



Rentar para Comprar Vivienda en el Estado de Washington

❖ Lea esto solo si vive en el Estado de Washington.

¿Debería leer esto?

Sí, si desea entender los contratos de arrendamiento con opción de compra para la vivienda propia (en inglés, *rent-to-own*). Hay dos secciones:

- **¿Está considerando arrendar para comprar?** - Lea esto si está pensando en comprar una casa alquilándola. Le advertimos acerca de los riesgos y enumeramos diferentes maneras de protegerse.
- **Ya tiene un contrato de arrendamiento con opción de compra** - Si usted está alquilando una vivienda con opción de compra, podría enfrentar problemas.

❖ **¡Actualización de COVID-19! Las leyes de desalojos están cambiando rápidamente.** Hay prohibiciones y cambios temporales sobre cómo los juzgados manejan los desalojos. Las cosas pueden variar dependiendo de donde viva. Obtenga la información más reciente y entérese de ayuda disponible para desalojos en su área en WashingtonLawHelp.org: [El Coronavirus \(COVID-19\): Solo hay un número limitado de motivos por los que su arrendador puede desalojarlo en este momento](#)

¿Está considerando un contrato de arrendamiento con opción de compra? Piénselo bien

En este tipo de contrato de "rentar para comprar" (a veces llamado alquiler con opción de compra), el propietario arrendador le arrienda la casa y le da la opción de comprarla en el futuro. Usted es inquilino, no propietario. Son pocos, si es que los hay, los convenios de este tipo que llegan a concretarse. Usted puede terminar perdiendo tanto la vivienda como el dinero que ha invertido.

Hay muchos riesgos. Esté consciente de ellos antes de firmar. Puede tener que pagar un pago inicial grande, pero no puede comprar la casa hasta el final del periodo de arrendamiento. El contrato probablemente le hará responsable a usted por todas las reparaciones y el mantenimiento. El vendedor podría decirle que usted tiene que pagar los impuestos sobre la propiedad y comprar seguro. **Usted no recuperará su dinero si no compra la vivienda.**

-
- ❖ Usted hará los pagos como un dueño, pero solo tendrá los derechos de un inquilino. Para más información sobre sus derechos, lea [Sus derechos de inquilino en Washington.](#)
-

¿Cómo sabré si es un contrato de arrendamiento con opción de compra?

Comúnmente habrá palabras en el contrato que dicen "alquilar para comprar", "alquiler-opción", "arrendamiento y compra" u "opción de compra". Hable con un abogado (ver abajo) para averiguar cómo funciona su contrato.

Quiero comprar una vivienda. ¿Qué es una "opción de compra"?

Es un contrato entre usted y el propietario arrendador que le da la oportunidad de comprar la casa más adelante si usted cumple con todas las condiciones. Usted no es un comprador o propietario. Solo es un inquilino. Los vendedores de

arrendamientos con opción de compra a veces engañan a la gente para que crean que están comprando la propiedad. No es así.

Las opciones de compra pueden ser difíciles de convertir en una compra. Si usted no hace todo lo que dice el contrato de arrendamiento, no puede comprar la propiedad, incluso después de años de pagos. Además, la opción puede vencer o llegar a su fin. El propietario no tendrá que venderle la casa después de un cierto día o suceso.

Lea cuidadosamente su contrato de rentar para comprar para saber cuándo puede ejercer la opción y cómo y cuándo vence. Usted es arrendatario hasta ejercer la opción. La sección más abajo "¿Cuándo seré dueño de mi casa?", tiene más información sobre el ejercicio de la opción.

¿Qué puede salir mal con un contrato de arrendamiento para comprar?

Muchas cosas:

- **Es posible que el propietario no tenga ninguna intención de dejarle ser dueño de la casa.** El propietario podría querer un pago inicial (enganche) grande, una renta más cara y que usted pague los impuestos de la propiedad, seguro y que haga reparaciones. Él/ella podría estar planeando desalojarle antes de que usted pueda comprar la casa.
- **Usted tiene altas probabilidades de perder.** Podría perder el derecho a comprar la vivienda y perder toda su inversión si comete aunque sea una pequeña violación, como pagar la renta tarde o violar una regla del arrendamiento.
- **Podría perder el dinero que invierta en la reparación de la propiedad.** Muchas casas de arrendamiento con opción de compra están en mal estado. Usted tendrá que pagar por las mejorías más la renta. Usted pierde su dinero si no compra la casa.
- **Si la casa no cumple con los códigos, los bancos no le prestarán lo que necesita para comprarla.** Si necesita hacer un pago final grande para ejercer

la opción y no puede obtener un préstamo bancario porque la casa viola algún código, usted probablemente perderá la casa. Hay muchos vendedores que tratan de vender casas como arrendamientos con opción de compra porque no cumplen con los códigos de construcción, electricidad o plomería.

