

Agencias donde usted puede encontrar ayuda

A continuación está la lista de agencias de abogados que pueden proporcionarle asesoramiento jurídico :

Lake County Bar Association
7 North County Street
Waukegan, IL 60085
847-244-3140
www.lakebar.org

Prairie State Legal Services
325 West Washington Street
Waukegan, IL 60085
847-662-6925
800-942-3940

Se le pedirá traer documentos en su primera cita.

Esta es una agencia de consejería certificada del Departamento HUD que puede asistirlo en lo que se refiere a su casa, hipoteca, o en la ejecución hipotecaria y no le cobrará ningún honorario :

Affordable Housing Corporation of Lake County
Libertyville, Illinois
<http://www.ahclc.org>
847-263-7478

Lake County Housing Authority
33928 N. Rte. 45
Grayslake, IL 60030
847-223-1170
<http://www.lakecountyhousingauthority.org>

Hay muchos sitios en el internet que le pueden proveer más información en lo que se refiere a su casa, hipoteca, o ejecución hipotecaria .

<http://makinghomesaffordable.gov>

<http://www.lakebar.org/lake-county-bar-public/foreclosure>

www.illinoislegalaid.org

www.illinoislawyerfinder.com

GUÍA DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS

*APRENDA ACERCA DE SUS
DERECHOS Y OPCIONES EN
UNA EJECUCIÓN
HIPOTECARIA*



**Centro Para La Auto-Representación del
Círcuito Judicial Decimonoveneno
18 North County Street
Waukegan, Illinois 60085**

Con agradecimiento a la

Fundación de Asistencia Legal de la ciudad de Chicago

- ▶ No responda a ninguna solicitud que venga a través del correo, teléfono, o en persona. También no responda a ningún cartel en ningún poste o parada de autobús que ofrezcan ayuda de la ejecución de una hipoteca. Si realmente necesita ayuda, busque las buenas recomendaciones, y obténgala.
- ▶ Si no habla inglés, lleve un traductor de confianza a cada cita que tenga con cualquier agencia. También tiene el derecho de que los documentos le sean explicados en su propia lengua .
- ▶ Lleve a su propio abogado a todas las citas donde necesite firmar documentos para entender lo que está firmando.
- ▶ No se sienta presionado a firmar documentos o dar el dinero a cualquier persona que le prometa ayuda.

Después de la Venta de la Ejecución de una Hipoteca

Si no puede ejercitar las 4 opciones, y su hogar se vende en una venta de la ejecución de una hipoteca, debe conocer y descubrir si había un “exceso.” Si su hogar se vende más alto que la cantidad del fallo en el juicio, tiene el derecho al exceso (el dinero adicional). Puede llamar al abogado del demandante para descubrir si había cualquier cantidad de exceso. Si es así, debe acudir al Tribunal y archivar una citación que indique que usted tiene el derecho al dinero adicional de la venta. Usted lo puede hacer en Tribunal del Condado de Lake, al 18 N. County Street, Waukegan, Illinois 60085 .

- ❖ Cuídese de ofertas de “ayuda” que le pidan la cantidad de exceso como honorario. Usted tiene el derecho a ese dinero y el procedimiento es simple .

1099 que indique la cantidad de deuda perdonada como ingreso sujeto a que debe reportar en su declaración de impuestos. Ya que la ley de impuestos es complicada y cambia rápidamente, si usted no tiene un asesor de impuestos, pida a su banco información acerca de la responsabilidad de impuesto asociada a una “venta que se queda corta” antes de entrar en un acuerdo.

2. **Deed-in-lieu of foreclosure:** Con un “deed-in-lieu”, firma su casa al negocio de hipoteca para satisfacer el préstamo. Usted no necesita pagar más en el préstamo. A veces, puede hacer esto antes de que la ejecución de hipoteca sea archivada.



Protéjase

- ❖ Una casa en ejecución hipotecaria atraerá muchas oportunidades de fraude. Todos los “salvadores” “ayudantes” “corredores” “consejeros” e “inversionistas de propiedades” le dirán que le ayudarán a salvar su hogar, cuando todo lo que están buscando es obtener dinero rápido. En muchos casos están intentando robar su casa, o la equidad adicional en su casa. Tenga cuidado con “el fraude del rescate de la hipoteca” que se presenta generalmente en dos formas.

Ayuda Fantasma: Estos son solicitantes que prometen ayudarle a salir de su ejecución hipotecaria si les paga honorarios anticipadamente. Los solicitantes no tienen ninguna intención de parar la ejecución de su hipoteca y le prometen soluciones sólo para que el tiempo pase pero no para que los problemas se solucionen y luego ya es demasiado tarde.

