



LEGAL ASSISTANCE FOUNDATION OF  
METROPOLITAN CHICAGO

# PLAN DE EJECUCION DE HIPOTECA

*Aprenda sus derechos y opciones en una  
ejecución de hipoteca*



**LEGAL ASSISTANCE FOUNDATION OF  
METROPOLITAN CHICAGO**

Home Ownership Preservation Project

111 West Jackson

Suite 300

Chicago, IL 60604

(312) 431-2204



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

Una ejecución de una hipoteca es un tipo de demanda archivada por un prestamista para recoger el dinero atrasado en un préstamo de hipoteca (un préstamo asegurado de su hogar). Después del archivado de su ejecución de hipoteca, usted o una persona en su casa va a recibir una citación de un empleado del sheriff o un empleado privado del prestamista. En la citación están los hechos de su caso de ejecución de hipoteca. También va a decir dónde y cuándo usted necesita archivar una respuesta y va a dar más información de sus derechos. Cuando usted recibe sus papeles de ejecución de hipoteca, necesita hacer lo siguiente:

1. Llame su prestamista para saber cuánto dinero usted necesita pagar, y para preguntar por un plan de pagos.
2. Busque ayuda legal. Es posible que usted tenga reclamaciones contra los hechos en el caso.
3. Archive una respuesta en Daley Center en treinta días. Si su ingreso es bajo de lo normal, es posible que usted no necesite pagar para archivar. Si usted archiva una respuesta, usted va a recibir noticias de todas las fechas de corte y también la fecha de la venta de su casa.
4. Es recomendado que usted vaya a la corte el primer día y le diga al juez que usted lo va a hacer. El juez le va a dar usted mas tiempo (usualmente 28 días) para buscar el consejo de un abogado. También, usted puede buscar y tomar más opciones con más tiempo. Usted puede llamar a un abogado. Para saber la fecha de las citas en corte, puede llamar los abogados del prestamista o visitar el website del Circuit Court Cook County: (Pone "CHANCERY" en división y pone su numero de caso o su nombre) <http://198.173.15.34/?section=CASEINFOPage&CASEINFOPage=2400>.
5. Hay un lugar de ayuda para casos de ejecución de hipoteca en Cuarto 1303 en el Daley Center (13<sup>th</sup> Piso). Ellos puede ayudar usted con información y con el archivo de sus citaciones si usted no tiene un abogado.

## ¿Cuánto Tiempo Tengo?

Desde el día que usted recibió su citación, sin importar si tiene alguna defensa legal contra el caso, usted tiene los siguientes derechos:

### **1. Restablecimiento**

- Tiene 90 días desde el día en que usted recibió su citación para reinstalar el préstamo. Usted puede pagar todo que necesita pagar para parar la ejecución de hipoteca como: los pagos atrasados, los últimos honorarios, 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 reinstale incluso más allá de este período de 90 días, encima de hasta que el final del período de rescate (véase abajo). Es importante realizar que ese restablecimiento después del período inicial de 90 días está a discreción del prestamista

### **2. Redención**

- Tiene 7 meses desde el día en que usted recibió su citación para pagar su préstamo por completo, 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 pues, dependiendo de cuándo se incorpora un juicio, el período de redención puede funcionar más de los 7 meses de citación.
- Después del fin del periodo 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.
- No tiene ningún control sobre la casa una vez que vaya a la venta. Solamente puede refinanciar, vender la casa, o la bancarrota del archivo antes de que la casa se venda en la venta de ejecución de hipoteca.

(Vea el "HORARIO PARA UN JUICIO HIPOTECARIO" para mas detalles en el proceso y tiempo.)

