

# Reciente doctrina registral sobre exigibilidad del seguro decenal

(RRDGRN de 22, 23, 26 de julio y 11 de noviembre de 2010 y de 25 de marzo de 2011)

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DG) ha dictado, en los últimos meses, una serie de resoluciones que pueden considerarse como una «puesta al día» de su doctrina acerca de determinados supuestos de exigibilidad o no del seguro decenal en las declaraciones de obra nueva, fundamentalmente en aquellos casos en los que se alega el uso propio como fundamento para pretender la exención de dicha obligación. En este ámbito concreto, la DG expone una argumentación que intentaremos resumir para, a continuación y sobre la base de los diferentes supuestos de hecho tratados, sistematizar y, en su caso, comentar las conclusiones que cabe extraer de todo ello.

Antonio Ángel Longo Martínez  
Notario de Calafell

## 1. DOCTRINA GENERAL

En las tres primeras resoluciones, y en la última de ellas, la DG empieza recordando cuáles son los supuestos de excepción a la norma general de exigibilidad del seguro decenal introducidos por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, en la disposición adicional 2.ª de la Ley de Ordenación de la Edificación, para el supuesto del **autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio**. En la de 11 de noviembre de 2010, se plantea la cuestión de la acreditación del uso propio cuando





posteriormente se produce la transmisión de la vivienda.

La DG sienta una doctrina general relativa a dichos supuestos de excepción resumible de la siguiente manera:

— «El **concepto** de *autopromotor individual* **ha de interpretarse de forma amplia**. Así lo destacan, entre otras, las resoluciones de 9 de julio de 2003 y de 5 de abril de 2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las **personas físicas como a las personas jurídicas**. (...) En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular reseñada (de 3 de diciembre de 2003) afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada **comunidad valenciana** para la construcción de edificios.»

— Sin perjuicio de lo anterior, mediante el repaso de la normativa aplicable en este ámbito, debe concluirse la necesidad de una **interpretación restrictiva del supuesto de excepción de exigibilidad del seguro al autopromotor** en base a los siguientes argumentos:

a) La Ley incluye dentro de la **regla general** de la obligación y exigibilidad del seguro también los casos en que se trate de un promotor individual que impulsa las obras de edificación «para sí», esto es, para uso propio; así se deduce de los siguientes preceptos de la LOE:

1) El artículo 9, n.º 1, según el cual el *promotor* se define como «cualquier persona (física o jurídica, pública o privada) que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, tanto si lo hace «para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título», y tanto si se trata de una persona «individual o colectiva».

2) El artículo 19.2, que dice que en el seguro decenal tendrá la consideración de *tomador del seguro* el promotor y de *asegurados*, «el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo». Por tanto, la Ley contempla como un supuesto ordinario de seguro, dentro de la regla general de su

constitución obligatoria, aquel en que el asegurado es el propio tomador, esto es, el promotor.

3) El artículo 9.2.d, que entre las obligaciones del promotor señala la de suscribir los seguros del artículo 19.

b) La circunstancia de que «siendo la finalidad de la Ley la **“adecuada protección de los intereses de los usuarios”** (cfr. artículo 1.1), es importante advertir que el **concepto legal de usuario es distinto al de propietario, con el que podrá coincidir o no**, (...) de donde se colige sin dificultad que, fuera de los estrictos casos enunciados en la Ley, no puede dispensarse el cumplimiento del requisito legal del seguro para la inscripción de la obra nueva en base a la mera renuncia del titular inicial (promotor) o adquirente ulterior, pues **tal renuncia podría redundar en perjuicio de cualquier usuario que lo fuere por título distinto al de titular del dominio** (cfr. artículo 6.2 del Código civil).

c) Finalmente, «la exigencia de la constitución del seguro y su carácter obligatorio para el promotor, incluso antes de que se produzca la primera transmisión *inter vivos*, se explica también por su **afectación al interés de terceros**, como son los restantes agentes que intervienen en el proceso de la edificación y los acreedores hipotecarios de la edificación o de los distintos elementos en que se haya dividido. Así resulta, en cuanto a los primeros, del régimen de responsabilidad establecido por el artículo 17, n.º 3, de la Ley, al disponer que “cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente”.»

## 2. SUPUESTOS CONCRETOS

A partir de ahí, la DG analiza en cada una de las resoluciones el concreto supuesto de hecho, y en las tres primeras, como en

la última, acaba exigiendo la constitución del seguro decenal:

### Resolución de 22 de julio de 2010

Dos matrimonios, copropietarios de una parcela sobre la que hay declarada una vivienda, otorgan ahora declaración de obra nueva de otra vivienda independiente, sin constituir propiedad horizontal y sin contratar el seguro decenal, pues alegan que es para uso propio.

