



# Lo que Usted Necesita Saber Acerca de Alquilar para Comprar y los Contratos de Escritura

What You Need to Know About Renting to Own and Contracts for Deed

## ¡TENGA CUIDADO!

Comprar una casa es complicado. Muchas personas pierden dinero y tiempo cuando alquilan una casa con opción a compra, o cuando la compran mediante un contrato de escritura. Es mejor obtener ayuda de un experto antes de comprar.

## La Diferencia entre "Alquilar para Comprar" y un Contrato de Escritura

**Alquilar para comprar** suele significar alquilar ahora, con opción a compra después. Cuando usted hace este tipo de trato, usted sigue siendo un inquilino, y el vendedor sigue siendo un propietario, hasta la compra final.

**Un contrato de escritura** es muy diferente. Tan pronto como se firma el contrato, usted es el propietario de la casa en todos los sentidos, excepto que no tiene el título todavía. Usted es responsable de las reparaciones y el mantenimiento, y por lo general de los impuestos y el seguro.

## Alquilar para Comprar

- ¡Consiga el trato por escrito! No acepte nada que no esté escrito. ¡La ley no hará cumplir los acuerdos de compra de una casa a menos que estén por escrito!
- Asegúrese de que el acuerdo dice qué parte de sus pagos son el alquiler y qué parte se destina a la compra.
- Asegúrese de que el acuerdo diga cuándo será la venta real, y cuáles son los términos. Debe decir si la venta será por un contrato de escritura, o si necesita obtener una hipoteca. Si usted necesita una hipoteca, hable con un banco para ver si puede obtener una antes de firmar el acuerdo de alquiler con opción a compra. Averigüe cuáles serán los verdaderos costos.
- Asegúrese de que el vendedor sea realmente el propietario de la vivienda. Vaya a la oficina de registros del condado y pida ayuda para averiguar quién es el propietario de la casa. En algunos condados más grandes, los registros de propiedad están disponibles en línea. Llame a la oficina de registros de propiedad de su condado para averiguarlo.



- En la oficina de registros del condado, o en línea, averigüe si el vendedor tiene una hipoteca sobre la propiedad. Asegúrese de que el precio de compra es suficiente para que el vendedor pague su hipoteca, y que el vendedor está obligado a pagarla. Si no se paga la hipoteca, usted podría terminar perdiendo la casa.
- Muchos acuerdos de alquiler con opción a compra dicen que usted tiene que hacer un pago inicial cuando firma. Esto es diferente a un depósito de seguridad. Por lo general, se pueden recuperar los depósitos de seguridad, pero es posible que no se le devuelva a usted el pago inicial si no compra la casa. Lea el acuerdo cuidadosamente.
- Tenga cuidado con las estafas. Algunos propietarios no quieren vender la casa. Utilizan los contratos de alquiler con opción a compra para obtener más dinero de los inquilinos o para conseguir que los inquilinos hagan trabajos en la vivienda. Algunos propietarios tratan de hacer esto porque perdieron sus licencias de alquiler o simplemente no quieren hacer reparaciones. Asegúrese de leer el contrato cuidadosamente antes de firmarlo. Inspeccione también la propiedad para saber en qué condiciones está.
- Algunos propietarios intentan hacerlo responsable a usted de las reparaciones de la casa bajo un acuerdo de alquiler con opción a compra. Esto es ilegal. Usted es un inquilino y tiene todos los derechos de un inquilino. Vea nuestra hoja informativa [Información Básica para Inquilinos](#).

## Contrato de Escritura



### ¿Qué es un Contrato de Escritura?

Un contrato de escritura significa que, en lugar de pagar al vendedor de una sola vez, usted compra la casa en un período de tiempo, como 2-3 años. Normalmente, usted hace pagos mensuales durante unos años, y luego tiene que hacer un gran "pago global" para terminar de comprar la casa. Para hacer un pago global, normalmente usted necesita conseguir una hipoteca de un banco.

Si su contrato de escritura tiene un pago global, asegúrese de que podrá obtener una hipoteca. ¡Si usted tiene problemas con su crédito, empiece a trabajar para arreglarlos de inmediato! ¡Si usted no puede conseguir una hipoteca, perderá la casa y todo el dinero que ha pagado!

**¡Cuidado!** ¡Los contratos pueden ocultar números que pueden perjudicarle a usted! Podría haber un pago global que sea llamado de otra manera en letra pequeña o que no se mencione en absoluto pero que esté escondido en los números. Lea los términos cuidadosamente y use una calculadora o una "calculadora de amortización" en línea para hacer los cálculos. La ley dice que los vendedores que regularmente venden casas por contrato de escritura tienen que darle avisos por escrito que le informen sobre los términos del acuerdo. Si no le dan las notificaciones por escrito, pídalas.

¡Cuando usted compra una casa con un contrato de escritura, no obtiene el título de la casa (la escritura) hasta que se haga el pago final!

