

# Los residentes de Indiana suelen recurrir a los contratos de compraventa inmobiliaria para adquirir viviendas a bajo costo

## Resumen

Decenas de miles de residentes de Indiana han utilizado contratos de compraventa inmobiliaria para adquirir viviendas, granjas y otras propiedades durante las últimas dos décadas. Los contratos de compraventa inmobiliaria –a veces denominados «contratos de escritura» o «contratos de compraventa a plazos»– suelen ser arriesgados y costosos para los compradores. Sin embargo, las personas que no pueden obtener una hipoteca, que buscan adquirir viviendas difíciles de financiar a través de los canales tradicionales o que se ven excluidas del sistema financiero convencional suelen recurrir a los contratos de compraventa inmobiliaria cuando carecen de opciones más seguras.

Esta ficha informativa ofrece una visión general del mercado de contratos de compraventa inmobiliaria de Indiana. Investigadores de The Pew Charitable Trusts analizaron los registros de transacciones inmobiliarias a nivel de condado en Indiana entre 2005 y 2024 para identificar las regiones geográficas donde los contratos de compraventa inmobiliaria son más comunes, el tamaño y la antigüedad de las viviendas adquiridas mediante dichos contratos y cómo varía el uso de los contratos de compraventa inmobiliaria en los distintos mercados inmobiliarios.

## ¿Qué es un contrato de compraventa inmobiliaria?

Un contrato de compraventa inmobiliaria es una forma de financiación alternativa en la que el comprador adquiere una vivienda u otro inmueble directamente del vendedor, en lugar de hacerlo a través de una entidad hipotecaria. Por lo general, el comprador abona una cuota inicial al vendedor, quien financia el saldo restante del precio de compra. El comprador realiza pagos a plazos a lo largo del tiempo, a un tipo de interés determinado, hasta que el contrato se haya liquidado en su totalidad.

A diferencia de los prestatarios hipotecarios, los compradores con contrato de compraventa inmobiliaria no reciben la titularidad legal de la propiedad hasta que se realiza el pago final. Como resultado, los compradores asumen muchas de las responsabilidades de la propiedad de la vivienda –como el mantenimiento, las reparaciones y los impuestos sobre la propiedad– sin las mismas protecciones legales y ventajas fiscales de las que disfrutaban los prestatarios hipotecarios. Investigaciones previas de Pew muestran que, en algunas jurisdicciones, [los compradores con contratos de compraventa inmobiliaria que incumplen los pagos](#) pueden ser desalojados de sus viviendas más rápidamente que los prestatarios hipotecarios, ya que los tribunales tratan los contratos de compraventa inmobiliaria más como contratos de alquiler que como la propiedad tradicional de una vivienda.<sup>1</sup> Al no tener acceso al proceso de ejecución hipotecaria, los compradores con contratos de compraventa inmobiliaria corren el riesgo de perder todo su patrimonio neto en una vivienda, incluso si han estado realizando pagos durante años.

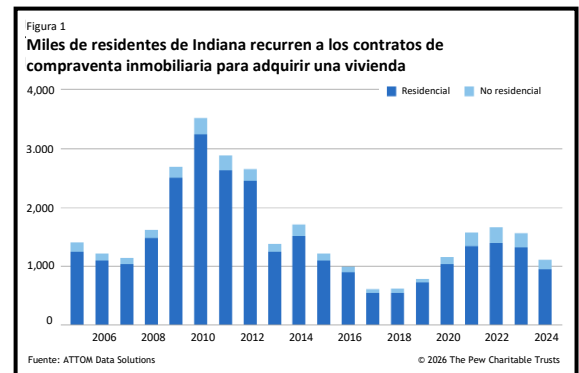
En Indiana, un análisis reciente reveló que los contratos de compraventa inmobiliaria registrados en el condado de Marion (que incluye Indianápolis) entre 2018 y 2023 se concentraban en barrios de [ingresos bajos y moderados](#) y parecían estar dirigidos a las comunidades hispanas de la capital.<sup>2</sup> Esa investigación también reveló que los contratos de compraventa inmobiliaria se utilizan a veces para financiar propiedades en dificultades o de calidad inferior, lo que hace recaer la responsabilidad de las reparaciones de la vivienda en los compradores, a pesar de que estos no tienen plenos derechos de propiedad sobre el inmueble.

