

Los efectos de la pandemia en 2020 desde la óptica de los datos del Notariado

10 de marzo, 2021



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

ESTADÍSTICA NOTARIAL

www.cienotariado.org

DESCENSO GENERAL DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL

Durante la primera ola en primavera y con el estado de alarma en vigor, la actividad notarial fue declarada servicio público esencial, permaneciendo abiertas todas las notarías a disposición de los ciudadanos, pero solo para actuaciones de urgencia y previa cita, concentrándose en la realización de actos cuyo aplazamiento pudiera perjudicar a los interesados (préstamos y créditos concedidos por entidades financieras y operaciones conexas; compraventas con plazos fijados en arras a punto de vencer; poderes y testamentos otorgados por personas vulnerables, etc.).

Una cierta normalidad retornó con la llamada “desescalada” y a partir del segundo semestre muchos ciudadanos y empresas acudieron a las notarías para resolver asuntos pendientes aplazados durante el confinamiento.

La pandemia ha reducido el número de actos realizados ante notario en un 6,1% frente a los actos otorgados en 2019.

Esta reducción es observable en la mayoría de los actos notariales, sobre todo en aquellas actividades más vinculadas con el ciclo económico, como operaciones de compraventa de viviendas, constitución de nuevos préstamos hipotecarios o constitución de nuevas sociedades. Sin embargo, se han registrado subidas en determinados actos, como la formalización de moratorias hipotecarias, la novación de préstamos, las subrogaciones hipotecarias, las ampliaciones de hipoteca o las actas de transparencia material de las nuevas hipotecas, como mandata la reciente Ley 5/2019 de los contratos de crédito inmobiliario.

La realización de otros actos menos vinculados con la economía (y más con el ciclo vital) se ha reducido, como la aceptación y renuncia de herencias, matrimonios y divorcios, o testamentos.

Con todo, en algunos casos puntuales sí se registraron repuntes a lo largo del pasado año, como las tutelas, la extinción de usufructos por fallecimiento, la designación de albaceas o las mediaciones.

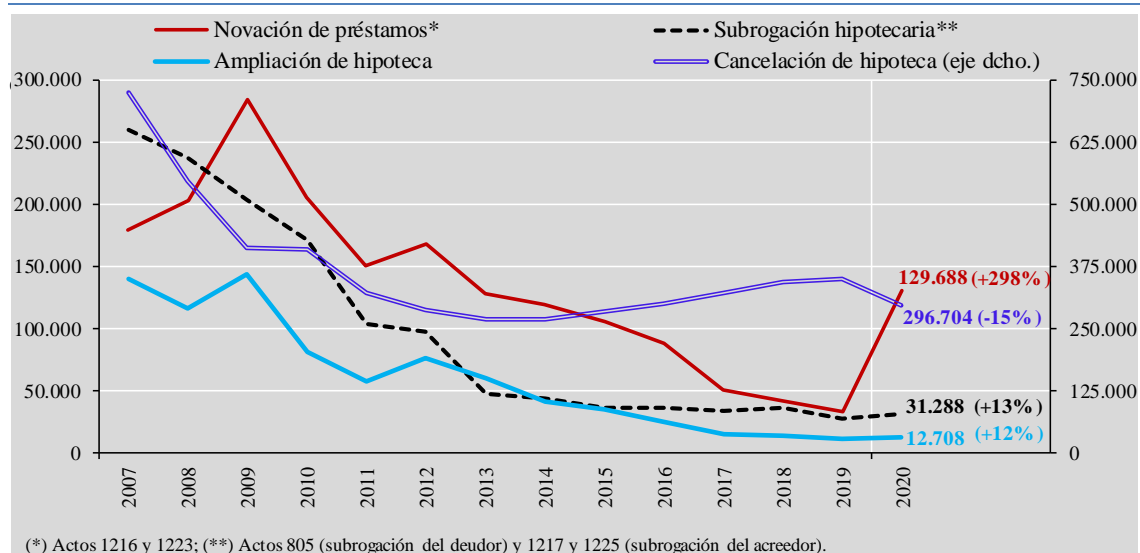
AUMENTO DE LAS NOVACIONES Y SUBROGACIONES DE LOS PRÉSTAMOS

La contracción severa de la actividad provocada por la crisis llevó a las autoridades a aprobar a partir de la primera ola medidas de apoyo para trabajadores, familias y colectivos vulnerables en forma de moratorias para el pago de los intereses y el principal de los préstamos contraídos. Estas medidas se fueron prorrogando y ampliando en los trimestres sucesivos (por ejemplo, en beneficio de las empresas del sector turístico y del transporte). Muchas de las moratorias concedidas, bien “sectoriales” (otorgadas por las entidades) o “legislativas” (otorgadas en aplicación de las normas aprobadas), se formalizaron ante notario mediante novaciones de préstamos, que rozaron en 2020 las 130.000 operaciones, lo que supone un aumento del 298% frente al año 2019 y la recuperación de los niveles de novaciones suscritas en 2013 (**gráfico 1**).

Por otro lado, el efecto de la crisis económica habría llevado a los ciudadanos a realizar una serie de actos notariales dirigidos a mejorar su solvencia (subrogaciones en la posición del deudor, por ejemplo), a reducir costes (subrogaciones del acreedor, atrasos en la cancelación de hipoteca) o simplemente para contar con mayores recursos bancarios para afrontar financieramente la crisis (ampliaciones de hipoteca). Los actos citados aumentaron en 2020,

pero de forma moderada en todo caso y sin romper la tendencia decreciente que vienen experimentando en los últimos años.

Gráfico 1: otros actos relacionados con los préstamos



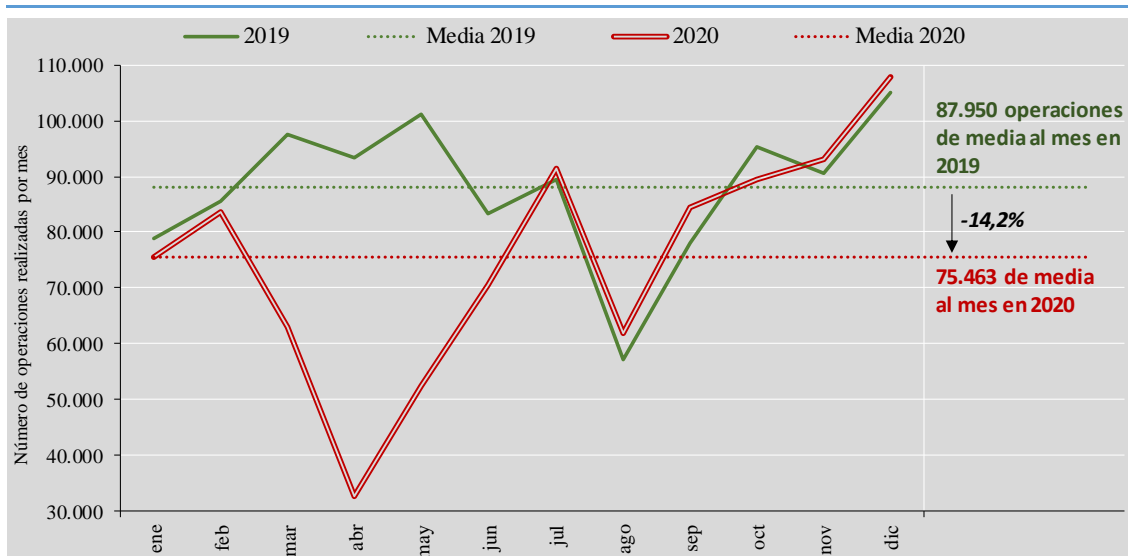
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

En concreto, las subrogaciones aumentaron un 13% en 2020, hasta las 31.288 operaciones, y las ampliaciones de hipoteca lo hicieron un 12%, hasta las 12.708 operaciones. Mientras, las cancelaciones de hipoteca se redujeron un 15%, hasta las 296.704 operaciones. Se trata de la primera caída en cinco años.

