

¿Quién da más?

El mundo de las subastas de inmuebles

Uno de los principios fundamentales del inversor inmobiliario es comprar propiedades que tengan un precio rebajado con respecto al precio de mercado. La compra de inmuebles en subastas es el lugar por excelencia para comprar con precios rebajados. ¿Cómo funciona este mercado? ¿Existen oportunidades? Conozcamos los secretos de esta forma de invertir y los pasos para implementarla.

“Comprar una propiedad en un remate equivale a llevarse un bien que vale mucho dinero al precio de una baratija”. Esto suele reiterarse constantemente en el imaginario popular y dista bastante de lo que ocurre en la realidad. Eso no quita que existan oportunidades en las que pueden conseguirse mejores precios por un inmueble de los que se encuentran en el mercado.

La adquisición de casas, departamentos, terrenos, locales y fábricas por medio de una subasta puede verse desde diferentes ópticas. Están quienes participan para quedarse directamente con ellas o los que las ven como un posible negocio. La diferencia que se puede hacer entre el valor original y el que se termina pagando tienta a muchas personas a participar de estos eventos.

“Históricamente, si uno compraba una propiedad interesante en un remate y luego la vendía, podía obtener un rendimiento del 30 por ciento - afirma José Rozados, director de la consultora Reporte Inmobiliario -. Después de la devaluación, los márgenes se redujeron. Hoy en día, se puede llegar a conseguir hasta un 15 por ciento por un departamento bien ubicado en la Capital”.

Alberto Bieule, presidente de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios coincide. “Los precios en la ciudad de Buenos Aires se acercan más a los de mercado. De cualquier forma, se puede lograr una tasa de entre el 10 y 20 por ciento - dice -. En cambio, los márgenes en el Gran Buenos Aires son mayores porque los precios de las propiedades cayeron debido a la inseguridad”.

Estos rendimientos resultan tentadores para muchos, ya que los valores se manejan en dólares. De cualquier forma, antes de embarcarse en un negocio de este tipo hay que tener en cuenta que tiene sus riesgos.



Cómo evitar las sorpresas

Lo primero que deben hacer los interesados es buscar cuáles son las unidades que serán subastadas. Existen dos formas de acceder a esta información: el Boletín Oficial o los diarios.

El Boletín Oficial es el método más certero ya que allí se publican todas las propiedades que están disponibles para remate. En cambio, los periódicos cuentan con una desventaja: el juez es quien decide en qué medio coloca el aviso. Así, habría que comprarlos todos para no perderse ninguna oferta.

“La mejor forma de enterarse es a través del Boletín Oficial - destaca Rozados -. En los diarios, pueden no aparecer todas porque el juez es quien decide dónde publicarlos. Así se hace más difícil acceder a todas las ofertas que hay en el mercado”.

Una vez que identificó la propiedad que le interesa, es cuando deben tomarse los mayores recaudos. **Primero, hay que conocer el valor que tiene una unidad similar en el mercado.** Para eso, es necesario recorrer algunas inmobiliarias y consultarlas sobre los precios que se manejan. **Otro punto a tener en cuenta, es el estado en que se encuentra la unidad.** Que una casa o departamento salga a remate no quiere decir que se encuentre en buenas condiciones. Hay que considerar que muchas veces permanecen deshabitadas durante varios meses, incluso años.

Para evitar sorpresas luego de la compra, el interesado debería visitar el inmueble antes de la subasta para poder calcular el precio máximo a pagar. Los especialistas aconsejan ir acompañado de algún arquitecto o experto en la materia para que lo ayude a redondear cuánto le saldrían las posibles reformas.



Finalmente, hay que tener en cuenta el aspecto legal. Esto significa ponerse al tanto del estado en que se encuentra el expediente que llevó a la propiedad a remate. Así, podrá saber cuánto tiempo le demandará tomar posesión de la unidad una vez que la compre.

El problema es que a la mayoría de la gente le resulta imposible comprender el contenido de los documentos judiciales. Por eso, los especialistas recomiendan asesorarse con un abogado de confianza para que haga estos trámites y luego le comente lo que pudo averiguar.

