

2025-05-28

¿Me conviene comprar casas en remate bancario?

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://www.queridodinero.com/articulos/me-conviene-comprar-casas-en-remate-bancario>

El remate bancario fue una idea que surgió durante la crisis inmobiliaria de 2008, si no te enteraste de esta crisis histórica o si aún no habías nacido, te ponemos en contexto. Durante 2008 y 2009, explotó una bomba que tenía varios años cocinándose, resulta que en aquel entonces los bancos otorgaron créditos "subprime", es decir, hipotecas de alto riesgo a clientes que no tienen buena solvencia, y, por lo tanto, el riesgo de impago es mayor a la media de los demás créditos. Si quieres saber más de este tema, no te pierdas la película The Big Short en donde nos cuentan todo este chisme.

El alto riesgo de los créditos "subprime" cobró factura en 2008 y los clientes acreditados dejaron de pagar sus hipotecas. Recuerda que el negocio de un banco NO es quitarte tu casa, es por eso que no es suficiente con tener una garantía hipotecaria para que te digan que SÍ a un crédito, sin embargo, recuperar estas garantías hipotecarias se convirtió para los bancos en un mecanismo para recuperar parte del capital perdido.

Envato / didesign

Remate bancario

Cuando solicitas un crédito hipotecario, la garantía de tu crédito es el bien inmueble que estás adquiriendo, es por eso que cuando firmas las escrituras se genera también un gravamen; gravar una propiedad significa ejercer el derecho de adjudicación de la garantía, en caso de que se presente una situación específica como el impago.

Cuando el deudor cae en situación de impago, el banco procede a embargar la propiedad, momento en el que la institución financiera le quita al acreedor los derechos de propiedad y le despoja del bien inmueble.

En palabras sencillas, el remate bancario es la venta de casas embargadas por falta de pago del deudor del crédito hipotecario. Es importante mencionar que no es una compra venta como la que harías con un desarrollador inmobiliario o un particular, pues no se compra la propiedad directamente, lo que adquieres es el derecho legal de adjudicarte el inmueble para, posteriormente, escriturarlo a tu nombre. El banco, al hacer valer su derecho de adjudicación en primer lugar, ofrece el bien inmueble al mercado a una fracción de su precio comercial, recuerda que su negocio no es comprar y vender casas, ellos solo esperan recuperar parte del capital perdido. Al mismo tiempo, este mecanismo ofrece a las personas con un presupuesto reducido la posibilidad de adquirir un patrimonio.

Pexels / Scott Webb

¿Cómo comprar una casa en remate?

Seguro ya te estarás preguntando cómo puedes aprovechar este ofertón de los bancos, en este artículo queremos contarte todos los aspectos que debes tomar en cuenta antes de aprovechar esta opción para tu patrimonio.

Existen dos opciones para adquirir un bien inmueble por remate:

Cesión de derechos litigiosos. En esta opción adquieres los derechos de la demanda que el banco presentó contra el deudor para recuperar el bien inmueble. Legalmente, lo que va a suceder es que tú adquirirás los derechos de

acreedor y a partir de ahora, es tu responsabilidad culminar con el proceso judicial de adjudicación de la propiedad. Es por esta opción que algunas personas creen en el mito de que comprar una propiedad en remate es igual a "comprar problemas". Recuerda que lo que estás adquiriendo son los derechos legales de propiedad, así que ahora tú pasas a jugar el papel del banco y realizas todo el proceso judicial para que, una vez ganado el juicio, puedas continuar con la escrituración y posesión del inmueble.

Envato / chuemoonrin

Cesión de derechos adjudicatarios. En esta opción te quitas la responsabilidad del proceso judicial, pues sucede hasta que el banco ya ha ganado el juicio de adjudicación, pero aún no ha escriturado el inmueble. En este momento, el banco es dueño de la vivienda y la pone en "venta" a precio de remate para recuperar parte del capital perdido, así como los gastos que implicó el juicio. Como en esta opción debemos de cubrir, además, los gastos del juicio, el precio que pagas en esta modalidad es de aproximadamente 70% del valor original.

Eso sí, aquí la parte administrativa es mucho más sencilla, pues en este caso tú pagas el precio del remate al banco y continúas directamente con el proceso de escrituración y propiedad del inmueble.

Las letras chiquitas

El remate bancario suena como una excelente opción, sobre todo considerando que cada año nos sale "más caro" comprar una casa. Sin embargo, como en todos los tratos con los bancos, debemos fijarnos en las letras chiquitas para saber si realmente esta opción se ajusta a tus condiciones.

Pexels / Pavel Danilyuk

Un punto relevante del remate bancario son las opciones de pago; por ejemplo, si lo que buscas es un inmueble adquirido por Cesión de Derechos litigiosos, debes saber que el pago se realiza de contado, no hay opción para aplicar un crédito hipotecario bancario o INFONAVIT, finalmente para la institución financiera representa un riesgo que te presten dinero por algo que todavía no es tuyo, pues aún se encuentra en proceso de juicio. Para el remate bancario por Cesión de Derechos adjudicatarios sí es posible utilizar un crédito, ya sea bancario o de alguna institución de vivienda.

Otra cosa que debes saber es que al comprar un bien inmueble en remate, no tienes oportunidad de revisar el interior de la vivienda, recuerda que no es una venta normal como cuando vas a un fraccionamiento a ver los modelos de las viviendas. Además, lo más probable es que ese inmueble haya sido previamente habitado, así que tampoco tendrás mucha información sobre las condiciones en las que vas a recibir dicho inmueble. Lo que te recomendamos en este caso es revisar lo que sí puedes, como exteriores, ubicación, infraestructura, servicios o planos.

Envato - DragonImages

Tomando esto en cuenta, es importante que consideres que los gastos de rehabilitación y mantenimiento correrán por tu cuenta, y que aunque no sepas exactamente cuánto vas a gastar, debes tener un "guardadito" para este rubro.

Al convertirte en cesionario, o sea, el dueño de los derechos litigiosos o adjudicatarios, adquieres también todas las responsabilidades que esto implica, por lo que deberás pagar por todos los trámites legales posteriores, los gastos notariales y abogados que intervengan hasta concluir el proceso.

Comprar una casa en remate es una excelente opción para aquellos que están preparados financieramente para esta oportunidad, si te interesa armar un plan para tu patrimonio con opción en remate, te espero Ludi Córdoba para una mentoría 100% personalizada.

Si quieres saber más sobre estrategias para invertir en bienes raíces, te recomendamos ver nuestro curso: **Cómo construir una casa de cero a cien**, disponible en QD Play.

La construcción de una casa es un proyecto complejo que beneficiará tu patrimonio, ya sea para rentar o para vivir conoce los detalles para hacer una vivienda en tu propiedad.