



## Conozca sus derechos antes de comprar una vivienda

### ¿Por qué es difícil obtener financiamiento de un banco?

El banco quiere saber que prestarle dinero para que usted compre una vivienda es una buena inversión. Requiere cosas como:

- Cerciorarse de que la vivienda está en buenas condiciones (inspección).
- Tener un informe experto sobre el valor de la casa (tasación) para asegurarse de que el precio es razonable.
- Asegurarse de que usted está recibiendo el título limpio de la propiedad.
- Asegurarse de que usted pueda pagar la casa.

### ¿Por qué es bueno el financiamiento de un banco?

Por lo general, los bancos deben cumplir con leyes que ofrecen ciertas protecciones a los compradores de vivienda. Si usted compra una vivienda sin la participación de un banco (**ejemplos:** con un contrato financiado por el vendedor o con una opción de alquiler con opción de compra o de arrendamiento), usted tiene que protegerse por su cuenta.

### ¿Y si no puedo conseguir financiamiento de un banco?

Usted podría celebrar un contrato de bienes raíces o una transacción de alquiler con opción a compra. Si lo hace, asegúrese de:

- Hacer que inspeccionen la vivienda.
- Que el vendedor tiene el título limpio de la propiedad.
- Que el precio es razonable.
- Que el papeleo es legal y protege sus intereses.

### ¿Debería hacer un contrato de bienes raíces?

- 
- ❖ Evite a los vendedores que buscan compradores sin número de seguro social o con mal crédito.
- 

**A lo mejor.** Esto puede ser complicado. Obtenga asesoramiento independiente primero. Asegúrese de que es una buena inversión para usted. **No confíe en el vendedor** para que

- Redacte, explique o traduzca documentos importantes.
- Le diga si la propiedad está en buenas condiciones o si el precio es razonable.

Si usted no puede costear asesoramiento profesional, **espere hasta ahorrar lo suficiente para poder hacerlo.** Un vendedor que le desalienta a obtener asesoramiento puede tener algo que ocultar.

- 
- ❖ Usted no necesita financiamiento bancario para obtener estos servicios. Puede encontrarlos por su cuenta.
- 

### ¿Qué ayuda o asesoramiento debo obtener?

**Inspección:** Haga que un profesional independiente inspeccione la propiedad

- Para asegurarse de que está en buenas condiciones.
- Para ver qué necesita reparaciones y por cuánto.

**Avalúo:** Haga que un profesional independiente valore la propiedad para asegurarse de que el precio sea razonable.

**Búsqueda de Título:** Contrate una compañía de títulos para asegurarse de que

- El vendedor es el propietario legal.
- No hay demandas ni reclamaciones en contra de la propiedad.

**Asesoramiento Legal:** Obtenga ayuda de un consejero de vivienda certificado, una oficina de asistencia legal o un abogado para asegurarse de que

- Todos los acuerdos están por escrito.
- Usted entiende todo.

- El papeleo es legal y justo.
- El papeleo representa sus mejores intereses.

- 
- ❖ No confíe en que el vendedor o su agente le expliquen o traduzcan nada.
- 

**Escritura e inscripción:** Todos los acuerdos relativos a bienes raíces (terrenos) deben hacerse por escrito. Usted debe inscribirlos con el Auditor del Condado. No espere que el vendedor haga esto.

Normalmente, antes de la inscripción, alguien debe pagar un impuesto al consumo de bienes raíces. Asegúrese de que:

- Su acuerdo especifica quién paga.
- ¡Se pague!

Verifique con la oficina del auditor del condado para asegurarse de que su interés ha sido debidamente inscrito.

**Compañía de depósitos en fideicomiso:** Úsela para cerrar el trato y gestionar todos sus pagos al vendedor.

**Haga cumplir el contrato:** Usted y el vendedor deben seguir el contrato. Asegúrese de que el vendedor pague los impuestos o el seguro si el contrato lo dice.

