

5 años del COVID

Análisis económico y social del Notariado

Madrid, 14 de marzo de 2025

DESARROLLO TECNOLÓGICO Y PROTOCOLO NOTARIAL ANTE EMERGENCIAS

El desarrollo tecnológico del Notariado comenzó en 2002 con la constitución de su propio centro tecnológico, que dotó a todos los notarios de firma electrónica reconocida, y la posterior apertura de la Sede Electrónica Notarial, con avanzados medios y sistemas de información para el intercambio y tramitación electrónica de datos y de millones de documentos con las administraciones públicas y otros organismos.

Durante la pandemia del COVID-19 los notarios, que son funcionarios públicos, no pudieron prestar servicios online a ciudadanos y empresas por carecer de la ley que les permitirá hacerlo, aunque ya estuvieran preparados para ello.

Declarada en marzo de 2020 la actividad notarial como servicio público esencial, todas las notarías permanecieron abiertas incluso durante los meses de confinamiento, para atender aquellos actos cuya demora podía perjudicar gravemente a los interesados, como la formalización de préstamos y créditos, compraventas con plazos inminentes, o la firma de testamentos y poderes para personas vulnerables.

Hoy, esa realidad es muy diferente. La apertura en 2021 de la Sede Electrónica Notarial a ciudadanos y empresas, a través del Portal Notarial del Ciudadano, y, sobre todo, la aprobación de la ley 11/2023, ha hecho posible crear el protocolo electrónico notarial y poder prestar determinados servicios online, fundamentalmente los de índole mercantil, así como facilitar copias electrónicas autorizadas a ciudadanos y empresas.

Un gran logro largamente solicitado por los notarios que les ha permitido desarrollar un protocolo para situaciones de emergencia ya aplicado en la tragedia provocada por la DANA en Valencia. Así, notarios de todo el país han autorizado de momento, desde la Sede Electrónica Notarial y gratuitamente, más de 12.000 actas online que están permitiendo a los damnificados por la DANA acreditar las propiedades perdidas o dañadas. También han podido obtener miles de copias electrónicas autorizadas de las escrituras públicas perdidas en la tragedia.

Servicio esencial durante la pandemia

Durante la pandemia del COVID-19, los notarios desempeñaron un papel esencial en la prestación de servicios a la ciudadanía, manteniendo operativas sus notarías incluso en los momentos más críticos. Los 3.000 notarios y los 17.000 profesionales que trabajan con ellos siguieron prestando sus servicios a la ciudadanía en los peores momentos de la pandemia y en las duras condiciones de todos conocidas.

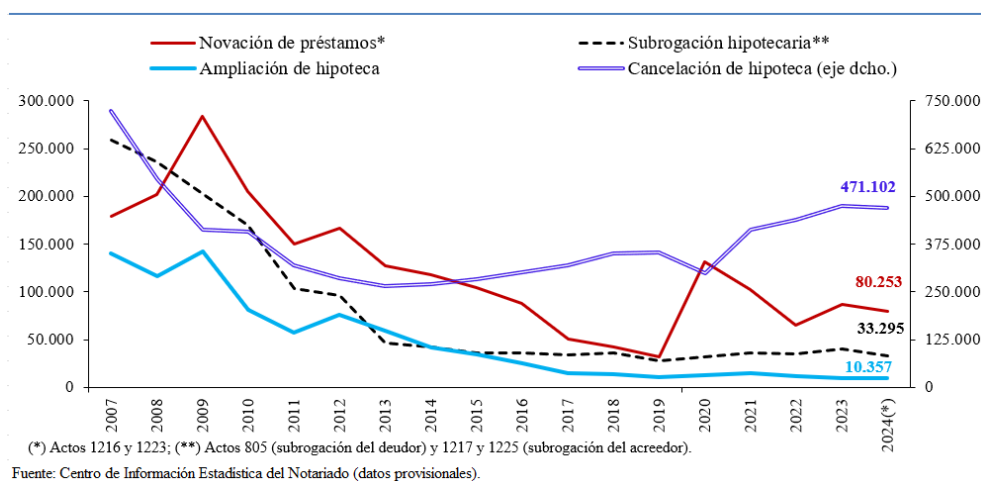
Hubo ciertos servicios que no solo se mantuvieron, sino que incluso crecieron durante la crisis sanitaria, como las novaciones de préstamos o las subrogaciones hipotecarias, demostrando la importancia de la función notarial en tiempos de incertidumbre.