DESCENSO DE LAS COMPRAVENTAS, LAS HIPOTECAS Y DE LA CREACIÓN DE SOCIEDADES

En 2020 las operaciones de compraventas de viviendas, préstamos hipotecarios y constitución de nuevas sociedades experimentó un descenso significativo. El número de estas operaciones cayó un 14,2% el año pasado, al pasar de realizarse casi 88.000 operaciones cada mes en 2019 a cerca de 75.500 en 2020 (**gráfico 2**). Esta tasa agrega compraventas de vivienda (-15,2%), nuevos préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda (-9,5%) y nuevas sociedades constituidas (-15,4%).

Gráfico 2: número de operaciones realizadas por mes (vivienda, hipotecas y sociedades)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales) y Google (community mobility data)

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DESCENDE MENOS QUE EN OTRAS CRISIS

La pandemia y las restricciones de movilidad llevaron al mercado inmobiliario a caídas en el conjunto del año 2020. El número de compraventas de vivienda alcanzó las 486.856 según los datos preliminares de CIEN, un 15,2% menos que en 2019, ejercicio en el que las transacciones rozaron las 575.000 operaciones (**cuadro 1**).

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

	Total vivienda		Vivienda piso		Vivienda unifamiliar	
	Nº operaciones	Var. Anual	Nº operaciones	Var. Anual	Nº operaciones	Var. Anual
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*	486.856	-15,2%	364.315	-18,5%	122.541	-3,5%

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

No obstante, desde el inicio de la serie se registraron caídas de mayor intensidad en cuatro de los doce ejercicios previos: 2008, 2009, 2011 y 2013. Entonces, la caída en el número de

transacciones estuvo vinculada a la crisis financiera internacional, primero, y a la crisis del euro, después.

Después de 2013, el mercado inmobiliario acumuló cinco años de crecimiento continuado en el número de transacciones, sustentado en la dinámica recuperación de la economía española y en la paulatina corrección de los desequilibrios evidenciados en las dos crisis citadas. El ciclo alcista mostró signos de agotamiento en 2019, al decrecer el número de compraventas de vivienda un 2,1%, caída que se agravó al 3,9% durante el primer bimestre de 2020, antes aún del inicio de la crisis sanitaria y las restricciones dirigidas a contenerla.

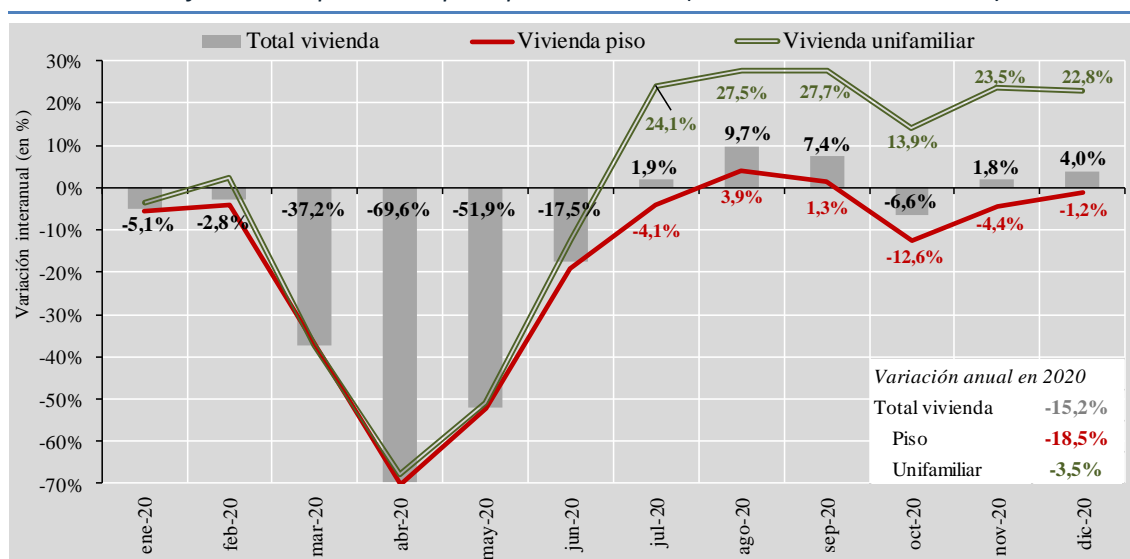
El efecto de la primera ola en el mercado fue inédito: el número de compraventas efectuadas llegó a registrar desplomes que rozaron el 70% interanual en abril de 2020, sin diferencias por tipo de vivienda entre pisos y viviendas unifamiliares. De esta manera, la disminución de la actividad de las notarías a cuestiones de urgencia e inaplazable afectó por igual, probablemente, a ambos tipos de viviendas.

PREFERENCIA POR LA COMPRA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Con el despliegue de la fase de desescalada en junio y el aligeramiento de restricciones durante el 3T se inició la recuperación en las transacciones inmobiliarias. Y la diferencia por tipo de vivienda se hizo visible y persistente a partir de julio (**gráfico 3**). Los pisos siguieron en negativo durante el segundo semestre del año, al promediar una caída del 3,5% interanual acumulada. En cambio, la vivienda unifamiliar se disparó, anotándose un incremento promedio del 22,8% interanual, el mayor de la serie histórica si exceptuamos el 40,0% en la primera mitad de 2014, un semestre poco representativo por el efecto base derivado de los cambios impositivos en el IVA, introducidos en 2013.

En los últimos años, el 80% de las compraventas de viviendas se referían a pisos y el restante 20% a viviendas unifamiliares. Este último porcentaje repuntó al 25% con la llegada de la crisis por el coronavirus (**gráfico 3**).

