

Contrato de compraventa de dueño a dueño

Si está pensando en celebrar un contrato de compraventa de dueño a dueño, es importante saber que no es lo mismo que un préstamo hipotecario. Un contrato de compraventa de dueño a dueño es un acuerdo de compra de una propiedad, por el cual el vendedor sigue siendo el propietario. El comprador efectúa los pagos directamente al vendedor por una determinada cantidad de años, y luego se realiza un pago global (saldo restante).

Esta hoja informativa proporciona respuestas para las preguntas que se formulan frecuentemente sobre los contratos de compraventa de dueño a dueño.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Es más fácil comprar una casa con un contrato de compraventa de dueño a dueño? Utilizar un contrato de compraventa de dueño a dueño implica cumplir con muchos de los pasos que se siguen al comprar una casa mediante un préstamo hipotecario. Una diferencia importante es que el comprador no tiene los mismos derechos de protección, ya que el vendedor retiene la posesión de la propiedad. Recomendamos encarecidamente consultar con un abogado de bienes raíces antes de firmar un contrato de compraventa de dueño a dueño.

¿Qué incluye el pago mensual? El pago mensual incluye el capital principal, el interés, los impuestos sobre la propiedad y el seguro. El vendedor determina la tasa de interés y qué parte del pago que usted efectúa se usa para pagar el capital principal (o el saldo). Por lo general, el comprador le paga directamente al vendedor el monto de los impuestos sobre la propiedad y el seguro. Usted puede solicitar al vendedor un comprobante de que tanto los impuestos sobre la propiedad como el seguro están pagados.

¿Quién es responsable de las reparaciones y el mantenimiento? Usted es responsable de las reparaciones y el mantenimiento, incluido el costo. Si usted no cumpliera con el mantenimiento de la propiedad o no hiciera las reparaciones necesarias, el vendedor puede cancelar el contrato.

¿Qué ocurre si el vendedor cancela el contrato de compraventa de dueño a dueño? Por lo general, un contrato de compraventa de dueño a dueño se cancela si el comprador omite un pago o no mantiene la propiedad. Si el vendedor cancela el contrato, usted tiene **60 días** para solucionar el problema por el cual eso ocurrió. Esto incluye el pago de cargos para restablecer el contrato. Si el contrato no se restablece, se le pedirá a usted que deje la casa. Además, perderá todo el dinero que haya pagado al vendedor.

¿Se me solicitará que efectúe un pago inicial? Con frecuencia, los vendedores solicitan un pago inicial pero, la mayoría de las veces, el monto se puede negociar. Todo pago inicial abonado al vendedor debe aplicarse al capital principal.

¿Qué ocurre si se vence el pago global y no puedo obtener la aprobación para un préstamo hipotecario? La mayoría de los contratos tienen un plazo de entre dos a diez años. Es importante disponer del tiempo suficiente para prepararse para la hipoteca. Si usted no puede pagar, es muy probable que el vendedor cancele el contrato.

Contrato de compraventa de dueño a dueño

¿Existen costos de cierre para un contrato de compraventa de dueño a dueño? Sí, existen costos de cierre y son muy similares a los de cierre de un préstamo hipotecario. El vendedor puede estar dispuesto a pagar algunos de esos costos o todos. Recomendamos encarecidamente que una compañía de títulos de propiedad se encargue del cierre, ya que revisará el título de propiedad y se asegurará de que el vendedor sea el propietario legal. Esa compañía también utilizará el formulario 30.1.1 del sistema uniforme de formalización del traspaso de bienes inmuebles (*Uniform Conveyancing*) de Minnesota, correspondiente al contrato de compraventa de dueño a dueño, que se puede encontrar en www.commerce.state.mn.us, y registrará dicho contrato en la oficina de registro del condado. La legislación estatal establece que todos los contratos deben registrarse dentro de los cuatro meses.

¿Qué sucede si el vendedor no paga la hipoteca y la casa entra en proceso de embargo? Si la casa entra en proceso de embargo, es probable que usted pierda el dinero que pagó y el derecho a vivir en ella. Las hipotecas y los gravámenes tienen prioridad sobre su contrato de compraventa de dueño a dueño. Desde el punto de vista legal, usted puede emprender acciones contra el vendedor, pero eso corre por cuenta de usted. Recomendamos solicitar al vendedor la comprobación de que está pagando su hipoteca.

¿Cómo ven las entidades crediticias un contrato de compraventa de dueño a dueño? Si el plazo de su contrato es superior a doce meses, la mayoría de las entidades crediticias ya no lo consideran a usted como un comprador de primera vez. Esto significa que no reúne los requisitos para algunos programas hipotecarios y de pago inicial. Al solicitar un préstamo hipotecario para efectuar el pago global, es probable que se le solicite abonar costos de cierre adicionales y hacer un pago inicial. Si bajó el precio de la vivienda y ya no vale lo que le debe al vendedor, se le podría solicitar a usted que efectúe un pago inicial muy grande.

¿Qué es una cláusula de pago en el momento del traspaso (*due-on-sale*)? La mayoría de los préstamos hipotecarios contienen lo que se conoce como cláusula de pago en el momento del traspaso. Si el vendedor no cuenta con la aprobación de su actual entidad crediticia para vender la casa con un contrato de compraventa de dueño a dueño, dicha entidad puede requerir el pago del préstamo. Si esto sucede, usted debe efectuar el pago global, o el contrato se cancela. La cláusula de pago en el momento del traspaso solo se aplica si el vendedor tiene un préstamo hipotecario existente (o préstamos hipotecarios existentes).

¿Existe alguna diferencia entre un contrato de compraventa de dueño a dueño y el alquiler con opción a compra? Sí, el alquiler con opción a compra significa que usted alquila con la opción de comprar en el futuro. Usted es el inquilino, y el vendedor, el dueño. El vendedor es responsable de las reparaciones y el mantenimiento, así como de pagar los impuestos sobre la propiedad y el seguro. Por lo general, se le solicita al inquilino que haga un pago inicial elevado, no reintegrable.

Para obtener información adicional, hable con un Asesor de Vivienda local llamando al Minnesota Homeownership Center: 651-659-9336 ó 866-462-6466 o www.hocmn.org