

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15760 *Resolución de 30 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Mataró, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 43, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por el notario de Mataró, don Pablo Martínez Olivera, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 43, doña Irene Montolío Juárez, a inscribir una escritura de dación en pago de deuda.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Mataró, don Pablo Martínez Olivera, el 30 de diciembre de 2010 la sociedad «Reg Buildong Class, S.L.», dio en pago de su deuda a la «Caixa d'Estalvis Layetana» noventa y cuatro fincas integrantes de un edificio radicado en Madrid, en régimen de propiedad horizontal, por un valor global, solicitándose en el título la cancelación por confusión de las hipotecas que gravan las mismas.

En el apartado «situación arrendaticia», se manifiesta que cuarenta y seis de las fincas están arrendadas, siendo veintiséis de ellas de «renta antigua» y sometidas al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 43, fue calificada por la registradora, doña Irene Montolío Juárez, con la siguiente nota:

«Antecedentes de Hecho...

III. No consta haberse efectuado notificación alguna a los arrendatarios a los efectos de los derechos de tanteo y retracto.

Fundamentos de Derecho

I. ...

II. En cuanto al fondo de la cuestión, no cabe practicar la inscripción solicitada, por cuanto no se justifica haber realizado las notificaciones a los arrendatarios exigidas por los artículos 47, 48 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Dos son las posibles excepciones al cumplimiento de dicha exigencia; por un lado su aplicación a los supuestos de dación en pago de deuda, y por otra, el tratarse de la venta de todos los elementos que le pertenecen al arrendador en el mismo edificio.

III. Respecto de la primera, el artículo 47 dispone que: «1. En los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

En la escritura deberá consignarse el precio asignado a cada vivienda.»

Parece claro por tanto que, frente al criterio mantenido por la DGRN en su Resolución de 10 de diciembre de 2007, cuando, respecto de un arrendamiento sujeto a la LAU de 1994, señala que en la dación en pago de deuda no existe derecho de tanteo y retracto, por los siguientes argumentos: a) que la LAU vigente sólo reconoce tal derecho al arrendatario en los casos de venta (a diferencia de la Ley anterior, que incluía la cesión solutoria); b) que las normas reguladoras de tal derecho han de ser objeto de interpretación estricta; c) que, a pesar de las similitudes existentes entre venta y dación en pago, no por ello ambos negocios pueden ser identificados a todos los efectos; en los arrendamientos sometidos a la Ley de 1964 se reconocían expresamente los derechos de adquisición preferente («Tempus regit actum», entre otras muchas Sentencias de 23 de junio de 2008 y 16 de septiembre y 13 de diciembre de 2010), en los supuestos de dación en pago como el que nos ocupa.

IV. Respecto de la segunda, la cuestión se concreta en determinar si lo que se da en pago es un edificio en su totalidad (en este caso todas las fincas que le pertenecen al arrendador en el edificio, no la totalidad de las fincas pues una de ellas ya había sido vendida), o por el contrario un conjunto de fincas agrupadas.

No se recogía en la citada Ley de 1964 una previsión similar a la que contiene la ley actual (art. 25.7) que excluye el derecho de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. La Jurisprudencia en este sentido ha ido evolucionando desde una perspectiva inicial de mayor proteccionismo de los arrendatarios hasta un progresivo refuerzo de la tutela del arrendador.

Así las sentencias parten de la idea básica de que «existe un criterio jurisprudencial mayoritario conforme al cual no procede el derecho de retracto ni el de tanteo cuando el arrendador enajena una porción de la finca mayor que la que detenta el arrendatario», (sentencias de 29 de noviembre de 1962, 23 de marzo de 1964; 29 de septiembre de 1964, 13 de octubre de 1964, 6 de marzo de 1965, 19 de octubre de 1966, 9 de diciembre de 1970, 30 de abril de 1985 [...], 24 de junio de 1994 [...], 8 de octubre de 1998 [...], 10 de junio de 2003 [...], etc.), para matizar en las más recientes que no dispone el arrendatario de los citados derechos cuando la enajenación afecta a la totalidad de la finca y el arrendatario ocupa solo una parte de ella.

