

Según el estudio del profesor de Harvard, Peter L. Murray,  
sobre transmisión de inmuebles en diferentes países

## Los costes de las transacciones inmobiliarias son inferiores en los países que siguen el modelo notarial

► *Las principales conclusiones de este informe coinciden con las de otro realizado por Martínez Lage & asociados que compara los costes notariales en España*

---

**Madrid, 10 de enero de 2008.-** "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", esta es una de las principales conclusiones del estudio realizado por Peter L. Murray -profesor de la Facultad de Derecho de Harvard- sobre 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).

Dicho estudio fue realizado entre 2006 y 2007 a petición del Consejo de Notariados de la Unión Europea (CNUE), organismo oficial con sede en Bruselas que representa a los más de 40.000 notarios europeos de 21 países ante las instituciones comunitarias.

Entre las principales conclusiones de este informe, cabe destacar, además:

-La desregulación de los servicios de transmisión de bienes inmuebles no supone una reducción en los costes o una mayor eficiencia, 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 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.

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.

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.

-Los participantes en las transacciones, en particular los compradores, 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.

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 los 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 éstos.

-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.

-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 por ciento, y quedan normalmente eclipsados por los costes de los agentes de la propiedad inmobiliaria y, en algunos casos, por los impuestos.

### Costes en España

Las conclusiones del informe Murray coinciden básicamente con las de otro estudio realizado por el Despacho de abogados Martínez Lage & Asociados, a petición del Consejo General del Notariado español, que fue presentado públicamente el pasado marzo. En él se compararon 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          |
| <b>ESPAÑA</b>       | 289                  | 342                | 421                  | 409                   | 437              | 510              |
| <b>REINO UNIDO*</b> | 1.100**<br>(750 £)   | 1.100**<br>(750 £) | 1.475**<br>(1.000 £) | 735**<br>(500 £)      | 735**<br>(500 £) | 735**<br>(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.