En la siguiente sección de este informe se analiza la evolución de los principales actos notariales en los últimos años y se pone el foco en una doble comparativa: por una parte, frente a la realidad existente en el último año prepandemia (2019) y, por otra parte, frente a lo ocurrido tanto en la pandemia (2020) como en los primeros años de recuperación (2021 y 2022).

DESCENSO DE LAS NOVACIONES Y AUMENTO DE LAS SUBROGACIONES Y CANCELACIONES DE HIPOTECAS

Durante lo peor de la crisis asociada a la COVID, la contracción severa de la actividad llevó a las autoridades a aprobar medidas de apoyo para trabajadores, familias y colectivos vulnerables tales como moratorias para el pago de los intereses y el principal de los préstamos contraídos, entre otras. **Fruto de esas medidas se formalizaron ante notario novaciones de préstamos, que rozaron en 2020 las 130.000 operaciones, lo que supuso un aumento de casi el 300% frente al año 2019** (Gráfico 1). Ya en 2021, y de la mano de menores medidas restrictivas y el comienzo de la recuperación económica, la tendencia comenzó a revertirse hasta alcanzar las 80.253 operaciones de novaciones de préstamos en 2024, una cifra todavía superior a las 32.624 operaciones registradas en 2019, último año prepandémico.

Gráfico 1: otros actos relacionados con los préstamos



Las subrogaciones de hipotecas, tras seguir una tendencia estable y moderadamente a la baja en los años prepandemia, mostraron una evolución ligeramente alcista tanto en el propio 2020 como en los años posteriores al COVID (2021-23). En 2024, con 33.295 operaciones realizadas, se produjo una pequeña reducción frente a 2023. Aunque la cifra de 2024 es un 20% superior a la de 2019 (27.648 operaciones), sigue siendo relativamente baja si se compara sobre con el número de operaciones anuales que se realizaban en el periodo 2007-2013.

Las ampliaciones de hipoteca, por su parte, habían mostrado una caída gradual en los años anteriores a la pandemia, una tendencia que se había iniciado en 2012, año en el que se registraron 76.072 operaciones. Dicha senda a la baja se debió posiblemente por efecto de las mayores exigencias de las entidades financieras para conceder o ampliar la financiación tras la crisis económica de 2008. Tanto en el propio 2020 (12.840 operaciones) como en 2021 (15.021 operaciones) se registró un repunte, si bien a partir de ahí se volvió a la baja hasta las 10.357 operaciones en 2024.

Las cancelaciones de hipotecas experimentaron un retroceso significativo en 2020 (299.062 operaciones y reducción del 15% frente a 2019). A partir de 2021, la tendencia alcista de años anteriores se retomó. Posiblemente, ese año se registraron operaciones no realizadas en 2020

debido a la pandemia. El crecimiento se prolongó hasta 2023, año en el que se produjeron 475.840 operaciones (8% más que en 2022). Ya en 2024, se observa un estancamiento en el número de operaciones (471.102). El mencionado incremento de operaciones de los años posteriores a la pandemia podría deberse a factores como la finalización de préstamos hipotecarios concedidos durante los años álgidos del boom de la construcción vivido en España entre finales de los 90 y 2008. Otra razón que podría impulsar las mayores cancelaciones serían las liquidaciones de hipotecas que se estaban acercando a su fin ante la subida de tipos de interés que se realizó en el periodo 2022-2023, que se tradujo en mayores costes de los préstamos.

Por último, cabe destacar que, si bien las novaciones de préstamos y las cancelaciones de hipoteca si se vieron claramente impactadas por la pandemia en 2020, apreciándose una reversión de dicho impacto en los años siguientes, en los actos de ampliación y subrogación de hipoteca no se observa ningún shock significativo en el número de actos relacionado con la pandemia.