En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 1996, según la cual no proceden los derechos de tanteo y retracto arrendaticio, cuando no hay coincidencia entre el objeto del arrendamiento y el de la transmisión al ser aquél parte integrante de una unidad superior originaria que se transmite como una sola finca.

Pero la más reciente doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, viene a aclarar e reinterpretar sus pronunciamientos en sentencia de 10 de noviembre de 2010, precisamente dictada en un recuso de casación en el que se alegaban como motivos de interés casacional: 1. La oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo citando al efecto las sentencias de 8 de abril de 2000, 22 de septiembre de 2003, 6 de abril de 1995 y 29 de noviembre de 1962. Y 2. Cuando un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal y se dota a cada una de las fincas resultantes de una naturaleza independiente, no existe un edificio que se pueda transmitir como una unidad patrimonial única, sino que podrán enajenarse cada uno de los pisos o locales de manera independiente, por lo que pese a que se transmiten varias de esas unidades de manera agrupada, procede el retracto conforme a lo dispuesto en el artículo 47.1 LAU 1964.

Así, el Tribunal Supremo, estimando el motivo de casación y analizando sentencias previas, señala que el derecho de retracto es negado al arrendatario cuando, en virtud de su contrato de arrendamiento, ocupa tan sólo una parte del local, pero no en aquellos supuestos en los que el arrendamiento ha quedado constituido sobre una unidad independiente, pese a que la compra haya recaído sobre todas y cada una de las fincas que integran el edificio. Y concluye en el fundamento de derecho Cuarto que: «La jurisprudencia referida por la Audiencia no es aplicable al caso objeto de debate desde el momento en que la propia sentencia recurrida reconoce que la finca que pretende ser

retraída se configura como una unidad independiente. Nada impide, en principio, el ejercicio del retracto porque el demandado haya adquirido otras fincas, también independientes, ubicadas en el mismo edificio, tal y como se expone en las dos sentencias más recientes de esta Sala que sustentan el interés casacional en el que se funda el recurso a las que antes se ha hecho mención. Máxime cuando en la escritura de compraventa, pese a que se da un precio global por la adquisición de los pisos y el local de negocio, aparece cada uno de estos inmuebles perfectamente individualizado. Negar el derecho de retracto ejercitado al amparo del LAU 1964, por producirse una enajenación, en bloque, de varios pisos o locales de un edificio, supondría, como indica la citada sentencia de esta Sala de 8 de abril de 2000, así como también la más reciente de 24 de marzo de 2010 (RC 753/2006), dejar en manos del propietario-arrendador y del nuevo adquirente la facultad de decidir si el arrendatario puede ejercitar o no un derecho que tiene legalmente reconocido.

Aunque la LAU 1994 opta por una solución distinta para el mismo supuesto de hecho en su artículo 25.7, al disponer que «No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble», el conflicto debe resolverse dentro del marco normativo fijado por el TRLA 1964, cuyos artículos 47 y 48 regulan el derecho de tanteo y retracto, debido a que el contrato de arrendamiento que vincula a las partes es de fecha 11 de marzo de 1987 (DT 4.ª LAU 1994).

La parte recurrente ha ejercitado el derecho de retracto dentro del plazo legalmente establecido. La efectividad del retracto exige la individualización del precio, dado que, conforme a la naturaleza del propio retracto, la determinación del precio se configura como un elemento esencial. En el caso examinado, el precio de venta del local de negocio sobre el que se ejercita el derecho de retracto, no quedó concretado en la escritura de venta, donde únicamente se recoge un precio global por la compra de los diferentes inmuebles que adquirió el aquí recurrido. Para su determinación, se debe acudir, como así hizo el juzgado de primera instancia, al precio establecido en el informe elaborado por el perito judicial que consta en las actuaciones. Tal informe goza de una mayor imparcialidad que la que pueda reconocerse a los dictámenes emitidos por los peritos designados por las partes y, además, ha fijado el precio en atención al valor que tenía del local de negocio en el momento en el que se produjo la venta.

