



Información sobre Rentar-para-Poseer

Introducción

Es muy recomendable que usted no debe rentar para poseer una casa. Sin embargo, si usted decide firmar uno de estos contratos de Rentar-para-Poseer (Rent-to-Own), tenga en cuenta lo siguiente:

El contrato debe indicar que es lo que usted en realidad está comprando. (¿Está usted comprando la casa? ¿Esta usted comprando el terreno y la casa? ¿Esta usted comprando la casa y rentando el terreno? ¿Esta usted comprando el terreno y rentando la casa? ¿Que porción del terreno está comprando?) Asegúrese que lo que usted quiere comprar está indicado por escrito.

Cheque los records de la Corte para verificar que el vendedor es en realidad el dueño de la propiedad. La mejor manera de checar el terreno es que una compañía de títulos realice una búsqueda. Usted también tiene la opción de checar los records con el secretario de la corte del circuito local. Si una casa móvil está involucrada, exija que el vendedor le muestre el título de la propiedad.

Recuerde que usted puede terminar el contrato. Si el vendedor puede terminar el contrato antes de realizar todos los pagos, usted también puede terminarlo. Asegúrese que si desea dejar la casa, no tenga que pagar por el resto de los pagos.

Existe un requisito que el vendedor transfiere el título de toda la propiedad listada in el contrato después de que usted haya terminado de realizar los pagos. Recuerde que un título de una casa móvil no es transferido con las escrituras.

Registre el contrato con el secretario de la corte de circuito. Lleve una copia del contrato con su secretario de su corte de circuito local. Asegúrese que la primera página del contrato especifica quien preparo el contrato así como la dirección de esa persona.

Ponga todos los términos del contrato por escrito. No se confié de lo que le diga el vendedor. Los acuerdos verbales por lo regular no se pueden legalizar.

Mantenga copias del contrato así como también copias de cualquier documento que usted firme. Si usted no tiene todo por escrito, usted no tiene las pruebas que necesita en caso de que algo salga mal.

Como siempre, antes de firmar cualquier contrato, llame a un abogado. Un abogado puede revisar el contrato y hacerle saber de cualquier cosa que deba ser incluida o cualquier cosa que falte.

Estafas

Que no lo estafen por medio de un trato de una casa de Rentar-para-Poseer.

Un contrato de Rentar-Para-Poseer puede parecer una Buena idea, pero los compradores de casas a menudo suelen perder miles de dólares en estos tratos y terminar sin la casa. Existen muchos peligros al entrar en estos tipos de contratos. Conozca los riesgos antes de que firme algo.

Cosas que Debe Saber

Algunos vendedores no tienen ninguna intención de que usted sea el dueño de la casa. En muchas estafas de rentar-para-poseer, los vendedores le cargan un alto pago inicial (a menudo miles de dólares) y tratan de sacarlo al poco tiempo de haberse mudado a la casa. Si esto le sucede usted podría pagar miles de dólares para una casa que usted solo habrá vivido durante un mes.

Puede ser que el contrato no lo haga el propietario de la casa después de realizar todos los pagos. Algunos contratos dicen "Rent-to-Own (Rentar para-Poseer)" en el encabezado del contrato pero no tienen una clausula en el contrato que le la los derechos de ser el propietario. Este problema se puede resolver por medio de una demanda, pero es mejor no tomar el riesgo firmando un contrato de rentar-para-poseer que no especifique claramente que usted será el propietario de la propiedad después de realizar todos sus pagos.

Algunos vendedores no le traspasaran el título aunque el contrato diga que usted puede obtener el título y aun cuando termine de realizar sus pagos. Este es un problema que puede resolverse por medio de una demanda, pero las demandas pueden llevar mucho tiempo.

Puede usted perder el dinero que ha invertido en reparaciones para la propiedad. Si usted ha invertido dinero y tiempo en reparar la casa, puede ser que tenga el derecho de que le devuelvan su dinero si usted no termina comprando la casa.

El contrato por lo regular le da menos derechos que una compra tradicional de una casa. Tiene que ver los términos del contrato para saber cuáles son sus derechos específicos. Generalmente, usted solo tiene los mismos derechos que un inquilino hasta que todos los pagos se han terminado de realizar y todos los requisitos del contrato hayan sido cumplidos.

Puede ser que el vendedor no tenga el título de la propiedad. Tradicionalmente las compras de casas incluyen una búsqueda por el título de la propiedad. Si usted se mete en un contrato de comprar-para-poseer y no se asegura de que en realidad el vendedor es el propietario del lote, puede ser que usted no pueda adquirir un buen título de ese lote.



CENTER FOR ARKANSAS
LEGAL SERVICES



LEGAL AID *of* ARKANSAS
Equal Access to Justice

Puede usted perder dinero haciendo un pago inicial grande. Si usted rompe con algún término del contrato, usted puede ser desalojado y perder su pago inicial.

Puede ser que usted tenga que realizar un pago llamado pago globo o “balloon payment.” Esto quiere decir que un contrato de rentar-para-poseer puede requerir una fuerte cantidad de dinero como su pago final. Si usted no puede realizar ese gran pago final, entonces el vendedor puede confiscar cada pago que usted ya realizó.

Si el vendedor pierde la casa, usted puede perderla también. Si el vendedor pierde la casa por medio de una venta, transferencia o un embargo, entonces lo más seguro es que usted no pueda obtener el título.

Esta hoja de información es una colaboración del Center for Arkansas Legal Services y Legal Aid of Arkansas, Inc. Estas organizaciones sin fines de lucro proporcionar asistencia legal gratuita a los residentes de Arkansas elegibles que cumplan con los ingresos, activos y otras directrices. La asistencia jurídica también puede incluir asesoramiento y consejo, servicios breves, o la representación completa dependiendo de la situación. Para obtener más información acerca de la asistencia jurídica civil en Arkansas, por favor visite arlegalservices.org. Para obtener información específica de Legal Aid of Arkansas, Inc., visite arlegalaid.org. Solicitar los servicios en línea o llamando al 1-800-9-LAW-AID (1-800-952-9243).

La información y las declaraciones de la ley en esta hoja de datos no deben considerarse como asesoramiento legal. Esta hoja informativa se ofrece como una guía amplia para ayudarle a entender cómo ciertos asuntos legales se manejan en general. Los tribunales pueden interpretar la ley de manera diferente. Antes de tomar acción, hable con un abogado y siga sus consejos. Siempre hacer lo que el tribunal dice que haga.

**Contenido proporcionado por:
Center for Arkansas Legal Services**

Actualizado en julio de 2017