La Dirección General procede a analizar en cada una de las resoluciones el concreto supuesto de hecho y, tanto en las tres primeras como en la última, acaba exigiendo la constitución del seguro decenal

La DG exige el seguro, por cuanto:

- 1) En estos casos de comunidad ordinaria, la construcción es un **acto colectivo** (cfr. artículo 398 del Código civil). También el uso corresponde a todos los comuneros (cfr. artículo 394 del Código civil). Cosa distinta sería que se contuviera una asignación de usos exclusivos a favor de los respectivos matrimonios cotitulares sobre cada una de las respectivas viviendas.
- 2) Consecuencia de ello es que faltan los siguientes requisitos para aplicar la exención: **no tratarse de una única vivienda unifamiliar, ni existir autopromotor individual**, sino una pluralidad de titulares en régimen de comunidad ordinaria **ni un uso propio y diferenciado sobre cada vivienda**.

### Resolución de 23 de julio de 2010

En el Registro de la Propiedad consta inscrito un edificio declarado en construcción, constituido en propiedad horizontal, con dos propietarios, cada uno de ellos de diversos elementos independientes, entre ellos dos viviendas, una a nombre de cada uno de los propietarios. Ahora se otorga:

- 1) Una ampliación de obra nueva, relativa a un sótano y una buhardilla.
- 2) La declaración de fin de obras.

- 3) La rectificación de la propiedad horizontal, con disolución de condominio y adjudicación de los nuevos elementos privativos.

La DG resuelve no admitir la exoneración del seguro decenal, matizando, sin embargo, al distinguir dos actos independientes:

## a) La ampliación de obra nueva.

La DG recuerda la doctrina contenida en la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, relativa a que la excepción a la exigibilidad del seguro se aplica únicamente a las obras de ampliación que no sean autónomas, sino simultáneas a una rehabilitación.

Sin embargo, no es exigible el seguro cuando la ampliación, como es el caso presente, no afecta a la habitabilidad de las viviendas (Resolución de 17 de noviembre de 2007), aunque se realicen en edificios destinados también a viviendas.

## b) La declaración de fin de obras.

Aquí la DG estudia distintos aspectos.

- En primer lugar, por lo que se refiere a si el momento de declaración de finalización de la obra es el adecuado para la exigencia del seguro decenal, se impone la respuesta afirmativa. Así lo declaró la citada Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, recogiendo doctrina ya acuñada con anterioridad (*vid.*, entre otras, Resolución de 20 de marzo de 2000).
- En segundo lugar, se plantea la cuestión de determinar si, existiendo en el edificio solo dos elementos privativos, del total de ocho, destinados a vivienda, es aplicable a dicho edificio la exigencia del seguro decenal. De nuevo encontramos la respuesta, y también en sentido afirmativo, a esta cuestión en la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, que alude a la misma por referencia a los que denomina «edificios mixtos» de oficinas-viviendas.
- Por otro lado, si en este caso resulta de aplicación o no la excepción que respecto de la obligación de la constitución del seguro decenal introdujo la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, para el «supuesto de autopromotor individual

de una única vivienda unifamiliar para uso propio».

## Hay unanimidad en la determinación del momento adecuado para la exigencia del seguro decenal: el de la declaración de finalización de la obra

- En el presente caso, tanto la obra nueva inicialmente declarada como la ampliación posterior se realizan en régimen de comunidad ordinaria por los dos propietarios del inmueble. Tanto más la ampliación cuanto que se realiza sobre elementos comunes de la propiedad horizontal, sujetos a un régimen estatutario de copropiedad entre todos los titulares de los elementos privativos (cfr. artículos 396 del Código civil y 3b de la Ley de Propiedad Horizontal). Por todo ello, la construcción no puede predicarse individual, sino que, por su propia naturaleza, es un acto colectivo (cfr. artículo 398 del Código civil).
- Tampoco cabe considerar el supuesto como similar a la denominada *comunidad valenciana*, pues la asimilación del concepto de *autopromotor individual* al de *comunidad valenciana* para la construcción de edificios, como puso de manifiesto la reiterada Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, se admite «si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan. Para ello, debe tenerse presente que en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se construyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente, de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente».

— Tampoco concurre en este caso el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no estamos en presencia de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un *edificio plurifamiliar* integrado, a parte de otros elementos, por dos viviendas.