Sale-leaseback or buyback agreement (Acuerdo de vender la propiedad y comprarla de vuelta): En este tipo de acuerdo, un “salvador” le propone que le venda su casa a él o a otro “inversionista,” pagar la renta, y luego comprar la casa otra vez, generalmente después de un año. El salvador no tiene ninguna intención de venderle su casa a usted otra vez, sino que por el contrario se propone robar la equidad de su casa. Usted perderá típicamente su casa y su equidad y hará frente a un desahucio (ya que no era el dueño de la casa). En la mayoría de los casos, es mejor vender su hogar en un mercado por un precio real justo y mantener la equidad para usted, que entrar en uno de estos acuerdos.

A continuación están algunos puntos importantes que usted debe conocer antes de ejercitar sus opciones

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Esta guía de información fue preparada para contestar preguntas generales y para dar consejo general acerca de la ley en el estado de Illinois. Cuando lea esta guía, tenga en cuenta que esta información es para ayudar a lectores en temas generales, no en situaciones específicas, y como tal, ésta no reemplaza el consejo o la representación de un abogado con licencia para practicar derecho/leyes en el estado de Illinois. Debido a esto y a que existen cambios sin anticipación en la ley, el Tribunal Judicial Decimonoveno no afirma que el uso de esta guía alcanzará los resultados que usted desea y niega cualquier responsabilidad por las consecuencias tomadas debido al uso de la información en esta guía. Es buena idea siempre buscar consejo legal de un abogado que tenga licencia para practicar leyes en el estado de Illinois. Esta guía está basada en la información realizada por la Fundación de Asistencia Legal de la ciudad de Chicago. El Tribunal Judicial Decimonoveno está agradecido por poder usar esta información con el permiso de ellos.



Yo recibí una citación de ejecución de hipoteca. ¿Qué necesito hacer ahora?

Una ejecución de una hipoteca es un tipo de demanda presentada por un prestamista para cobrar el dinero atrasado en un préstamo de hipoteca (un préstamo asegurado de su hogar). Después del haberse presentado la ejecución de la hipoteca, usted o una persona en su casa va a recibir una citación que le será entregada a mano por un empleado del alguacil o un empleado privado del prestamista. En la citación están estipulados los hechos de su caso de ejecución de hipoteca. También en la citación se dice dónde y cuándo usted necesita presentar una respuesta y la citación le va a dar más información de sus derechos. Cuando usted reciba sus papeles de ejecución de hipoteca, necesita hacer lo siguiente:

- Llame a su prestamista para saber cuánto dinero todavía usted debe, y si usted está de acuerdo de estar atrasado en pagos, vea si puede pedir un plan de pagos.
- Busque ayuda legal. Es posible que usted tenga reclamaciones contra los hechos en el caso que le pueda ayudar a defender en contra de la ejecución hipotecaria.
- Presente una respuesta en el Tribunal del condado de Lake en treinta días a partir de la fecha en que recibió su documentación de la ejecución hipotecaria. Existe una cuota para presentar una comparecencia. Si sus ingresos son bajos, es posible que usted no necesite pagar los costos para archivar su respuesta. Si usted archiva una respuesta, usted va a recibir notificación de todas las fechas de los procedimientos del tribunal y también la fecha de la venta de su casa.
- Si usted presenta o no una respuesta se le recomienda que vaya al tribunal el primer día y le comunique al juez su decisión. Si usted está considerando defenderse de la ejecución hipotecaria, el juez le va a dar a usted más tiempo (usualmente 28 días) para buscar el consejo de un abogado. El tiempo extra que le proporcione el juez también lo ayudará a usted a explorar con más tiempo las opciones que le explicamos a continuación. Usted puede llamar al abogado del prestamista para saber la próxima fecha del tribunal o puede llamar a la oficina de la Secretaría del

bién va a hacer una ejecución de hipoteca a corte de la ejecución de una hipoteca si no hace sus pagos de hipoteca a tiempo. Si sucede esto, aumentará lo que le debe al prestamista .

Cuando reciba una citación en una ejecución de hipoteca, va a recibir muchos anuncios por correo. Muchos serán de los abogados de bancarrota que ofrecen salvar su hogar. A pesar de esta gran presión publicitaria, entienda que el capítulo 13 de la bancarrota no trabajará para muchos prestatarios, como, los que han sufrido una pérdida permanente de ingresos, o los que no hubieran podido comprar realmente sus hogares la primera vez. Es solamente apropiado para aquellos prestatarios que sufrieron un problema temporal y que ahora están en una posición financiera mejor. La mayoría de las bancarrotas de capítulo 13 fallan, únicamente suspenden una ejecución de una hipoteca por algunos meses y cuestan dinero al prestatario, dinero que necesita desesperadamente .

