

## CÓMO COMPRAR UN REMATE, PASO A PASO

Los remates judiciales son una excelente oportunidad para adquirir finca raíz a precios muy competitivos. Pero, ¿cómo participar si nunca lo he hecho? Guía para cualquiera que desee hacer un buen negocio a través de esta modalidad. Los inmuebles que se venden mediante remate judicial son uno de los negocios más apetecidos, no sólo por los inversionistas sino también por el que busca un nuevo hogar. No obstante, es importante tener claro cuál es el procedimiento para participar en lo que, en últimas, no es más que una subasta donde el ganador será quien ofrezca más dinero.

¡Pero tenga mucho cuidado! El ganador puede ser quien haga un buen negocio o quien compre un gran problema, pues los remates no sanean los vicios de tradición ni eliminan otras demandas que tenga el inmueble.

Por eso, antes que nada, se recomienda tener un asesor experto en temas inmobiliarios y en saneamiento de bienes que apoye todos los intrínquilos jurídicos, además de un experto que revise los aspectos físicos y financieros para corroborar que en realidad será un buen negocio.

Luego de elegir el bien que en realidad vale la pena, es necesario seguir rigurosamente los siguientes pasos para poder participar de forma efectiva en la diligencia de remate. Recuerde que está de por medio una inversión y la posibilidad de un buen negocio.

No se apresure. Analice si el tiempo que falta para el remate es suficiente para corroborar toda la información jurídica, física y económica. No hay afán de hacer malos negocios.

Visite el inmueble. No caiga en la tentación de un bajo precio. Cuando el avalúo es bajo significa que hay factores que lo desvalorizan, entonces es vital mirar el estado físico del inmueble, por fuera y de puertas para adentro. Para ingresar es útil, y a veces indispensable, contactar al secuestre.

Revise todo el proceso. Verifique que no existan fallas de procedimiento que pueda usar el demandado a su favor para echar abajo o dilatar el proceso y, especialmente, que no se hayan inscrito otras demandas previamente por otro tipo de deudas. Hay que tener claro si el bien está invadido o no, pues recuperar la propiedad requiere otro tipo de demanda y un proceso diferente al del remate.

Detecte todas las deudas. Es habitual que el propietario moroso se &lsquo;cuelgue&rsquo; en todas las obligaciones relacionadas con el inmueble, especialmente cuando se resigna a perderlo.

Quien compra el bien hereda sus obligaciones, si no le pide al juez que destine el pago del remate a sanear esas deudas. Hay que detectar todas las deudas incluyendo las de administración, que generalmente es el rubro más grande. Muchas veces las copropiedades por desidia no cobran judicialmente. También hay que verificar el estado de las cuentas con las empresas de servicios públicos (incluyendo multas por ruptura de sellos) y pagos de valorización e impuestos.

Al sumar todas las deudas, las reparaciones necesarias y el monto por el que se pretende pujar (frente al valor comercial) se confirma si es un buen negocio o no.

Consigne en el Banco Agrario. Para poder pujar el día y hora del remate es necesario comprar un título de depósito judicial en el Banco Agrario, que corresponde al 40 por ciento del total del avalúo. Ese monto se aplica al costo del remate, pero en caso de no ser adjudicado el bien simplemente se regresa a quien consignó.

Para estos propósitos, la oficina de Depósitos Judiciales del Banco Agrario sólo recibe consignaciones en efectivo o en cheques de gerencia. Vale la pena tener en cuenta que cuando se paga con un cheque de gerencia, el título judicial se expide después del tercer día hábil y después de verificar que el cheque hizo canje efectivamente. Para que no quede por fuera, es conveniente consignar 4 ó 5 días antes con cheque o uno o dos días antes si va a hacerlo en efectivo. Aunque por simple seguridad no es recomendable tener tanto efectivo y menos en el centro de la ciudad.

Llegue puntual a la cita. El día fijado para la diligencia de remate hay que presentarse con el título judicial, la cédula de ciudadanía o un poder debidamente autenticado. El juzgado fija dos horas de margen para que se presenten los interesados. Al final del plazo, el comisionado da la iniciación leyendo en voz alta el aviso, las ofertas que se han presentado y la adjudicación al mejor postor junto al máximo precio que se ofreció. Así se cierra la subasta.

Pague la diferencia. Dentro de los 3 días siguientes, el ganador debe consignar la diferencia y un 3 por ciento sobre el

valor adjudicado (que corresponde a los impuestos), todo a favor del juzgado. Reclame el acta de adjudicación. Después de que se cierra la subasta, el comisionado hace un acta con el resultado del remate y la envía al juzgado que lleva el proceso. Con ella se ordena legalizar la propiedad a nombre del ganador de la subasta, siempre que no existan otros procesos pendientes o vicios de procedimiento.

Pida el reembolso. Quienes no obtuvieron el inmueble reciben de forma inmediata un oficio solicitando al Banco Agrario que le regrese el monto del título a quien lo compró, sin ningún tipo de descuento.