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS RECUPERA Y SUPERA SUS NIVELES PREPANDÉMICOS

La pandemia y las restricciones de movilidad llevaron al mercado inmobiliario a caídas en 2020: el número de compraventas de vivienda situó en 490.207 según los datos de CIEN, un 14,6% menos que en 2019, ejercicio en el que las transacciones alcanzaron las 574.046 operaciones (Cuadro 1).

Esta tendencia se ha revertido con amplitud y rapidez desde 2021, cuando el mercado experimentó un fuerte repunte con un crecimiento interanual del 38,2%, alcanzando las 678.522 operaciones. Durante 2022 y 2023, la compraventa de viviendas mantuvo un ritmo estable, aunque con cierta moderación en el crecimiento. Finalmente, en 2024, se han registrado 716.183 operaciones, superando significativamente los niveles prepandémicos de 2019.

En paralelo a este incremento en la compraventa de viviendas también es destacable el aumento en las donaciones familiares, que en 2024 alcanzaron un récord de 199.295 operaciones, un 15% más que el año anterior.

Cuadro 1: compraventas anuales por tipo de vivienda (niveles y variación interanual en %)

Año	Total Vivienda		Vivienda piso		Vivienda unifamiliar	
	Total operaciones	% Variación interanual	Total operaciones	% Variación interanual	Total operaciones	% Variación interanual
2007	853.568	-	675.187	-	178.381	-
2008	564.838	-33,8%	453.734	-32,8%	111.104	-37,7%
2009	463.800	-17,9%	379.128	-16,4%	84.672	-23,8%
2010	497.800	7,3%	405.842	7,0%	91.958	8,6%
2011	356.666	-28,4%	290.112	-28,5%	66.554	-27,6%
2012	370.005	3,7%	305.426	5,3%	64.579	-3,0%
2013	306.061	-17,3%	247.594	-18,9%	58.467	-9,5%
2014	369.400	20,7%	294.984	19,1%	74.416	27,3%
2015	404.355	9,5%	320.701	8,7%	83.654	12,4%

2016	460.865	14,0%	364.782	13,7%	96.083	14,9%
2017	536.628	16,4%	426.838	17,0%	109.790	14,3%
2018	586.397	9,3%	462.870	8,4%	123.527	12,5%
2019	574.046	-2,1%	447.095	-3,4%	126.951	2,8%
2020	490.207	-14,6%	367.135	-17,9%	123.072	-3,1%
2021	678.522	38,4%	508.739	38,6%	169.783	38,0%
2022	721.351	6,3%	550.167	8,1%	171.184	0,8%
2023	642.561	-10,9%	494.343	-10,1%	148.218	-13,4%
2024(*)	716.183	11,5%	550.753	11,4%	165.430	11,6%

Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

Cabe recordar que el efecto de la primera ola en el mercado fue inédito: el número de compraventas efectuadas llegó a registrar desplomes que rozaron el 70% interanual en abril de 2020, sin diferencias por tipo de vivienda entre pisos y viviendas unifamiliares. De esta manera, la disminución de la actividad de las notarías a cuestiones de urgencia e inaplazables afectó por igual, probablemente, a ambos tipos de viviendas. Después de una caída tan grande en abril de 2020, abril de 2021 trajo consigo el mayor incremento interanual en un mes de toda la serie histórica, con un crecimiento del 243%.

Teniendo en cuenta el conjunto del período 2021-2024, se aprecia que ha consolidado una recuperación sostenida e intensa, con un mercado que no solo ha vuelto a los niveles pre-pandémicos, sino que los ha superado en 2024. Con 716.183 operaciones, la serie alcanza cifras que no se veían desde antes de la crisis financiera de 2008.