## **¿Qué pasa si no puedo hacer los pagos?**

Si usted no cumple con todos sus pagos, incluyendo el pago global, perderá la casa. Los pagos que usted ya ha hecho se pierden y son retenidos por el vendedor. Usted también pierde el valor de cualquier reparación o mejora que haya hecho a la casa.

Si usted no cumple con sus pagos, o si infringe el contrato de alguna manera, éste puede ser cancelado en 60 días. Una infracción puede ser algo como no hacer el pago de los impuestos de la propiedad.

60 días es mucho más rápido que el proceso de ejecución de una hipoteca. Si usted no se pone al día con los pagos en esos 60 días, el contrato se cancela, y usted puede ser desalojado. Usted todavía tiene derechos si un vendedor trata de cancelar su contrato. ¡Si eso sucede, llame a su oficina de Ayuda Legal al 1-(877) 696-6529 de inmediato!

Si usted no puede ponerse al día con los pagos, debe mudarse de la casa antes de que pasen los 60 días, para que no tenga un desalojo en su expediente. Tener un desalojo en su expediente puede hacer que encontrar un lugar para alquilar sea muy difícil.

## **Asegúrese de que la persona a la que le está comprando sea el propietario de la casa y que haya pagado los impuestos.**

Vaya a la oficina de registros del condado y pida ayuda para saber quién es el dueño de su casa. Asegúrese de que la casa no esté en ejecución hipotecaria. Algunos condados tienen esta información en línea. Llame a la oficina de registros de su condado.

Es posible que la oficina de registros del condado no le permita registrar el contrato de la escritura hasta que se paguen los impuestos sobre la propiedad atrasados. Por lo general, el vendedor tiene que pagarlos. Antes de firmar el contrato, verifique con el departamento de impuestos sobre la propiedad de su condado para asegurarse de que no haya impuestos que no se hayan pagado.

## **Obtenga un informe de inspección antes de firmar un acuerdo**

Antes de firmar cualquier acuerdo de compra, pídale al vendedor un informe de inspección, a veces llamado "Informe de Veracidad en la Venta de la Vivienda". Este informe es de un inspector independiente sobre el estado de la casa. Es requerido en Minneapolis y St. Paul y en algunas otras ciudades. Este tipo de inspección no muestra todos los tipos de problemas que puede tener una casa. Considere la posibilidad de contratar a su propio experto para que inspeccione la casa.



## **Obtenga una valoración antes de firmar un acuerdo**

Si el precio de compra en el contrato es demasiado alto, usted no podrá obtener una hipoteca para pagarlo. Un valuador independiente puede ayudarle a determinar el verdadero valor de la casa. Los agentes inmobiliarios también pueden darle una opinión sobre el valor, llamada

"Opinión del Precio del Corredor de Bienes Raíces". Si no quiere pagar una valuación, haga su propia investigación. Fuentes como [www.zillow.com](http://www.zillow.com) pueden ayudarle a tener una idea de cuánto vale la casa. También puede comprobar si su condado publica un "valor estimado de mercado" en Internet. Por lo general, está en la misma página que la información de los impuestos sobre la propiedad.

### **Algunos vendedores deben darle a usted información sobre el contrato antes de que lo firme.**

Las personas y las empresas que venden varias casas por contrato de escritura deben dar a los compradores información escrita sobre el trato. Un comprador tiene 5 días para revisar la información antes del acuerdo. Si no se le dieron 5 días para revisar el contrato de escritura antes de firmarlo, usted podría tener una demanda legal contra el vendedor. Pida ayuda a un abogado.

### **Asegúrese de que el vendedor actúa legalmente mientras usted realiza los pagos.**

- **Después de que usted y el vendedor firmen el contrato de escritura ante notario, el vendedor debe entregarle a usted una copia del mismo con las firmas originales. Usted necesita esto para "registrar" el contrato de escritura con el condado. Esto significa que el condado tiene la información en sus archivos.**  
**ES MUY IMPORTANTE que registre el contrato de escritura en la oficina de registros del condado. Esto le permite a otros saber que usted está interesado en la propiedad. Es su responsabilidad hacer esto, no la del vendedor. Llame al condado y pida más información sobre el registro de la propiedad.**
- **Si el vendedor tiene que pagar una hipoteca sobre la propiedad, o impuestos, o seguro, usted debe verificarlo de vez en cuando para asegurarse de que están pagando.** Algunos vendedores "estafadores" se quedan con los pagos del comprador en lugar de utilizarlos para pagar la hipoteca. Si el vendedor no paga la hipoteca y la casa es embargada, usted perderá la casa y todo el dinero que pagó.

Consulte en la oficina de registro del condado para obtener información sobre la compañía o compañías hipotecarias. Intente obtener un permiso por escrito del vendedor para que pueda comunicarse con la compañía hipotecaria para llevar un seguimiento de los pagos.

