

Contratos de alquiler con opción a compra

(Rent-to-own contracts)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 2, 2025

Si está pensando en **comprar una vivienda con un contrato de alquiler con opción a compra (RTO)**, debería saber los riesgos y cómo puede protegerse. **Si ya está viviendo en una propiedad con un contrato de RTO**, aprenda sobre los problemas que podría enfrentar y cuándo tratar de obtener ayuda legal.

¿Qué es un contrato de alquiler con opción a compra?

Si usted es un inquilino, su renta podría ser cara, y tal vez desearía poder invertir ese dinero en la compra de su propia vivienda. Pero quizás su puntaje crediticio no le permita calificar para un préstamo bancario. Es posible que su propietario arrendador le ofrezca la posibilidad de comprar la vivienda que él o ella le renta. Quizás usted se pregunte si esto sería un buen trato.

Un contrato de alquiler con opción a compra o RTO (también llamado *leasing* habitacional) es un contrato entre usted y su propietario arrendador que le da a usted la posibilidad de comprar la vivienda más adelante (una opción de compra) si cumple con todas las condiciones del contrato. Pero **son pocos los acuerdos de este tipo que logran concretarse**. Usted puede terminar perdiendo tanto la vivienda como todo el dinero que ha invertido. Conozca los riesgos antes de firmar cualquier cosa.

¿Cuáles son las desventajas de un contrato de alquiler con opción a compra?

Hay muchas. Completar un contrato de alquiler con opción a compra puede tomar años. Muchas cosas pueden salir mal y hacer que pierda la vivienda y su dinero. Puede ser que el propietario arrendador jamás tenga la menor intención de

permitir que usted se convierta en propietario de la vivienda.

- Hasta que no se cumpla todo el contrato, **usted no es propietario de la vivienda. Usted es un inquilino y puede ser desalojado igual que cualquier inquilino.** El propietario arrendador / vendedor podría estar planeando desalojarle antes de que usted pueda comprar la vivienda.
- **No hay segundas oportunidades en una relación de RTO.** Usted no tiene ningún derecho a ponerse al día con pagos atrasados. El propietario arrendador / vendedor puede desalojarle con 14 días de aviso si usted se atrasa una vez con la renta.
- **Podría terminar gastando y perdiendo mucho dinero.** El propietario arrendador / vendedor podría querer un pago inicial (enganche) grande, una renta más cara y que usted pague los impuestos y el seguro de la propiedad. Usted puede perder toda esta inversión junto con el derecho de comprar la casa si comete una violación, por muy pequeña que sea, como romper una regla del contrato de alquiler.

Incluso si llega hasta el final del contrato de RTO, es posible que el contrato requiera que haga un pago final cuantioso o pago “global” para poder finalmente comprar la vivienda. Si no puede hacer esto, el propietario arrendador / vendedor puede desalojarle y quedarse con todos los demás pagos que haya hecho.

- Si el propietario arrendador / vendedor pierde la casa en una ejecución hipotecaria porque no pagaron los impuestos o la hipoteca, el banco le desalojará a usted. Usted perderá todos sus pagos.
- **Conseguir que se hagan reparaciones puede ser una batalla.** El contrato de RTO puede decir que usted tiene que hacer todas las reparaciones. Pero la ley estatal hace responsable a su propietario arrendador de mantener la propiedad apta para vivir, de que cumpla con todos los códigos y de realizar otros trabajos de mantenimiento. Si su propietario arrendador pone en el contrato de RTO que usted es responsable de las reparaciones, es probable que esto sea ilegal.

¿Qué más debo tener en cuenta antes de decidirme por un alquiler con opción a compra?

Debería considerar:

- ¿Qué pasa si pierde su trabajo? ¿Tiene ahorros u otras fuentes de ingresos para seguir haciendo los pagos del contrato de RTO?

- ¿Cuánto están subiendo o bajando los precios de las propiedades en su zona? Si el precio de compra de la vivienda termina siendo más alto que el valor de mercado de la propiedad, es posible que no pueda obtener un préstamo por esa cantidad. Algunos contratos de RTO ponen esa condición para que usted pueda comprar la vivienda.
- ¿Y si no califica para un préstamo bancario cuando llegue el momento de comprar la vivienda? ¿Tiene otras opciones para obtener el dinero que necesite para el precio de compra final?

Todavía quiero alquilar con opción a compra. ¿Cómo me puedo proteger?

Hay cosas que puede hacer en todas las etapas de llegar a un acuerdo y firmar un contrato de RTO.

Antes y después de firmar un contrato de RTO:

- **Mantenga registros:** Todo lo que haya firmado y los recibos del pago inicial (el enganche), la renta, las reparaciones y los impuestos sobre la propiedad, así como las facturas y recibos de toda la mano de obra y los materiales que haya empleado en mejorar la propiedad. Tome fotos de antes y después de cualquier reparación o mejora que haya hecho. Necesitará estas cosas si llega a tener que recurrir al juzgado.