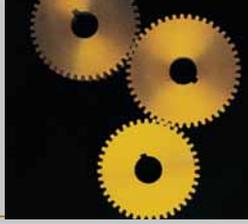
- Finalmente, en cuanto al requisito de la acreditación de tratarse de una vivienda unifamiliar para uso propio, este uso propio, por ser generalmente un hecho futuro con relación al momento de la declaración de la obra nueva, puede entenderse cumplido con la nuda manifestación del promotor en tal sentido, siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental (como, por ejemplo, en el caso a que se refiere la Resolución de 9 de mayo de 2007 de aportarse una licencia municipal de obras que no lo sea para una vivienda unifamiliar). Pues bien, en el presente supuesto se verifica precisamente la misma circunstancia a que se refería la citada Resolución de 9 de mayo de 2007, pues la licencia municipal de obras no lo es para una vivienda unifamiliar.

## Resolución de 26 de julio de 2010

Sobre una finca propiedad de un matrimonio, constituida por una planta baja almacén y una planta piso desván, se otorga:

- 1) Ampliación de obra nueva en construcción de dos viviendas: una en planta primera (por transformación del desván) y otra en planta segunda, seguida de división horizontal.
- 2) Donación de una vivienda a cada uno de los dos hijos.
- 3) Declaración de fin de obras de las viviendas por cada uno de los hijos propietarios.

De nuevo, la DG resuelve no admitir la exoneración del seguro decenal, distinguiendo también aquí entre los dos mismos actos independientes:



**a) La ampliación de obra nueva.**

La DG recuerda la doctrina contenida en la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, en la que se entendió que la exclusión de la exigencia del seguro que introdujo la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, afecta a los casos de rehabilitación *strictu sensu*, incluyendo únicamente las obras de ampliación que no sean autónomas, sino simultáneas a una rehabilitación. En el presente caso, dice la DG, «la ampliación de la obra se ampara en una licencia concedida con fecha 25 de octubre de 2006, independiente de la obra inicialmente construida, cuyo objeto es autorizar la modificación y ampliación del proyecto inicial de la obra, sin que resulte de la documentación aportada referencia alguna a la rehabilitación del edificio. Esta doctrina ya fue aplicada al caso resuelto por la Resolución de 19 de julio de 2005, similar al ahora examinado (transformación del uso de una de las plantas para su destino a viviendas y construcción de una nueva planta adicional con el mismo destino), al amparo de una nueva licencia de obras».

Por tanto, la transformación de un local o un desván en vivienda no se engloba en el concepto de *rehabilitación* que no haría exigible el seguro.

**La transformación de un local o un desván en vivienda no se engloba en el concepto de *rehabilitación* que no haría exigible el seguro**

**b) La declaración de fin de obras.**

Aquí la DG estudia las mismas cuestiones que en la resolución anterior y llega a las mismas conclusiones, con las siguientes particularidades en relación a la posible aplicación de la excepción del «supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio»:

- Es cierto que, en este caso, la declaración de finalización de la obra se hace de forma separada respecto de cada una de las dos viviendas por los respectivos titulares de las mismas. Así, en el apartado del OTORGAN del acta, se afirma que «cada uno de ellos (los otorgantes) deja totalmente termina-

da la construcción de sus respectivas entidades, referidas en el expositivo 1 de este instrumento, en los términos que resultan del proyecto para el cual se concedió la licencia», sin que formalmente pase la situación en momento alguno intermedio por la propia de una comunidad. En este sentido, vendría a suponer una situación similar a la de la denominada *comunidad valenciana*, pues, como afirmaron las resoluciones de este Centro Directivo de 3 de diciembre de 2003 y 9 de mayo de 2007, en el concepto de *autopromotor* para uso propio puede incluirse los supuestos de «comunidad valenciana cuando se construyan diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos *ab initio* de su propia vivienda con carácter independiente, es decir, cuando existe autopromoción individual de sus respectivos elementos independientes». A partir de aquí, la DG reitera la doctrina de la resolución anterior, según la cual la asimilación del concepto de autopromotor individual al de comunidad valenciana para la construcción de edificios se admite únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas lo permitan, siendo dueño cada uno de los promotores de su propia vivienda con carácter independiente.

