

# **Tenga cuidado con los acuerdos de alquiler con opción de compra**

## **¿Qué es un contrato de alquiler con opción de compra?**

Muchas personas que firman acuerdos de alquiler con opción de compra o contratos de compraventa de inmueble terminan desalojadas, no los propietarios. Los acuerdos de alquiler con opción de compra y los contratos de compraventa de inmueble son promesas de compra/venta de una propiedad o una casa móvil a lo largo del tiempo. Sin embargo, los vendedores a menudo intentan desalojar a los compradores durante el acuerdo. Como resultado, muchos compradores no terminan siendo propietarios de la casa, incluso cuando han realizado pagos durante años.

Ser propietario de una casa, bajo un contrato de compraventa de inmueble, es diferente a alquilar:

## **Propiedad del inquilino**

- El propietario es responsable de las reparaciones para mantener el lugar seguro y habitable
- El propietario es responsable de los impuestos a la propiedad
- Por lo general, requiere un depósito de garantía reembolsable
- Generalmente no se pueden hacer cambios sin el permiso del propietario
- El propietario puede desalojar muy rápidamente (en pocas semanas) por violar el contrato de arrendamiento o no pagar el alquiler
- El propietario es responsable de las reparaciones/mantenimiento
- El propietario es responsable de los impuestos/seguros a la propiedad
- Por lo general, requiere un pago inicial no reembolsable para el precio de compra
- Libre de realizar cambios legales o mejoras a la propiedad
- Si no cumple con los pagos de la hipoteca, el prestamista debe ejecutar la hipoteca

Los acuerdos de alquiler con opción de compra y los contratos de compraventa de inmueble se encuentran en una zona gris legal entre el alquiler y la propiedad de la vivienda. Debido a esto, estos acuerdos suelen tener algunos términos que parecen un contrato de alquiler y otros términos que parecen un contrato de compra. Este arreglo puede dar a ambas partes cierta flexibilidad en los términos de su acuerdo. Sin embargo, debido a que los acuerdos suelen ser redactados por los vendedores, la elección de los términos a menudo favorece mucho a los propietarios-vendedores.

### **Términos comunes de un acuerdo de alquiler con opción de compra:**

- El comprador toma la propiedad "tal como está" y es responsable de las reparaciones/mantenimiento
- El comprador es responsable de los impuestos a la propiedad
- Pago inicial del precio de compra
- Sin mejoras o cambios sin el permiso del vendedor
- Si no se realizan los pagos o se viola el contrato, el propietario-vendedor puede desalojarlo y quedarse con su dinero

Algunos de estos términos pueden ser ilegales. En general, una persona que está comprando una casa no puede ser desalojada de la misma manera que un inquilino. Un inquilino que alquila una casa no es responsable de hacer las reparaciones. Si un vendedor intenta desalojarlo, debe comunicarse con un abogado de inmediato.

**¡Muchas personas que firman acuerdos de alquiler con opción de compra terminan desalojadas y pierden todo el dinero que pusieron en la vivienda!**

Un contrato de alquiler con opción de compra o de compraventa puede parecer una buena opción si desea comprar una vivienda ahora mismo, pero necesita un poco de tiempo para ahorrar para el pago inicial o aumentar su calificación crediticia. Pero en LawNY®, hemos notado que algunos propietarios "venden" la misma vivienda una y otra vez.

Los compradores firman un contrato de alquiler con opción de compra o un contrato de compraventa, se mudan y reparan la vivienda. Después de aproximadamente seis meses, el propietario-vendedor encuentra una razón para desalojar al comprador y se queda con todo su dinero y sus mejoras. Luego, el vendedor obtiene a alguien nuevo para que firme un contrato de alquiler con opción de compra.

**Tiene derechos especiales si tiene un contrato de alquiler con opción de compra con un parque de casas prefabricadas.**

[Consulte nuestro artículo sobre los contratos de alquiler con opción de compra de casas móviles para más información.](#)

## **¿QUÉ PUEDE HACER?**

**ANTES DE FIRMAR: Lea el acuerdo de alquiler con opción de compra y considere buscar a un abogado para que lo lea.**

Al leer el acuerdo de alquiler con opción de compra, asegúrese de entender:

- quién será responsable de las reparaciones, los impuestos y el seguro
- cómo se utilizan sus pagos (por ejemplo, si su pago mensual se aplica de manera total o parcial al precio de compra de la casa)
- lo que dice el acuerdo sobre pagos atrasados o falta de pago u otras violaciones del contrato (por ejemplo, ¿lo desalojarán? ¿Qué dice el contrato sobre la devolución de su pago inicial y cualquier pago que ya haya realizado?)