Si usted se encuentra en incumplimiento debido a que no hizo un pago o no cumplió con el contrato de alguna otra manera, asegúrese de que el vendedor cumpla con la ley como, por ejemplo, con la ley de ejecución hipotecaria de Washington. Obtenga ayuda legal si el vendedor no está cumpliendo con

el contrato o si usted no puede cumplir con él.

**Tengo un contrato de bienes raíces.  
¿Cuándo obtengo el título de propiedad?**

Después de que usted haya hecho todos los pagos del contrato.

**Tengo un contrato de bienes raíces.  
¿Cuáles son mis derechos?**

Si usted no cumple, el vendedor debe primero inscribir el contrato de bienes raíces con el Auditor antes de hacer algo contra usted. La ley sobre embargos con base en contratos de bienes raíces está en [RCW 61.30](#).

**¿Y qué hay de las alternativas de alquilar para comprar, opción de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra?**

Estos programas son similares. Por lo general, al principio usted paga una cuota inicial y alquila como inquilino. Usted tiene la opción de comprar la propiedad en el futuro por un precio fijo. El arrendador (dueño) aplica algunos o todos sus pagos de la renta a ese precio de venta.

Durante el período de alquiler, el arrendador sigue siendo el propietario de la vivienda y es legalmente responsable de ella. El arrendador puede tratar de traspasarle a usted la responsabilidad del mantenimiento.

**Usted puede perder su derecho a comprar la propiedad y todo lo que invirtió en ella si viola el contrato, aunque sea de forma mínima, como por ejemplo, si hace un pago**

atrasado o si comete una violación de mantenimiento.

- 
- ❖ En situaciones de alquilar para comprar, usted rara vez tiene los mismos derechos que otros compradores de vivienda. El arrendador por lo general puede desalojarle al igual que otros inquilinos.
- 

Asegúrese de que su acuerdo esté por escrito. Siga los pasos de "¿Debería hacer un contrato de bienes raíces con el vendedor?" de más arriba. Asegúrese de que:

- La vivienda se encuentre en buenas condiciones.
- El precio es razonable.
- El vendedor/arrendador puede darle un título limpio.
- Usted entiende el contrato escrito. Es justo y legal.

- 
- ❖ No permita que el arrendador use el contrato de alquilar para comprar para que usted le pague más renta y le traspase la responsabilidad de mantener la propiedad a usted, sin una expectativa realista de que usted se convierta alguna vez en el propietario real de la vivienda.
-

## ¿Y si necesito asistencia legal?

- Aplique por internet en [CLEAR\\*Online](https://www.clearonline.org)  
- [nwjustice.org/get-legal-help](https://nwjustice.org/get-legal-help)  
o
- Llame a CLEAR al 1-888-201-1014

CLEAR es la línea telefónica gratuita de Washington que ofrece servicios centralizados de evaluación, asesoramiento y canalización a personas de bajos ingresos que buscan asistencia legal gratuita para problemas legales civiles.

- **Fuera del Condado de King:** Llame al 1-888-201-1014 de lunes a viernes, de 9:15 a.m. a 12:15 p.m.
- **Condado de King:** Llame al 211 para información y canalización a un proveedor apropiado de servicios legales de lunes a viernes entre las 8:00

a.m. y las 6:00 p.m. También puede llamar al (206) 461-3200, o al teléfono gratuito 1-877-211-WASH (9274). Además puede encontrar información sobre proveedores de servicios legales en el Condado de King en [www.resourcehouse.com/win211/](http://www.resourcehouse.com/win211/).

- **Personas de 60 años de edad o más:** Las personas de 60 años de edad o más pueden llamar a CLEAR\*Sr. al 1-888-387-7111, sin importar sus ingresos. Podrían haber límites en cuanto a bienes.

Las personas sordas, con problemas para oír, o con dificultades del habla, pueden llamar a CLEAR o al 211 por el servicio de repetición de su opción.

Cuando sea necesario, el 211 y CLEAR harán un enlace telefónico con intérpretes gratis.

---

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoramiento legal específico.

Esta información se actualizó por última vez en agosto de 2019.

© 2019 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

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