

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: REMATES DE PROPIEDADES

Comprar una vivienda en un remate o subasta puede ser una excelente oportunidad para ingresar en el mundo de los bienes raíces, pero hay ciertos riesgos y normas que es necesario conocer. Ya sea que se trate de un [comprador de una vivienda por primera vez](#) o de un inversor experimentado, comprender cómo funcionan los remates permite presentar las ofertas con confianza:

¿Qué es el remate de una propiedad? Es una subasta pública en la cual una vivienda se vende a su mejor postor. Los remates pueden tener lugar en actos que se celebren en persona o en línea.

¿En qué casos se produce la venta de una vivienda en un remate? Un remate suele ser consecuencia de una quiebra o de una ejecución hipotecaria; esta última tiene lugar cuando un propietario no cumple con los pagos de la [hipoteca](#). Sin embargo, algunos vendedores podrían optar por llevar a cabo un remate para vender una propiedad más rápidamente y reducir los costos de la operación.

¿Cuántos tipos de remates existen? Estos son los más habituales:

- **Remate absoluto:** La propiedad se vende al mejor postor sin que haya un precio mínimo.
- **Remate con reserva:** El vendedor fija un precio mínimo; si ninguna oferta alcanza ese valor, la propiedad no se vende.
- **Remate por ejecución:** A este tipo de remates lo impulsan los acreedores o los tribunales para recuperar las deudas hipotecarias.
- **Remate en línea:** En este caso, el proceso es totalmente virtual, algo que brinda un mayor acceso a los potenciales compradores, pero que exige una revisión exhaustiva de los detalles de la propiedad y de los términos y condiciones del remate.

¿Qué es importante saber antes de presentar una oferta? Los remates pueden implicar algunos riesgos, por lo que es necesario tener en cuenta lo siguiente:

- **Las propiedades se venden “en el estado en que se encuentran”:** Es decir, el vendedor no efectúa ninguna garantía respecto de su estado y no hará ninguna reparación, incluso si el comprador decide llevar adelante una inspección. Durante un remate, por lo general se restringen las [inspecciones](#) o, directamente, no están permitidas. De ser posible, es conveniente realizar un estudio del título, así como averiguar de antemano si hay gravámenes y en qué condiciones se encuentra la propiedad. En ocasiones, los costos de las refacciones pueden cubrirse mediante determinados [programas de asistencia](#).
- **Podría haber limitaciones para el financiamiento:** Muchos remates exigen que se demuestre la existencia de fondos o la [preaprobación](#) de una hipoteca. Y suele ser necesario efectuar un depósito de buena fe, es decir, el pago de un porcentaje del precio de compra por parte del comprador para demostrar que su interés es genuino.
- **Es habitual que existan costos adicionales:** Podrían darse “guerras” de ofertas que eleven los precios por encima de los niveles previstos. Es clave establecer un presupuesto y ajustarse a él. Los oferentes ganadores suelen, además, pagar una prima del comprador (un porcentaje que se suma a la oferta ganadora), así como los costos del cierre; puede ocurrir, asimismo, que deba cancelar deudas impositivas o derivadas de gravámenes.
- **Los requisitos pueden variar:** En algunos remates, el pago debe hacerse de inmediato; en otros, hay más tiempo para realizar el cierre. Es fundamental leer con atención todos los términos y condiciones aplicables al remate.

¿Solo los inversores pueden participar en un remate? No. Si bien es cierto que en los remates principalmente participan inversores, también intervienen en ellos muchos compradores que buscan adquirir su primera vivienda, así como compradores tradicionales. No obstante, los remates son muy

dinámicos y suele ser necesario hacer pagos iniciales en efectivo o tener preparación financiera, algo que podría no estar dentro de las posibilidades presupuestarias o de los tiempos de todo el mundo.

¿Cómo me entero de la existencia de remates de propiedades? La información está disponible en los tribunales locales, en las empresas y sitios web dedicadas a remates y en diversos organismos gubernamentales (como el [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.](#), el [Servicio de Impuestos Internos](#) y la [Corporación Federal de Seguro de Depósitos](#)). Los agentes de bienes raíces que se especializan en propiedades en situación crítica pueden también brindar asesoramiento a fin de identificar este tipo de propiedades.

¿Es posible recurrir a los servicios de un agente de bienes raíces? Sí y, de hecho, es una gran idea. Los agentes especializados en remates están capacitados para proporcionar asistencia en todo lo relativo al proceso en sí, así como sobre la búsqueda de propiedades y los requisitos que deben cumplirse. Además, prestan asesoramiento sobre la mejor manera de prever posibles costos extra y para la gestión de los trámites posteriores al remate.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](#) para más información y recursos.