Pero usted también debe pedirle al vendedor que le muestre un estado de cuenta reciente de la hipoteca. Pida copias de los estados de cuenta al menos una vez cada poco mes O agregue a su contrato que el vendedor tiene que darle estados de cuenta mensuales. Si usted no puede obtener y monitorear esta información, el contrato de alquiler con opción a compra o el contrato de escritura es aún más peligroso.



- **Si usted no hace un pago, asegúrese de que el vendedor cumpla con la ley estatal.** El vendedor debe entregarle a usted una notificación de cancelación de su contrato de escritura para poner fin al acuerdo. Si usted recibe esta notificación, usted tiene el derecho de pagar la cantidad de dinero necesaria para ponerse al día, además de los costos adicionales. La notificación debe enumerar los costos adicionales para usted. Si usted recibe la notificación, no puede ser demandado por el vendedor por los pagos que no ha realizado. Si el vendedor intenta desalojarlo a usted sin pasar por el proceso de cancelación, llame a un abogado de inmediato.

No acepte firmar una escritura de retorno al vendedor al mismo tiempo que firma el contrato. No acepte firmar una escritura de retorno al vendedor en ningún momento. Algunos vendedores piden a los compradores que firmen las escrituras para evitar el proceso legal de cancelación. La escritura dirigida al vendedor no le ayuda de ninguna manera a usted.

## **Tenga en cuenta el costo adicional de ser propietario**

**Reparaciones:** Si usted firma un contrato de escritura, usted está a cargo de las reparaciones y el mantenimiento de la casa. Para protegerse, conozca el estado de la casa que compra. Probablemente le costará mucho dinero mantenerla.

Por ejemplo, usted puede ser multado por la ciudad si su casa necesita ser pintada o necesita otras reparaciones. Si la caldera se rompe, usted tiene que arreglarla. Si no hace las reparaciones, la casa podría ser condenada, o el vendedor podría cancelar su contrato. De cualquier manera, usted tendría que mudarse. Perderá todo el dinero que ha pagado hasta el momento.

**Impuestos sobre la Propiedad:** Averigüe acerca de los impuestos sobre la propiedad. Si su residencia principal es la casa de la que es propietario, usted podría calificar para impuestos sobre la propiedad más baratos. Solicite una tasa de impuestos sobre la propiedad en el departamento de impuestos sobre la propiedad de su condado.

Asegúrese de que el contrato de escritura indique si los impuestos sobre la propiedad y el seguro contra riesgos están incluidos en sus pagos mensuales o si debe pagarlos además de los pagos mensuales.

## **Entienda los Costos de los Intereses**

**Sus pagos en el contrato de escritura también incluirán los intereses.**

Por ejemplo, si usted compra una casa de \$100,000 sin pago inicial y un 10% de interés en el contrato de escritura, usted paga alrededor de \$10,000 en intereses durante el primer año.



Así que, si usted paga \$1,000 al mes, al final del primer año usted habrá pagado sólo \$2,000 del precio de la casa y \$10,000 en intereses. Usted todavía debe alrededor de \$98,000 en la casa después de haber pagado \$12,000.

Algunos contratos de escritura tienen pagos de sólo interés. Esto significa que ninguno de sus pagos mensuales se destina al precio de la casa. Cuando se venza el pago global, usted todavía debe el costo total de la casa.

Antes de firmar un contrato de escritura, llame a algunos bancos para comparar la tasa de interés que le ofrece el vendedor con la tasa de interés de una hipoteca. Si usted puede obtener un préstamo hipotecario, por lo general es mejor comprar su casa con una hipoteca que con un contrato de escritura.

### ¿Puedo pagar un contrato de escritura antes de tiempo?

Asegúrese de que su contrato de escritura no diga que hay una penalidad por pagar el contrato antes de tiempo. El pago anticipado es bueno porque le permite a usted tratar de conseguir una hipoteca tradicional y pagar el contrato en cualquier momento. El contrato de escritura puede ser un puente hacia la adquisición de una vivienda, si el contrato es justo. Utilice el tiempo para trabajar en la restauración de su crédito, de modo que pueda calificar para una hipoteca y pagar el contrato de escritura.

Nota: el vendedor no tiene que reportar los pagos del contrato a las agencias de crédito, por lo que los pagos a tiempo no mejoran su crédito. A veces se puede agregar a su contrato el informe de crédito requerido.



### Para obtener asesoramiento sobre la compra de una vivienda, comuníquese con:

**The Home Ownership Center**  
***El Centro para Propietarios de Viviendas***  
1000 Payne Avenue, Suite 200  
Saint Paul, MN 55130

Teléfono: 651-659-9336  
Llamada Gratuita: 866-462-6466  
<http://www.hocmn.org>

*Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento. No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.*

© 2023 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.