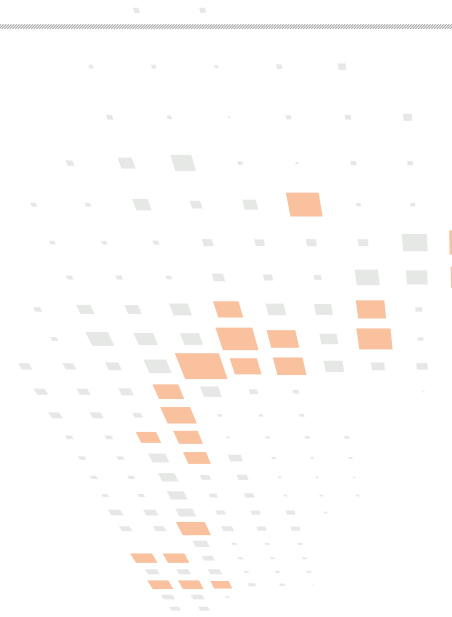


COMPRA DE INMUEBLES EN REMATES JUDICIALES



uando un sujeto no cumple voluntariamente con sus obligaciones, se expone a que el acreedor le inicie un proceso judicial que puede culminar en el remate de sus bienes. En efecto, los bienes del deudor —excepto los bienes inembargables— son la garantía común de sus acreedores.

A su vez, la compra de inmuebles —casas, campos— en remates judiciales puede suponer una muy buena oportunidad de negocio. En efecto, hay estudios que muestran que la compra de inmuebles en remates judiciales se realiza a un 40 % menos del valor de mercado.

Ahora bien, este tipo de negocios tiene sus particularidades que conviene conocer. El objetivo de este trabajo es explicar el procedimiento de un remate judicial para tener más elementos a la hora de considerar participar de una subasta pública.

Lo primero que hay que hacer es informarse correctamente de las condiciones del remate. Para ello, está previsto que el rematador haga una publicación en el Diario Oficial y en otro periódico del lugar donde se celebrará la subasta.

Es habitual que también se hagan publicaciones comerciales en diferentes medios.

En la publicación se encuentra gran parte de la información necesaria, que ayudará a tomar la decisión de participar o no en el remate. En efecto, se detalla la individualización del bien a rematar (número de padrón, ubicación, área de la propiedad, área construida), cuándo se hará el remate, dónde, el nombre del rematador, el valor de la seña que debe pagar el mejor postor en el acto, si es con base o sin base, la comisión e impuestos del profesional, etc.

La publicación también especifica la situación ocupacional del inmueble, es decir, si hay inquilinos u ocupantes, por ejemplo. A veces, también, la publicación puede decir que se desconoce la situación ocupacional, en cuyo caso es recomendable realizar una visita previa al inmueble para conocer la realidad.

Otro dato relevante, que siempre aparece en la publicación, son las deudas asociadas al inmueble (tributos, gastos comunes, deudas de servicios públicos como OSE, UTE,

ANTEL). Es importante tener presente que los tributos adeudados (contribución inmobiliaria e impuesto de Primaria) pueden descontarse del precio del remate. Por ejemplo, si hay una deuda por contribución e impuesto de Primaria de USD 10 000 y el precio del remate son USD 100 000, el mejor postor terminará abonando USD 90 000.

En esta etapa previa, se recomienda recabar la mayor información posible. En tal sentido, es aconsejable contactarse directamente con el rematador designado, quien suele tener información detallada sobre la situación del inmueble. Asimismo, también conviene solicitarle a un escribano o abogado de confianza que vaya al juzgado para que pueda estudiar el expediente a efectos de tener una visión jurídica del inmueble en cuestión, dado que el mejor postor acepta el título y la situación del inmueble tal cual está, imposibilitado de efectuar cualquier reclamo.

Del resultado del remate —la venta o que se declare desierto— se deja constancia en un acta que labra el rematador.

Para el acto de remate, hay que tener en cuenta los importes que hay que abonar en ese momento. En primer lugar, corresponde abonar la seña, que generalmente oscila entre un 20 % y un 30 % del valor ofertado. En segundo lugar, tam-

bién hay que abonar en el acto la comisión e impuestos al rematador, que es el 3,66 % del valor ofertado.

En caso de que el precio supere el equivalente de 40 000 UI —aproximadamente USD 5000— la seña deberá abonarse mediante letra de cambio o transferencia electrónica de un banco en plaza. Por su parte, el saldo del precio deberá abonarse dentro de un plazo de 20 días corridos, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del auto aprobatorio del remate. En este caso, si el importe a abonar supera la cifra antes mencionada, también deberá abonarse por los mismos medios ya comentados y previstos en la Ley de Inclusión Financiera.

El incumplimiento del pago del saldo del precio en el plazo previsto trae como consecuencia inmediata la anulación del remate. Esto supone que el bien no va a pertenecer al mejor postor y será publicado nuevamente para su remate. Ante esta situación, el mejor postor deberá asumir a su costo los gastos del remate. Con el producido del remate se satisface —total o parcialmente— el crédito del acreedor. Una vez efectuado el pago del saldo de precio del bien rematado, se procederá a la escrituración pública del bien adquirido. La escrituración la realiza el escribano propuesto por el mejor postor.

En todos los casos de venta judicial a través de remates, el tribunal dispondrá el levantamiento de todos los embargos e interdicciones que afectaran al bien vendido, sin importar de la fecha que sean. Esto da certeza al mejor postor. Luego de escriturado el bien, el mejor postor puede presentarse en el juzgado para solicitar la entrega de los títulos de propiedad del inmueble.

A partir de la escrituración, el adquirente va a poder tomar posesión del inmueble. En algunos casos, puede ocurrir que el inmueble se encuentre ocupado. Ante esta situación, el mejor postor deberá iniciar las acciones judiciales para efectivamente hacerse del bien. Como puede apreciarse, el proceso de remate no es complejo. Pero hay que tener en cuenta ciertos aspectos para no llevarse una sorpresa. ●



Por Gastón Fernández Barceló
Miembro de Scelza & Montano