PREFERENCIA POR LA COMPRA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Con el despliegue de la fase de desescalada en junio de 2020 y el aligeramiento de restricciones durante el tercer trimestre se inició la recuperación en las transacciones inmobiliarias. La diferencia por tipo de vivienda se hizo visible y persistente a partir de julio. Los pisos siguieron en negativo durante el segundo semestre del año, al promediar una caída del 3,5% interanual. En cambio, la vivienda unifamiliar se disparó, anotándose un incremento promedio del 22,8% interanual. La buena evolución del segundo semestre ayudó a la vivienda unifamiliar a no dejarse por el camino un gran número de operaciones y registrar en 2020 un descenso de solo el 3,1% frente a la caída del 17,9% en las viviendas de tipo piso.

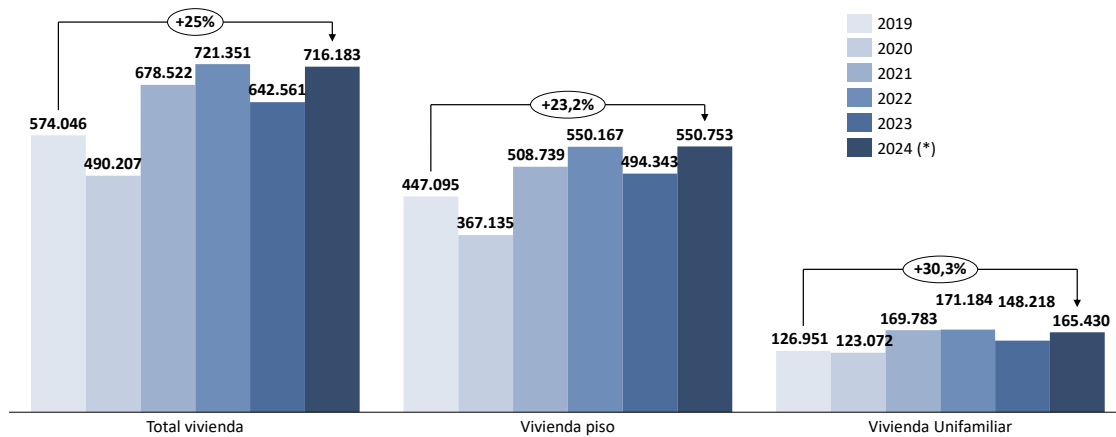
Ya en 2021, tanto la vivienda piso como la vivienda unifamiliar mostraron crecimientos similares (38,6% frente a 38,0%) lo que constata que el cambio en las preferencias de los consumidores se ha mantenido. Si se hubiera tratado de un efecto pasajero, el incremento en la vivienda piso debería haber sido sustancialmente mayor que el de la vivienda unifamiliar. Como se mencionó anteriormente, los pisos partían de valores inusualmente bajos en 2020. En contraste, la vivienda unifamiliar había experimentado una reducción significativamente menor.

Un indicador clave de esta transformación es la evolución de la cuota de compraventas según el tipo de vivienda. Antes de la pandemia, las viviendas unifamiliares representaban aproximadamente el 20% del total de operaciones. No obstante, en 2020, su peso en el mercado aumentó hasta 25%, reflejando una clara preferencia por espacios más amplios tras el confinamiento. Aunque en 2022 y 2023 este porcentaje se ajustó ligeramente, en 2024 las

viviendas unifamiliares siguen suponiendo el 23% de las transacciones, manteniéndose por encima de los niveles prepandémicos.

En términos absolutos, la compraventa de viviendas unifamiliares alcanzó en 2021 su segundo mayor nivel histórico, con 169.783 operaciones, solo superado por las 178.381 registradas en 2007. En 2022, el volumen de transacciones se mantuvo estable en 171.184 operaciones, pero en 2023 descendió un 13%, hasta 148.218 operaciones. No obstante, en 2024 se ha registrado una recuperación del 12%, con 165.430 operaciones, reflejando un interés sostenido por este tipo de vivienda. En comparación con los niveles prepandémicos, la actividad en 2024 es un 30% superior a la de 2019, consolidando un cierto cambio en las preferencias de los compradores.

