

lucro para consumidores de vivienda. Los consejeros en compra de vivienda pueden revisar su historial crediticio y sus ingresos para ayudarle a planificar la compra de una vivienda a su alcance.

- Pídale a un abogado **de su elección** que lea el contrato de compraventa y cualquier otro documento, antes de firmarlos. Un abogado también puede realizar un estudio de título. Un **estudio de título** le dirá si el vendedor es el dueño verdadero del inmueble que le quiere vender.
- Contrate su propio inspector de inmuebles para que revise la vivienda. Asegúrese de que la casa que va a comprar este en buena condición. No confíe en que el vendedor le va a decir si hay algún problema con la condición de la casa.
- Tómese su tiempo y use su sentido común. Si el trato le parece demasiado bueno para ser cierto, probablemente no lo es. Si siente que el vendedor lo está presionando, puede haber algún problema.

¿En dónde puedo encontrar una organización sin fines de lucro, para consumidores de la vivienda que me pueda ayudar?

Los centros de orientación para consumidores de la vivienda lo pueden aconsejar sobre la compra de una casa y problemas de crédito. Muchos de estos centros ofrecen ayuda gratuita o a costos muy reducidos. Para encontrar uno cerca de usted llame a la línea directa de Consejería e información en la Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de la Vivienda (HUD, por sus siglas en inglés) al **1-800-569-4287** o a la línea directa del Departamento Estatal de Financiamiento y Desarrollo de Vivienda y Consejería de Carolina del Sur al **1-866-756-2895**.

¿Qué hago se me están desalojando de la vivienda que rento con opción de compra? ¿En dónde busco ayuda?

La renta con opción de compra es un contrato

de compraventa, y no solo un contrato de arrendamiento entre un arrendador y el arrendatario. Un vendedor no debería de poder usar la Ley de Desalojos del estado en el Juzgado Municipal para desalojarlo de la casa. En su lugar, el caso se debe de entablar en el Tribunal de Primera Instancia para que el juez decida quién es el dueño del inmueble.

Si le entregan notificación de orden de comparecencia del Juzgado Municipal respecto a su Renta con Opción de Compra, le puede pedirle al Juzgado Municipal que cierren o desestimen la demanda de desalojo contra usted. Un abogado le puede ayudar con este trámite.

La información que se presenta aquí no incluye todo lo que necesita saber sobre reparaciones a la vivienda. Consulte con un abogado si tiene alguna pregunta.

Es posible que la oficina local de servicios legales le pueda ayudar si sus ingresos son muy bajos. Para comunicarse con ellos, llame al Servicio Telefónico de Solicitud de Asistencia Legal al 1-888-346-5592 dentro del estado o al (803) 744-9430 para Columbia.

Si no tiene abogado, el servicio de consultoría y recomendaciones del Colegio de Abogados de Carolina del Sur le puede dar nombres de abogados dispuestos a aconsejarle a costo reducido. Para conseguir nombres de abogado en su área, llame al 1-800-868-2284 dentro del estado o al (803) 799-7100 para Columbia.



South Carolina Appleseed Legal Justice Center aboga por las personas de bajos ingresos en Carolina del Sur. La organización trabaja a través de los juzgados, las cámaras legislativas, las agencias administrativas, la comunidad y los medios de comunicación para efectuar cambios sistémicos; y ayudar a otros a hacer lo mismo a través de programas educativos, formación y colaboraciones en asesoría jurídica. Para conocer más sobre SCALJC, visite el sitio www.scjustice.org. Para bajar este y otros folletos, visite el sitio www.scjustice.org; haga clic en "Folletos."

Este folleto es una publicación de South Carolina Appleseed Legal Justice Center. South Carolina Appleseed Legal Justice Center reserve derechos de autor. Para permisos de reproducción de este folleto comuníquese con SCALJC a P.O. Box 7187, Columbia, SC 29202.

Actualizado: junio 2014

Venta de Vivienda Renta con Opción de Compra

Lo Que Usted Necesita Saber

SOUTH CAROLINA
appleseed
LEGAL JUSTICE CENTER



Algunas personas que quieren comprar vivienda no lo pueden hacer porque no pueden obtener un préstamo de vivienda de un banco o prestamista.

Hay algunas personas deshonestas que quizá se aprovechen de aquellos quienes quieren comprar vivienda. Una de las maneras en que los vendedores se puedan aprovechar de un comprador de vivienda es lograr que accedan a la Renta con Opción de Compra, un tipo injusto de venta de vivienda.

