



Lo Que Ud. Necesita Saber sobre "Rentar con Opción de Comprar" y Contrato de Escritura

Tips on Renting to Own and Buying on a Contract for Deed

¡TENGA CUIDADO! Comprar una casa es complicado. Muchas personas pierden dinero cuando rentan una casa con opción de compra, o cuando compran usando un contrato de escritura. Es mejor tener la ayuda de un experto.

La diferencia entre "rentar con opción de comprar" y un contrato de escritura

Rentar para comprar generalmente significa rentar con opción de compra. Cuando realiza este tipo de trato, sigues siendo un inquilino, y el vendedor sigue siendo propietario, hasta la compra final.

Un **contrato de escritura** es muy diferente. Tan pronto como usted firme el contrato, usted es responsable por la reparación y mantenimiento y generalmente por los impuestos y seguros.

Rentar con Opción De Comprar

- ¡Obtenga el acuerdo por escrito! No este de acuerdo con algo que no está escrito. ¡La ley no hará cumplir acuerdos para comprar una casa a menos que se encuentran en la escritura!
- Asegúrese de que el acuerdo diga que parte de sus pagos son Alquiler y qué parte van hacia la compra.
- Asegúrese de que el acuerdo diga cuándo será la venta actual, y cuáles son los términos. Debe decir si estará a la venta por un contrato de escritura, o si usted necesita obtener una hipoteca. Si usted necesita una hipoteca, hable con un banco para ver si puede conseguir una antes de firmar el acuerdo. Averigüe cuáles serán los verdaderos costos.
- Asegúrese de que el vendedor realmente es el dueño del hogar. Vaya a la oficina de su registrador del condado y pida ayuda para averiguar quién es el dueño del hogar.
- En la oficina del registrador del condado, averigüe si el vendedor tiene una hipoteca sobre la propiedad. Asegúrese de que el precio de compra será suficiente para que el vendedor pague la hipoteca. Si no se paga la hipoteca puede terminar perdiendo el hogar.



- Muchos acuerdos de rentar para compra dicen que tiene que hacer un pago inicial al firmar. Puede que usted no obtenga este pago devuelto si decide no comprar el hogar. Lea el contrato cuidadosamente.
- Cuidado con las estafas. Algunos propietarios no quieren vender la casa. Usan los acuerdos de rentar para comprar como una manera de obtener más dinero de los inquilinos o para conseguir que los inquilinos hagan trabajos y reparaciones en el hogar. Algunos propietarios hacen esto porque han perdido sus licencias de alquiler. Asegúrese de que usted ha leído el contrato cuidadosamente antes de firmar.
- Algunos propietarios intentar hacerlo responsable de las reparaciones en la casa bajo un contrato de rentar para comprar. Esto es ilegal. Usted es un inquilino y tiene todos los derechos de un inquilino. Vea nuestra hoja informativa [Información Básica para Inquilinos](#).

Contratos de Escritura

¿Qué es un contrato de escritura?

- Un contrato de escritura significa que, en vez de pagarle al vendedor de una plaza, usted compra la casa durante un período de tiempo, como 5 años. Generalmente, usted hace los pagos mensuales por unos cuantos años, y luego tiene que hacer un gran "pago globo" para terminar de comprar la casa. Para hacer un pago de globo, normalmente tiene que conseguir una hipoteca de un banco.

Si su contrato de escritura tiene un pago globo, asegúrese de que usted será capaz de obtener una hipoteca. ¡Si no, perderá la casa y todo el dinero que usted ha pagado!

¡Tener cuidado! ¡Los contratos pueden ocultar números que pueden lastimarlo! Podría haber un pago global que se llama algo más en la letra pequeña. Lea los términos cuidadosamente y use una calculadora para hacer los cálculos.

- Si usted no hace todos sus pagos, perderá la casa. Los pagos que ya ha hecho serán pérdidas totales. También pierde el valor de las reparaciones y mejoramientos que ha hecho en la casa. Si usted no hace sus pagos, un contrato de escritura puede ser cancelado en 60 días. Es mucho más rápido que una hipoteca. Una vez que se cancela el contrato, usted puede ser desalojado. No tendrá mucho tiempo para compensar por sus pagos perdidos.