Se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que el derecho de retracto reconocido al arrendatario en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 se ha de considerar aplicable no sólo en los casos en que se venda un único piso o planta destinados a vivienda o local de negocio, sino también en aquellos otros en que el propietario proceda a la agrupación de dos o más pisos o locales y realice la venta conjunta de los mismos por un solo precio.

V. Un último argumento a favor del reconocimiento de tales derechos es que en las disposiciones transitorias de la nueva Ley no se optó por aplicar el nuevo tratamiento del art. 25.7 a las situaciones transitorias, como sí se hizo para otros supuestos como los relativos a la extinción de condominio al señalar la disposición transitoria 2.ª que: «No procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el Capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado».

VI. Por otra parte, la fijación de un valor global para la operación no tiene como única consecuencia la privación del derecho de tanteo y retracto, sino que igualmente conecta con la posibilidad de ejercitar la acción de impugnación a la que se refiere el artículo 53 de la LAU de 1964, para los supuestos que en el mismo se indican.

VII. Dado que de los 94 elementos que son objeto de la dación en pago 48 figuran libres de arrendatarios, y siempre que el adjudicatario así lo solicite podría practicarse la inscripción parcial, respecto de dichos elementos, así como de los 20 que están sometidos a la LAU de 1994.

El/los defecto/s calificado/s tiene/n el carácter de subsanable/s.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción, en los términos expuestos.

El asiento de presentación queda prorrogado conforme a lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota de calificación cabe interponer...

Madrid, a veinticinco de febrero de dos mil once. La Registradora. (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora) Fdo.: Irene Montolío Juárez».

III

El notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro el 25 de marzo de 2011, en el que alegó, en síntesis, lo siguiente:

1.º Es necesario interpretar de manera estricta los derechos de tanteo y retracto arrendaticios, recogiendo el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 2007, que dejó claro que aun cuando pueda haber similitudes en los negocios de compraventa y dación en pago, no por ello habrían de identificarse a todos los efectos. Además, también se ha mantenido en sede judicial que el derecho de retracto no procede si no hay coincidencia entre el objeto del arrendamiento y el objeto de la transmisión.

2.º Las consideraciones finalistas que subyacen en el fallo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2010, citada por la registradora en su nota, no deben extenderse necesariamente al supuesto de la escritura objeto de calificación, puesto que no se trataba de venta de varias fincas por un único precio acordado entre ambas partes, sino que varias fincas se dan en pago de una única deuda vencida, la correspondiente a un único crédito no individualizado entre las diversas fincas hipotecadas, por lo que no parece necesaria la protección contra la confabulación dolosa que consistiría en agrupar la venta bajo un solo precio, pues en el caso que motiva el recurso la deuda es una desde el principio y así está documentada contablemente por la entidad acreedora, y lo que acuerda ésta con el deudor es la dación en pago de todas las fincas garantizadas con hipoteca -sic.

3.º La necesidad de proteger al arrendatario de la intencionalidad de burlar sus derechos de retracto, que puede darse fácilmente en las ventas en globo y por un único precio, no existe en la dación de varias fincas en pago de una única deuda procedente de un único crédito, toda vez que una de las prestaciones (la deuda a extinguir) ya está fijada previamente.

4.º La falta de previsión de la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 de la aplicación del artículo 25.7 a las situaciones transitorias, más bien era un argumento contrario a reconocer el derecho de retracto en casos como el que es objeto de recurso, puesto que lo que había realizado el legislador de 1994 en el citado artículo 25 fue acoger el criterio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que lo negaba ya para estos supuestos, por lo que no debió considerar necesario incluirlo en dicha transitoria. Por último entendía que la referencia que se contenía en el apartado VI de la nota no procedía, por tratarse de una cuestión que queda fuera del alcance de la calificación registral.

IV

Mediante escrito de 1 de abril de 2011, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4, 1158, 1166 y 1520 del Código Civil; la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; los artículos 47, 48 y 55 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre; 2, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 8 de junio de 1995, 27 de mayo de 2000, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006, 24 de febrero, 15 y 24 de marzo y 10 de noviembre de 2010; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995, 27 de diciembre de 1996, 18 de enero y 16 de octubre de 1999, 22 de junio de 2006 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007.