Gráfico 2: compraventas por tipo de vivienda (variación interanual en %)



Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

AVANCE EN EL NÚMERO DE MATRIMONIOS Y AUMENTO PROGRESIVO DE DIVORCIOS

Otro de los efectos que tuvo la llegada de la crisis sanitaria fue que la celebración de matrimonios ante notario se redujo un 41% en 2020, hasta las 6.342 operaciones, aunque la formalización de divorcios apenas lo hizo un 1%, hasta las 9.505, manteniéndose prácticamente estable.

Si bien los ciudadanos decidieron posponer las celebraciones de matrimonios en la mayoría de los casos por las normas sanitarias en cuanto a las celebraciones (distancia social, máximo número de asistentes, confinamientos perimetrales entre autonomías, etcétera), se constata que la actividad notarial siempre estuvo al servicio de la ciudadanía aún en los momentos más complicados de la pandemia. Esto se refleja en la estabilidad del número de divorcios celebrados ante notario; siendo este un acto notarial que, a diferencia de los matrimonios, los ciudadanos no pospusieron en la misma medida.

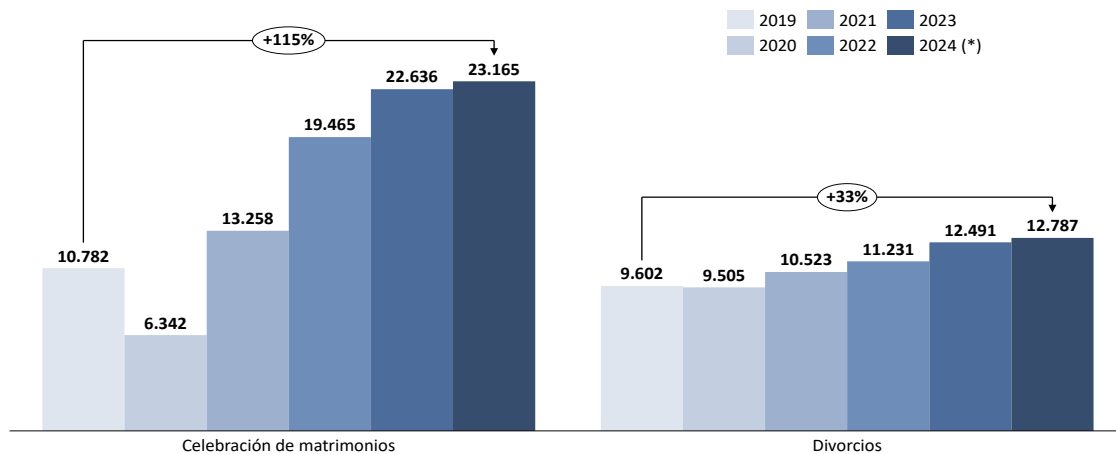
En cualquier caso, esta tendencia se volvió a invertir durante el ejercicio 2021, con aumentos interanuales del 109% en celebración de matrimonios, por el ya mencionado efecto rebote

(hasta las 13.245 celebraciones) y del 11% en divorcios (10.523), superando los niveles del año 2019 en ambos actos.

En los años siguientes, los matrimonios continuaron en ascenso, superando las 19.000 bodas en 2022 y las 22.000 en 2023, aunque con incrementos más moderados. Los divorcios también se mantuvieron en crecimiento, superando los 12.000 anuales en los últimos ejercicios. En 2024, ambas cifras muestran signos de estabilización, con un leve aumento respecto al año anterior.

En comparación con los niveles prepandémicos de 2019, los matrimonios han aumentado un 115%, mientras que los divorcios han crecido un 33%, consolidando una tendencia al alza sostenida tras la pandemia. El notable incremento de los matrimonios ante notario puede deberse a un cambio de costumbres en la sociedad en la forma a través de la que instrumentalizar su matrimonio y a un mayor conocimiento entre los ciudadanos sobre la posibilidad de realizar dicho acto ante notario, además de la flexibilidad, rapidez y sencillez que supone hacerlo a través de esta vía.

