



¿YA CONOCES ACERCA DE LOS remates bancarios?

Una modalidad con la que puedes obtener un patrimonio.

Hoy en día, es cada vez más difícil hacerse de un inmueble, aún más con la crisis que ha dejado la pandemia por COVID-19. Por ello, es importante explorar todas las posibilidades si es que estás pensando en adquirir una casa o departamento.

Comprar a través de un remate bancario podría ser una buena idea, pero pocas personas conocen esta modalidad, por ello despejamos todos los mitos y verdades sobre la misma.

MITO 1: SE PUEDE COMPRAR UN INMUEBLE 60% MÁS BARATO

VERDADERO. Esta modalidad de compra te permite adquirir un inmueble que baja su valor hasta en un 60% del valor en el mercado. Los remates bancarios ponen a la venta inmuebles cuyo dueño fue demandado por una institución bancaria al no pagar la hipoteca, por lo que los bancos pueden reclamar por ley los derechos de la vivienda.

MITO 2: AL COMPRAR DENTRO DE UN REMATE BANCARIO, LA PROPIEDAD PIERDE PLUSVALÍA Y EL PROCESO TARDA MUCHOS AÑOS

FALSO. Según el portal Wiggot, se puede adquirir una casa o departamento en un remate bancario muy por debajo del precio real y, además conservar o aumentar su plusvalía.

En cuestión de tiempo, se tiene que considerar que es dependiendo de la modalidad en que decidas adquirir, ya que si aún está en proceso la demanda, puede tardar hasta 2 años, pero si los derechos adjudicados ya están ganados, puede ser de 3 a 6 meses.

MITO 3: SE PUEDE COMPRAR LOS DERECHOS DE UN JUICIO HIPOTECARIO

VERDADERO. Existen dos tipos de remates hipotecarios, los cuales consisten en la cesión de derechos litigiosos y la cesión de derechos adjudicatarios.

Cesión de derechos litigiosos: En este caso, se adquieren los derechos de la demanda judicial que el banco presentó en contra del deudor de la hipoteca, que por alguna razón no pudo continuar con los pagos correspondientes.

Cesión de derechos adjudicatarios: Es cuando la institución bancaria procedió con la demanda en contra del deudor hipotecario y ganó el juicio de adjudicación, pone en remate el inmueble para recuperar lo que gastó en dicho juicio y pérdidas por la deuda hipotecaria.

MITO 4: EN LA COMPRA DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS NO SE ADQUIERE EL INMUEBLE

FALSO. En la compra de los derechos litigiosos se adquiere el derecho de la demanda, sin embargo, el acreedor hipotecario también cambia. Por ello, el inmueble pasa a manos del acreedor una vez ganado el proceso judicial.

En tanto, la propiedad que está en disputa pasará a manos de quien compra los derechos litigiosos una vez consumada la demanda, por lo que se debe tomar en cuenta el tiempo del proceso para poder disponer de la propiedad.

MITO 5. TODOS LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN CORREN POR CUENTA DEL BANCO

FALSO. Una vez adquirido un inmueble mediante alguna de las modalidades de un remate bancario, los gastos de escrituración corren por cuenta del nuevo dueño. Además recuerda que como en toda compra o venta de vivienda, existen cuestiones que debes considerar para verificar si esta opción es para ti o no.

Ahora que ya conoces sobre los remates bancarios puede, analiza tus finanzas y opta por la opción que se adecue más a tus posibilidades. A continuación te presentamos algunos riesgos que debes tomar en cuenta:

- Pagar el avalúo de la propiedad.
- Pagar el proceso de desalojo.
- No se puede adquirir un inmueble mediante un remate bancario con un crédito hipotecario.
- Es posible que el inmueble tenga algunas deudas, por lo que se debe poner al corriente los servicios que no tenga pagados.
- No es posible visitar la propiedad antes de adquirirla, por lo que puedes correr el riesgo de que no esté en buenas condiciones la construcción.

Aunque durante el juicio no puedas visitar la propiedad puedes estar al tanto de los detalles de la vivienda con ayuda de la persona que te lleva el proceso legal.