- **Rentar para comprar le da menos protecciones que una compra tradicional de vivienda. El vendedor arrendador puede desalojarle como inquilino.** Usted no tiene derecho a remediar (corregir) un incumplimiento para salvar la casa. Esto significa que si usted no cumple con las reglas, no hay segundas oportunidades. Legalmente, la vivienda pertenece a otra persona. Usted no recibirá ningún aviso de ejecución hipotecaria. Usted no tendrá derecho a ponerse al día con los pagos atrasados. El vendedor arrendador puede desalojarle con 14 días de aviso si usted se retrasa una vez con la renta.
- **Puede ser que el vendedor no tenga todo el título a la propiedad.** Usted debería revisar los registros de propiedad de su condado para ver si hay un copropietario o si el vendedor ha hipotecado la propiedad. Porque si es así, usted podría hacer todos los pagos y aún así no convertirse en el propietario legal.
- **Usted podría perder su pago inicial (enganche).** Si no puede comprar por cualquier motivo, el propietario arrendador se quedará con su pago inicial.
- **Puede ser que tenga que hacer un pago final grande.** Si usted tiene que hacer un pago final grande o un pago "globo" al final de la opción para comprar y no puede, el propietario arrendador puede desalojarle y se quedará con todos los pagos que usted hizo.
- **Si el vendedor arrendador pierde la casa, usted pierde la casa.** Si el vendedor arrendador pierde la casa en ejecución hipotecaria por no pagar impuestos o la hipoteca, el banco le desalojará. y usted perderá todos sus pagos.

Quiero rentar para comprar. ¿Cómo me puedo proteger?

- **No firme algo que no pueda leer o entender.** No se fíe de lo que el vendedor o su representante dicen que dice el contrato.
- **Hable con un abogado.** Contratar a un abogado de bienes raíces o hablar con un abogado de asistencia legal antes de firmar puede proteger sus derechos, ayudarlo a conseguir un mejor trato, o salvarlo de cometer un error que le cueste miles de dólares. Ver abajo.
- Haga que se **inspeccione la propiedad.** Asegúrese que la vivienda no tiene problemas escondidos. Haga que el propietario arrendador realice todas las reparaciones necesarias antes de firmar o mudarse a la vivienda.
- Haga que un profesional **valore** la propiedad. Asegúrese de que está recibiendo un precio justo.
- Compre una **investigación de título** antes de firmar. Asegúrese de que no haya gravámenes, derechos prendarios o hipotecas sobre la propiedad.
- Las opciones para la compra de propiedades válidas tienen que contener una **descripción legal y estar notarizadas.** Ambas partes tienen que **firmar.** Para proteger su inversión de los acreedores del vendedor, usted tiene que **registrar** la opción de compra en la oficina del auditor del condado. No se fíe del vendedor para registrarla. El registro avisa a acreedores posteriores, prestamistas (bancos) y otros que usted tiene una opción de compra.
- Asegúrese de que usted y el propietario arrendador **cumplan con el contrato.** Verifique si el propietario arrendador está pagando los impuestos y el seguro, si es que debe pagarlos. Si usted no hace un pago o viola el contrato de arrendamiento de alguna otra manera, póngase al día o arregle el problema de inmediato. Si usted actúa rápidamente, podría evitar recibir un aviso que ponga fin al arrendamiento. Obtenga ayuda legal de inmediato si el propietario no cumple con el acuerdo. (Ver abajo).
- **Guarde todo** lo que usted haya firmado y todos los recibos, incluyendo los de la renta, reparaciones, mejoras e impuestos. Los necesitará si algún día tiene que ir al juzgado.

Ya estoy alquilando una vivienda para comprarla. ¿Cuándo seré dueño de mi casa?

Cada contrato es diferente. Haga que un abogado revise el suyo. (Ver abajo).

Usted es arrendatario hasta que ejerza la opción de compra. “Ejercer” la opción significa que usted sigue los pasos correctos para notificar al propietario arrendador que usted ha decidido que quiere ser dueño de la casa. El contrato debe indicar cómo se ejerce la opción.

