

Gabriela Ortiz demoró 18 años en pagar esta casa de dos pisos en Pudahuel.



Gabriela Ortiz consiguió un acuerdo antes de que el nuevo dueño llegara al Conservador de Bienes Raíces

Propietaria rescató la casa que le remataron y cuenta cómo lo logró

“Mientras las etapas del remate no estén finalizadas es posible llegar a un acuerdo”, dice la abogada que la asesoró.

socia de AgenciaRenegociadora.cl, que ayudó a Gabriela Ortiz con los trámites, cuenta que en un proceso de remate de un inmueble existen varias etapas.

“Comienzan con la subasta y concluye con la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del nuevo dueño. Mientras estas etapas no estén finalizadas es posible llegar a un acuerdo de pago”, señala. “Es una alternativa poco conocida, que marca la diferencia entre perder o no una propiedad”.

Ortiz pudo recuperar la casa porque la renegociación de la deuda concluyó cuando recién se estaba confeccionando la escritura pública, paso previo para la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

“Iniciamos la renegociación de la deuda tres días antes del remate y lo concluimos 20 días después cuando se aceptó el acuerdo de pago propuesto”, detalla la abogada.

Lo ideal es renegociar con la mayor anticipación posible porque permite lograr mejores condiciones para el deudor, añade la especialista, porque muchas veces la contraparte no acepta el pago en cuotas y solicita la liquidación completa de la deuda.

Gabriela, ¿cómo lo harán para pagar 24 cuotas de \$320.000?

“Hay que apretarse el cinturón, además de nuestros trabajos hacemos pololos y, gracias a Dios, no nos ha faltado. Busco madera para que mi marido haga tablas de picoteo para asados y las vendemos. Soy ahorrativa, vamos muy poco al supermercado, compramos al por mayor, compro ropa usada, pero estoy feliz de seguir en mi casa, nadie me la quitó por un error mío. Son dos años de cuotas que pasan volando”.

Se persiguen los bienes

El abogado experto en derecho tributario y académico de la Universidad de los Andes, Cristóbal Pérez, explica que muchas veces cuando se entrega un crédito de consumo se puede pedir como garantía un bien. Si no, las instituciones financieras pueden iniciar acciones legales para lograr que con los bienes del deudor se puedan saldar el monto impago.

“Se persiguen los bienes de la persona para un remate y el acreedor se paga con lo que resulte de ese proceso. Si la vivienda está como

garantía de un crédito hipotecario, el bien inmueble no puede ser tomado por otra institución financiera porque queda con prohibición de enajenar”, asegura.

La negociación la puede hacer el mismo deudor con la institución financiera, pero que se recomienda tomar asesoría porque muchas personas desconocen los términos legales y financieros para lograr un buen acuerdo.

“Puede que acuerde pagar cuotas más altas, pero por un periodo más acotado de tiempo para asegurar el pago”, dice Pérez.

¿Qué pasa si queda un remanente entre la deuda y el monto que se logró en el remate?

“Si no existen deudas con un tercero, en principio el deudor podría pedir la restitución de la diferencia entre el valor de la propiedad, el pago de intereses y las costas del juicio”.

Ortiz dice que estaba al tanto de esa posibilidad, pero no le servía.

“Como me pilló todo de improviso, ya no podía vender la casa. Me decían que me podían devolver, con suerte, \$13.000.000. ¿Qué hacemos con eso? No alcanza para comprar nada”.

FRANCISCA ORELLANA

“Cuando llegó el orden de remate de mi casa no sabía que podía apelar, una no está informada”, comenta Gabriela Ortiz (56 años) sobre la experiencia que la tuvo al borde de perder su propiedad, en Pudahuel.

Se había comprado la casa a los 20 años gracias a que la cordonera donde trabajaba la ayudó con un préstamo a 18 años.

“A los 38 años terminé de pagarla y era mi sueño. Yo le había prometido a mi mamá que antes de los 20 años iba a tener mi casa porque siempre arrendábamos y ya no queríamos más, queríamos tener nuestro lugar”, cuenta Ortiz, quien ahora trabaja en gestión comercial y de clientes de otra compañía.

En 2019 pidió varios créditos de consumo al Banco Santander para saldar unas deudas de un tratamiento médico y de salud de su familia. El total era por \$6.907.007 y tenía que pagar \$191.271 por 47 meses. Sin embargo, solo cubrió hasta la cuota 19 porque su esposo carpintero quedó cesante y el presupuesto familiar ya no alcanzaba.

La deuda aumentó a \$8.500.000, hasta que en abril de este año le llegó la notificación de remate de su casa.

“No sabía que al momento de pedir los créditos la casa estaba en riesgo, me vine a enterar recién cuando me llegó la notificación de remate, el 12 de abril de este año. Me decían que el 24 del mismo mes me la remataban. Quedé en shock, me quería morir porque era mi casa, el lugar donde tenemos los recuerdos con nuestra familia”, relata.

Tres días antes del remate y con ayuda de una abogada que le cobró \$300.000 por la gestión, inició los trámites para pactar un plan de pagos con el fondo de inversión Alto Quintay, ligado a la empresa de cobranzas Serbank, a quien el banco traspasó la gestión de cobrar la deuda.

Acordó pagar un pie de \$3.000.000 y 24 cuotas mensuales de \$320.000.

Sin embargo, la casa fue rematada de todas maneras porque había dos empresas cobrando la deuda y ella había negociado solo con una. La propiedad se fue por \$40.300.000.

“Ese mismo día vino a mi casa la persona que se la había adjudicado para decirme que tenía un mes para deshabitarla, yo no entendía nada. Mi casa está avaluada en más de \$70.000.000 porque le hemos hecho varias mejoras, tiene hasta segundo piso, una escalera de madera maravillosa”, describe.

Carolina Montecinos, abogada y