Gráfico 3: compraventas por tipo de vivienda (variación interanual en %)



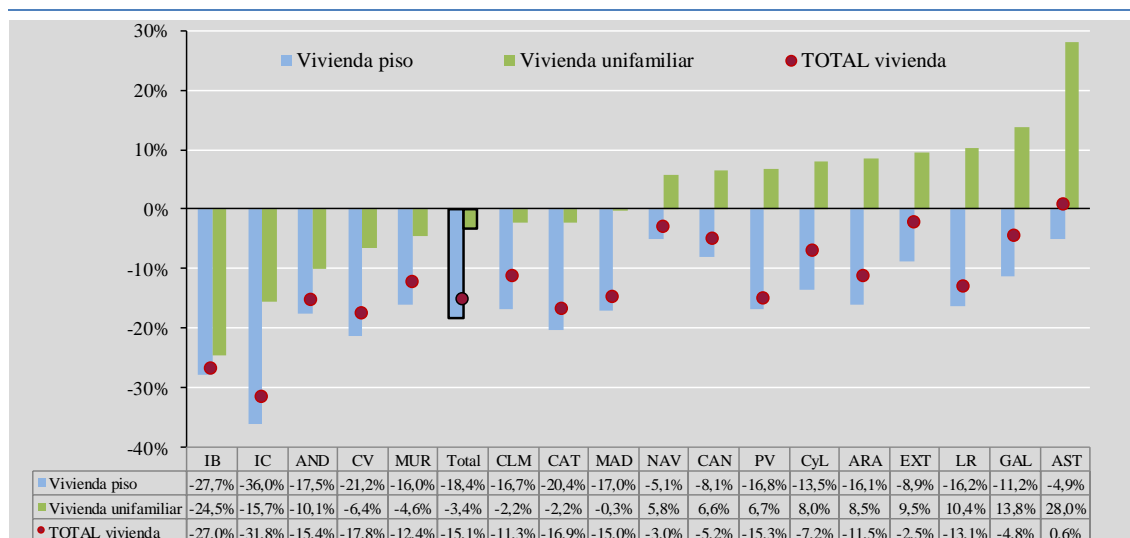
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales)

Este divergente comportamiento es igualmente visible a nivel autonómico: las compraventas de pisos cayeron en todas y cada una de las CC.AA., mientras que las de viviendas unifamiliares aumentaron en 9 de las 17 autonomías, con ascensos de entre el 5 y el 7% en País Vasco, Cantabria o Navarra hasta un 28,0% en Asturias, pasando por aumentos del 8 al 13,8% en Castilla y León, Aragón, Extremadura, La Rioja y Galicia (**gráfico 4**).

También se aprecia un doble patrón general: las autonomías con menores caídas en las compraventas de vivienda son aquéllas en las que no sólo crecieron las transacciones de vivienda unifamiliar sino también donde cayeron menos las de pisos. En cambio, las mayores caídas se registraron en autonomías en las que no sólo se redujeron las operaciones de vivienda unifamiliar sino también donde la contracción en los pisos resultó más acentuada.

El confinamiento pudo provocar un abrupto cambio de preferencias en parte de la ciudadanía, que habría pasado a valorar las ventajas de las viviendas unifamiliares y efectuaron compraventas para adquirirlas pese a la crisis económica y la incertidumbre circundante.

Gráfico 4: compraventas en 2020 por CC.AA. y tipo de vivienda (variación interanual en %)



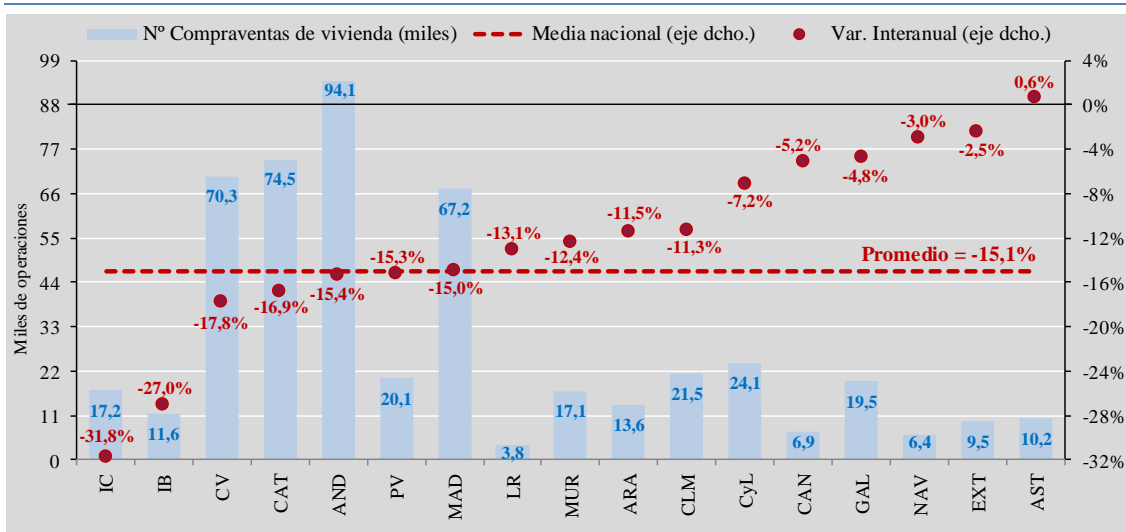
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos preliminares). El total excluye datos de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Una hipótesis alternativa es el despliegue del teletrabajo, primero de forma intensa y forzada durante el confinamiento y después como fórmula que se estaría experimentando, implantando y consolidando a cierta velocidad.

Las compraventas han caído más en las CC.AA. con mayor concentración poblacional y mayor peso en el mercado (**gráfico 5**): Madrid (-15,0%), Andalucía (-15,4%), Cataluña (-16,9%) y Comunidad Valenciana (-17,8%). Mientras, y según resaltaba el **gráfico 4**, las mayores alzas de la vivienda unifamiliar se han registrado en CC.AA. con menor densidad de población y mayor proporción de vivienda unifamiliar en su parque (todas las autonomías de la cornisa cantábrica y cuatro de interior: Navarra, La Rioja, Castilla y León, Aragón y Extremadura).

Es cierto que esa lista viene encabezada por Canarias y Baleares, pero ello se debería a un factor específico: la importancia de las compraventas de extranjeros en los archipiélagos rondaba en 2019 el 40 y el 50% de las operaciones totales, respectivamente.

