

## **Legal Assistance of Western New York, Inc. ®**

We provide free legal aid to people with civil legal problems in western New York.

[www.lawny.org](http://www.lawny.org)

---

Tenga cuidado con

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

### **¿QUÉ ES UN ACUERDO DE RENTA CON OPCIÓN DE COMPRA?**

Cuando las personas firman acuerdos de renta con opción de compra, muchas terminan siendo desalojadas, no son propietarios. Un acuerdo de renta con opción de compra es un contrato para vender o comprar una propiedad o una vivienda móvil en un periodo de tiempo. Como parte del contrato, hay un acuerdo de que los pagos se harán en un periodo de tiempo y ese derecho a la propiedad no se transferirá hasta que finalice el programa de pago. Dado que la forma de este contrato ya está estipulada, los arrendadores vendedores pueden intentar desalojar a los arrendatarios compradores en cualquier momento durante el acuerdo. Como consecuencia, muchos arrendatarios compradores no pueden terminar siendo dueños de la casa.

Inquilino

Dueño

<p>El arrendador es responsable de hacer reparaciones para mantener el lugar seguro y habitable</p> <p>El arrendador es responsable de los impuestos de la propiedad</p> <p>Normalmente, exige un depósito de garantía reembolsable</p> <p>Por lo general, no pueden hacerse cambios sin el permiso del arrendador</p> <p>El arrendador puede desalojarlo muy pronto (en unas semanas) por infringir el contrato de arrendamiento o no pagar la renta</p>	<p>El propietario es responsable de las reparaciones y el mantenimiento</p> <p>El propietario es responsable de los impuestos y el seguro de la propiedad</p> <p>Normalmente, exige un anticipo no reembolsable por el precio de compra</p> <p>Tiene la libertad de hacer cambios legales o mejoras en la propiedad</p> <p>Si omite los pagos de la hipoteca, el prestamista debe hacer la ejecución</p>
---	--

Un acuerdo de renta con opción de compra entra en una zona gris legal entre la renta y la posesión. Por esto, dichos acuerdos suelen tener algunos términos semejantes a los de un contrato de renta y otros, a un contrato de compra. Este acuerdo puede dar a ambas partes cierta flexibilidad en los términos de su contrato. Sin embargo, dado que los acuerdos son redactados por los arrendadores vendedores, la elección de los términos los favorece enormemente.

#### **Términos comunes en un acuerdo de renta con opción de compra:**

- El arrendatario/comprador acepta la propiedad “tal como está” y es responsable de las reparaciones y el mantenimiento
- El arrendatario/comprador es responsable de los impuestos de la propiedad
- no reembolsable por el anticipo del precio de compra
- No puede hacer cambios o mejoras sin el permiso del arrendador/vendedor
- Si omite pagos o infringe el contrato, el arrendador vendedor puede desalojarlo y quedarse con su dinero

**Muchas personas que firman acuerdos de renta con opción de compra terminan siendo desalojados y pierden todo el dinero invertido en la casa.**

Una casa rentada con opción de compra puede parecer una buena opción si usted desea comprar una casa ahora pero necesita algo de tiempo para ahorrar un anticipo o mejorar su calificación de crédito. En LawNY®, hemos notado que algunos arrendadores “venden” la misma casa una y otra vez.

Los arrendatarios compradores firman un acuerdo de renta con opción de compra, se van y arreglan la casa. Después de seis meses o más, el arrendador vendedor encuentra un motivo para desalojar a los arrendatarios compradores y quedarse con todo su dinero y mejoras. Luego, el arrendador vendedor busca a otra persona para que firme un acuerdo de renta con opción de compra.

## ¿QUÉ PUEDE HACER?

**ANTES DE FIRMAR: Lea el acuerdo de renta con opción de compra y piense en decirle a un abogado que también lo lea.**

Al leerlo, cerciórese de entender:

- quién será responsable de reparaciones, impuestos y seguros.
- cómo están usándose sus pagos (por ejemplo, si su pago mensual está aplicándose total o sólo parcialmente al precio de compra de la casa).
- qué estipula el acuerdo sobre pagos faltantes o tardíos u otras infracciones al contrato (por ejemplo, ¿usted será desalojado? ¿Qué estipula el contrato sobre la devolución de su anticipo y pagos que ya hizo?).

Cerciórese de estar de acuerdo con esos términos y que estén escritos en su contrato. Si está pensando en firmar un acuerdo de renta con opción de compra y tiene dudas sobre esto, puede llamar a la línea directa sin costo de vivienda de LawNY® al (315) 781-1465.

**ANTES DE FIRMAR: Hable con un asesor de vivienda certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) sobre sus alternativas.**

Muchas personas firman acuerdos de renta con opción de compra porque tienen un crédito insuficiente, no quieren tratar con bancos, no tienen un gran anticipo ahorrado o piensan que es la única opción para tener una casa. Existen muchos programas disponibles para ayudar a quienes compran una casa por primera vez y personas de bajos ingresos a pasar de arrendatarios a ser propietarios sin firmar acuerdos de renta con opción de compra. Un asesor de vivienda certificado por HUD puede reunirse con usted y comentarle sobre asuntos crediticios y programas de posesión para los que puede ser elegible. Si desea comunicarse con un asesor cercano, llame al (800) 569-4287. Estos asesores tienen la autorización para cambiar los

honorarios “razonables y habituales” por sus servicios de asesoría, pero deben dar asesoría sin costo a todas las personas que demuestren que no pueden pagar los honorarios.

**DESPUÉS DE FIRMAR: Si está teniendo problemas con un acuerdo de renta con opción de compra, póngase en contacto con un abogado.**

Si está teniendo problemas con un acuerdo de renta con opción de compra o recibió una notificación de su arrendador vendedor o documentos judiciales respecto a la renta con opción de compra, puede llamar a la línea directa sin costo de vivienda de LawNY® al (315) 781-1465. No debe ignorar las notificaciones o documentos judiciales, ya que los plazos para proteger sus derechos en tal situación pueden ser muy breves.

**HAGA UNA DENUNCIA: Póngase en contacto con uno de las siguientes organizaciones para hacer una denuncia.**

Si tiene problemas con un acuerdo de renta con opción de compra, puede hacer una denuncia en la Oficina de Fraudes al Consumidor de la fiscalía general de Nueva York. Vea más información en <http://www.ag.ny.gov/consumer-frauds/Filing-a-Consumer-Complaint>. Puede comunicarse con la oficina regional de Rochester en:

Oficina regional de Rochester  
144 Exchange Boulevard, Suite 200  
Rochester, NY 14614-2176  
(585) 546-7430

Si tiene problemas con un acuerdo de renta con opción de compra en un lote de viviendas móviles, también puede hacer una denuncia en la oficina de Renovación Comunal y de Viviendas del estado de Nueva York llamando a su línea directa de casas prefabricadas al 1-800-432-4210.

\* \* \* \* \*

(c) Legal Assistance of Western New York, Inc.®

Este artículo proporciona información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pudieron haberse modificado desde que se escribió este artículo. Si necesita asesoría jurídica específica sobre un problema que tenga, hable con un abogado. Recibir esta información no significa que usted es cliente de nuestra oficina.

Fecha de última revisión: Septiembre 2016

---

Printed: April 23, 2019

<http://www.lawny.org/node/120/tenga-cuidado-con-los-acuerdos-de-renta-con-opción-de-compra>

©Legal Assistance of Western New York, Inc. ®