## Datos sobre el mercado de contratos de compraventa inmobiliaria en Indiana.

### • Los contratos de compraventa inmobiliaria son habituales en Indiana.

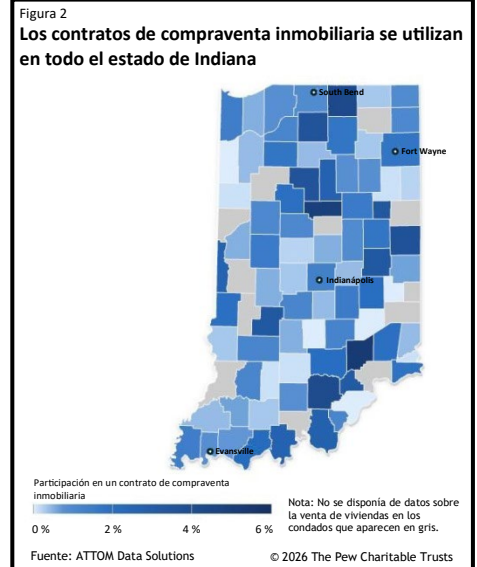
Entre 2005 y 2024, las administraciones de los condados de Indiana registraron 31,431 contratos de compraventa inmobiliaria, lo que sitúa al estado en el sexto puesto en cuanto al número de contratos, a pesar de que Indiana ocupaba el puesto 17 en población en 2024. De esos contratos, 28,192 (el 90 %) se utilizaron para adquirir propiedades residenciales, mientras que el resto financió negocios, explotaciones agrícolas o terrenos baldíos. (Véase la figura 1). El número de contratos de compraventa inmobiliaria registrados en Indiana alcanzó su máximo en 2010, con 3,521, y descendió hasta un mínimo de 612 en 2017. Los condados de Indiana registraron 1,098 contratos de compraventa inmobiliaria en 2024.

- **Los compradores suelen utilizar los contratos de compraventa inmobiliaria para adquirir viviendas de bajo coste.** En Indiana, se estima que entre 2005 y 2024 se vendieron 332,600 viviendas por menos de \$150,000 (ajustado a la inflación en dólares de 2024). Aproximadamente el 4.2 % de estas viviendas se compraron mediante un contrato de compraventa inmobiliaria, mientras que el 24.4 % se compraron con una hipoteca. (La mayoría de las viviendas restantes se compraron en efectivo). Las cifras son muy diferentes en el caso de las viviendas de mayor coste. De las aproximadamente 619,000 viviendas que se vendieron por más de \$150,000 durante el periodo de estudio, solo el 1.5 % se financió mediante un contrato de compraventa inmobiliaria. Casi dos tercios (65.6 %) se financiaron con una hipoteca.
- Las investigaciones de Pew han puesto de manifiesto que, a nivel nacional, a los compradores les puede resultar difícil obtener hipotecas para viviendas de menos de \$150,000.<sup>3</sup> Cuando no se dispone de hipotecas de pequeña cuantía, algunos compradores recurren a formas alternativas de financiación –como los contratos de compraventa inmobiliaria– para financiar su adquisición.
- En general, el precio medio de venta ajustado a la inflación de una vivienda en Indiana financiada mediante un contrato de compraventa inmobiliaria fue de \$122,313, una cifra considerablemente inferior al precio medio de venta estatal de \$207,512 para todas las compras de vivienda.
- **Los compradores de casas prefabricadas recurren a los contratos de compraventa inmobiliaria con mayor frecuencia que los compradores de viviendas tradicionales.** Las casas prefabricadas son uno de los tipos de vivienda más asequibles en Indiana, con un precio medio de venta ajustado a la inflación de \$106,523 (en dólares de 2024). Sin embargo, la investigación de Pew ha demostrado que los solicitantes de préstamos para casas prefabricadas tienen entre [cinco y nueve veces](#) más probabilidades de que se les deniegue el crédito que los posibles compradores de viviendas tradicionales construidas in situ.<sup>4</sup> Algunas personas que no



pueden obtener un préstamo tradicional recurren a los contratos de compraventa inmobiliaria.

