



CRISTINA MORIONES
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO



Resuelve tus dudas: todo lo que necesitas saber sobre
“Las Cesiones de Remate Bancarias”



CRISTINA MORIONES
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO

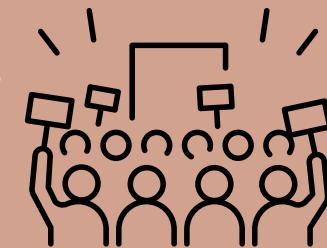
¿QUÉ ES LA CESIÓN *DE REMATE?*

DEFINICIÓN: La cesión de remate es la opción que permite la Ley de Enjuiciamiento Civil de ceder el derecho de adjudicación de un activo a un tercero (reglamento por el que se rigen las subastas públicas) a la entidad o persona que ha sacado a subasta el inmueble para cobrarse una deuda impagada en el tiempo establecido. Para poder ejercer este derecho, tiene que suceder dos cosas:

- ➔ Que en la subasta no haya pujado nadie y por tanto esta queda desierta.
- ➔ Que el acreedor, es decir, quien reclama la cantidad impagada al ejecutado, haya sido el mejor postor dentro de la subasta.

En estos dos casos, se puede solicitar la llamada "cesión de remate" donde el Juzgado dará al acreedor el tiempo de 20 días (así lo establece la Ley) aunque los plazos se pueden alargar, para que se adjudique el bien a su nombre.

En ese plazo de tiempo, tiene la posibilidad de encontrar un interesado que pague el precio final negociado entre las dos partes para adjudicarse el activo, este puede ser un tercero que nada tenga que ver con el acreedor.



LOS BANCOS NO QUIEREN *ACTIVOS PROPIOS*

Dado que el negocio de los bancos no es otro que comprar dinero a un precio y venderlo a otro y cobrar comisiones de servicio, no es de su interés alguno que un deudor hipotecario deje de pagar la hipoteca que en su día se le concedió a un tipo de interés pactado y con su correspondiente devolución en el tiempo.

Es pues así, que hasta que llega el momento de una ejecución hipotecaria, los bancos, encargan a empresas externas la gestión de recuperación de deudas impagadas ofreciéndoles refinanciaciones, daciones en pago u otras fórmulas para poder cobrar la deuda sin generar quebraderos de cabeza al deudor.

Cuando no hay colaboración por parte del deudor, en última instancia el acreedor se ve obligado a sacar a subasta pública el inmueble, ya que tiene el derecho real que le permite al haber firmado una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, cobrarse la deuda contra el inmueble hipotecado.

Es en estos casos cuando pueden encontrarse activos en cesión de remate a unos precios muy atractivos y con altas rentabilidades.



PROS Y CONTRAS *DE LA CESIÓN DE REMATE*

PROS

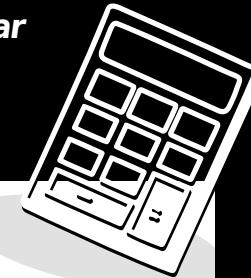
CONTRAS

- | | |
|--|--|
| • Altas rentabilidades | • Posibilidad de ocupación |
| • Ahorro en gastos de notaría | • No se puede ver antes de comprar |
| • Oportunidades con menos competencia | • No tendremos las llaves al pagar la cesión |
| • Limitación de pagos de IBIS y Comunidad según lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil
Máximo IBIS: año en curso y dos anteriores.
Máximo Comunidad: año en curso y 3 anteriores (Cataluña 4 anteriores) | • Valoración posible ocupante vulnerable |
| • Decreto de adjudicación y levantamiento de cargas emitido por un Juez. Es una fórmula muy segura de comprar activos | |
| • Pago con fondos propios que te posibilitará tener mejor postura de negociación del precio de adjudicación | |

RECOMENDACIONES PARA CONSEGUIR UNA *BUENA CESIÓN DE REMATE*

- Localiza e identifica el inmueble mediante ficha catastral y comprueba que coincida con la finca registral inscrita en el registro de la propiedad donde se encuentre el activo.
- Visítalo y habla con los vecinos para conseguir la mayor información posible:
- Quien vive en el inmueble (Si está vacío, inquilino, propietarios o si es okupación ilegal) ya que esto va a marcar el tiempo que tardaremos en poder entrar y hacer uso del mismo.
- Cuanto se paga de IBI y de Comunidad de propietarios.

Calcula todos los gastos para evitar sorpresas no deseadas (ITP, IBIS, COMUNIDAD...)



Valora la posible reforma de la vivienda ya que no conoces su estado de mantenimiento.