1. En el supuesto que motiva este recurso, la registradora suspende la inscripción de una escritura en la que se formaliza la dación en pago de deuda por la que la sociedad deudora transmite a la entidad acreedora, por un valor global, el dominio de noventa y cuatro fincas de las noventa y cinco integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, solicitándose en el título la cancelación por confusión de las hipotecas que gravan las fincas transmitidas. En dicha escritura se manifiesta que cuarenta y seis de las fincas transmitidas están arrendadas, siendo veintiséis de ellas de «renta antigua» y sometidas al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Según se expresa en la calificación impugnada, el motivo de la suspensión consiste en la falta de justificación de las notificaciones a los arrendatarios a los efectos del posible ejercicio de sus derechos de tanteo y retracto. Respecto de tal extremo, la registradora pone de relieve:

a) Que para los arrendamientos sometidos a la Ley de 1964 se reconocían expresamente los derechos de adquisición preferente en los supuestos de dación en pago como el presente.

b) Que en la escritura calificada no se da en pago un edificio en su totalidad, sino todas las fincas cuya propiedad aun conserva en aquél el transmitente, debiendo tenerse en cuenta que en la Ley de 1964 no existía una previsión similar a la que contiene el artículo 25.7 de la Ley de 1994 que excluye el derecho de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

Por último expresa que, dado que de los noventa y cuatro elementos que son objeto de la dación en pago, cuarenta y ocho figuran libres de arrendatarios podría practicarse la inscripción parcial respecto de dichos elementos, siempre que el adjudicatario así lo solicitara, y lo mismo señala respecto de los veinte elementos cuyos arrendamientos están sometidos a la Ley de 1994.

2. El notario autorizante de la escritura fundamenta su recurso contra la calificación en los siguientes argumentos:

a) La necesidad de interpretar restrictivamente las normas reguladoras de los derechos de adquisición preferente, entendiendo además que las consideraciones finalistas que subyacen en el fallo de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2010, citada por la registradora en su nota, no debían extenderse necesariamente al supuesto de la escritura objeto de calificación, puesto que no se trataba de venta de varias fincas por un único precio acordado entre ambas partes, sino de varias fincas dadas en pago de una única deuda vencida, la correspondiente a un único crédito no individualizado entre las diversas fincas hipotecadas. Añade que la deuda es una desde el principio y así está documentada contablemente por la entidad acreedora,

y lo que acuerda ésta con el deudor es la dación en pago de todas las fincas garantizadas con hipoteca.

b) La necesidad de proteger al arrendatario frente a una eventual burla de sus derechos de retracto, que podría darse en las ventas en globo y por un único precio, no existe en la dación de varias fincas en pago de una única deuda procedente de un único crédito, toda vez que una de las prestaciones –la deuda por extinguir– ya está fijada previamente, y que la falta de previsión de la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994 sobre la aplicación del artículo 25.7 a las situaciones transitorias más bien es un argumento contrario al reconocimiento del derecho de retracto en casos como el que ha motivado el recurso.

3. Centrado así el objeto de este recurso, procede entrar en el fondo del mismo analizando dos cuestiones principales.

Respecto del examen del negocio jurídico que motivó la transmisión de dominio, debe tenerse en cuenta que, como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. la Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007), la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1158 del mismo Código).

Se trata de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida («aliud pro alio»). Y, aunque puedan aplicarse por analogía algunas de las normas de la compraventa, no por ello pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos (cfr., por todas las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006).

Es cierto que las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta, en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (vid. artículo 4 del Código Civil; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre de 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999). Pero no es menos cierta la radical diferencia que existe entre la regulación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que rige respecto de los arrendamientos concertados vigente dicho texto legal y aquellos otros que se rigen por la vigente Ley de 1994, cuyo artículo 25.1 establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, por lo que, al no extenderlo el legislador a supuestos distintos al de la venta (como, por el contrario, hace el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), no cabe aplicar dicha limitación legal del dominio a la dación en pago.