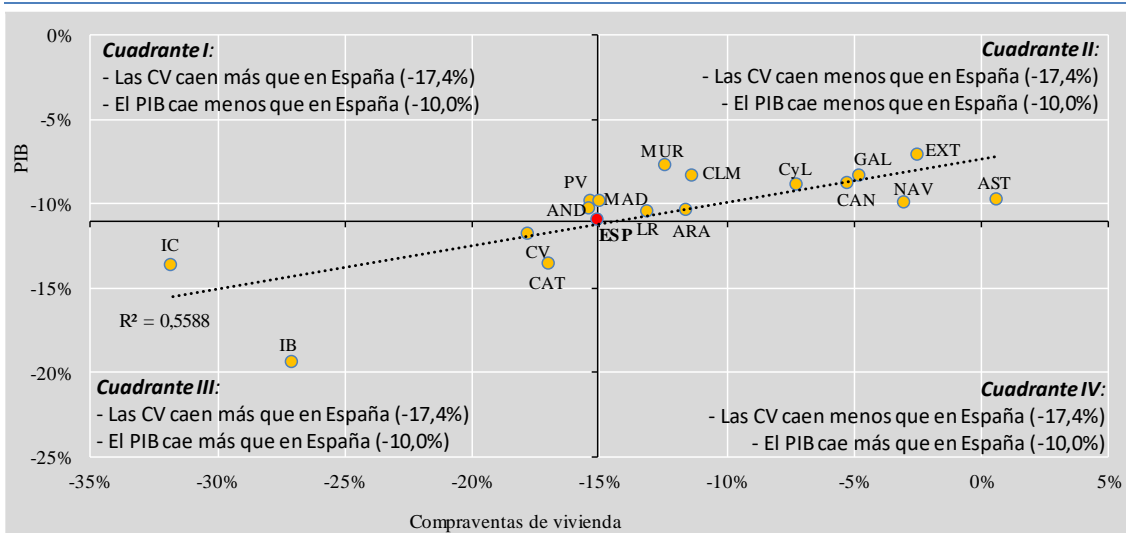
Gráfico 5: compraventas de vivienda en 2020 por CC.AA. (nivel y variación anual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos preliminares). El total excluye datos de las ciudades autónomas de Céuta y Melilla.

En las CC.AA. donde la contracción del PIB fue comparativamente mayor también se redujeron más las compraventas de vivienda. Este es el caso de autonomías como Comunidad Valenciana, Cataluña o los archipiélagos. En cambio, muchas de las CC.AA. interiores y de la cornisa cantábrica mostraron mejores resultados relativos, con contracciones del PIB menores y también menores caídas en el número de compraventas efectuadas (gráfico 6).

Gráfico 6: compraventas de vivienda y PIB en 2020 por CC.AA. (variación anual en %)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos preliminares) y AIREF (estimación preliminar).

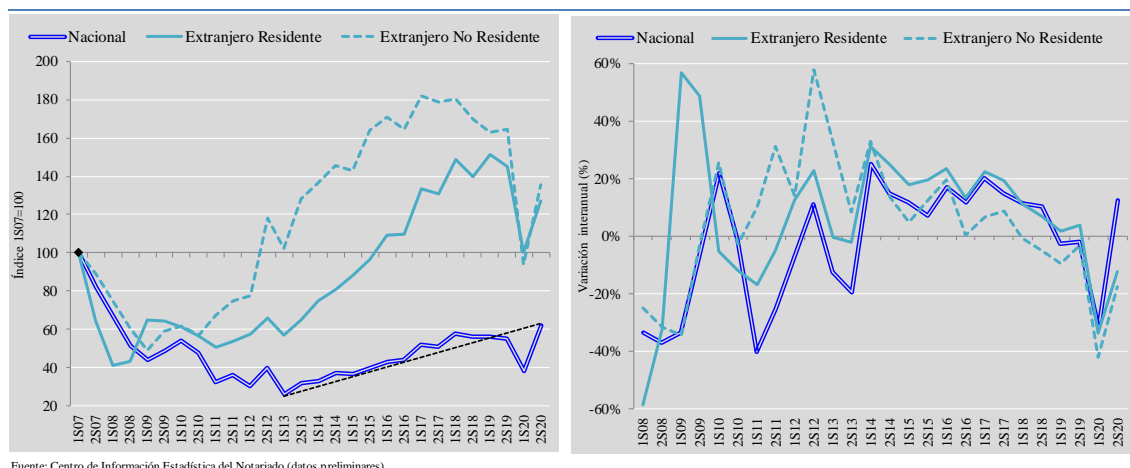
LOS EXTRANJEROS COMPRAN MENOS VIVIENDAS

Las compraventas por parte de extranjeros cobraron antes de la crisis un peso muy considerable en el conjunto del mercado inmobiliario, al suponer el 20% de las operaciones totales y superar las 100.000 compraventas anuales entre 2017 y 2019.

En cambio, en 2020 el volumen de compraventas de compradores extranjeros se redujo hasta rondar las 75.000 operaciones. Y dada la peor evolución relativa que el mercado de ámbito nacional, el peso de las compraventas por parte de extranjeros ha caído por debajo del 15%, cuota que exhibía hace una década.

Por tipo de comprador extranjero, 6 de cada 10 viviendas han sido adquiridas en 2020 por un extranjero residente y las restantes 4 por un extranjero no residente. En este sentido se ha mantenido la tendencia de los últimos años de predominio creciente en las compras por parte de los extranjeros residentes y una pérdida de peso correlativa de las operaciones efectuadas por extranjeros no residentes (**gráfico 7**).

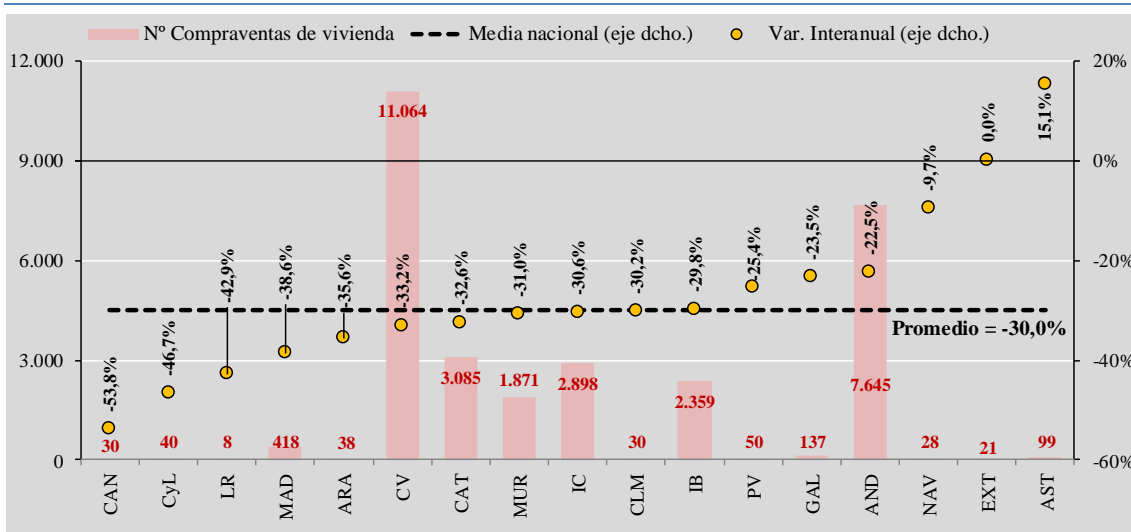
Gráfico 7: compraventas de vivienda por nacionalidad del comprador (índice y % interanual)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos preliminares).