Algunos contratos no le permiten ejercer la opción hasta el final del periodo de arrendamiento, muchos años después. Entonces es más probable que pierda su opción de compra debido a pagos atrasados, violación del contrato de arrendamiento o necesidad de mudarse.

A menudo es difícil ejercer la opción. Muchos vendedores la diseñan de esa manera. **Lea cuidadosamente los términos de la opción.** Un error podría permitir al vendedor alegar que usted no compró la propiedad exitosamente. Si esto pasa, debe contratar a un abogado para demandar al propietario arrendador.

¿El contrato protege mi derecho a comprar?

Solamente si cumple con los requisitos legales. Un contrato de arrendamiento con opción de compra tiene que cumplir con todo lo siguiente:

1. Estar por escrito.
2. Contener una descripción legal apropiada. El domicilio no es suficiente.
3. Estar firmado por el vendedor y comprador.
4. Estar notarizado.

Póngase en contacto con un abogado para que su contrato de arrendamiento con opción de compra se ponga por escrito correctamente. La mayoría de los contratos de arrendamiento con opción de compra no tienen una descripción legal correcta y no están notarizados. Un tribunal podría no hacerlos cumplir.

Si usted hizo el trato con un apretón de manos o sin cumplir con los requisitos legales anteriores, será difícil hacer cumplir la opción. El propietario puede alegar que no hay un contrato de arrendamiento con opción de compra o que el contrato no se puede hacer cumplir.

Un juez podría hacer cumplir un trato de rentar para comprar si usted tomó posesión de la vivienda, pagó la renta y realizó mejorías significativas a la propiedad. **Este es un argumento legal complicado. Obtenga la ayuda de un abogado.** Ver abajo.

¿Soy responsable por reparaciones?

En la mayoría de los casos, no. Así es como surgen muchas disputas en un trato de renta con opción de compra. El propietario y el papeleo que usted firmó pueden decir que usted tiene que hacer todas las reparaciones. La ley dice que es su propietario arrendador quien tiene la obligación de mantener la propiedad apta para vivir, estar en cumplimiento de todos los códigos y hacer otros trabajos de mantenimiento. Si el propietario arrendador puso en el contrato de arrendamiento que usted es responsable por las reparaciones, es probable que esto sea ilegal.

Usted puede ser responsable por reparaciones mayores en un contrato de arrendamiento con opción de compra si usted hizo que su propio abogado o ciertos abogados del gobierno aprobaran el acuerdo escrito.

¿Me puede desalojar el vendedor?

-
- ❖ Sí, exactamente igual que como a cualquier inquilino (salvo que usted ya haya ejercido la opción de compra). Para comprender el proceso de desalojo, lea [El Desalojo y Su Defensa](#). Si el estado de emergencia civil por el COVID-19 sigue en pie, es posible que esté protegido contra el desalojo. Lea [El Coronavirus \(COVID-19\): Solo hay un número limitado de motivos por los que su arrendador puede desalojarlo en este momento](#)
-

¿Me puedo salir del trato?

Conozca sus opciones legales antes de decidir qué es lo que más le conviene. **Hable con un abogado.** Su abogado le puede aconsejar si es mejor que usted se mude, trate de recuperar su dinero o intente comprar la casa.

❖ Todas las hojas informativas con enlaces aquí se pueden encontrar en WashingtonLawHelp.org.

¿Dónde puedo conseguir asistencia legal?

Fuera del Condado de King: Llame al Teléfono Directo de CLEAR al 1-888-201-1014, de lunes a viernes, entre las 9:15 a. m. y las 12:15 p. m.

En el Condado de King: Llame al 2-1-1 de lunes a viernes, de 8:00 a. m. a 6:00 p. m. para ser referido a un proveedor de servicios legales.

Las personas de 60 años de edad o más pueden llamar a CLEAR*Sr. al 1-888-387-7111 en todo el estado.

Las personas sordas, con problemas para oír, o con dificultades del habla, pueden llamar a CLEAR o al 211 (o gratis al 1-877-211-9274) usando el servicio de repetición de su opción.

También puede **aplicar por internet** en CLEAR*Online - nwjustice.org/get-legal-help

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoría legal específica.

© 2020 Northwest Justice Project

(Se otorga permiso para su reproducción y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos solo para fines no comerciales.)