Obtenga un informe de inspección antes de firmar un acuerdo

Antes de firmar cualquier acuerdo para comprar, pregúntele al vendedor por un informe de inspección, a veces se llama un "informe de verdad en venta de vivienda." Este informe es de un inspector independiente acerca de la condición de la casa. Es necesario en Minneapolis y St. Paul y algunas otras ciudades. Este tipo de inspección no muestra todos los tipos de problemas que puede tener una casa. Considere obtener su propio experto para inspeccionar la casa.



Obtenga una valoración antes de firmar un acuerdo

Si el precio de compra del contrato es demasiado alto, usted no será capaz de conseguir una hipoteca para pagarlo. Un tasador independiente puede ayudarle a aprender el valor de la vivienda. Agentes de bienes raíces también puede darle una opinión acerca del valor, llamado una "opinión de precio del corredor." Si no quiere pagar un avalúo, haga su propia investigación. Fuentes como www.zillow.com pueden ayudar a darle una idea de cuánto vale la casa.

Algunos vendedores tienen que darle información sobre el contrato antes de que usted lo firme

Personas y empresas que venden varias casas por contrato de escritura deben dar información sobre el trato a los compradores. Un comprador tiene 5 días para revisar la información antes del trato. Si no le dieron 5 días para revisar el contrato de escritura antes de firmar, usted puede tener un reclamo legal contra el vendedor. Pídale ayuda de un abogado.

Asegúrese de que el vendedor está actuando legalmente mientras usted paga

- **Asegúrese de que la persona de cuál que usted está comprando es el dueño de la casa.** Vaya a la oficina de su registrador del condado y pida ayuda para aprender quién es el dueño de su casa. Asegúrese de que la casa no esté en ejecución hipotecaria. Algunos condados tienen esta información en el internet.

Después de que usted y el vendedor firmen el contrato para escriturar **ante un notario**, el vendedor debe darle una copia con firmas originales. Usted necesita esto para "registrar" el contrato de escritura con el condado. Esto significa que el condado tiene la información en el archivo.

ES MUY IMPORTANTE que registre el contrato para la escritura en la oficina del registrador del condado. Esto permite a otros saber que usted está interesado en la propiedad. Es su responsabilidad hacerlo, no es responsabilidad del vendedor.

La oficina del registrador del condado no puede dejar que registre el contrato de escritura hasta que se paguen todos los impuestos atrasados de la propiedad.

Generalmente el vendedor tiene que pagar estos. Antes de firmar el contrato, verifique con el departamento de impuestos de su condado para asegurarse que no hay impuestos sin pagar.



- **Si el vendedor tiene que pagar una hipoteca de la propiedad, impuestos o seguros, usted debe chequear de vez en cuando para asegurarse de que están pagando.** Algunos vendedores "estafadores" mantendrán los pagos del comprador y no pagarán la hipoteca. Si el vendedor no pagar la hipoteca y el hogar y el hogar es sujeto a una ejecución hipotecaria, usted perderá la casa y todo el dinero que ha pagado.

Chequeé con la oficina del registrador del condado para obtener información sobre la compañía(s) hipotecaria. Trate de obtener permiso por escrito del vendedor para poder contactar a la compañía hipotecaria y asegurarse que los pagos están siendo hechos.

Pero también debe pedirle al vendedor que le muestre una reciente declaración de hipoteca. Pida copias de las declaraciones una vez cada unos cuantos meses O escribe en su contrato que el vendedor tiene que darle a usted declaraciones mensuales. Si no puede obtener esta información, es aún más peligroso el contrato de rentar para comprar o el contrato de escritura.