Las compraventas de vivienda cuyos compradores eran extranjeros no residentes alcanzaron en 2020 las 29.821 operaciones, lo que supone un retroceso interanual del 30%, tasa que dobla la caída del mercado en su conjunto (-15,2%). Por autonomía se observó un desplome general de las compraventas realizadas por parte de extranjeros no residentes, salvo en Extremadura y Asturias que en todo caso no suponen ni siquiera el 0,5% de las operaciones realizadas (**gráfico 8**). Además, el mercado se concentró aún más, con un 37% del total de las operaciones en la Comunidad Valenciana y un 26% en Andalucía, de forma que casi dos tercios de las compraventas de extranjeros no residentes en 2020 se realizaron en estas dos autonomías. A ellas le siguen Cataluña (10%) y Canarias (10%), Baleares (8%) y Murcia (6%).

Gráfico 8: compraventas de vivienda en 2020 por parte de extranjeros no residentes

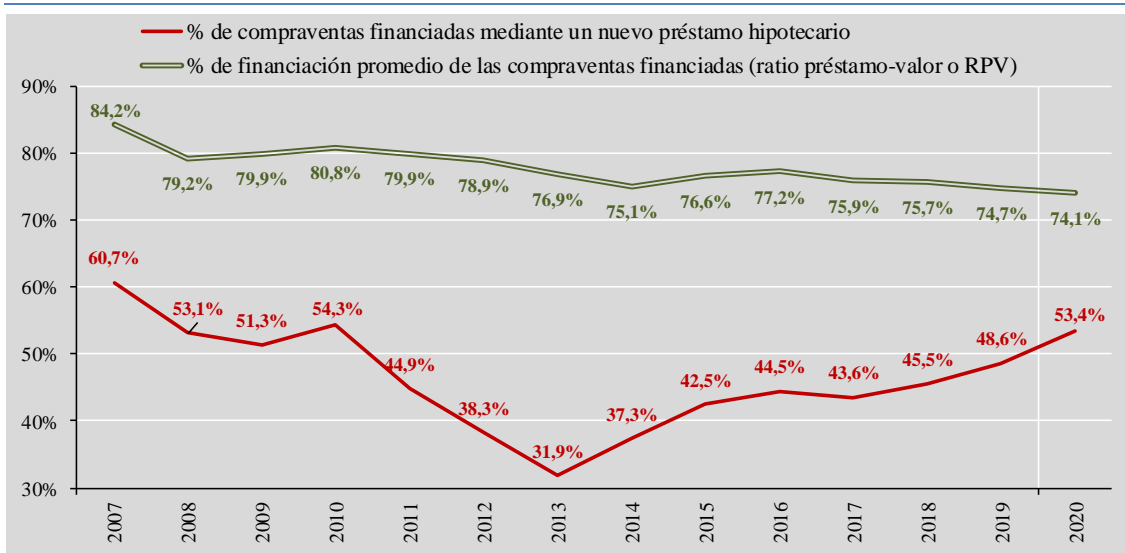


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos preliminares). El total excluye datos de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

DISMINUYEN LAS COMPRAVENTAS AL CONTADO

Desde el inicio de la crisis sanitaria ha disminuido la proporción de compraventas de vivienda al contado. En concreto, un 53,4% de las operaciones se realizaron con préstamo hipotecario, proporción que en 2019 era del 48,6% (gráfico 9). Incluso rozó en abril el 74%, el mayor dato con mucho desde el inicio de la serie.

Gráfico 9: compraventas de vivienda financiadas y financiación promedio



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

En todo caso, la subida de las compras financiadas en el conjunto de 2020 no es sólo producto de los anómalos datos de marzo a mayo, ya que el promedio entre junio y diciembre (50,1%) siguió superando levemente el dato de 2019 (48,6%). Así, parece que ha continuado la

tendencia creciente de las compras respaldadas por préstamos hipotecarios que se inició a partir de 2014 y, correlativamente, la tendencia decreciente de las compras al contado.

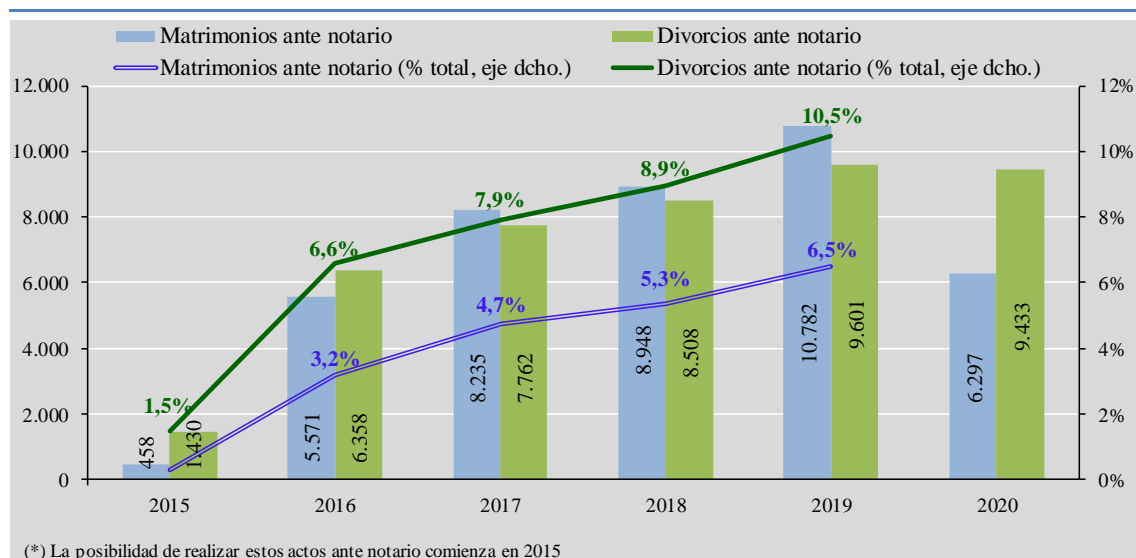
Por su parte, la llamada ratio préstamo-valor apenas varió en 2020. Esta ratio -que mide la cantidad de financiación otorgada por el préstamo en relación con el valor de la vivienda objeto de la compraventa- promedió el 74,1% el pasado año, una tasa cercana al 74,7% del año anterior. La volatilidad de esta serie es muy elevada mes a mes, pero la tendencia ha sido levemente decreciente en los últimos años. Ello simplemente significa que la “entrada” para comprar una vivienda en 2007 rondaba el 16% y ahora se sitúa en torno al 26%.

MENOS MATRIMONIOS Y PARECIDO NÚMERO DE DIVORCIOS

Desde 2015 es posible la celebración de matrimonios y la formalización de divorcios ante notario, pero siguen siendo minoritarios frente a los realizados ante otras instancias. Según datos del INE, entre 2015 y 2019 se celebraron una media de 170.000 matrimonios y 96.000 divorcios al año. De ellos, en el último año previo a la pandemia, se celebraron 10.782 y 9.601 ante notario, lo que supuso un 6,5% y un 10,5% del total, respectivamente. Así pues, la formalización de matrimonios fue algo mayor a la de divorcios año a año y en ambos casos el porcentaje de actos ante notario frente al total fue creciendo de forma sostenida (**gráfico 10**).

