

El vendedor quiere que le devuelva mi hogar

(Seller wants my home back)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 3, 2025

Aprenda qué puede hacer cuando está comprando una propiedad y el vendedor, que también le está prestando el dinero para comprarla (lo que se llama un contrato de bienes raíces), decide que usted no está cumpliendo con el contrato y quiere “cancelar sus intereses de propiedad”. No lea esto si está comprando una casa con una hipoteca, préstamo bancario o un prestamista de terceros.

Estoy comprando una vivienda con una hipoteca, préstamo bancario o un prestamista de terceros. ¿Qué debería leer?

La ley es diferente para usted. En su lugar, lea sobre la ejecución hipotecaria.

¿Qué es un contrato de bienes raíces?

Es cualquier acuerdo escrito para la venta de bienes raíces (terrenos y los edificios que se encuentran en ellos) donde el vendedor es el que le presta el dinero para comprar la propiedad. En un contrato de bienes raíces, el vendedor conserva la titularidad legal como garantía del préstamo hasta que el comprador termine de pagarla.

¿Qué es la cancelación de los intereses de propiedad en un contrato de bienes raíces?

El vendedor cancela los derechos que usted tiene a la propiedad en el contrato de bienes raíces porque usted no está cumpliendo con su parte del trato, como hacer sus pagos mensuales. Esto permite al vendedor recuperar la propiedad.

Esto no es lo mismo que una ejecución hipotecaria. Se suele tener menos derechos que cuando uno enfrenta una ejecución hipotecaria.

Trate de hablar con un abogado **antes** de que el vendedor cancele sus intereses de propiedad en el contrato de bienes raíces.

¿Cuál es el proceso de cancelación de los intereses de propiedad?

El vendedor puede iniciar el proceso para cancelar los derechos que usted tiene a la propiedad en el contrato de bienes raíces tan pronto como se atrase en sus pagos. Y el vendedor puede anular ("cancelar") sus derechos sin tener que acudir al juzgado.

El vendedor primero tiene que enviarle un Aviso de Intención de Cancelar los Intereses de Propiedad, y después una Declaración de Cancelación de Intereses. **Si recibe cualquiera de estos dos avisos,** trate de hablar con un abogado **de inmediato.**

El vendedor no puede cancelar su contrato de bienes raíces hasta que hayan pasado al menos 90 días desde la fecha en que el vendedor registra el Aviso de Intención de Cancelar sus Intereses de Propiedad.

¿Puedo poner alto a la cancelación de mis intereses de propiedad?

Sí, si usted puede hacer las siguientes dos cosas:

- Ponerse al día en los pagos en cualquier momento hasta la fecha en el Aviso de Intención de Cancelar los Intereses de Propiedad. Por lo general, tendrá como **90 días**, a menos que su contrato de bienes raíces u otro acuerdo con el vendedor le dé más tiempo. Asegúrese de que todos los acuerdos que haga con el vendedor consten por escrito.
- Pagar los gastos del vendedor por el inicio del proceso de cancelación de intereses (si su contrato de bienes raíces dice que usted tiene que hacer esto).

¿Qué pasa si no puedo parar la cancelación de mis intereses de propiedad?

propiedad?

Si no puede detener el proceso de cancelación de sus intereses, tendrá que mudarse dentro del plazo de **10 días** del día en que el vendedor registra la

Declaración de Cancelación de Intereses. Si no se muda dentro de esos 10 días, el vendedor puede iniciar el proceso de desalojo.

Una vez que el vendedor cancela el contrato, usted no puede recuperar el dinero que invirtió en la vivienda, pero no le debe más dinero al vendedor.

¿El vendedor tiene que cancelar mis intereses de propiedad en el contrato de bienes raíces por obligación?

No. El vendedor puede, en cambio, hacer una ejecución hipotecaria de la vivienda tal y como si usted tuviera una hipoteca. En ese caso, el vendedor tiene que seguir el procedimiento para una ejecución hipotecaria. Usted tendrá los mismos derechos que alguien con una hipoteca.

¿Dónde puedo leer la ley sobre la cancelación de los intereses de propiedad en un contrato de bienes raíces?

Consulte la ley RCW 61.30 (<http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=61.30&full=true>).

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