- ❖ Antes de archivar una petición bajo el capítulo 13, asegúrese de tener suficientes ingresos para cubrir su plan de pagos de la bancarrota además de todos sus pagos mensuales de la casa - **incluyendo los pagos de hipoteca que necesita pagar cada mes.** .



Opción 4: Negociar una venta

Si no puede conservar su hogar con un plan de pagos, refinanciamiento, o bancarrota, debe vender su hogar bajo las circunstancias más favorables posibles, de modo que pueda conseguir tanto de su equidad (el dinero que resulta después de pagar deudas) como sea posible. La mejor opción es vender su hogar con un negocio de bienes raíces acreditado Si decide vender su casa, póngala en el mercado lo más pronto posible así puede tener la cantidad de tiempo máximo posible para venderla (puesto que debe ser vendida dentro del período de redención discutido arriba). Si no puede vender la casa o piensa que la equidad en la casa es poco o nada, su prestamista puede estar dispuesto a trabajar con usted en las maneras siguientes:

1. **Short Sale “Venta que se queda corta”:** En un “short sale”, los ingresos de la venta son menores de lo que usted debe a la compañía de hipoteca. Algunas compañías de hipoteca están dispuestas a aceptar esta cantidad y a perdonar cualquier cantidad adicional que deba en el préstamo. Tenga cuidado que en un “short sale” puede ser obligado a pagar los impuestos en la cantidad que se le perdonó en el valor de la casa. El banco puede enviar una forma



Opción 2: Lograr un Refinanciamiento

Si no puede negociar un plan de pagos con su prestamista, puede redimir su préstamo (pago total) financiéndolo de nuevo, es decir, obteniendo un nuevo préstamo y pagando su préstamo actual. Pero los pagos en su nuevo préstamo posiblemente serán más altos que los pagos anteriores, y su porcentaje de interés puede aumentar. Antes de obtener un refinanciamiento, necesita estar seguro que puede pagar el nuevo préstamo. Si no lo hace, corre el riesgo de perder la hipoteca una vez más, resultando con una deuda aún mayor.

Sería muy útil que tenga una agencia certificada por el HUD [como la Comisión para Habitación del Condado de Lake (AHCLC) www.ahclc.org como lo discutimos anteriormente] que revise su préstamo de refinanciamiento propuesto antes de que usted los firme.

- ❖ Sea cuidadoso de solicitudes a través del correo, teléfono, o en persona por entidades que ofrecen refinanciamiento de su hogar. Es mejor hacer el refinanciamiento con una unión de crédito, un banco o la compañía financiera con quien tiene una buena relación, o basado en una recomendación de un miembro de la familia o de un amigo de confianza.



Opción 3: Aprenda sobre la bancarrota

Si desea salvar su hogar y no puede terminar un plan de pago o financiarlo de nuevo, puede considerar el presentar una bancarrota bajo el capítulo 13. Una vez que presente una bancarrota, el caso de ejecución de hipoteca va a ser "stayed" (parado), por lo menos temporalmente. Cuando archiva una petición bajo el capítulo 13, está pidiendo al tribunal de bancarrota que le apruebe un "plan" donde usted haga pagos mensuales del plan y pague la deuda de hipoteca atrasada, en un período del tiempo entre 3 y 5 años. Si el tribunal piensa que usted puede hacer los pagos propuestos en el plan, confirmará el plan y le dará a usted la oportunidad de hacer los pagos y completar el plan. Si el tribunal piensa que usted no puede con el plan, o si usted no puede mantener su plan de pagos o no archiva su bancarrota correctamente, ésta será rechazada y su casa va a estar en ejecución de hipoteca una vez más. El prestamista tam-

Trial al 847-377-3209 o visitarla al norte de la calle County, en el número 18, en Waukegan, Illinois 60085 .

¿Cuánto Tiempo Tengo?

Desde el día que usted recibió su citación, además de cualquier defensa legal que tenga en la ejecución hipotecaria, usted tiene los siguientes derechos:



1. Reinstalación

- Tiene 90 días a partir de la fecha en que usted recibió su citación para reinstalar el préstamo. Usted puede pagar todo que debe pagar para detener la ejecución de hipoteca como: (los pagos atrasados, las últimas cuotas, los costos y los honorarios pagados por el prestamista para la ejecución de hipoteca, y otros costos permisibles).
- En la mayoría de los casos, los prestamistas permitirán voluntariamente que usted reinstale incluso más allá de este período de 90 días, hasta el final del período de redención (véase abajo). Es importante darse cuenta de que ese restablecimiento después del período inicial de 90 días está a la discreción del prestamista.

