

Contrato para escrituración

¿Qué es un contrato para escrituración? Un contrato para escrituración es un contrato en el que el comprador paga por un terreno al hacer pagos mensuales durante un período de años. El comprador no recibe usualmente una escritura por el terreno sino hasta que todos los pagos se hayan realizado de acuerdo con el contrato. Un contrato para escrituración puede dejar al comprador más vulnerable a ser víctima de fraude o de vendedores inescrupulosos que una compra amparada por una escritura de garantía con una escritura de fideicomiso.

¿Necesito presentar el contrato en los registros de la propiedad? Sí, porque este protegerá su interés de titularidad en la propiedad. Una nueva ley de Texas indica que si un contrato para escrituración está registrado (presentado) en el registro de escrituras del condado en donde se ubica la propiedad, se le da el mismo trato que una escritura con un gravamen del vendedor. Eso significa que el vendedor ya no puede rescindir, renunciar ni acelerar los pagos sobre el contrato. El vendedor solamente tiene un gravamen contra la propiedad por lo que usted adeuda. Al registrar el contrato para escrituración, usted puede proteger su capital invertido en la propiedad.

¿Cuáles son mis derechos como comprador conforme a un contrato para escrituración? La ley exige que se proporcione cierta información al comprador *por escrito*. Si las negociaciones son en español, las divulgaciones deben ser en español.

Tiene derecho a conocer la *condición de la propiedad*, que incluye:

- si hay servicios públicos disponibles, lo que incluye si se ha aprobado el sistema séptico;
- si la propiedad forma parte de una subdivisión, quién da mantenimiento a las calles y si se ubica en una zona de inundaciones;
- si se adeudan impuestos atrasados y
- el tipo de edificaciones que se permiten en la propiedad.

Tiene derecho de conocer los *términos de financiamiento*, que incluyen:

- el precio de compra y el monto total a pagar, incluidos los intereses;
- la tasa de interés y el interés total a pagar, y
- los términos para multas por atraso. Por ley, las multas por atraso no pueden ser mayores al 8% de su pago mensual.

Tiene derecho a una *contabilidad anual* a más tardar el 31 de enero de cada año, que incluye:

- lo que ha pagado hasta el momento y lo que adeuda;
- el número de pagos que quedan, y
- los impuestos a la propiedad pagados.

Tiene derecho de tomar el título *dentro de un plazo de 30 días después de su último pago conforme al contrato*.

¿Puedo cancelar el contrato para escrituración? Sí, pero es posible que existan límites de tiempo.

Cancelar por cualquier motivo: Cuando firma el contrato, el vendedor tiene que darle aviso de su derecho a cancelar por cualquier motivo *dentro de los 14 días* posteriores a su firma del contrato. Para cancelar, debe entregarle al vendedor un aviso *escrito* fechado de la cancelación mediante entrega personal o por correo postal certificado con comprobante de entrega. El vendedor dispone de 10 días para realizar un reembolso total y cancelar cualquier intereses sobre valores incluidos en el contrato.

Propiedad no trazada en mapa ni subdividida: Si la propiedad no está trazada en mapa ni subdividida, puede cancelar el contrato *en cualquier momento* al notificar al vendedor por escrito por medio de correo postal certificado, con comprobante de devolución, o por entrega personal. Después del aviso, el vendedor dispone de 10 días para realizar un reembolso total o entregar un aviso escrito de su intención de subdividir o trazar en mapa la propiedad.

¿Puede el vendedor cancelar mi contrato para escrituración? Si no cumple con los términos del contrato, el vendedor puede enviarle un aviso escrito de incumplimiento por medio de correo postal certificado. El aviso debe indicar lo que adeuda en capital e intereses, cargos adicionales (como cargos por mora), los términos del contrato que se violaron y qué puede usted hacer para remediar la violación. Lo que suceda después depende de por cuánto tiempo o cuánto ha pagado.

- Si ha pagado menos del 40% del monto adeudado o ha realizado menos de 48 pagos: remedie el incumplimiento dentro de los 30 días del aviso. De no ser así, el vendedor puede cancelar el contrato y tomar posesión de la propiedad (por medio de un procedimiento de desalojo) a menos que su contrato se haya presentado en el registro de propiedades y el incumplimiento haya ocurrido el o después del 1 de septiembre de 2015.
- Si ha pagado más del 40% o efectuó más de 48 pagos o su contrato se ha presentado en los registros de la propiedad y el incumplimiento ocurrió el o después del 1 de septiembre de 2015: remedie el incumplimiento dentro de los 60 días del aviso. De no ser así, el vendedor puede publicar, presentar y comunicar el aviso de venta como venta judicial.