



Debate sobre el valor económico del documento notarial

En España la realización del negocio jurídico a la hora de adquirir un piso es dos tercios más barata que en Estados Unidos

- ▶ *Los costes de la Justicia en relación con el PIB son del 0,4% en España frente al 1,8% de Gran Bretaña y al 2,6% de Estados Unidos, países donde no existen notarios*
- ▶ *El sistema notarial garantiza la seguridad jurídica del negocio, mientras que el anglosajón lo que garantiza- mediante la contratación de un seguro- es que se compense económicamente al consumidor en caso de litigio*
- ▶ *En el sistema anglosajón las funciones del notario son sustituidas por diversos profesionales como asesores, tomadores de juramento, compañías de seguros y bancos, lo que incrementa los costes de cualquier operación para el consumidor*

Madrid a 4 de octubre, 2007.- Los representantes de los notariados de España, Alemania, Argentina, Austria, Bulgaria, Chequia, China, Estonia, Francia, Holanda, Hungría, Italia, Japón, México, Perú, Polonia y Uruguay, en la jornada dedicada al documento notarial como instrumento de desarrollo de la sociedad y concretamente a su valor económico, han señalado la mayor seguridad y el menor coste demostrados por el sistema notarial frente al sistema anglosajón, lo que explica porque la mayoría de los países que acceden a la democracia y a la economía de mercado se decanta por el modelo notarial.

Para los participantes en estos debates, una de las razones de la mayor expansión internacional del sistema notarial es que garantiza la seguridad jurídica del negocio, mientras que el sistema anglosajón lo que garantiza- mediante la contratación de un seguro- es que se resarza económicamente al consumidor en caso de perder un litigio (por ejemplo si se le reclamase la titularidad de su vivienda). En el sistema anglosajón las funciones del notario son sustituidas por diversos profesionales como asesores, tomadores de juramento, compañías de seguros y bancos, lo que incrementa los costes de cualquier operación para el consumidor. En el sistema latino los notarios son funcionarios, en cuanto que ejercen su labor por delegación del Estado.

Ahorro de costes

Otra de las ventajas que aporta el modelo notarial es su efecto antilitigioso, según el notario español Salvador Torres Escámez, quien cuantificó el ahorro de costes que genera la intervención notarial, al evitar pleitos en los tribunales. "Los costes de administración de justicia en relación con el Producto Interior Bruto son del 0,4% en España y Japón; del 0,5% en Italia y Alemania y del 0,6% en Bélgica, Francia, Canadá y Austria; todos ellos países con sistema notarial latino. Estos costes son muy superiores en países donde no existen notarios como Gran Bretaña (1,8%) y Estados Unidos (2,6 %)".

También el notario español, Ernesto Tarragón, defendió el menor coste de la intervención notarial, poniendo como ejemplo el mercado inmobiliario: "De acuerdo con varios estudios elaborados por las universidades Carlos III y Pompeu Fabra, en España la realización del negocio jurídico a la hora de adquirir un piso es dos tercios más barata que en Estados Unidos. Los costes exclusivamente jurídicos en USA suponen el 1,59% del precio final mientras que en España bajan hasta el 0,47%".

El menor coste de la actuación notarial, concretamente en España, se muestra también en un estudio realizado por el Despacho de abogados Martínez Lage & Asociados, a petición del Notariado. En él se comparan dos de las transacciones de propiedad más usuales en las que interviene un notario (uno/dos abogados en Reino Unido): una operación de compraventa de un inmueble y la constitución de una hipoteca sobre el mismo. Martínez Lage & Asociados analizó los costes de cada una de estas transacciones para tres importes: 120.000, 240.000 y 480.000 euros.

COSTES NOTARIALES *

EN ESPAÑA Y REINO UNIDO (EN €)

| | 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** (750 £) | 1.100** (750 £) | 1.475** (1000 £) | 735** (500 £) | 735** (500 £) | 735** (500 £) |

**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.*

En el terreno estrictamente económico, los ponentes señalaron que la intervención del notario:

- Produce efectos privilegiados para las partes de tipo informativo, probatorio y ejecutivo, que facilitan el cumplimiento del negocio, lo cual supone una optimización de los costes de transacción.
- Aumenta el valor medio de la propiedad regularizada al eliminar del sistema las propiedades engañosas.
- Disminuye la incertidumbre de las empresas, lo cual es importante para la gestión de riesgos y la previsión de costes y beneficios.
- Influye positivamente en la confianza en la situación documentada para los adquirentes posteriores.
- Reduce la variabilidad de las decisiones judiciales al suministrarles unos datos de gran calidad informativa.
- Combate las asimetrías informativas, no sólo aportando certeza y seguridad, sino también una asistencia especial a la parte más débil

- Elimina los problemas de "selección adversa" al tener fijado un coste de forma legalmente preestablecida y una calidad homogéneamente controlada.
- Provoca importantes externalidades positivas para los terceros que no han intervenido en la transacción (como son los futuros adquirentes).

El modelo notarial de seguridad jurídica preventiva

Con cerca de 200.000 notarios repartidos en 75 países y adoptado por el 70 por ciento de la población mundial, el modelo notarial de seguridad jurídica preventiva es el sistema más extendido de organización del tráfico jurídico. Está vigente en la mayoría de los países de la Unión Europea –con la excepción de Gran Bretaña, Irlanda y los países nórdicos– y también en Latinoamérica, Europa del Este –a partir de la caída del muro de Berlín–, China, Japón y en muchos estados africanos.

Además, tienen interés por incorporarse al sistema y mantienen relación con la Unión varios países de Asia, como Vietnam, Tailandia y Corea; así como países y zonas de tradición jurídica anglosajona, como Australia y algunos estados de USA, como Florida o California. La mayor seguridad y el menor coste demostrados por el sistema latino frente al modelo anglosajón le han dotado de tal fuerza expansiva que la mayoría de los países que acceden a la democracia y a la economía de mercado se decanta por este modelo.



Pie de foto: En el centro, Salvador Torres Escámez, notario español y coordinador del debate acompañado de notarios de diversos países