De cualquier forma, si uno decide hacerlo por su cuenta también puede acceder a los expedientes, ya que son públicos. Para ésto, debe dirigirse directamente a tribunales con la carátula, solicitarlo en el mostrador de la secretaría y consultarla en el lugar.

Según Reporte Inmobiliario, “*hay tres puntos a los que debe prestarle atención*”. El primero es el estado de ocupación de la propiedad. “*Si está ocupado por alguien que no sea el propietario, en qué carácter y condición lo hace y si exhibe documentación que lo acredite (contrato de locación, testimonio con cláusula de usufructo, etc.)*”, dice.

Luego, debe fijarse en qué estado se encuentran los pagos de las expensas “*ya que la jurisprudencia vigente, si bien exime al comprador de todo tipo de deudas impositivas y por servicios, expresamente lo obliga a hacerse cargo de las expensas adeudadas si no queda remanente en el producido de la subasta para afrontarlas*”, según afirma Rozados.

Por último, hay que constatar si la propiedad está hipotecada. “*La deuda hipotecaria tiene privilegio para el cobro antes que cualquier otra acreencia, incluso la ejecutada en los autos del remate*”, resalta la consultora.

Bieule agrega que si los interesados tienen alguna duda sólo tienen que llamar a los martilleros, ya que son los que conocen todos los pasos a seguir para poder participar en una subasta.

“No hablen con nadie que no sea el martillero” - afirma -. Tienen que tener mucho cuidado con las ligas de mafiosos porque te esperan en el estacionamiento o fuera del edificio y te dicen que si no comprás a través de ellos, no podés participar”.

Manejarse con cuidado

Una premisa que debe cumplir toda persona que concurre a un remate es saber cuánto está dispuesto a pagar como máximo por la propiedad. De esta forma, evitará llevarse un disgusto y sobrecalentarse en medio del fraude de las ofertas.

A pesar de los recaudos que se tomen, siempre hay que tener cuidado con los pujadores. Estas personas suelen concurrir asiduamente a los remates para comprar a nombre de otro o por encargo y buscan cuidar su territorio y prestigio.

Por eso, muchas veces hacen que los novatos ingresen en su juego, suban las ofertas y terminen quedándose con el inmueble a un precio mucho mayor del que estaban dispuestos a pagar en un comienzo.

“En Capital el tema de los pujadores está bastante regulado, pero en otras partes del país aún continúan existiendo - resalta Rozados -. Hay que tener mucho cuidado con ellos porque te pueden hacer embalar y que subas el precio más de lo que pensabas”.

Bieule concuerda. “Luego de diversas medidas se fue limpiando el ambiente que antes estaba ocupado por las ligas mafiosas. Hoy se le garantiza el ingreso a cualquier persona - concluye -. Igualmente, hay que tener cuidado porque muchas veces esta gente intenta presionar a los concurrentes fuera del lugar del remate para que usen su servicio y cobrables una comisión por la operación”.



A comprar

Antes de hacer un negocio, cualquier empresario tiene en cuenta cuánto quiere ganar. En los remates ocurre lo mismo. Por eso, el interesado en participar de una subasta debe tener en cuenta cuál es el precio máximo que está dispuesto a pagar.

“Hay que ir con una postura firme - afirma Rozados -. El que va a comprar en un remate tiene que tener bien en claro cuánto está dispuesto a gastar para poder sacar una diferencia que le sea redituable”.

De cualquier forma, muchas veces resulta difícil abstraerse del clima que se vive en el remate y mantener la cabeza fría para poner un límite a la oferta que va a realizar. A esto, hay que sumarle que en muchas provincias del país existen personas que participan con el sólo objetivo de provocar a los verdaderos interesados y hacer subir el precio de la propiedad.

Toda subasta se inicia con una base que es dictaminada por el juez que está a cargo de la causa. El valor suele calcularse, tanto por el monto de deuda que tiene el inmueble, como por un porcentaje que se aplica para que quede por debajo del costo real de la propiedad.

