

# Conozca sus Derechos: Compra de Vivienda por Medio del Alquiler en el Estado de Washington

---

## ¿Debería leer esto?

Esto le ayudará a entender los contratos de alquiler con opción de compra para la vivienda propia (en inglés, *rent-to-own*). Hay dos secciones:

- **¿Está considerando alquilar para comprar?** - Lea esto si está pensando en comprar una casa alquilándola. Se advierte de los riesgos. Se indican maneras de protegerse.
- **Ya tiene un contrato de alquiler con opción a compra** - Si usted está alquilando una vivienda con opción de compra, podría enfrentar problemas.

## 1. ¿Está considerando un contrato de alquiler con opción a compra? Piénselo bien.

### ¿Qué es “alquilar para comprar”?

En este tipo de contrato (a veces llamado alquiler con opción de compra), el propietario le alquila 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 el dinero que ha invertido y la vivienda.

Hay muchos riesgos. ¡Sépalos antes de firmar! Puede tener que hacer un pago inicial (enganche) grande. La casa no la puede comprar hasta el final del periodo de alquiler. El contrato probablemente le hará responsable a usted por todas las reparaciones y el mantenimiento. El vendedor podría decirle que

usted debe pagar los impuestos sobre la propiedad y comprar seguro. Usted no recuperará su dinero si no compra la casa.

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

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

Comúnmente habrán palabras en el contrato que dicen “alquilar para comprar”, “alquiler-opción”, “alquiler y compra”, u “opción de compra”. Hable con un abogado para averiguar cómo funciona su contrato.

### Quiero comprar una vivienda. ¿Qué es una “opción de compra”?

Es un contrato entre usted y el propietario 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. Sólo es un inquilino. Los vendedores de alquileres 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 casa, 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 cierto día/evento.

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

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

Muchas cosas:

- **Es posible que el propietario no tenga ninguna intención de dejarle ser dueño de la casa.** El propietario quiere un pago inicial (enganche) grande, un alquiler más caro y que usted pague los impuestos de la propiedad, seguro y que haga reparaciones. Él/ella planea desalojarle antes de que usted pueda comprar la casa.
- **Usted está destinado a perder.** Puede perder el derecho a comprar la casa y perder toda su inversión si comete aunque sea una pequeña violación, como pagar el alquiler tarde o romper una regla del arrendamiento.
- **Puede perder todo el dinero invertido en la reparación de la propiedad.** Muchas casas de alquiler para comprar están en mal estado. Usted tendrá que pagar por las mejorías más el alquiler. Y 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 grande y final 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 por medio de estos alquileres porque no cumplen con los códigos de construcción, electricidad o plomería.
- **Alquilar para comprar le da menos protecciones que una compra tradicional de vivienda. El vendedor puede desalojarle como inquilino.** Usted no tiene derecho a remediar un incumplimiento para salvar la casa. Legalmente 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 puede desalojarle con tres días de aviso si usted se retrasa una vez con el alquiler.
- **Puede que el vendedor no tenga todo el título a la propiedad.** Si hay un copropietario o el vendedor ha hipotecado la propiedad, usted puede hacer todos los pagos y aún así no ser el propietario legal.
- **Puede perder su pago inicial (enganche).** Si no puede comprar por cualquier motivo, el propietario se quedará con su pago inicial.
- **Puede que tenga que hacer un pago globo final.** Si usted tiene que hacer un pago grande final o un pago globo al final de la opción para comprar y no puede, el propietario le desalojará y se quedará con todos los pagos que usted hizo.
- **Si el vendedor pierde la casa, usted pierde la casa.** Si el propietario pierde la casa en ejecución hipotecaria por no pagar impuestos o la hipoteca, el banco le desalojará y usted perderá todos sus pagos.