- En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural de las dos viviendas, situadas respectivamente en las plantas primera y segunda del edificio e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables: «el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, vigas, forjados y muros de carga; y las fachadas» (cfr. artículo 396 del Código civil), lo que imposibilita dicha asimilación. Precisamente esta inseparabilidad del conjunto de los elementos estructurales comunes de los edificios que arquitectónicamente hace interdependientes unos elementos privados con otros es lo que justifica que, respecto de los edificios configurados en régimen de propiedad dividida horizontalmente, la normativa prevea que el otorgamiento del acta de finalización de la obra nueva, en caso de

no realizarse por el conjunto de todos los titulares registrales, corresponda al Presidente de la Junta de Propietarios (cfr. artículo 47, n.º 2c, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Añádase la dificultad que representa para admitir *in casu* la concurrencia de la condición de *autopromotor* en los otorgantes el hecho de que el acta de finalización de la obra se otorga el mismo día en que aquellos adquieren el dominio de las respectivas viviendas, en virtud de donación hecha a su favor mediante escritura pública (cfr. artículo 633 del Código civil), a la vista de la definición legal que de la figura del promotor, como agente de la edificación, se contiene en el artículo 9, n.º 1, de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Tampoco concurre en este caso el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no estamos en presencia de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado, a parte de otro elemento privativo, por dos viviendas.

**RDGRN de 11 de noviembre de 2010**

Venta de una vivienda unifamiliar, declarada en su día para uso propio, sin acreditar ahora dicho uso ni la constitución del seguro decenal.

Viniendo la acreditación del uso propio impuesta como requisito para la venta ulterior de la vivienda en los supuestos de excepción a la obligatoriedad del seguro decenal a que se refiere la DA 2.ª de la Ley 38/1999, el único interés de esta Resolución radicaba en ver si para la DG tal acreditación por parte del vendedor requería de alguna forma especial. Al respecto, la Resolución habla de «prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho».

**RDGRN de 25 de marzo de 2011**

Sobre un único solar, un matrimonio en régimen de gananciales declara un conjunto de edificación compuesto de



dos viviendas unifamiliares adosadas, que constituyen en régimen jurídico de propiedad horizontal, aun cuando, en posterior escritura de rectificación, se «condiciona suspensivamente» la constitución del régimen de propiedad horizontal al transcurso de diez años desde la fecha de recepción de las obras.

**La Dirección General rechaza la aplicabilidad de la exención del autopromotor para uso propio, por cuanto no se trata de una única vivienda**

La DG rechaza la aplicabilidad de la exención del autopromotor para uso propio, por cuanto no se trata de una única vivienda.

## CONCLUSIONES

**Primero.** La DG considera inaplicable la excepción del autopromotor individual al

supuesto de construcción por copropietarios, que califica como un «acto colectivo» (artículo 398 del Código civil), en el cual el uso corresponde a todos los comuneros (artículo 394 del Código civil).

Son excepciones a lo anterior:

- 1) La llamada *comunidad valenciana*, cuyos requisitos no concurrirán, sin embargo, si no hay una independencia estructural de las viviendas; v. g. por estar situadas en plantas independientes e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables «el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y, entre ellos, los pilares, vigas, forjados y muros de carga; y las fachadas» (cfr. artículo 396 del Código civil).

Por dicho motivo, se rechaza el recurso en la segunda Resolución. Por el contrario, en la primera sí habría esa independencia, al tratarse de dos viviendas aisladas en una misma parcela, y ello aun cuando se hubiere utilizado el régimen de la «propiedad horizontal tumbada».

Pero, al no haberse hecho así, la DG confirma la calificación negativa.

Cabe decir que esta interpretación restrictiva de la comunidad valenciana como supuesto de excepción encajable en lo legalmente previsto, si bien resulta ajustada a la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, no fue aplicada por la DG en la Resolución de 9 de mayo de 2007 (aunque en la que ahora comentamos se cite como argumento), resolución en la que admitió un caso de comunidad valenciana en división horizontal como exento de la obligación de constitución del seguro. Y lo hizo con cita expresa de la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, según la cual (decía en 2007 la DG) «no se excluían siempre y en todo caso supuestos de división horizontal en sentido vertical. También aquí puede existir comunidad valenciana cuando se construyan diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos *ab initio* de su propia vivienda con carác-



- ter independiente, es decir, cuando existe autopromoción individual de sus respectivos elementos independientes».
- 2) La existencia de un pacto de asignación de uso exclusivo de cada vivienda, sin necesidad de que haya propiedad horizontal con extinción de condominio. Es otra posibilidad que, en el supuesto de la primera Resolución, habría permitido la exoneración del seguro, de haberse pactado.

Por lo demás, decir que, en nuestra opinión, este concepto de *acto colectivo* en tanto que obstáculo a la aplicación de la excepción no puede entenderse de una manera literal, por cuanto ello implicaría no admitir dicha excepción en casos como el del matrimonio o la pareja a los que les pertenece por mitades, o el de la construcción o la ampliación de su vivienda familiar por un padre y sus dos hijos, lo que debería llevar a la necesidad de distinguir según las peculiaridades de cada caso.

