

La mayoría son rebatidas en otros estudios

LAS CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE BREMEN CARECEN DE RIGOR PARA SER TOMADAS COMO BASE DE FUTURAS DECISIONES COMUNITARIAS

- *Este estudio, presentado hoy por la Comisión Europea, basa parte de sus resultados en una encuesta a un panel no representativo.*
- *Defiende la desregulación aún reconociendo que la intervención notarial en países como España es más barata que la de otros profesionales en modelos como el inglés.*

Madrid, 29 enero de 2008.- Para el Consejo General del Notariado las principales conclusiones del informe sobre el mercado de servicios de transmisión inmobiliaria europeo, elaborado por el Centre of European Law and Politics (ZERP) de la universidad de Bremen, carecen del rigor necesario para ser tomadas como base de futuras decisiones comunitarias por su falta de precisión técnica y científica. De hecho, son opuestas a las alcanzadas en otros estudios, como los del profesor Peter L. Murray de la universidad de Harvard y el de la firma Martínez Lage & Asociados.

En estos otros dos estudios, realizados también en 2007, se considera que la labor de los notarios garantiza la seguridad jurídica del negocio y en muchos casos, como el de España, con menor coste para el ciudadano que el que representa la intervención de otros profesionales en sistemas como el anglosajón.

Para el Notariado, el informe del centro ZERP de la Universidad de Bremen, basa parte de sus resultados en una encuesta realizada a un panel no representativo: 681 respuestas de los 21 países afectados. Según los expertos, para que fuera representativa habría sido necesario recabar la opinión de entre 1.000 y 2.000 personas. En el propio estudio se reconoce que la participación ha sido escasa. Además, más de un 20% de las respuestas proceden de agentes inmobiliarios y otro 20% de abogados.

El informe del ZERP incluye contradicciones al asegurar que los sistemas desregulados producen mejores resultados para los consumidores en términos de precios y reconocer al tiempo que en países como España los costes de la intervención de los notarios en el mercado inmobiliario son menores que los generados por otros profesionales en mercados desregulados como el de Inglaterra. Según los datos recabados por ZERP, en la compraventa de un inmueble de 250.000 euros con una hipoteca del 70 por ciento, el coste de la intervención de notarios y gestores es en España del 0,48% frente al 0,54% que perciben los abogados en Inglaterra y Gales (ver tabla adjunta del ZERP).

Opinión de otros expertos

Tampoco comparte las conclusiones del centro ZERP un estudio realizado en 2007 por el profesor de Harvard, Peter Murray, sobre la transmisión de bienes inmuebles en tres países del modelo notarial (Estonia, Francia y Alemania) y tres del

anglosajón (Suecia, Reino Unido y Estados Unidos), según el cual "las transacciones inmobiliarias en los países del modelo notarial generan menos costes y mayor satisfacción en los consumidores que las de los estados donde se aplica el sistema anglosajón de seguro de títulos". En el estudio de Murray se asegura que "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) y la satisfacción de los consumidores parece ser alta". Por el contrario "en Inglaterra, con una regulación algo menor, se aprecian unos costes elevados para las numerosas transacciones 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.

Por otro lado, ZERP pone como modelo "el caso de Holanda -donde se han suprimido los precios fijos y los "numerus clausus". Sin embargo, según el estudio realizado por la firma Martínez Lage & Asociados en 2007 "la supresión del arancel notarial en Holanda ha provocado un encarecimiento en las operaciones más habituales (y menos costosas) entre los consumidores, aunque hayan descendido los costes de las grandes operaciones".