¿Cuál es la diferencia entre una Renta con Opción de Compra y la venta de vivienda que usa la mayoría de la gente para comprar vivienda?

En una venta de vivienda típica, el comprador obtiene un préstamo especial que se llama **hipoteca** de un prestamista (un banco, por ejemplo) para comprar una casa. El banco le paga al vendedor el dinero que le prestó al comprador de la vivienda. Después, el vendedor firma las escrituras a nombre del comprador. Las escrituras se registran con el condado y son la prueba que tiene el comprador de que él es el dueño de la casa.

El comprador aún le tiene que pagar la hipoteca al banco. Normalmente, el comprador hace pagos mensuales al banco. Con cada pago, el dueño aumenta el valor líquido (o el patrimonio neto) de la vivienda.

El prestamista obtiene derechos prendarios a la vivienda para garantizar que le van a pagar. Esto significa que si el comprador deja de hacer sus pagos de hipoteca al prestamista puede

demandar al comprador para vender la casa. El dinero de la venta de la casa va hacia el prestamista para recuperar el préstamo. Este proceso se conoce como **ejecución hipotecaria**.

En el caso de Renta con Opción de Compra, el comprador no obtiene préstamo para comprar la casa. En lugar de préstamo, el comprador le hace pagos al vendedor, quien mantiene las escrituras de la vivienda en su nombre hasta que se hagan todos los pagos. El comprador no tiene escrituras para comprobar que es dueño de la vivienda. De hecho, puede resultar muy difícil para el comprador comprobar que los pagos no son solo de renta.

¿Qué tipos de contratos de Renta con Opción a Compra existen?

Los más comunes son tres. Estos son, 1) **contrato de arrendamiento con opción de compra**, 2) **Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio**, y 3) una **hipoteca envolvente** (wrap-around mortgage).

Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra:

En un contrato de arrendamiento con opción de compra, un comprador paga una gran cantidad de dinero que se llama enganche sobre una vivienda y luego renta la casa por un período. EL comprador tiene la opción (puede elegir) de comprar la vivienda antes de que se termine este período. Si el comprador no puede pagar la cantidad entera por la vivienda antes de que termine el período, el vendedor se queda con el enganche, la vivienda, y todos los pagos que ha hecho el comprador. El comprador se queda sin nada. Todo esto debe quedar claro en el contrato de arrendamiento.

Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio:

En un contrato de compraventa con reserva de dominio (también conocido como contrato sobre escritura) el comprador hace pagos mensuales a vendedor, entendiendo que está comprando la vivienda y el terreno con cada mensualidad. Por lo general el contrato dice que el vendedor no pondrá las escrituras a nombre del comprador hasta que se cumpla el último pago. ¡Esto puede llevarse años! El contrato

también puede decir que si el comprador se atrasa en los pagos, perderá toda su inversión y se le considerará como arrendatario. Si el comprador solo está rentando la vivienda, el vendedor lo puede desalojar. En este caso también, el comprador puede quedarse sin nada.

La hipoteca envolvente:

En una “hipoteca envolvente” el vendedor recibe pagos mensuales del comprador y los utiliza para pagar su préstamo hipotecario que aún debe. Por lo general los pagos mensuales que hace el comprador son mayores al pago mensual de la hipoteca del vendedor, así que el vendedor se queda con la cantidad que sobre.

Un riesgo en las hipotecas envolventes es que el vendedor puede quedarse con todo el pago y no cumplir con los pagos de la hipoteca. El comprador no tiene modo de saber si esto ocurre. En caso de ocurra esto, el banco puede ejecutar la hipoteca y el comprador lo pierde todo. Es posible que el comprador no se entere que hay ejecución de hipoteca.

Otro riesgo es que algunos préstamos hipotecarios no permiten la venta o renta del inmueble antes de cierto tiempo sin el consentimiento del banco. Si el vendedor no se apeg a esta regla, el banco puede exigir que el vendedor pague todo lo que aún debe del préstamo en un solo pago. Si el vendedor no puede hacer este pago, el banco puede ejecutar la hipoteca.

¿Acaso todas las Rentas con Opción de Compra son timos? ¿Cómo puedo evitar hacer un trato de Renta con Opción de Compra malo?

No todos los contratos de Renta con Opción de Compra son timos. Algunos vendedores legítimos ofrecen términos justos. Para evitar que le haga trampa, un comprador debe ser muy cauteloso. **Siempre** debe hacer lo siguiente, antes de entrar en un acuerdo para compra una vivienda:

- Busque orientación para comprar de casa en alguna organización sin fines de