**Segundo.** Al ser el «uso propio» un hecho futuro, en la declaración de obra nueva basta la mera manifestación del promotor en tal sentido. Sin embargo, la existencia de una licencia de obras para un edificio plurifamiliar, como es el caso de las dos primeras resoluciones, desvirtúa dicha manifestación e impide hablar, según la DG, tanto de una única vivienda unifamiliar como de uso propio. Hay que entender, respecto de dicho uso, que quedan a salvo los supuestos que acabamos de mencionar en el punto anterior; no sería el caso, sin embargo, de la última Resolución, en la que la licencia de obras no solo contradice claramente cualquier pretensión de configurar la construcción como una única vivienda, sino que también impide el uso propio, dado que, siendo dos viviendas, únicamente hay un autopromotor: el matrimonio otorgante.

**Tercero.** El seguro decenal es exigible en los «edificios mixtos» de oficinas-viviendas, incluso en casos como el de la segunda Resolución, en el cual, del total de ocho elementos independientes, solo dos se destinan a vivienda.

**Cuarto.** En caso de ampliación de obra nueva, no es exigible el seguro en los siguientes casos:

- 1) Cuando la ampliación es simultánea a una rehabilitación (Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). Es necesario, sin embargo, repasar los términos de dicha Resolución-Circular: «La amplitud del concepto legal de *rehabilitación* induce a pensar que, pese a su literalidad, también están excluidos del seguro decenal los casos en que la actuación rehabilitadora va unida a obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que se realizan simultáneamente y bajo la misma licencia urbanística de edificación (cfr. artículos 4.c y 5 del Real Decreto 2329/1983), **quedando solamente sujetas a la prestación de la garantía del seguro de daños materiales o de caución las obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que, por no venir exigidas por su deterioro, puedan catalogarse de mejora del inmueble, es decir, las que no tengan su causa en el deber de conservación impuesto a los propietarios de los edificios** (artículo 16.1 de la Ley 38/99). Desde el punto de vista registral, al tratarse de una cuestión urbanística y técnica, el registrador habrá de atenerse a la calificación que a la obra concreta dé la licencia de edificación, también necesaria para este tipo de obras en las distintas normas urbanísticas autonómicas como lo estaba en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, de manera que no será preciso acreditar la constitución del seguro decenal si la licencia testimoniada autoriza una rehabilitación del edificio, aunque, además, permita su reforma o modificación, total o parcial, o a la ampliación de su volumetría, y, por el contrario, debe exigirse la justificación del seguro decenal cuando la licencia de edificación se limite a autorizar una obra autónoma de reforma, ampliación o modificación del edificio, no simultánea a una rehabilitación. Los casos dudosos se podrán resolver mediante una certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la Ley de Ordenación de la Edificación establece como de rehabilitación y por medio de la licencia municipal, que debe indicar a qué tipo de obras se refiere». En este sentido, cabe recordar que la Resolución de 9 de abril de 2007 también exigió el seguro en

un supuesto de rehabilitación con ampliación consistente en levantar una nueva planta en el edificio, por entenderse que excedía del concepto de *rehabilitación* a los efectos vistos.

- 2) Cuando no afecta a la habitabilidad de las viviendas (porque se trata, por ejemplo, de ampliación de un local), aunque se realicen en edificios destinados también a viviendas (RDGRN de 17 de noviembre de 2007).

**Quedan sujetas a la prestación de la garantía del seguro de daños materiales o de caución las obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que, por no venir exigidas por su deterioro, puedan catalogarse de mejora del inmueble**

**Quinto.** La transformación de un local o un desván en vivienda no se engloba en el concepto de *rehabilitación*, que no haría exigible el seguro. Por dicho motivo, ya apreciado en la RDGRN de 19 de julio de 2005, la DG rechaza ahora la aplicación de la excepción estudiada en el caso de la tercera Resolución comentada.

**Sexto.** La acreditación del «uso propio» al vender la vivienda unifamiliar sin haber constituido el seguro, y dentro de los diez años siguientes a su terminación, requiere «prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho». Lo único que exige la DG, por tanto, es que se trate de prueba documental, por lo que la apreciación notarial que se base, por ejemplo, en la mera declaración de testigos deberá revestirse del juicio de notoriedad correspondiente, y plasmar este en acta independiente (como señala la DG) o bien, entiendo yo, en la propia escritura de transmisión. Por lo demás, considero que la práctica habitual de acreditación mediante recibos de pago de suministros (agua, luz, gas, teléfono, etc.) debería seguir siendo suficiente para la acreditación que la Ley exige, sin necesidad de la solemnidad y los efectos de la declaración de notoriedad.