2. Redención

- Usted tiene 7 meses a partir de la fecha en que usted recibió su citación para pagar su préstamo por completo, sujeto a algunas excepciones limitadas, financiando de nuevo el préstamo o vendiendo la casa. Esto se llama el "derecho de redimir," y el período de 7 meses se llama el "período de redención."
- A veces puede tener más tiempo. El período de redención también funciona por 3 meses después de que un juicio de la ejecución de hipoteca se incorpora, así, dependiendo de cuándo se incorpora un juicio, el período de redención puede funcionar más allá de los 7 meses de citación.
- Despues del fin del período de redención, el prestamista va a vender su casa en una venta de ejecución de hipoteca donde otros pueden hacer una oferta por su propiedad.
- Usted no tiene ningún control sobre la casa una vez que sea puesta en venta: solamente puede refinanciar, vender la casa, o declararse en bancarrota antes de que la casa se venda en la venta de ejecución de hipoteca.
- Existe un recurso útil que le puede ayudar que proporciona el Illinois Mortgage Foreclosure Timetable

(“Calendario Para un Juicio de Ejecución Hipotecario”) en www.illinoislegaladvocate.org/index.cfm.

¿Cuáles son mis opciones?

A menos que tenga una defensa legal en la ejecución de hipoteca, hay cuatro opciones generales que debe considerar. Tiene generalmente sentido considerarlas en el orden siguiente (puede considerar más de una a la vez). Puede pensar en la exploración de cada una de estas cuatro opciones como un paso en un **PLAN** de cuatro pasos:

P = Pedir un plan de pagos

L = Lograr un refinanciamiento

A = Aprender acerca de la bancarrota

N = Negociar una venta



Opción 1: Pedir un plan de pagos

Tenga mucho cuidado cuando trabaje con una persona o agencia que le pide dinero adelantado por los servicios para pedir un plan de pagos con su prestamista – cualquier persona o agencia probablemente está cometiendo fraude y está violando la ley.

Una de las maneras que puede reinstalar su préstamo en los 90 días después de la citación (o más adelante, si es que el prestamista está dispuesto) es trabajando con su compañía de hipoteca para formular un “plan de pagos.” Explorando la posibilidad de un plan de pagos a veces se llama “mitigación de la pérdida o del préstamo” El plan que puede resultar se llama un plan de “abstención” o de “repago”. Básicamente, esto es una manera para que reinstale su hipoteca en cierto plazo, sin pagar la cantidad total adeudada de una sola vez. Un ejemplo de un plan de pagos puede ser que el prestamista pida que se pague una cantidad determinada y el resto en pagos mensuales. O, el prestamista puede acordar pasar los pagos no hechos al final del préstamo. A veces, el prestamista incluso estará dispuesto a bajar la tasa de interés.

Es mejor hablar con la compañía de la hipoteca tan pronto como le sea posible porque el proceso de pedir un plan de pagos y su aprobación puede tomar un largo tiempo. Cada vez que hable con un representante de su prestamista debe tomar notas incluyendo fecha, hora, nombre

del representante, y qué fue dicho, incluyendo los próximos pasos a seguir.

Asegúrese de obtener cualquier acuerdo por escrito y guarde una copia. Entienda que la mayoría de los acuerdos no conducen a la destitución del caso de la ejecución de hipoteca hasta que haya terminado el plan. Antes de convenir en un plan de pagos, asegúrese de que tiene los ingresos suficientes para hacer los pagos. Si no lo hace así, usted corre el riesgo de ejecución de hipoteca una vez más .

Si busca un plan de pago usted puede contactar una agencia de consejería del HUD que esté certificada. Esta es una agencia no lucrativa respaldada por el Departamento de Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El servicio es gratuito. La Comisión para Habitación del Condado de Lake [AHCLC] ofrece consejería gratuita para los residentes del Condado de Lake. El AHCLC requiere que todos los posibles clientes atiendan una sesión educativa de 90-minutos (con excepción para aquellos clientes que tengan una venta judicial pendiente en los próximos treinta días). Los asistentes tienen la opción de continuar con la consejería individual. Las clases se ofrecen en las noches y los fines de semana. Usted puede revisar el horario del AHCLC en la página de internet (www.ahclc.org) o llamando al 847/263-7478. Los servicios son en inglés y en español. La Comisión para Habitación del Condado de Lake también ofrece consejería de hipotecas y se puede poner en contacto con ellos llamando al teléfono 847-223-1170 .

Esté consciente de que un nuevo programa federal lo podría ayudar, si:

- Usted está teniendo problemas de pagar su hipoteca sobre su residencia.
- Si obtuvo la hipoteca antes del primero de enero del 2009 y es por un monto menor a \$729.000.
- Su hipoteca (incluyendo el capital principal, intereses, impuestos, seguros, y costos de asociaciones) requiere que usted pague más del 31% de sus actuales ingresos netos

Usted puede aprender más en la página <http://makinghomesaffordable.gov>.