaleón.

En la escritura que se acompaña, el citado D. E. A. V. reconoce que sobre dicha finca registral existe un consorcio foral, y declara expresamente su voluntad de separarse totalmente del mismo, requiriendo a la Notario autorizante para notificar a la otra consorte y cotitular de la finca, D.<sup>a</sup> M. L. P. A.

Consta que en fecha 24 de noviembre de 2016 compareció ante la Notario Maella, D.<sup>a</sup> María Belén Barrios Garrido-Lestache, D.<sup>a</sup> M. L. P. A., quien manifestó su oposición sobre la base de su condición de consorte.

Se deniega la inscripción solicitada por el defecto insubsanable de constar inscrita dicha tercera parte indivisa a nombre de la citada consorte.

## Fundamentos de Derecho:

Artículos 1. 3.º, 17 y 38 de la Ley Hipotecaria. Artículos 373 y siguientes del Código de Derecho Foral de Aragón.

## Contra esta calificación (...)

Fdo. Marina Zúñiga Serrano Registradora de la Propiedad de Alcañiz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Zúñiga Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alcañiz a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. P. A. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. Por parte de la Registradora de Alcañiz se deniega la inscripción solicitada por el defecto insubsanable de constar inscrita dicha tercera parte indivisa a nombre de otra consorte y cotitular de la finca, D.<sup>a</sup> M. L. P. A. (...)

Segundo. La escritura de donación autorizada por la Notario de Maella, D.<sup>a</sup> María Belén Barrios Garrido-Lestache, de 15 de julio de 2016, protocolo 285, por la que don E. A. V., con NIF n.º (...) dona entre otras fincas, una tercera parte indivisa de la finca registral 3777 de Mazaleón, a don A. A. P. A., reconociendo el donante que sobre dicha finca registral existe un consorcio foral, y declara expresamente su voluntad de separarse totalmente del mismo, requiriendo al Notario y autorizante para notificar a la otra consorte y cotitular de la finca doña M. L. P. A., quien manifestó su oposición sobre la base de su condición de consorte mediante comparecencia ante el Notario de Maella en fecha 24 de noviembre de 2016.

Tercero. Tal y como consta en el Registro de la Propiedad, y más en concreto de la información registral, cuando se solicitó la inscripción de la escritura autorizada por la Notario de Maella, María Belén Barrios Garrido-Lestache, de fecha 15 de julio de 2016, número de protocolo 285, de donación a mi favor de una tercera parte indivisa de la finca registral 3777 de Mazaleón, a las 10.00 horas del día 5 de septiembre de 2025, asiendo 2152 del Diario 2025 y el número de entrada 4313, y por lo tanto inscribir en Registro de la Propiedad de Alcañiz como titular de dicha tercera parte indivisa a don A. A. P. A., el donante, don E. A. V., era titular registral precisamente de la tercera parte indivisa objeto de la donación, mientras que D.<sup>a</sup> M. L. P. A., era titular de dos terceras partes indivisas, una por herencia y otra por donación, no estando por lo tanto todavía inscrita a favor de D.<sup>a</sup> M. L. P. A., la tercera parte indivisa objeto de la solicitud de inscripción que ha sido denegada, ya que tal y como consta en la información registral aportada respecto de los documentos relativos a la finca y pendientes de despacho donde consta:

“Número 1995 del Diario 2025 de fecha 18/08/2025, donación del notario doña Raquel Herrero Cerdán”.

Doña M. L. P. A. presenta a las once horas del día de hoy, una primera copia de la escritura otorgada en Caspe, el día diez de septiembre del año dos mil veinticuatro, ante la Notario de la misma Doña Raquel Herrero Cerdán, con número de protocolo 1260/2024, por la que don Ezequiel Angosto Viver dona a su sobrina doña M. L. P. A. la siguiente finca: Una tercera parte indivisa de la casa sita en Mazaleón, en la calle (...) finca 3777 (...)

