

Bajo la óptica de los datos del Notariado

Efectos de la pandemia en 2020

- *La función notarial ha acompañado a los ciudadanos en actos vitales y refleja cómo la sociedad se ha ido adaptando a la crisis*

Madrid, 10 de marzo, 2021.- “Las estadísticas notariales de 2020 muestran el gran cambio económico y social que ha provocado la pandemia del coronavirus. Tras haber sido declarada un servicio esencial- permaneciendo abiertas todas las notarías a disposición de los ciudadanos- la función notarial ha acompañado a los ciudadanos en el día a día de esta crisis y refleja cómo la sociedad se ha ido adaptando a ella”, señala María Teresa Barea, portavoz del Consejo General del Notariado.

Los datos confirman una situación de crisis económica que ha llevado, entre otros, a incrementar los actos notariales dirigidos a mejorar la solvencia de los ciudadanos y las empresas. Así, por primera vez desde el inicio de las series estadísticas del Notariado en 2007 se observan importantes incrementos en la novación de préstamos (298%), las subrogaciones hipotecarias (13%) y las ampliaciones de hipotecas (12%).

Mientras, las compraventas de vivienda caen un 15,2%, los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda un 9,5% y la constitución de nuevas sociedades un 15,4%.

En paralelo se registran subidas en actos vinculados con el impacto de la pandemia, como el nombramiento de albaceas (27,3%) y tutores (16,9%), y la extinción de usufructos por fallecimiento (3,7%), probablemente a causa del exceso de mortalidad, así como de las mediaciones (25,5%), como alternativa a la saturada vía judicial.

En consonancia con lo ocurrido en general, el número total de instrumentos autorizados por los notarios sufrió una caída de un 6,1% frente a los datos de 2019.

Grandes caídas

El efecto de la primera ola en el mercado fue inédito ya que 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). Las compraventas crecieron en el segundo semestre de 2020, aunque la diferencia entre pisos y viviendas unifamiliares fue visible y persistente: mientras los primeros cayeron un 3,5% interanual acumulado, las segundas subieron un 22,8%.

En los últimos años el 80% de las compraventas de viviendas eran de pisos y el restante 20% de viviendas unifamiliares. Este último porcentaje repuntó al 25% con la llegada de la crisis por el coronavirus. La normalización del

teletrabajo y el cambio de preferencias hacia las ventajas de la vivienda unifamiliar podrían ser las principales causas de este repunte.

Por comunidades sólo creció la compraventa de vivienda en Asturias. Las caídas más suaves se registraron en las provincias de interior con menor concentración demográfica y en la cornisa cantábrica. Las mayores caídas se concentraron en las autonomías con mayores operaciones (Andalucía, Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana), y sobre todo en los archipiélagos, donde las compraventas de extranjeros se desplomaron. En concreto, las compraventas de los extranjeros no residentes descendieron un 30% en el segundo semestre de 2020, el doble que el total del mercado.

La caída de la compraventa de viviendas en 2020 fue acentuada, pero no inédita: el número de operaciones fue un 15,2% menos que en 2019, una contracción de menor intensidad a las de los ejercicios de 2008, 2009, 2011 y 2013.

2020 registra las mayores caídas anuales desde 2007 aceptaciones (-11,4%) y renunciaciones (-6,5%) a herencias. Dado que legalmente disponemos de 30 años para aceptar o renunciar a una herencia, todo parece indicar que estos actos se están posponiendo. También se redujo el número de testamentos, en concreto un 4,0%.

En 2020 se formalizaron ante notario más divorcios que matrimonios (algo que no ocurría desde 2016). El número de divorcios prácticamente se mantuvo, mientras que el de matrimonios se derrumbó. Así, los matrimonios ante notario descendieron un 42%, mientras que los divorcios notariales cayeron un 2%.

También descendieron las capitulaciones matrimoniales un 32,4% con respecto a 2019, en consonancia con las caídas de los matrimonios.

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.

El Consejo General del Notariado está formado por los decanos de los Colegios Notariales de las 17 comunidades autónomas, que a su vez agrupan a los más de 2.800 notarios españoles.

Para más información:

Fátima Pérez fpdorca@notariado.org

KREAB:

Sarai Iborra: siborra@kreab.com / Álvaro Litrán: alitrán@kreab.com