Es importante que conozcas las condiciones socio-económicas de la persona que vive en la vivienda ejecutada. Es posible que puedan declararse vulnerables por lo que se puede alargar la toma de posesión hasta en un plazo de 4 años, por tanto, tienes la opción de lanzarlo o si lo prefieres puedes intentar negociar su salida, para retornar tu inversión de la forma más rápida.

No pagues nada hasta firmar un contrato por la cesión de remate con el acreedor (Banco o Fondo) Después de la firma en el juzgado y tras pagar impuestos, no olvides pasar por el Registro de la Propiedad para cambiar la titularidad y ponerlo a tu nombre.

Cuenta con un equipo de profesionales en la materia que te guíe en el camino y que sepa negociarte el mejor precio de adquisición.



POLÍTICA PREVENCIÓN BLANQUEO DE CAPITALS Y *FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO*

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ADJUDICARNOS UNA *CESIÓN DE REMATE*

La documentación variará si la persona que se adjudica la cesión de remate es una persona física o lo hace a través de empresa. **Hemos de tener en cuenta que la documentación aportada viene a justificar que el dinero con el que se adquiere es completamente legal** y tendremos que explicar y documentar cualquier movimiento en el que esté implicado el dinero utilizado para la adjudicación de la cesión de remate.

Cualquier transacción que realices para comprar un inmueble en cesión de remate deberá cumplir dos requisitos fundamentales:

⌚ Que se pague con fondos propios, ahorros, un crédito personal, una hipoteca sobre otro inmueble distinto al que compras, pero nunca podrás hipotecar el inmueble que compras en cesión de remate, hasta que tengas la posesión.

⌚ Deberás pasar el filtro de la **PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITALS**.

Todas las operaciones realizadas de cesión de remate deberán cumplir la **normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (en adelante, PBC/FT)** incluida en la siguiente legislación:

⌚ Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (LPBC/FT). Ley 10/2010 del 28 de abril de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

⌚ Reglamento de la Ley. Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril.

Dicha información será solicitada por nuestro equipo y procederemos a enviarla a la entidad acreedora para que analice finalmente la documentación requerida y llegado el caso la operación.

Ten en cuenta que son ellos los que autorizan la venta siempre y cuando se justifique plenamente el origen de los fondos.

PLAZOS DE APROBACIÓN *DEL ACREEDOR*



1. *La primera propuesta al acreedor por un inmueble en cesión de remate, pasa un primer filtro siendo evaluada su posibilidad de aceptación en un plazo aproximado de 72h*, aunque debes tener en cuenta que dependerá de los acreedores ya que en ocasiones necesitan plantear las operaciones a comités en organismo superiores demorando su aprobación.
2. *Si ese primer filtro es pasado favorable como punto de partida para la negociación, el inmueble es bloqueado a nuestro favor por un plazo aproximado de 10/15 días*, tiempo que da lugar mientras tanto a la entrega de la documentación solicitada por el acreedor para pasar el blanqueo de capitales y acreditar que el dinero es completamente legal.
3. Si toda la documentación fuera aceptada positivamente, *el acreedor redactará un contrato donde se indica que seremos el adjudicatario de la cesión de remate en cuestión*. En este momento es cuando se ha de proceder al pago completo de la cesión de remate en la cuenta indicada y mediante transferencia bancaria.