- Los registros del condado muestran que entre 2005 y 2024 se vendieron 37,544 casas prefabricadas como bienes inmuebles en Indiana. (En Indiana, al igual que en la mayoría de los demás estados, muchas casas prefabricadas se registran y venden como bienes muebles en lugar de como bienes inmuebles, lo que las hace no aptas para la financiación con una hipoteca). Entre los compradores de casas prefabricadas, se estima que el 3.2 % (1,215) utilizó un contrato de compraventa inmobiliaria, un porcentaje considerablemente superior al 1.2 % de los compradores de viviendas tradicionales construidas in situ que utilizaron contratos de compraventa inmobiliaria.
- Como resultado, los condados con una alta concentración de casas prefabricadas tendían a tener una mayor incidencia en el uso de contratos de compraventa inmobiliaria. Por ejemplo, los condados de Jennings y Washington, en Indiana, registraron cada uno de ellos uno de los números más altos de ventas de casas prefabricadas del estado durante el periodo de estudio de 20 años; ambos también presentaron altos porcentajes de contratos de compraventa inmobiliaria como parte del total de ventas de viviendas. (Véase la figura 2).
- **Los contratos de compraventa inmobiliaria son habituales tanto en las zonas urbanas como en las rurales de Indiana.** Se registró un gran número de contratos de este tipo en el condado de Marion (donde se encuentra Indianápolis), el condado de Allen (donde se encuentra Fort Wayne) y el condado de Lake (que abarca partes de los suburbios de Chicago). Sin embargo, alrededor del 22 % de todos los contratos de compraventa inmobiliaria residenciales se registró fuera de las áreas metropolitanas de Indiana, a pesar de que estas zonas rurales solo representaban el 16 % de las ventas de viviendas del estado.
- **Los contratos de compraventa inmobiliaria se utilizan con mayor frecuencia para financiar viviendas más pequeñas y antiguas.** El año de construcción medio de las viviendas adquiridas mediante contrato de compraventa inmobiliaria con pago a plazos en Indiana durante el periodo de estudio fue 1952, es decir, 18 años más antiguo que la mediana de todas las viviendas vendidas en el estado. Además, la superficie media de las viviendas adquiridas mediante contrato de compraventa inmobiliaria era de tan solo 138 m<sup>2</sup>, frente a los 165 m<sup>2</sup> de media de todas las viviendas vendidas en Indiana durante el mismo periodo.
- **Los vendedores de contratos de compraventa inmobiliaria suelen ser entidades corporativas.** Una minoría significativa de los vendedores de contratos de compraventa inmobiliaria (30 %) en Indiana eran entidades corporativas, una tasa similar a la de los vendedores corporativos implicados en todas las ventas de viviendas en todo el estado (32 %). Sin embargo, los vendedores corporativos eran más habituales en el condado de Marion, donde casi la mitad de todos los contratos de compraventa inmobiliaria involucraban a empresas. Los compradores corporativos eran menos habituales, representando solo el 8 % de los compradores de contratos de compraventa inmobiliaria y el 18 % de todos los compradores de viviendas en todo el estado.
- **Los contratos de compraventa inmobiliaria son más caros que las hipotecas.** Entre 2005 y 2024, los contratos de compraventa inmobiliaria tenían un tipo de interés medio del 7 %, frente al 6.1 % de las hipotecas. Sin embargo, los pagos iniciales en los contratos de compraventa inmobiliaria eran más reducidos: el 4.8 % del precio total de venta, frente al 7.4 % de las ventas de viviendas financiadas con hipoteca. Para algunos compradores, el pago inicial relativamente reducido es parte del atractivo.



## Datos sobre la legislación de Indiana en materia de contratos de compraventa inmobiliaria

- **Indiana no cuenta con una ley estatal integral que regule los contratos de compraventa inmobiliaria.** Estos contratos se regulan de forma fragmentada a través de varias leyes estatales, entre ellas la [Ley de Préstamos Hipotecarios de Primer Grado](#) y la [Ley de Prácticas de Préstamos para la Vivienda](#), así como una sentencia clave del [Tribunal Supremo del estado](#).<sup>5</sup> No existe ninguna ley que aborde de forma clara y exhaustiva los riesgos y retos asociados a los contratos de compraventa inmobiliaria en Indiana.
- **La legislación de Indiana ofrece protecciones legales limitadas a los compradores de viviendas mediante contrato de compraventa inmobiliaria.** Según la legislación de Indiana, los vendedores están obligados a revelar cualquier gravamen que afecte a la titularidad de la vivienda (como embargos fiscales, ejecuciones hipotecarias, sentencias judiciales u otras reclamaciones) en los primeros 10 días del contrato. También se prohíbe a los vendedores cobrar una comisión a los compradores que paguen por adelantado sus contratos. Sin embargo, no existe la obligación de que los vendedores inscriban públicamente los contratos de compraventa inmobiliaria ante las administraciones locales, ni hay restricciones sobre el tipo de interés, las comisiones o las condiciones de dichos contratos.
- **El Tribunal Supremo de Indiana ha dictaminado que los contratos de compraventa inmobiliaria deben tratarse como hipotecas.** Un caso del Tribunal Supremo de Indiana de 1973 estableció que, en el estado, un contrato de compraventa inmobiliaria debe tratarse, en determinados casos, como una hipoteca en lugar de como un contrato de compraventa típico, en el que el comprador perdería todo el valor neto de la vivienda en caso de rescisión por impago.<sup>6</sup> Esta sentencia permite a algunos compradores de contratos de compraventa inmobiliaria en Indiana pasar por el proceso de ejecución hipotecaria, lo que normalmente les da más tiempo para ponerse al día con los pagos atrasados y les permite conservar el valor neto de su vivienda, en lugar de un proceso de ejecución más rápido y menos favorable para el prestatario. Sin embargo, no existe ninguna ley que codifique esta distinción; en el condado de Marion, muchos contratos de compraventa inmobiliaria registrados contienen cláusulas que limitan la ejecución hipotecaria a los compradores que hayan pagado al menos una cantidad mínima del contrato (normalmente entre el 15 % y el 60 % del saldo).<sup>7</sup>