## Quiero alquilar para comprar. ¿Cómo me puedo proteger?

- **No firme algo que no pueda leer o entender.** No se fíe de que el vendedor o su representante le van a decir lo que dice el contrato.
- **Hable con un abogado.** Contratar a un abogado de bienes raíces o hablar con un abogado de servicios legales 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.
- Haga que se **inspeccione la propiedad.** Asegúrese que la casa no tiene problemas escondidos. Haga que el propietario 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 o hipotecas sobre la propiedad.
- Las opciones válidas para la compra de propiedades **deben contener una descripción legal y estar notarizadas.** Ambas partes deben **firmar.** Para proteger su inversión de los acreedores del vendedor, usted debe **registrar la opción** en la oficina del auditor del condado. No se fíe del vendedor para registrarla. El registro le avisa a acreedores posteriores, prestamistas (bancos) y otros que usted tiene una opción de compra.

- Asegúrese de que usted y el propietario **cumplan con el contrato.** Verifique si el propietario 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.
- **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.

## 2. Ya estoy alquilando una vivienda para comprarla. ¿Cuáles son mis derechos?

### ¿Cuándo seré dueño de mi casa?

Cada contrato es diferente. Haga que un abogado revise el suyo.

Usted es arrendatario hasta que ejerza la opción de compra. “Ejercer” la opción significa que usted sigue los pasos correctos para notificar al propietario 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 alquiler, 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, debería contratar a un abogado para demandar al propietario.

### ¿El contrato protege mi derecho a comprar?

Solamente si cumple con los requisitos legales. Según las leyes [RCW 64.04.010](#) y [RCW 64.04.020](#), un contrato de alquiler 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 firmada por el vendedor y comprador.
- 4) Estar notariada.

---

❖ **RCW** significa Código Revisado de Washington, que son las leyes del estado. Se encuentran en cualquier biblioteca y en <http://apps.leg.wa.gov/rcw/>.

---

**Póngase en contacto con un abogado para que su acuerdo de alquiler con opción de compra se ponga por escrito correctamente.** La mayoría de los contratos de alquiler con opción de compra no tienen una descripción legal correcta y no están notariados. 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 alquiler con opción de compra o que el contrato no se puede hacer cumplir.

Un tribunal podría hacer cumplir un trato de alquilar para comprar si usted tomó posesión de la casa, pagó el alquiler y realizó mejoras significativas a la propiedad. **Este es un argumento legal complicado. Obtenga la ayuda de un abogado.**

### ¿Soy responsable por reparaciones?

En la mayoría de los casos, no. Así es como surgen muchas disputas en un trato de alquiler con opción de compra. El propietario y el papeleo que usted firmó pueden decir que usted debe hacer todas las reparaciones. La ley dice que es su 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 listados en la ley [RCW 59.18.060](#). Si el propietario puso en el contrato de arrendamiento que usted es responsable por las reparaciones, es probable que esto sea ilegal. [RCW 59.18.230](#)(1).

Usted puede ser responsable por reparaciones mayores en un contrato de alquiler con opción de compra si usted hizo que su propio abogado o ciertos abogados del gobierno aprobaran el acuerdo escrito. [RCW 59.18.360](#) y [59.18.415](#).

### ¿Me puede desalojar el vendedor?

Sí, exactamente igual que cualquier inquilino (salvo que usted haya ejercido la opción). Para comprender el proceso de desalojo, lea [El Desalojo y Su Defensa](#).

### ¿Me puedo salir del trato?

Conozca sus opciones legales antes de decidir qué es lo que le conviene más. **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.

## ¿Dónde puedo conseguir asistencia legal?

Contrate un abogado privado.

Servicios de Referencia a Abogados:

<http://apps.americanbar.org/legalservices/findlegalhelp/lris.cfm?id=WA>

Si no puede costear un abogado, llame a la línea telefónica de CLEAR del Proyecto de Justicia Noroeste al 1-888-201-1014. O visite el sitio web de [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org).

---

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

Esta información se actualizó por última vez en diciembre de 2017.

© 2017 Northwest Justice Project

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