Cuarto. Dicho lo anterior, la inscripción denegada es decir, la denegación de la inscripción de la escritura pública de donación, y por lo tanto la inscripción en el Registro de la Propiedad como titular de una tercera parte indivisa de la finca registral 3777 de Mazaleón, por título de donación, a favor de don A. A. P. A., infringe lo establecido en el art. 17 de la Ley Hipotecaria, siendo la calificación de la Registradora de la Propiedad de Alcañiz, dicho con el debido respeto errónea, ya que dicha tercera parte indivisa de la que se dice es consorte y copropietaria doña M. L. P. A. y que se dice constaba inscrita, todavía no se encontraba inscrita como titular de la misma en el Registro de la Propiedad de Alcañiz. ya que precisamente estaba pendiente de inscripción, según consta en la información registral que se acompaña.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 5 de noviembre de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, y 373 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de donación en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

Mediante escritura otorgada el día 15 de julio de 2016, don E. A. V. hace donación a favor de don A. A. P. A. de varias fincas entre las que se encuentra una tercera parte indivisa de la registral 3.777; consta como título de adquisición una escritura de fecha 16 de noviembre de 1987; a ese otorgamiento no se exhibe copia autorizada del citado título, de lo que advierte expresamente la notaria, y se dice que los otorgantes se satisfacen con la información obtenida del Registro, cuyas notas simples informativas se incorporan a la matriz.

Mediante escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2016, el mismo don E. A. V. otorga por sí solo escritura de separación del consorcio foral que tenía sobre la citada registral 3.777, junto con sus hermanos doña A. y don F. A. V.; en la citada escritura, a los efectos de las notificaciones pertinentes exigidas por los artículos 373 y siguientes del Código del Derecho Foral de Aragón, se hace constar que en la escritura citada antes, de fecha 15 de julio de 2016, se había donado la tercera parte indivisa a don A. A. P. A., y a los efectos de cumplimentar los requisitos exigidos por los artículos citados, se procede a la mencionada separación del consorcio foral y a las notificaciones fehacientes a los consortes o sus causahabientes. No consta inscrita.

Mediante escritura autorizada el día 10 de septiembre de 2024, don E. A. V. hace donación a favor de doña M. L. P. A. de una tercera parte indivisa de la registral 3.777.

Interesa a los efectos de este expediente que las fechas de los asientos en el Registro de las escrituras referidas son las siguientes:

– la escritura autorizada el día 10 de septiembre de 2024, fue presentada a las 11:00 horas del día 18 de agosto de 2025, asignándole el asiento 1.995 del Diario 2025. Causó inscripción de fecha 24 de septiembre de 2025.

– la escritura de donación de fecha 15 de julio de 2016, fue presentada a las 10:00 horas del día 5 de septiembre de 2025, asignándole el asiento 2.152 del Diario 2025. La denegación de su inscripción es el objeto de este expediente.

A día de hoy, la registral 3.777 consta inscrita por terceras partes en virtud del consorcio foral a favor de las personas siguientes: una tercera parte a favor de doña M. L. P. A. por herencia de su madre, doña A. A. V., desde el año 2001; otra tercera parte a favor de la misma doña M. L. P. A. por donación de don F. A. V. inscrita el día 12 de agosto de 2016, y la otra tercera parte indivisa por la referida donación de fecha 10 de septiembre de 2024, inscrita en el año 2025.

La registradora deniega la inscripción por el defecto insubsanable de constar inscrita dicha tercera parte indivisa a nombre de otra consorte.

Alega el recurrente que cuando la escritura de donación cuya inscripción se deniega fue presentada en el Libro Diario de Operaciones del Registro, no constaba inscrito, sino únicamente presentado, el título previo, por lo que la calificación negativa es errónea al señalar que el donante no era titular registral.

2. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Conforme al principio de prioridad registral recogido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de inscripción el título previamente presentado, esto es, la escritura de donación presentada el día 18 de agosto de 2025, en el asiento 1.995; y una vez practicada la inscripción correspondiente –la 5.<sup>a</sup>–, en fecha 24 de septiembre

de 2025, comienza el cómputo de calificación e inscripción de la escritura de donación presentada con posterioridad, conforme establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente que cuando presentó la escritura de donación del recurrente, la otra escritura de donación sólo estaba presentada, aunque no inscrita, pero esta última escritura motivaría la inscripción 5.<sup>a</sup> de la registral 3.777. Así pues, cuando comienza el plazo de calificación del asiento de presentación de la otra donación –2.152 del Diario 2025–, la otra sí estaba ya inscrita. Es decir, a fecha de la certificación de calificación denegatoria, 29 de septiembre de 2025, la tercera parte indivisa del donante don E. A. V. constaba inscrita a nombre de la cotitular, consorte y donataria, doña M. L. P. A. De acuerdo con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria: «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma».

Por tanto, en virtud del principio de prioridad registral, debe confirmarse la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 15 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.