Tras la llegada de la crisis sanitaria, la celebración de matrimonios ante notario se ha reducido un 42% en 2020, hasta las 6.297 operaciones, mientras que la formalización de divorcios apenas lo ha hecho un 2%, hasta las 9.433 operaciones, manteniéndose prácticamente estable. De esta forma, 2020 fue el primer ejercicio en el que se formalizaron ante notario más divorcios que matrimonios.

Gráfico 10: celebración de matrimonios y divorcios



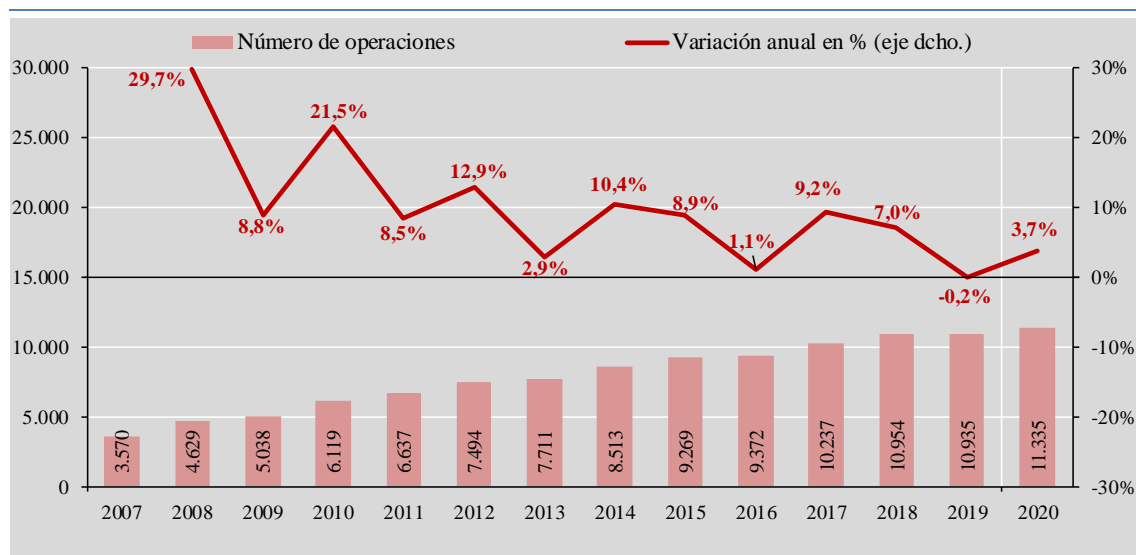
Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales) e INE.

AUMENTA LA EXTINCIÓN DE USUFRUCTOS

Entre 2015 y 2019, el número de fallecimientos fue estable y cercano a los 420.000. Pero esta cifra se disparó en 2020 hasta las 501.074, lo que supone un aumento de 86.000 personas más que en el año precedente. El desgarró que ha supuesto este exceso de mortalidad provocado por el coronavirus ha tenido, sin embargo, un efecto todavía limitado en los actos notariales otorgados durante el año pasado.

Uno de los efectos directos del incremento de mortalidad ha sido el aumento de las extinciones de usufructo, uso o habitación por fallecimiento, si bien este acto notarial ya venía exhibiendo un incremento sostenido desde el inicio de la serie (**gráfico 11**). En concreto, se otorgaron 11.335 extinciones de usufructo por fallecimiento, un 3,7% más que en 2019.

Gráfico 11: extinciones de usufructo, uso o habitación por fallecimiento



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

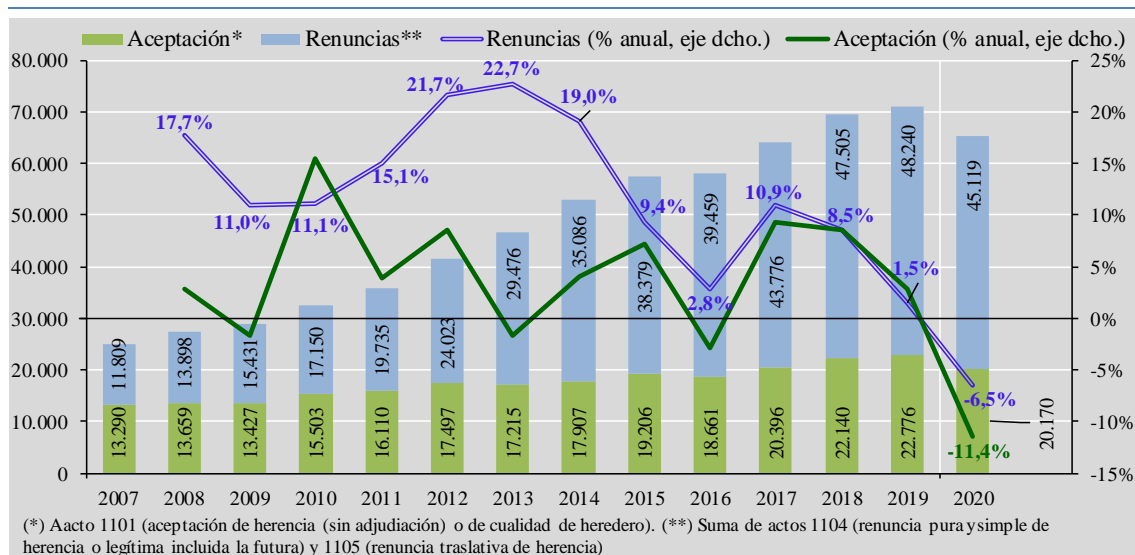
LAS HERENCIAS SE POSPONEN

El exceso de mortalidad no se ha traducido todavía en un incremento de los actos notariales relacionados con las herencias. Los temores al contagio y las restricciones de movilidad y aforo operan a la contra del otorgamiento de los actos de herencias ante notario. Y de igual manera que con los actos testamentarios, es probable que repunten próximamente, si mejora la situación y se aligeran las medidas restrictivas. Recuérdese que la liquidación del impuesto de sucesiones y donaciones (ISD) ha de presentarse ante la Administración Tributaria autonómica en un corto período de tiempo tras el fallecimiento (período que se ha alargado por la pandemia). En cambio, los actos relativos a las herencias pueden llevarse a cabo durante mucho más tiempo, por lo que constituyen una variable retrasada respecto de la evolución de la mortalidad.

De un lado se observó que las aceptaciones se contrajeron. Recordemos que lo normal es el predominio de las aceptaciones simples. En 2020 se ha registrado la mayor caída de la serie: se otorgaron 20.170 aceptaciones, un 11,4% menos que en 2019 (**gráfico 12**). Y, de otro, se

consignó también una caída en la renuncia de herencias. Las renunciaciones habían venido creciendo año a año desde el inicio de la serie en 2007, pero en 2020 se otorgaron 45.119, un 6,5% menos que en el año previo (gráfico 12).