Gráfico 3: celebración de matrimonios y divorcios



Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

AUMENTO SOSTENIDO DE EXTINCIONES DE USUFRUCTO TRAS LA PANDEMIA

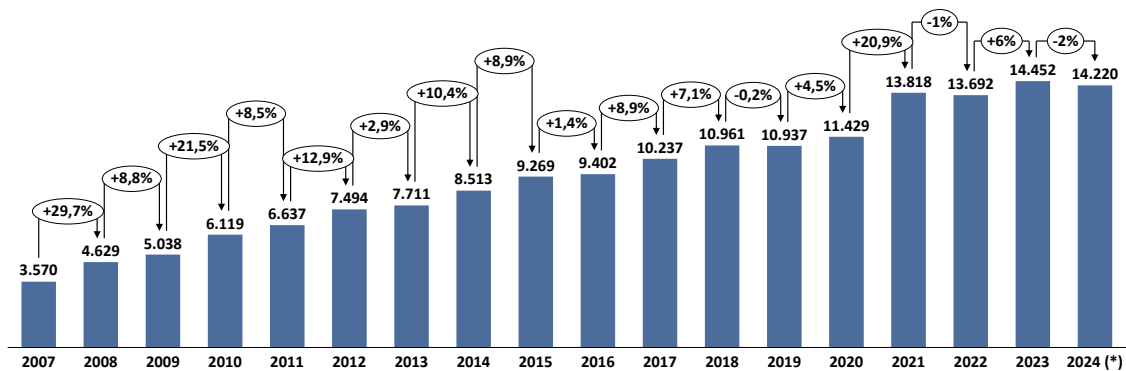
Entre 2015 y 2019, según datos del INE, el número de fallecimientos fue estable y cercano a los 420.000. Pero esta cifra, pandemia mediante, se disparó en 2020 hasta los 498.701, lo que supuso un aumento de 78.000 personas más que en los años precedentes. Durante el año 2021 se siguieron haciendo notar los efectos de la pandemia, aunque la cifra se redujo hasta las 452.812 defunciones.

Uno de los efectos directos del aumento de la mortalidad en los años 2020 y 2021 podría ser el aumento de las extinciones de usufructo, uso o habitación por fallecimiento. En concreto, este acto notarial venía exhibiendo un incremento sostenido desde el inicio de la serie (Gráfico 4). En el primer año de la pandemia se otorgaron 11.429 extinciones de usufructo por fallecimiento, un 4,5% más que en 2019. Sin embargo, durante el año 2021 la serie ha exhibido un aumento de mayor magnitud, con un incremento interanual del 20,8% hasta las 13.809 extinciones, alcanzando su máximo histórico en ese momento.

A partir de 2022, las cifras continuaron en aumento, aunque con una menor intensidad, superando las 14.000 extinciones anuales en 2022 y 2023. En 2024, se ha producido una ligera reducción, con 14.220 registros (-2%), lo que apunta a una estabilización tras el impacto de la pandemia.

En relación con 2019, las extinciones de usufructo han crecido más de un 30%, reflejando tanto las consecuencias de la crisis sanitaria como una consolidación de la tendencia al alza en estos servicios notariales motivada por el envejecimiento poblacional.