Cuando el precio inicial es bajo, existen mayores posibilidades de que pueda adquirirse por menos de lo que marca el mercado. De cualquier forma, esto también atrae a más interesados que pueden llegar a subir las ofertas hasta situarlas al mismo precio que lo que se consigue por las vías tradicionales.

En cambio, cuando el valor está demasiado alto, hay menos personas pero también aumentan las posibilidades de que el remate se quede sin compradores. *"Normalmente, cuando una subasta queda desierta es porque la base no es atractiva o porque la propiedad no es interesante"*, resalta Rozados.

"El que va a comprar en un remate tiene que tener bien en claro cuánto está dispuesto a gastar..."

Un mercado reducido

Los remates también han sufrido los avatares de las decisiones gubernamentales. Quince provincias ya aprobaron leyes para suspender los remates de las propiedades de deudores que cuentan con una vivienda valuada fiscalmente en menos de cien mil pesos.

Esto provocó una caída del 84,5 por ciento en la cantidad de inmuebles subastados por ejecuciones hipotecarias este año frente a 2000. *"En la actualidad, hay menos remates porque los jueces están esperando para fallar en las causas para ver si sale una nueva ley que frene las subastas"*, afirma Bieule.

Esta situación está llevando a que cada vez menos inversores se arriesguen a prestar dinero ya que con estas medidas carecen de una garantía que respalde la devolución del capital. A su vez, está influyendo en la caída en el número de subastas de propiedades.

De cualquier forma, aún hay ocho provincias (Catamarca, Chubut, Jujuy, La Rioja, Salta, San Luis, Santiago del Estero y Tierra del Fuego) y la ciudad de Buenos Aires en las que no se ha tomado ninguna medida que bloquee los remates.

A pesar de esto, los martilleros esperan preocupados la evolución que pueda tener en el Congreso una ley que los suspenda a nivel nacional. Esto terminaría por paralizar la actividad del sector.

"Una ley que bloquee las subastas va contra el Código Civil y contra la Constitución - resalta Bieule -. El gobierno no se da cuenta que es más la gente que se perjudica con esta medida que la que realmente se beneficia".

Un dato que resulta curioso es que la cantidad de interesados por adquirir propiedades en remates se ha incrementado, hecho que va en contra del incremento de los riesgos que tienen que afrontar los inversores cuando compran en subastas. *"El interés de la gente se ha incrementado desde 2003. Esto se debe al aumento de los precios que tuvieron las propiedades en los últimos tiempos"*, concluye Rozados.



Los pasos finales

Una vez que pasó la adrenalina del remate llega la hora de la verdad: pagar lo que se ofertó. Normalmente, los juzgados exigen que se deposite un porcentaje como seña en el momento, que suele estar entre el 10 y el 30 por ciento. A su vez, hay que pagar la comisión del 3 por ciento del martillero y del 0,25 para cubrir los costos de la sala de subastas.

A partir de ese momento, comienzan a correr los tiempos de la justicia argentina. *Normalmente, el período que separa la subasta de la decisión del magistrado puede estirarse hasta varios meses*. Esto va a depender de quién esté a cargo de la causa y de la dedicación que ponga el abogado para acelerar el trámite.

"El tiempo que lleva tomar posesión del inmueble depende del expediente - resalta Rozados -. Por eso, es conveniente manejarse con un abogado que siga de cerca qué es lo que está ocurriendo".

Una vez que el juez aprobó el remate, se debe depositar el dinero restante en un plazo de cinco días. En ese momento, se puede solicitar la posesión de la propiedad que debería ser entregada a los pocos días.

A pesar de las últimas leyes provinciales, el mercado de los remates sigue vivo en muchas localidades del país y continúa brindándole posibilidades a quienes buscan hacer negocios con la compra y venta de inmuebles. De cualquier forma, la gente se ha tornado más cauta ya que los márgenes se achicaron y se incrementaron los riesgos de quedarse con el dinero inmovilizado durante años sin poder tomar posesión de la propiedad. - Hernán Dobry