

en los términos resultantes de su inscripción, pudiera otorgar, por sí solo, la escritura de declaración de obra nueva y de modificación de la propiedad horizontal, algo para lo que, a su juicio, dicho titular estaba suficientemente facultado a la vista del propio asiento registral.

2. Que la postura del Registrador suponía: negar la existencia y contenido del número 2 del artículo 16 del Reglamento Hipotecario, que reconoce el derecho de vuelo y permite su inscripción; negar la presunción de existencia e integridad del asiento del derecho de vuelo inscrito, que reconoce el artículo 32 de la Ley Hipotecaria; no reconocer que el consentimiento unánime que requiere la nota ya se prestó en su día cuando se constituyó el derecho de vuelo, siendo de aplicación para los posteriores adquirentes lo establecido en los artículos 13 y 32 de la misma Ley, pues éstos, al adquirir, se ven afectados o perjudicados por la publicidad registral.

3. Que plantearse la validez del derecho ya inscrito supone ir en contra del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, pues de seguirse la tesis del Registrador ello implica admitir que el Registro publicita algo engañoso e incierto, ya que el titular de un derecho de vuelo inscrito (adquirido a título oneroso y de buena fe) no gozaría del contenido que el Registro publicita, dejando de lado la protección registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 5 de noviembre de 2007, que causó entrada en dicho Centro el día 11 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 y 1284 del Código Civil; 5, 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 8, 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 16 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de marzo de 1996, 29 de abril de 1999, 24 de marzo y 29 de septiembre de 2000, 21 de marzo de 2001, 27 de mayo de 2005, 20 de abril de 2006, 19 de abril y 26 de mayo de 2007.

1. Se plantea en el presente recurso si es o no inscribible una escritura por la que, en ejercicio de un derecho de vuelo reflejado en los asientos registrales, recayente sobre la determinada finca –entidad número uno– en régimen de propiedad horizontal, se declara la ampliación –en construcción– de un edificio, al tiempo que se modifica la propiedad horizontal inicialmente constituida aumentándola de tres a cuarenta entidades independientes, redistribuyéndose la cuota de aquella finca –la entidad número uno– entre las nuevas que se creaban, sin alterar la cuota de las otras que originariamente formaban la propiedad horizontal (entidades números dos y tres).

2. Limitado necesariamente este recurso al examen de los defectos consignados en la nota de calificación (cuya parquedad y ausencia de fundamentación son especialmente significativas en este caso), y teniendo en cuenta los principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación registral, se impone necesariamente su revocación.

Y es que, debiendo ceñirse esta resolución al único defecto consignado en la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), es indudable que el ejercicio del derecho constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, siendo también obvio que la facultad de llevarla a término –por sí solo– está claramente atribuida al titular del derecho de vuelo, pues es indudable, aplicando no sólo la regla hermenéutica que obliga a interpretar una cláusula en el sentido más adecuado para que produzca efecto, sino un simple criterio de pura lógica, que el contenido de aquella facultad (tal y como la publica el Registro) se dirige al titular del derecho, sin que, a la vista de la forma en que fue en su día constituido e inscrito aquél (algo que ahora no cabe cuestionar), sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble, tanto para ejercerlo como para reflejar, documentalmente, las modificaciones que el ejercicio de tal derecho necesariamente ha de comportar en el título constitutivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 28 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6772 *ORDEN JUS/1040/2008, de 31 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Gausa, a favor de doña Rosa María Alcalde de Oñate.*

Visto lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, oída la Diputación Permanente de la Grandeza de España, de conformidad con el informe emitido por la Subsecretaría de este Departamento y de acuerdo con el Consejo de Estado, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Gausa, a favor de doña Rosa María Alcalde de Oñate, por fallecimiento de su hermano, don Joaquín Alcalde de Oñate.

Madrid, 31 de marzo de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

6773 *ORDEN JUS/1041/2008, de 31 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Montarco, a favor de doña Blanca de Rojas Pardo-Manuel de Villena.*

Visto lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, oída la Diputación Permanente de la Grandeza de España, de conformidad con el informe emitido por la Subsecretaría de este Departamento y de acuerdo con el Consejo de Estado, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Montarco, a favor de doña Blanca de Rojas Pardo-Manuel de Villena, por fallecimiento de su padre, don Eduardo de Rojas y Ordóñez.

Madrid, 31 de marzo de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

6774 *ORDEN JUS/1042/2008, de 31 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Casa Real, a favor de doña Vicenta Márquez de la Plata y Ferrándiz.*

Visto lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, oída la Diputación Permanente de la Grandeza de España, de conformidad con el informe emitido por la Subsecretaría de este Departamento y de acuerdo con el Consejo de Estado, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Casa Real, a favor de doña Vicenta Márquez de la Plata y Ferrándiz, por fallecimiento de su padre, don José María Márquez de la Plata y Caamaño.

Madrid, 31 de marzo de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

6775 *ORDEN JUS/1043/2008, de 31 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Vizconde de Villandrando, a favor de doña Ana María Machimbarrena Monedero.*

Visto lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, oída la Diputación Permanente de la Grandeza de España, de conformidad con el informe emitido por la Subsecretaría de este Departamento y de acuerdo con el Consejo de Estado, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real