Gráfico 12: aceptación y renuncia de herencias



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

Hay la creencia de que la única manera de proteger el patrimonio propio es renunciar a herencias. Sin embargo, existe la llamada “aceptación a beneficio de inventario”, un instrumento jurídico poco conocido y a medio camino entre la renuncia y la aceptación simple de una herencia. Esta figura consiste en una aceptación ante notario, pero en la que las deudas se saldan solamente contra los bienes heredados, lo que en definitiva permite proteger el patrimonio personal del heredero. Con todo, es importante apuntar que, pese a sus ventajas, su uso sigue siendo puramente testimonial (se otorgaron apenas 848 actos de aceptación a beneficio de inventario el año pasado) y que es recomendable para aquellas herencias “grises” o dudosas, cuyo pasivo no es bien conocido por los herederos.

CRECE LA DESIGNACIÓN DE TUTORES Y ALBACEAS

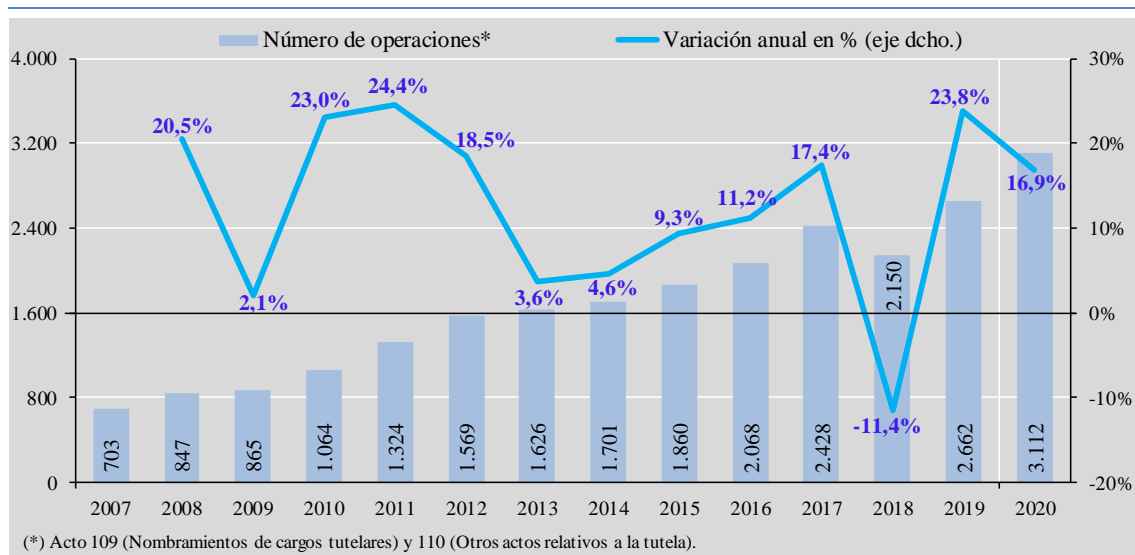
La llamada “tutela”, figura bajo la cual se designa a un representante estable para un menor o una persona incapacitada, viene creciendo desde el inicio de la serie histórica en 2007 a excepción del año 2018 (gráfico 13).

En 2020 el nombramiento de cargos tutelares continuó al alza, incrementándose un 16,9% y alcanzando, de esta forma, los 3.112 actos otorgados. Ciertamente, el exceso de mortalidad provocado por la pandemia ha tenido una incidencia mucho mayor sobre las personas de más edad, pero también ha afectado sin duda a personas de edad intermedia con hijos menores a cargo. De esta forma, es posible que el aumento de tutores en 2020 haya provenido parcialmente del efecto sobre las familias de la crisis sanitaria y los fallecimientos.

Esto mismo ha sucedido en la designación de albaceas, probablemente por la misma razón. Recordemos que esta figura es la encargada de ejecutar la última voluntad del testador. En

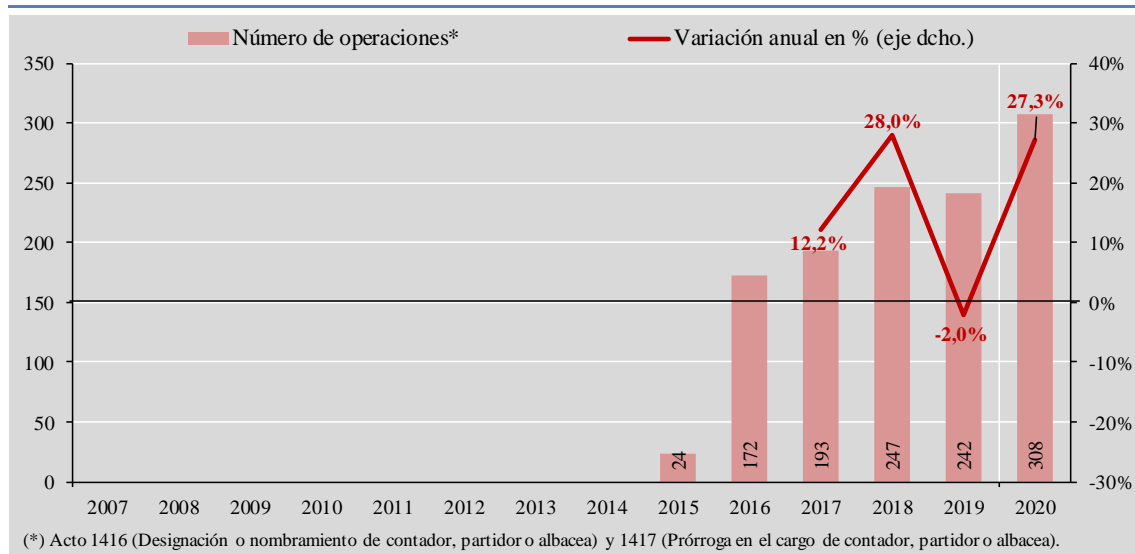
España se designan muy pocos albaceas en comparación con los testamentos que se otorgan, pero la tendencia apunta al alza (**gráfico 14**). En 2020 volvieron a positivo, aumentando un 27,3% frente a 2019.