Antes de firmar un contrato de alquiler con opción a compra:

- **Haga que se inspeccione la propiedad.** Asegúrese que la vivienda no tiene problemas escondidos. Haga que el propietario arrendador realice todas las reparaciones necesarias antes de firmar o mudarse a la vivienda.

Si la vivienda no está en cumplimiento con los códigos, los bancos no le prestarán lo que necesita para comprarla. Hay muchos vendedores que tratan de vender casas como alquileres con opción a compra porque no cumplen con los códigos de construcción, electricidad o plomería. Si necesita hacer un pago final grande para ejercer la opción de comprar y no puede obtener un préstamo bancario porque la casa está en violación de algún código, usted probablemente perderá la casa.

- **Haga que un profesional tase (valore) la propiedad.** Asegúrese de que está recibiendo un precio justo.
- **Compre una búsqueda de títulos.** Puede hacer esto a través de la oficina del registrador de su condado. Verifique que no haya un copropietario del que no se le haya informado, o si el vendedor ha hipotecado la propiedad. Si así fuera, hable con un abogado.

Pídale a su propietario arrendador que se dividan el costo de las inspecciones, tasaciones y búsquedas de títulos.

- **Obtenga el contrato de RTO por escrito y que lo revise un abogado.** Contratar a un abogado especializado en bienes inmuebles o hablar con un abogado antes de firmar puede proteger sus derechos e incluso podría ayudarle a conseguir un mejor trato.
- Asegúrese de que el contrato escrito incluya una descripción legal correcta de la propiedad (la dirección de la calle no es suficiente), y la fecha en que podrá comprar la propiedad o pagar la última cantidad para adquirirla. Un contrato de RTO más detallado hace más probable que tenga un contrato de alquiler con opción a compra válido que un juez pueda hacer valer en el juzgado si fuera necesario.
- El contrato de RTO tiene que estar firmado por usted y el propietario arrendador / vendedor, y ser notariado.

No firme nada que no pueda leer o entender. No se fíe de lo que el propietario arrendador / vendedor o su representante dicen que dice el contrato.

Si el contrato de RTO no está por escrito, no incluye información legal o no tiene la suficiente información necesaria, un juez no podrá ordenar al propietario arrendador que le venda la vivienda.

Si el inglés no es su idioma principal, asegúrese de que el contrato se traduzca a su idioma principal. Si su propietario arrendador no quiere hacerlo, pídale a alguien en quien usted confíe que lo haga.

Después de firmar el contrato:

- **Presente y registre el contrato de RTO en la Oficina del Auditor de su condado.** Esto protege su inversión creando un registro para futuros acreedores, prestamistas (bancos), y otros de que usted tiene una opción para comprar la propiedad.
- **Asegúrese de que usted y el propietario arrendador cumplan con el contrato.** Verifique si el propietario arrendador está pagando los impuestos y el seguro, si es que es responsabilidad de él o ella pagarlos. Si usted no hace un pago o viola el contrato de arrendamiento o de *leasing* de alguna otra manera, póngase al día o arregle el problema de inmediato. Si actúa rápidamente, tal vez pueda evitar recibir un aviso que ponga fin al arrendamiento. Trate de obtener ayuda legal de inmediato si el propietario arrendador no está cumpliendo con el contrato.
- Una vez que finalmente compre la vivienda y el título esté a su nombre, el vendedor ya no puede desalojarle de la propiedad.

No estoy seguro de que el contrato escrito que tengo sea de alquiler con opción a compra. ¿Cómo puedo saberlo?

Comúnmente habrá palabras en el contrato que dicen “alquilar para comprar”, “opción *lease*”, “alquiler y compra”, u “opción de compra”. Trate de hablar con un abogado para averiguar cómo funciona su contrato.

Ya estoy alquilando una vivienda con opción a compra. ¿Cuándo seré dueño de mi casa?

Depende. Cada contrato es diferente.

Lea cuidadosamente su contrato de RTO (o trate de que un abogado revise su contrato) para saber cuándo puede transferir la vivienda a su nombre, y cómo y cuándo vence. Usted es arrendatario hasta que ejerza la opción de compra.

Esto significa seguir los pasos correctos para notificar al propietario arrendador que usted ha decidido que quiere ser propietario de la vivienda. El contrato debe indicar cómo se ejerce la opción.

Algunos contratos de RTO no le permiten ejercer la opción hasta el final del periodo de arrendamiento, muchos años después.

¿Qué pasa si mi contrato de alquiler con opción a compra no está por escrito o le falta la descripción legal o la notarización?

El propietario arrendador puede alegar que no existe un contrato de alquiler con opción a compra o que el contrato no se puede hacer cumplir.

Un juez igual podría ordenar al vendedor que le traspase la vivienda (haciendo cumplir el trato de RTO) si usted tomó posesión de la vivienda, pagó la renta e hizo mejoras significativas a la vivienda. **Este es un argumento legal complicado. Trate de hablar con un abogado.**

¿Me puedo salir de un trato de RTO?

Tal vez. Conozca sus opciones legales antes de decidir qué es lo que más le conviene. Hable con un abogado para averiguar si es mejor que usted se mude, trate de recuperar su dinero o intente comprar la vivienda.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice. Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.