- **Si se le falta un pago, asegúrese de que el vendedor sigue la ley estatal.**

El vendedor tiene que servirle un aviso de cancelación de su contrato de escritura para acabar con el trato. Si recibe este aviso, usted tiene el derecho de pagar la cantidad de dinero necesario para ponerse al día, además de costos adicionales. El aviso debe listar los costos adicionales para usted. Si recibe el aviso, no puede ser demandado también por el vendedor para los pagos que usted ha perdido. Si el vendedor trata de desalojarlo, sin usar el proceso legal de cancelación, llame inmediatamente a un abogado.

- No acepte firmar una escritura devuelta al vendedor al mismo tiempo de que firma el contrato. No acepte firmar una escritura al vendedor en cualquier momento. Algunos vendedores les piden a los compradores que firmen escrituras para evitar el proceso legal. Una escritura al vendedor no le ayudara a usted en ninguna forma.

Planee para el costo añadido de ser dueño

- Si usted firma un contrato de escritura, usted está a cargo de las reparaciones y de mantener el hogar. Para protegerse, conozca el estado de la casa que compre. Probablemente le costará mucho dinero para mantenerla.

Por ejemplo, usted puede ser multado por la ciudad si su casa necesita ser pintada o necesita otras reparaciones. Si el horno se rompe, tiene que arreglarlo usted mismo. Si no hace las reparaciones, la casa podría ser condenada y tendrá que mudarse. Pierde todo el dinero que pagó hasta ese momento.

- Infórmese sobre los impuestos de la propiedad. Si su residencia principal es su casa propia, puede calificar para impuestos de propiedad más baratos. Aplique por un impuesto de "homestead" con el departamento de impuestos de su condado.

Asegúrese de que el contrato de escritura diga si los impuestos de propiedad y seguros de riesgo están incluidos en sus pagos mensuales o si tiene que pagar por esto además de sus pagos mensuales.



Comprenda los pagos de interés

Sus pagos al contrato de escritura también incluirán intereses.

Por ejemplo, si usted compra una casa de \$100,000 con ningún pago inicial y una tasa de interés de 10% en el contrato de escritura, paga unos \$10,000 de interés durante el primer año.

Así que si usted paga \$1,000 al mes, al final del primer año habrá pagado sólo \$2,000 del precio de la vivienda y \$10,000 en el interés. Todavía debes aproximadamente \$98,000 en la casa después de haber pagado \$12,000.

Algunos contratos de escritura tienen los pagos de intereses solamente. Esto significa que ninguno de sus pagos mensuales va hacia al precio de la vivienda. Cuando su último pago es debido, aún debe todo el costo de la vivienda.

Antes de firmar un contrato de escritura, llame a algunos bancos para comparar la tasa de interés que ofrece el vendedor con la tasa de interés sobre una hipoteca. Si puede conseguir un préstamo hipotecario, es generalmente mejor comprar su casa con una hipoteca que sobre un contrato de escritura.

Asegúrese de que su contrato de escritura no diga que hay una multa por pagar el contrato temprano. Pago anticipado es bueno porque le permite tratar de conseguir una hipoteca tradicional y pagar el contrato en cualquier momento. Un contrato de escritura puede funcionar como un puente para propietarios de viviendas, si el contrato es justo. Utilice el tiempo para trabajar en la reparación de su crédito para que usted pueda calificar para una hipoteca y pagar el contrato de escritura.

Nota: el vendedor no tiene que informar los pagos de su contrato a las oficinas de crédito, por lo que los pagos a tiempo no están mejorando su crédito. Algunas veces puede agregar el informe de crédito requerido en su contrato.



Para consejos sobre comprar una casa, comuníquese con:

The Home Ownership Center (El Centro de Aduñarse de Propiedad)

1000 Payne Avenue, Suite 200

Saint Paul, MN 55130

Phone: 651-659-9336

Toll Free: 866-462-6466

<http://www.hocmn.org>

Encuentre más hojas informativas al www.lawhelpmn.org/LASMfactsheets

Encuentre su oficina local de ayuda legal al www.lawhelpmn.org/resource/legal-aid-offices

Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2018 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.

Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.