

## El Sistema Notarial aporta seguridad y ahorro\*

---

Según un estudio elaborado por el profesor de Harvard, Peter L. Murray, "las transacciones inmobiliarias en países que han adoptado el modelo notarial de seguridad jurídica preventiva generan menos costes y mayor satisfacción en los consumidores que las producidas en estados donde se aplica el sistema anglosajón de seguro de títulos".

Peter L. Murray realizó este estudio a petición del Consejo de Notariados de la Unión Europea (CNUE), centrándose en la transmisión de bienes inmuebles en tres países que aplican el sistema notarial (Estonia, Francia y Alemania) y tres que siguen el sistema anglosajón (Suecia, Reino Unido y Estados Unidos). En sus conclusiones deja claro lo complicado que resulta comparar los costes o la eficiencia de los profesionales que intervienen en este mercado, debido a las diferentes regulaciones, reglamentaciones fiscales e inmobiliarias, sistemas de registro y condiciones bancarias existentes.

### **DIFERENCIA DE COSTES**

Este estudio no ha encontrado evidencias de que la desregulación de los servicios de transmisión de bienes inmuebles suponga una reducción en los costes o una mayor eficiencia en los países objeto de estudio, sino más bien al contrario. En las jurisdicciones más reguladas, como Estonia y Alemania, los costes medios son bajos (en particular para las numerosas transacciones de valor medio y bajo), los sistemas de registro funcionan eficazmente y la satisfacción de los consumidores parece ser alta.

En Inglaterra, con una regulación algo menor, se aprecian unos costes elevados para las numerosas operaciones de menor cuantía (aunque algo inferiores para las transacciones de valor alto), un elevado índice de fracasos en las transacciones (30%) y un bajo nivel manifiesto de satisfacción de los consumidores.

En Suecia, los agentes de la propiedad inmobiliaria han asumido el control del proceso de transmisión de bienes inmuebles y aparentemente se permiten cobrar comisiones de venta en muchas transacciones en las que no es necesaria su intervención.

---

■ \* Nota de la redacción de *Escritura Pública* Nº 50.

En Estados Unidos la desregulación parcial de la transmisión de bienes inmuebles ha permitido que los bancos distorsionen el sistema en beneficio propio y en el de sus abogados a costa de los consumidores.

## ASESORAMIENTO LEGAL

Otro de los puntos de interés del informe radica en el papel de los participantes en las transacciones, en concreto de los compradores, quienes necesitan asesoramiento legal independiente para culminar con éxito la compraventa de bienes inmuebles. En Estonia, Francia y Alemania, las partes tienen garantizado un asesoramiento legal independiente de gran calidad y la realización de sus transacciones por notarios públicos.

### Desregular no implica mejorar

**E**L mercado de los servicios de transmisión de bienes inmuebles dista de ser perfecto –según el estudio de este profesor de Harvard– y la desregulación no supone que los servicios sean mejores a un precio menor. Por el contrario, Murray asegura que todo parece indicar que los bancos, abogados y agentes de la propiedad inmobiliaria pueden influir en los costes y prácticas desde sus posiciones estratégicas en el mercado.

**Costes notariales\* en España y Reino Unido**

	COMPRAVENTA INMUEBLE			CONSTITUCIÓN HIPOTECA		
	120.000	240.000	480.000	120.000	240.000	480.000
España	289	342	421	409	437	510
Reino Unido	1.100**	1.100**	1.475**	735**	735**	735**

\*En el Reino Unido son costes de abogacía, dado que no intervienen notarios.  
\*\*Honorarios de un único abogado. Normalmente hay un abogado por cada parte.

Fuente: Martínez Lage & Asociados.

Los vendedores y compradores del Reino Unido pueden recurrir al asesoramiento de sus propios abogados, quienes en algunos casos también representan a los bancos financiadores. Los vendedores y compradores de Estados Unidos pueden contratar a sus propios abogados, pero con frecuencia confían en los abogados o compañías de títulos que representan a los bancos financiadores.

En Suecia, las partes de las transacciones generalmente no están asesoradas por abogados, sino por los agentes de la propiedad inmobiliaria contratados por el vendedor. Los conflictos de intereses económicos y la limitada experiencia profesional de los agentes pueden comprometer la calidad del asesoramiento prestado por estos.

**MENOS DEL 1%**

En todos los países estudiados, las tarifas y los costes de los profesionales dedicados a la transmisión de bienes inmuebles suponen una proporción mínima del importe de la mayor parte de las transacciones inmobiliarias, generalmente por debajo del 1% o, y quedan normalmente eclipsados por los costes de los agentes de la propiedad inmobiliaria y, en algunos casos, por los impuestos.

Para Murray, "el modelo de un profesional único neutral –como el notario– que atiende los aspectos legales de la transacción inmobiliaria y realiza la transferencia de títulos mediante el acceso directo a un registro público ofrece ventajas significativas en términos de rentabilidad e integridad del sistema, si se compara con otros modelos basados en profesionales contratados por las partes implicadas u otros modelos totalmente desregulados".