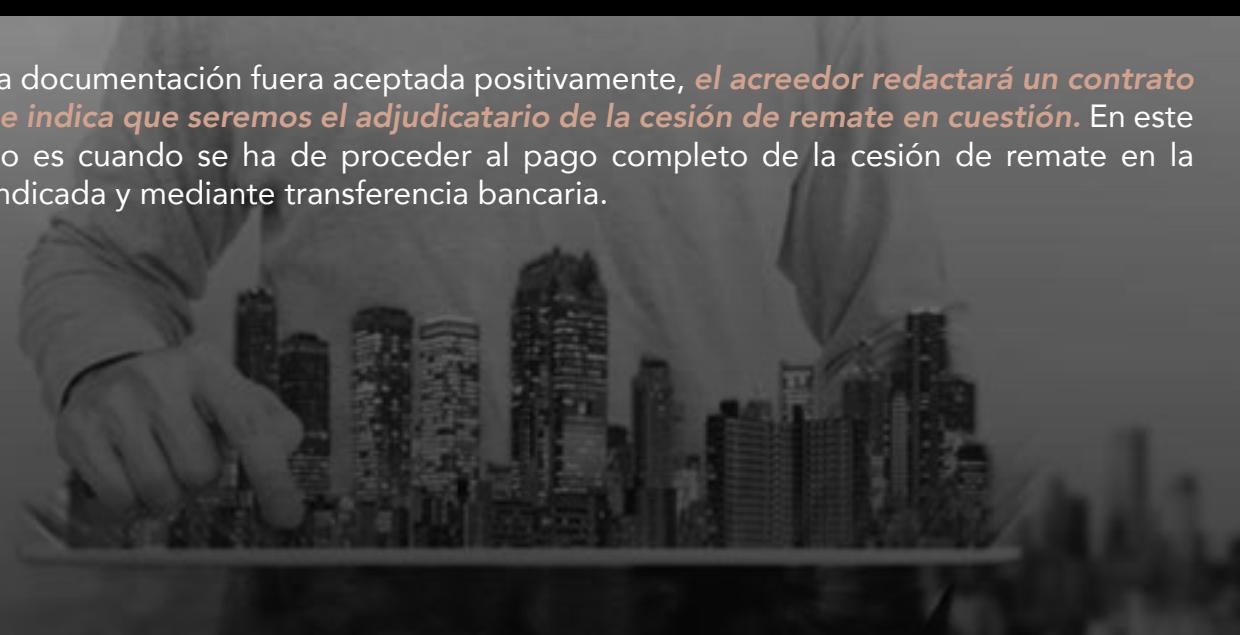
FIRMA ANTE EL SECRETARIO JUDICIAL DE LA *CESIÓN DE REMATE*

Llegado este punto y habiéndose realizado el pago completo, quedaría esperar a recibir la citación judicial para personarnos junto con el acreedor y el Secretario Judicial para efectuar la cesión del remate. El acreedor ayudará a acelerar este proceso mediante documentos de impulso en el Juzgado correspondiente. En algunas ocasiones te tendrás que personar con procurador propio.

Una vez cumplido este requisito nos volverán a citar y obtendremos el decreto de adjudicación definitivo, que tiene la misma validez que unas escrituras públicas por lo que ahorrarás los gastos Notariales. Con él, podrás inscribir la propiedad a tu nombre en el Registro de la Propiedad donde este ubicado el inmueble adquirido previo pago de los impuestos correspondientes vigentes en cada Comunidad Autónoma. (I.T.P. Impuesto de transmisiones patrimoniales) y solicitar el pertinente levantamiento de cargas.

Para que puedas hacer tus cálculos el tiempo para la obtención del Decreto de Adjudicación está comprendido desde una semana a 6 meses aproximadamente, dependerá del juzgado de turno.

No olvides que en algún momento después de obtener la inscripción en el registro de la Propiedad, deberás pagar los IBIS del año en curso y los dos anteriores (si estuvieran pendientes de pago) así como los 4 años de cuotas de Comunidad si el activo que vas a adquirir perteneciera a un edificio con Comunidad y estuvieran impagadas. Salvo en Cataluña que son 5 años y además hay que presentar liquidación de plusvalía y acta de estado de okupación o no del inmueble.



TÍTULO & *POSESIÓN*

Queremos aclararte llegando a este punto, que la obtención de la propiedad a través del Decreto de Adjudicación no es lo mismo que la obtención de la posesión. Una cosa es ser el dueño de un inmueble y otra el derecho para poder entrar dentro. Deberás solicitar el lanzamiento al juzgado de los ocupantes en caso de haberlos o negociar para lograr el desalojo de los ocupantes lo antes posible.

Como hemos señalado en los procesos de ejecución hipotecaria o de vía de apremio, el Juez se encargará de realizar el lanzamiento por ti.

Consulta nuestra plataforma de cesiones de remate y encuentra el activo que encaje con tus objetivos.

Con un buen asesoramiento y análisis, es posible adquirir inmuebles con pocos riesgos y muchas ventajas.

<https://subastasonline.cristinamoriones.com/es/subastas>

🌐 www.cristinamoriones.com

☎ 91 0289301



CRISTINA MORIONES
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO



Colegiada 1.505 de Madrid y 16.226 Nacional
cristinamoriones.com



Certified Residential Specialist
The Proven Path To Success



NATIONAL ASSOCIATION of REALTORS®
Official Designation

Agente de la propiedad inmobiliario

Colegiada 1.505 de Madrid y 16.226 Nacional

📍 Coolab Coworking Space Calle Impresores, 20. P.E.
Prado del Espino 28660 – Boadilla del Monte, Madrid

📍 Calle Ferraz nº 2, 2º izda. Esquina Plaza España. MADRID

📞 +34 656 789 108

📞 +91 02 89 301

✉️ Hola@cristinamoriones.com



CRISTINA MORIONES
INVERSOR Y EXPERTO INMOBILIARIO

