



Tips notariales para tu vida diaria

Remates ¿una buena alternativa para adquirir un inmueble?

Seguramente habrás oído que existen en el mercado inmobiliario propiedades que resultan de remates, aprobados por los jueces y representan una gran oportunidad de inversión pues tienen un precio menor a su valor de mercado. Antes de tomar una decisión y comprar un inmueble de esta forma es importante que conozcas detalles relevantes sobre las adjudicaciones por remate de bienes inmuebles.

En primer lugar, estas adjudicaciones siempre proceden de un juicio, ya sea hipotecario o de otra índole; es por ello muy importante que antes de entrar al remate, estés bien asesorado por un abogado y un notario:

1. Adjudicación. La participación del abogado será fundamental en esta etapa para revisar el expediente del juicio y los antecedentes de la propiedad, antes de comparecer al remate, de esta forma podrá asegurarse que todo esté en orden. Después de terminado el juicio, cuando el bien ha sido ya adjudicado a tu nombre, deberás solicitar al propio juzgado que el expediente se ponga a disposición del notario de tu elección.
2. Escrituración. Una vez terminado el juicio, el notario recogerá el expediente judicial en el juzgado y estudiará el propio expediente y los antecedentes de la propiedad para preparar la documentación relativa a la escritura que se utilizará para cerrar la operación de compra.

El notario deberá también tramitar las constancias que acrediten que el inmueble está libre de gravámenes, por ejemplo, el certificado de gravámenes en el Registro Público de la Propiedad y las constancias de no adeudo del impuesto predial y de los derechos de agua. Es importante señalar que en caso de un remate, si la propiedad no está al corriente en los pagos, será el comprador quien deberá cubrirlos.

Además, el notario deberá obtener el avalúo del inmueble y si el mismo está ubicado en el DF, un certificado de zonificación; mismos que también deberán ser pagados por el comprador.

Cuando toda la documentación está lista, el notario pondrá a consideración del juez el proyecto de la escritura, ya que será el juez quien firmará esa escritura en rebeldía de la persona que era propietaria del inmueble. Cuando el proyecto esté aprobado por el juzgado, se otorga la escritura y se procede a la firma de la misma por el juez, el comprador y el notario.

3. Pago de impuestos. Es importante también tener presente que al adquirir un inmueble a través de una adjudicación por remate el costo por pago de impuestos es mayor que el que se pagaría en una operación de compraventa común y corriente, ya que el adquirente del inmueble cubre gastos que normalmente corresponderían al vendedor, por ejemplo, el impuesto sobre la renta que se genera por la venta del inmueble que normalmente es pagado por el vendedor, en el caso de un remate es cubierto por el comprador. De esta forma el comprador pagará los derechos e impuestos que corresponden tanto al vendedor como al comprador y probablemente algunos gastos del juicio.
4. Inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad. Una vez que se han pagado los impuestos, el notario elaborará el testimonio de la escritura y la inscribirá al Registro Público de la Propiedad, dando por terminado el proceso de adjudicación.

Antes de embarcarte en la aventura de comprar una propiedad a través de un remate considera que la adjudicación de un inmueble por esta vía es normalmente una operación complicada que tarda entre 2 y 4 meses. En términos financieros, es importante que tu notario de confianza haga un cálculo de cuánto tendrás que pagar en términos de derechos, impuestos y honorarios para que estés preparado a afrontar estos gastos.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: @notariadomex

Para mayor información contacta a:

Ma. Fernanda Ortiz

fernanda@quadrant.com.mx