Gráfico 4: extinciones de usufructo, uso o habitación por fallecimiento



Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

LAS HERENCIAS SE CONSOLIDAN POR ENCIMA DE LOS NIVELES ANTERIORES A LA PANDEMIA

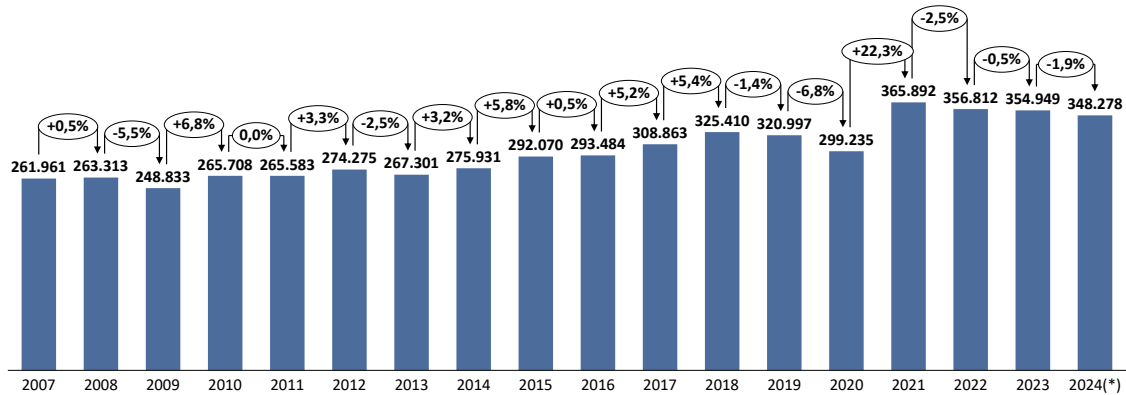
A diferencia de lo que ocurrió en el año 2020, durante 2021 el exceso de mortalidad sí se tradujo en un incremento de los actos notariales relacionados con las herencias. De hecho, tanto las renunciaciones como las aceptaciones aumentaron significativamente en 2021.

Cabe recordar que los actos relativos a las herencias pueden llevarse a cabo durante mucho tiempo tras el acto causante de las mismas, por lo que constituyen una variable que tiene un desfase con respecto a la evolución de la mortalidad. Esta circunstancia, junto al mencionado efecto “espera o rebote” habría propiciado que muchas de las operaciones pudieran haber esperado a formalizarse durante el 2021, en lugar de en el 2020 que, recordemos, tuvo una mortalidad que dobló la de 2021.

En cuanto a las aceptaciones de herencias (adjudicación por título sucesorio con o sin liquidación de comunidad conyugal), 2021 registró un fuerte incremento, con 365.892 aceptaciones, un 22,3% más que en 2020. En los años siguientes, las cifras mostraron una tendencia a la baja, con una leve disminución en 2022 y 2023, seguida de un ajuste adicional en 2024, situando el número de aceptaciones en 348.278 según datos provisionales.

Si comparamos con 2019, cuando se registraron 320.997 aceptaciones, el número de aceptaciones en 2024 sigue siendo un 8,5% superior, reflejando que, a pesar de la reciente disminución, el volumen de herencias aceptadas sigue por encima de los niveles prepandemia.

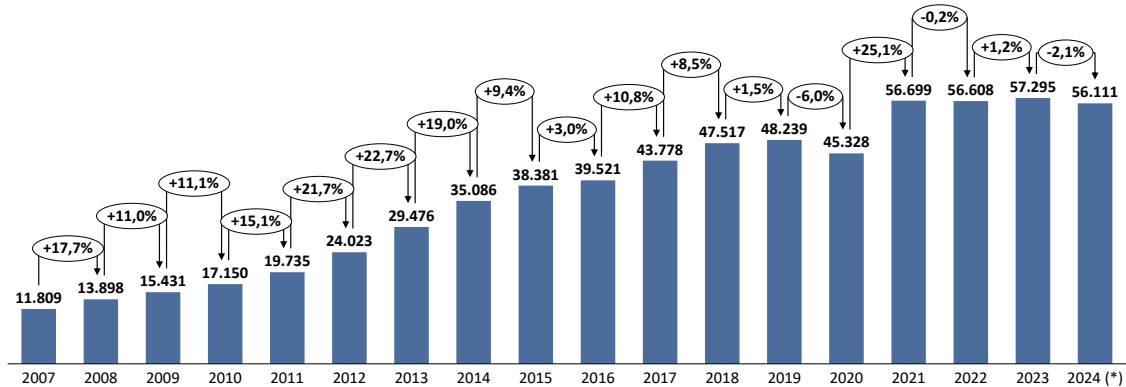
Gráfico 5: Aceptación de herencias



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado. *Datos provisionales.