Gráfico 13: nombramiento de tutores



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

Gráfico 14: designación de albaceas



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

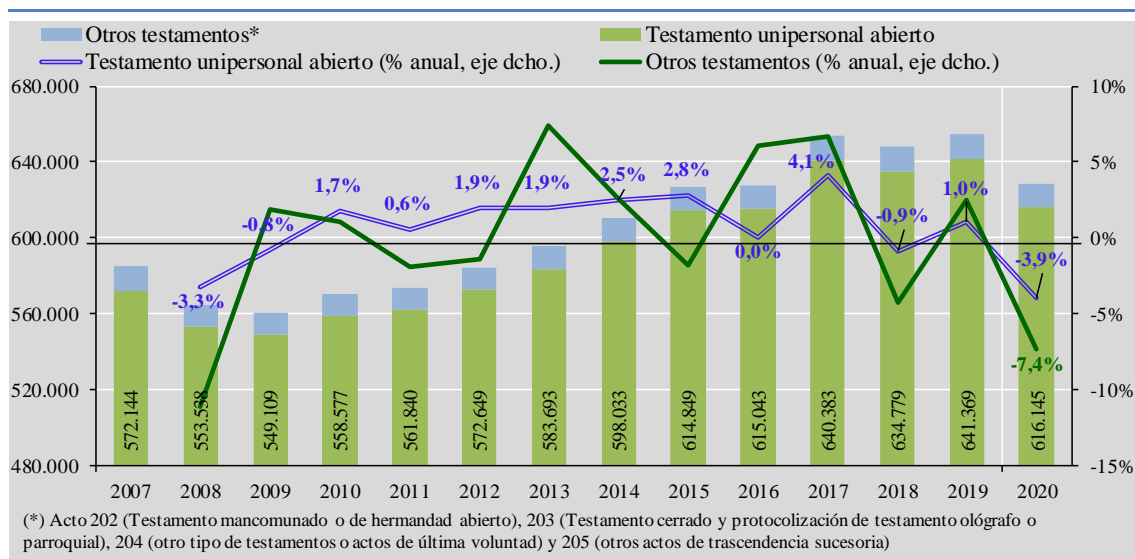
DISMINUYEN LOS TESTAMENTOS

El número de testamentos alcanzó los 628.695, contrayéndose en 26.223 frente a los otorgados en 2019. El 98% de ellos (616.145) fueron testamentos unipersonales abiertos, en los que la persona que testa expresa las disposiciones del testamento en presencia de un

notario- El otorgamiento de este tipo de testamentos se contrajo un 3,9% en 2020, la mayor caída de la serie. El 2% restante lo conforman otro tipo de testamentos o actos de última voluntad, como testamentos cerrados u ológrafos, y que retrocedieron un 7,4% (gráfico 15).

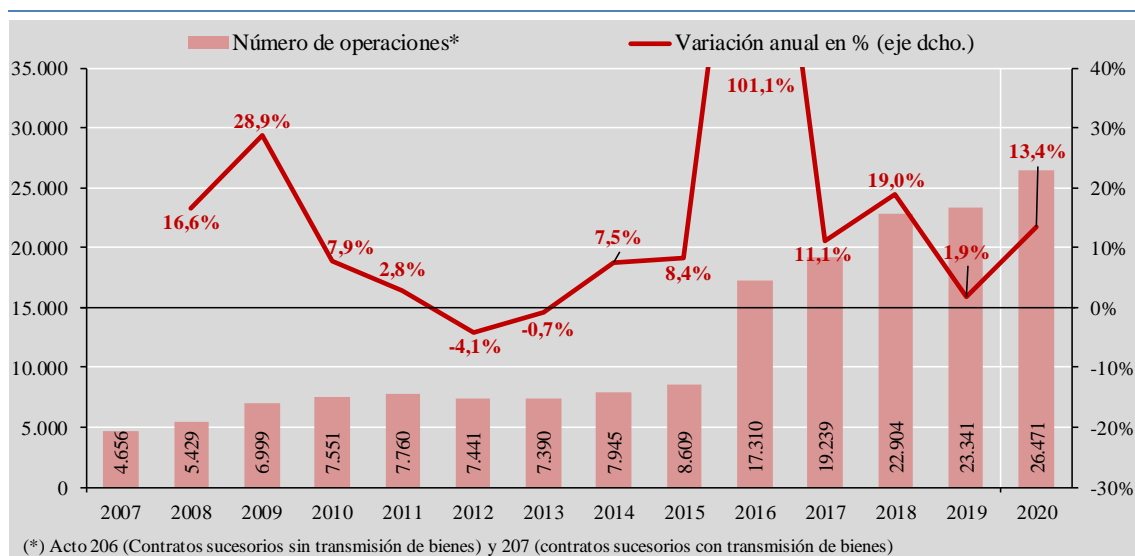
Junto a los testamentos, han ganado un creciente protagonismo los contratos sucesorios, que consisten en un contrato que depende de dos o más firmantes. Mientras que el testamento es un acto unilateral que se puede cambiar a voluntad y siempre que se quiera, el contrato sucesorio solo se podrá modificar o revocar si los distintos firmantes están de acuerdo. En 2020 se otorgaron 26.471 pactos sucesorios, el mayor registro de la serie histórica y un 13,4% más que los otorgados en 2019 (gráfico 16).

Gráfico 15: testamentos



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

Gráfico 16: contratos sucesorios

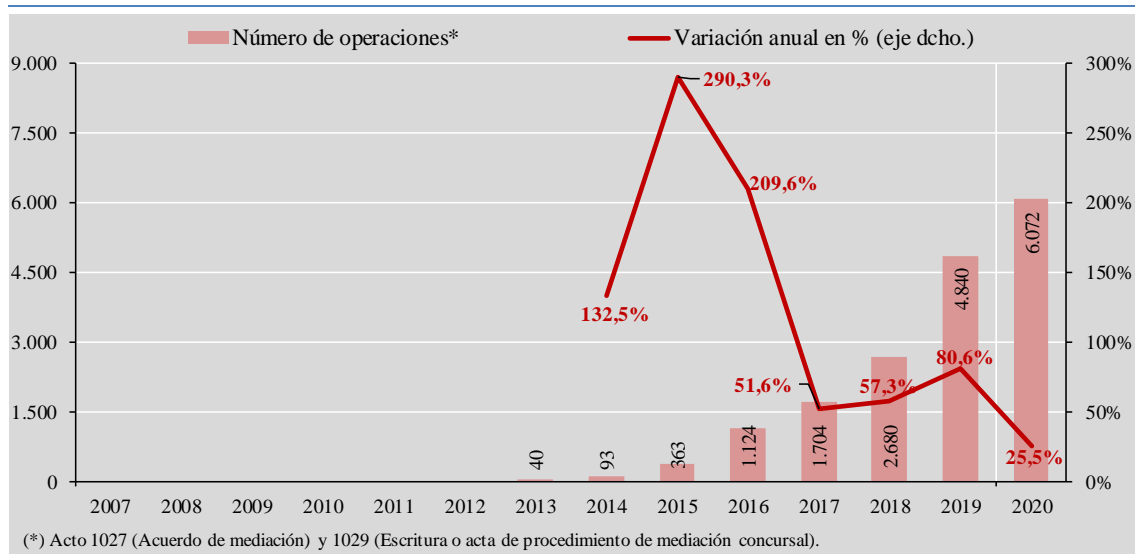


Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

AUMENTA EL INTERÉS POR LA MEDIACIÓN

Los notarios pueden actuar como mediadores entre individuos o empresas. Esta vía alternativa a la resolución judicial de conflictos es cada día más conocida y ha pasado de apenas 40 mediaciones en 2013 a cerca de 6.100 en 2020. Es destacable, asimismo, que esta tendencia de crecimiento se mantuviera durante el pasado año, al consignarse un crecimiento del 25,5% de los actos de mediación otorgados frente a 2019 (**gráfico 17**).

Gráfico 17: actos de mediación



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado (datos provisionales).

