



Ventajas y desventajas de comprar una vivienda en subasta.

No es oro todo lo que parece

- El precio puede resultar un 30% a 50% más barato, pero el comprador debe saber que se subroga en todas las cargas o gravámenes anteriores que tenga la propiedad
- Para participar en la puja, el interesado debe realizar un depósito por el 5% del valor de la vivienda

Madrid, 8 de marzo de 2023.- El precio de la vivienda se resiste a bajar y, como suele ocurrir en estas situaciones, “vuelve la curiosidad de compradores e inversores por conocer más a fondo las oportunidades que supone comprar una vivienda en subasta”, afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, con 115 oficinas repartidas por todo el país, y 106 más a nivel internacional, en México, y otros puntos de venta en Francia y República Dominicana.

Comprar una propiedad -no existen restricciones al tipo de inmueble que se puede subastar: pisos, chalés, casas de pueblo, parcelas, locales, oficinas, hoteles, ... - con un precio de salida entre un 30% a un 50% por debajo de lo que dicta el mercado, suena muy atractivo y puede ser una buena opción para muchos particulares o inversores. Sin embargo, es importante tener en cuenta que las subastas pueden ser un proceso complejo y que existen riesgos asociados.

Lo primero que un interesado debe saber es que no existen requisitos especiales para que una persona o empresa participen, salvo que tenga algún tipo de impedimento legal, “Por ejemplo, los funcionarios directamente relacionados con el expediente judicial del inmueble en cuestión” afirma Duque. No obstante, añade este experto “A pesar de que las subastas por Internet organizadas por los juzgados en casos de embargo o ejecución hipotecaria han facilitado mucho la participación, siguen siendo una vía muy minoritaria de adquirir bienes inmobiliarios. Y son sobre todo aprovechadas por inversores acostumbrados al riesgo empresarial, y dispuestos a exponerse a cambio de obtener una rentabilidad interesante”, añade.

El proceso es sencillo, “si sabemos realmente lo que estamos haciendo y lo que buscamos, pero hay que estar formado”, advierte.

Ventajas y desventajas:

La compra de una vivienda en subasta tiene ventajas y desventajas que es importante tener en cuenta antes de tomar una decisión. La primera ventaja es la posibilidad de lograr un precio potencialmente más bajo que el de mercado, pero también es necesario saber que la propiedad puede tener deudas o cargas asociadas a la propiedad que el comprador debe asumir. Además, añade el responsable de Alfa Inmobiliaria, “en una subasta se compite contra otros posibles compradores, lo que puede elevar el precio final de la compra”.

Otra gran dificultad en estos casos es conocer el estado real de la vivienda y si cuenta con inquilinos o incluso okupas. “A diferencia de la compraventa tradicional, en la que las viviendas se traspasan libres de cargas, y ante notario, esto no ocurre en el sistema de subastas. En un proceso de estas características recibiremos algunos documentos interesantes, como el certificado de cargas y el edicto de la subasta, pero es prácticamente imposible entrar y ver el estado de la vivienda, lo que nos lleva a compra a ciegas, y sin saber exactamente qué nos vamos a encontrar hasta semanas o incluso meses después de haber pagado la totalidad” añade el directivo de Alfa Inmobiliaria.

También en muchas ocasiones las propiedades que salen a subasta son compartidas por parejas con un régimen de separación de bienes, o procedentes de una herencia. “Si uno de los propietarios es embargado y su parte es adquirida por un tercero, éste deberá negociar con los otros propietarios para obtener las partes restantes o solicitar la división de la propiedad en común para separar la finca y venderla repartiendo las ganancias de forma equitativa”, afirma Duque.

Otra desventaja es que, para participar, en muchos casos se requiere que los compradores realicen un depósito previo a la subasta, que suele rondar el 5% del valor de la vivienda.

Un proceso relativamente sencillo:

Sin ninguna duda, comprar una vivienda a través de una subasta tiene importantes ventajas en términos de precio y rapidez del proceso, se puede cerrar una compra en un plazo de tiempo más corto que en el mercado tradicional. Son además procesos transparentes y públicos, reguladas por el Real Decreto 1373/2009, y desde el 15 de octubre de 2015 (por la ley 19/2015), lo que significa que todas las ofertas y pujas están a la vista de todos los participantes. Y participar en este tipo de pujas online no es complicado. Basta con registrarse en el Portal de Subastas del BOE, una vez dentro ver que subastas están activas, filtrar las que nos puedan interesar y estudiarlas bien hasta elegir la que nos resulte más adecuada. Una vez llegados a este punto, es el momento de hacer el depósito, y esperar a ver si somos quienes hicimos la puja más alta.

“Como conclusión, ha afirmado Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, comprar una vivienda en una subasta puede ser una opción atractiva para aquellos que buscan una propiedad a un precio más bajo, pero es importante evaluar cuidadosamente los riesgos antes de tomar una decisión. Nuestra recomendación para todas estas personas es que busquen el asesoramiento de un profesional inmobiliario o legal experimentado en este tipo de transacciones”.

Acerca de Alfa Inmobiliaria:

Los orígenes de Alfa Inmobiliaria se sitúan a principios de los 90, cuando un grupo de profesionales del sector inmobiliario se unió para desarrollar sistemas de trabajo conjunto de una red inmobiliaria, y así crearon sistemas de venta, captación, retribución para los comerciales, etc. Fruto de esta experiencia acumulada, se crea en 1.996 Alfa Inmobiliaria, con el objetivo de crear una red inmobiliaria nacional.

Actualmente, la red Alfa Inmobiliaria cuenta con un total de 222 oficinas operativas, de las que 115 están en España, 106 en México, y otros puntos de venta en Francia y República Dominicana. Cuenta con más de 25 años en el sector y está estructurada como una corporación de Servicios Inmobiliarios Integrales que ofrece a sus clientes una total garantía en las transacciones.

Para más información: Pura de Rojas

ALLEGRA COMUNICACIÓN

Telf. 91 434 8229 / 619 98 33 10

projas@allegra-comunicacion.es