A su vez, en cuanto a la renuncia de herencias (renuncia pura y renuncia traslativa), se produjo un aumento en 2021 (25%), también rompiendo la tendencia de contracción en la serie del 2020. Desde entonces, las cifras se han mantenido en niveles más altos que los existentes antes de la pandemia. En 2022, la cantidad de renunciaciones se mantuvo estable en 56.699 operaciones, mientras que en 2023 se registraron 57.295, el valor más alto de la serie. En 2024, el número de renunciaciones descendió un 2,1%, aunque sigue por encima de los niveles prepandemia, consolidando la tendencia al alza de los últimos años.

Gráfico 6: Renuncia de herencias (pura o traslativa)



Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

AUMENTO SOSTENIDO EN EL OTORGAMIENTO DE TESTAMENTOS

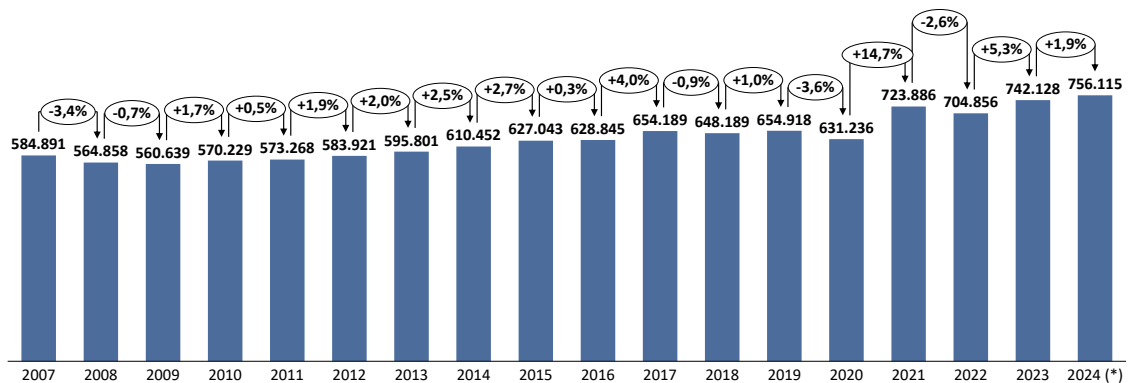
El número de testamentos alcanzó los 723.642 en 2021, aumentando en 92.406 frente a los otorgados en 2020, lo que constituye un incremento del 14,6%. El 98% de ellos (708.832) fueron testamentos unipersonales abiertos, en los que la persona que testa expresa las disposiciones del testamento en presencia de un notario. El 2% restante lo conforman otro tipo de testamentos o actos de última voluntad, como testamentos cerrados u ológrafos.

Si bien la serie de testamentos experimentó una caída en el año 2020, al igual que en otras variables que tienen que ver con la mortalidad como el número de usufructos o las herencias,

se ha producido un efecto retardado. Esto se materializa en la mayor subida interanual de la serie desde el 2007 y también, en el máximo histórico de la misma por el número de operaciones, superando con amplitud la barrera de los 700.000 testamentos.

Desde entonces, la tendencia se ha mantenido al alza. En 2023, el número de testamentos superó los 740.000, mientras que en 2024 se han alcanzado los 756.115, registrando la cifra más alta de la serie. En comparación con los niveles prepandémicos, los otorgamientos han aumentado más de un 20% respecto a 2019, reflejando un cambio estructural en la planificación patrimonial de la mano de un envejecimiento poblacional progresivamente más acusado.

Gráfico 7: testamentos



Fuente: Centro de Información estadística del Notariado (*) Datos provisionales

El Notariado hoy:

Los notarios son funcionarios públicos que, por delegación del Estado, tienen atribuidas importantes funciones, como la de dar fe pública y controlar la legalidad. Así, los documentos y acuerdos redactados y/o autorizados por un notario adquieren la entidad de documentos públicos, a los que la Ley reconoce veracidad, firmeza y fuerza probatoria. Los notarios proporcionan la seguridad jurídica preventiva que ampara la Constitución. El notario es garantía de autenticidad, legalidad y seguridad, tanto para los ciudadanos y empresas como para el Estado.