Ahora bien, la disposición transitoria segunda de la Ley vigente de 1994 establece que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de su entrada en vigor, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la misma (uno de los cuales determina que no procederán los derechos de tanteo y retracto, regulados en el Capítulo VI del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en los casos de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común cuando los contratos de arrendamiento hayan sido otorgados con posterioridad a la constitución de la comunidad sobre la cosa, ni tampoco en los casos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado). Por ello, al no contemplarse en dicha disposición la cesión solutoria como supuesto de exclusión del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, debe entenderse en este caso, respecto de los arrendamientos sometidos a la legislación de 1964, que los inquilinos pueden ejercitar tales derechos y, por tanto, es necesario acreditar, con carácter previo a la inscripción, las

notificaciones que a tal efecto ordena el artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

4. La segunda cuestión que debe analizarse se centra en la calificación o concreción, del objeto del negocio jurídico que ha provocado la transmisión. Para ello es necesario determinar si se trata o no de una transmisión de un conjunto de fincas agrupadas, pues no cabe calificarla como transmisión de edificio en su unidad, porque el cedente ha transmitido previamente una de las noventa y cinco entidades que integran aquél. Esta circunstancia es especialmente relevante, sobre todo respecto de las fincas con contratos de arrendamiento sometidos a la legislación de 1964, pues como acertadamente pone de relieve la nota de calificación- no se recogía en la citada Ley de 1964 una previsión similar a la que contiene la Ley vigente (cfr. su artículo 25.7), que excluye el derecho de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

Por ello, respecto de las entidades cuyos arrendamientos están sometidos al Texto Refundido de 1964, procede confirmar la calificación recurrida a la vista de la más reciente jurisprudencia citada en los «Vistos» y de la que es claro exponente la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2010 (Sala Primera), según la cual negar el derecho de retracto ejercitado al amparo de la Ley de 1964, por producirse una enajenación en bloque de varios pisos o locales de un edificio, supondría dejar en manos del propietario-arrendador y del nuevo adquirente la facultad de decidir si el arrendatario puede ejercitar o no un derecho que tiene legalmente reconocido. Por cuanto antecede, y dada la evidente diferencia de regulación entre los dos textos legales arrendaticios citados, debe resolverse la cuestión planteada en este recurso aplicando las disposiciones de la Ley de 1964 a los arrendamientos de viviendas concertados al amparo de dicha Ley, especialmente los artículos 47 y 48 que reconocen al inquilino los derechos de tanteo y de retracto en casos como el presente, por lo que debe acreditarse la notificación que prevé el artículo 55 de dicho texto legal y cuya exigencia recoge la calificación recurrida.

Y es que en este supuesto no cabe hablar de una transmisión que rompa esa identidad entre lo arrendado y lo adquirido que podría excluir la existencia de los derechos de adquisición preferente, pues el cesionario no ha adquirido el edificio en su conjunto, sino, *uti singuli*, todas y cada las entidades independientes de aquél cuya propiedad conserva el cedente (todas las creadas menos una, que fue adquirida anteriormente por un tercero), muchas de ellas arrendadas, si bien con diversidad de régimen jurídico.

5. Por último, partiendo de la base de que se ha producido una transmisión dominical de varias fincas, en su mayor parte arrendadas aunque sujetas a dos legislaciones diferentes por razón del momento de la celebración del contrato de arrendamiento, resulta que la exigencia de notificación a los inquilinos, con carácter previo a la inscripción dominical, sólo opera respecto de las fincas sujetas a la legislación arrendaticia de 1964, de suerte que, por las razones ya expuestas, no se ve razón alguna en el presente caso para suspender la inscripción respecto de las fincas que están libres de arrendatarios ni tampoco respecto de las fincas cuyos arrendamientos están sometidos a la vigente Ley de 1994, habida cuenta de la existencia de la clara voluntad del interesado sobre el acceso al Registro del título en cuanto a tales extremos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 30 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.