Asegúrese de estar de acuerdo con todos los términos del contrato. Cada parte de su acuerdo debe estar por escrito. Si está pensando en firmar un contrato de alquiler con opción de compra o un contrato de compraventa de inmueble y tiene preguntas al respecto, puede llamar a su oficina local de LawNY®.

**ANTES DE FIRMAR: Hable con un asesor de vivienda certificado por HUD sobre las alternativas.**

Muchas personas firman acuerdos de alquiler con opción de compra porque tienen mal crédito, no quieren negociar con los bancos, no tienen ahorros para realizar gran pago inicial o piensan que es la única opción para ser propietarios de una vivienda. Hay muchos programas disponibles para ayudar a los compradores de vivienda por primera vez y a las personas de bajos ingresos en la transición del alquiler a la propiedad de vivienda sin firmar acuerdos de alquiler con opción de compra o contratos de compraventa de inmueble. Un asesor de vivienda certificado por HUD puede reunirse con usted y hablar sobre los problemas de crédito y los programas de propiedad de vivienda para los que puede ser elegible. Para comunicarse con un asesor de vivienda certificado por HUD cerca de usted, llame al

(800) 569-4287. Los asesores de vivienda certificados por HUD pueden cobrar honorarios "razonables y habituales" por sus servicios de asesoramiento, pero deben brindar asesoramiento sin cargo a cualquier persona que demuestre que no puede pagar los honorarios.

**DESPUÉS DE FIRMAR: Si tiene problemas con un contrato de alquiler con opción de compra, comuníquese con un abogado.**

Si tiene problemas con un acuerdo, o si ha recibido un aviso de su vendedor o documentos judiciales con respecto a un contrato de alquiler con opción de compra, puede llamar a su oficina local de asistencia legal. No debe ignorar los avisos o documentos judiciales, ya que los plazos para proteger sus derechos en dicha situación pueden ser muy cortos.

**PRESENTE UNA QUEJA: Contacte a una de las agencias a continuación para presentar una queja.**

Si tiene inquietudes sobre un acuerdo de alquiler con opción de compra o contrato de compraventa de inmueble, puede presentar una queja ante la Oficina de Protección contra Fraudes al Consumidor de la Oficina del Fiscal General de Nueva York. Para más información, visite <http://www.ag.ny.gov/consumer-frauds/Filing-a-Consumer-Complaint>. Puede contactar a la oficina regional de Rochester en:

Oficina regional de Rochester

144 Exchange Boulevard, Suite 200

Rochester, NY 14614-2176

(585) 546-7430

Si tiene inquietudes acerca de un acuerdo de alquiler con opción de compra en un parque de casas móviles, también puede presentar una queja ante la oficina de Renovación de Comunidades y Viviendas del Estado de Nueva York llamando a la Línea Directa de Casas Prefabricadas al 1-800-432-4210.

**Los recursos de asesoramiento sobre vivienda para los neoyorquinos incluyen:**

Programa de Protección para Propietarios de Viviendas (Homeowner Protection Program, HOPP) de Nueva York, que se conecta con asesores de vivienda y servicios legales sin costo. Llame a la línea directa del HOPP al (855) 466-3456 o visite [homeownerhelpny.com](http://homeownerhelpny.com).

Hay disponible asistencia las 24 horas del día sin cargo en la línea directa de HOPE NOW llamando al 888-995-HOPE (888-995-4673). HOPE NOW es una alianza de agentes de asesoramiento aprobados por HUD, prestadores de servicio e inversores que brindan asistencia gratuita.

© Legal Assistance of Western New York, Inc. ®

Este artículo brinda información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde la elaboración de este artículo. Para solicitar consejo legal específico con respecto a un problema que tenga, pida el consejo de un abogado. Recibir esta información no lo hace cliente de nuestra oficina.

**Fecha de la última revisión:** 19 de noviembre de 2021

Last updated on January 21, 2022.

[Articulos en Espanol](#)

Print

Table of Contents

NEWS

## **News & publications**

The news about recent activities for needed peoples.

[More News](#)

13 Nov 2024

Surprisingly High Utility Bill? The Utility May be Back-billing You

Utility law and regulations are complicated. The following is a breakdown of...

[Continue Reading](#)

1 Nov 2024

## Notice of LawNY Board Meeting

The next meeting of the LawNY Board of Directors is scheduled for December 17,...

[Continue Reading](#)