## ¿Qué son mis opciones?

A menos que tenga una defensa legal a la ejecución de hipoteca, hay cuatro opciones generales que debe considerar. Tiene generalmente sentido considerarlas en el orden siguiente (puede considerar más que 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= Perseguir un plan de pagos**

**L= Lograr un refinanciamiento**

**A= Aprender acerca de la bancarrota**

**N= Negociar una venta**



### Opción 1: Perseguir un plan de pagos

Una de las maneras que puede reinstalar su préstamo en los 90 días después de la citación(o más adelante, si el prestamista está dispuesto) es trabajando con su compañía de hipoteca para formar un "plan de pagos." Explorando la posibilidad de un plan de pagos a veces se llama "Loss Mitigation." El plan que puede resultar se llama un plan de la "Forbearance" o del "Repayment". Básicamente, esto es una manera para que reinstale su hipoteca en un 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 mover los pagos no hechos al final del préstamo. A veces, el prestamista incluso estará dispuesto a reducir su interés.

Es mejor hablar con su negocio de hipoteca antes que después porque el proceso de formular un plan de pagos y de ser aprobado para uno puede tomar un largo tiempo. Cada vez que habla con un representante de su prestamista debe tomar notas incluyendo fecha, tiempo, nombre del representante, y qué fue dicho, incluyendo planes para el futuro.

Necesita obtener todos los acuerdos en la escritura y guardar una copia. Entienda que la mayoría de los acuerdos no conducen al descarte del caso de la ejecución de hipoteca hasta que ha terminado el plan.

Puede desear hablar con una agencia de consejo que es HUD-certificada para ayuda en su perseguimiento de un plan de pagos. Estas son agencias no lucrativas certificadas por el United States Department of Housing and Urban Development. Usted no necesita pagar para estos servicios. No trabaje con ninguna persona o agencia que le pide dinero adelantado para los servicios para perseguir un plan de pagos con su prestamista-cualquier persona o agencia probablemente está cometiendo fraude y está violando la ley.



Antes de convenir un plan de pagos propuesto, necesita saber que tiene ingresos suficientes para producir los pagos. Si no lo hace, corre el riesgo de ejecución de hipoteca una vez más.



## Opción 2: Lograr un refinanciamiento

Si no puede entrar en un plan de pagos con su prestamista, puede redimir su préstamo (paga el total) financiándolo de nuevo, es decir, toma un nuevo préstamo y paga su préstamo actual. Pero los pagos en su nuevo préstamo posiblemente serán más altos que sus pagos anteriores del préstamo, y su tipo de interés puede aumentar. Antes de obtener una refinanciación, necesita estar seguro que puede pagar el nuevo préstamo. Si no lo hace, corre el riesgo de ejecución de hipoteca una vez más.

Una agencia de consejo que es HUD-certificada puede leer sus papeles antes de usted firme. Esto puede ser provechoso.



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



## Opción 3: Aprender acerca de la bancarrota

Si desea salvar su hogar y no puede terminar un plan de pago o financiarlo de nuevo, puede desear considerar el archivar una bancarrota del capítulo 13. Una vez que archive una bancarrota, el caso de ejecución de hipoteca va a ser "stayed" (parado), por lo menos temporalmente. Cuando archiva una petición del capítulo 13, está pidiendo a la corte de bancarrota para aprobar un "plan" donde hace pagos mensuales del plan y paga la deuda de hipoteca atrasada, en un período del tiempo entre 3 y 5 años. Si la corte piensa que usted puede permitirse el plan propuesto, confirmará el plan y le dará una ocasión de hacer sus pagos y de terminar el plan.

Si la corte piensa que no usted puede permitirse un plan, o si usted no puede mantener su plan de pagos o no archiva su bancarrota correctamente, su bancarrota será rechazada y su casa va a estar en ejecución de hipoteca una vez más. El prestamista también 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 debe al prestamista.

Cuando reciba una citación en una ejecución de hipoteca, va a recibir muchos anuncios en el correo. Muchos serán de los abogados de la bancarrota que ofrecen salvar su hogar con una bancarrota. A pesar de esta presión grande de publicidad, realice que la bancarrota no trabajará para la mayoría de los prestatarios, por ejemplo, los prestatarios que han sufrido una pérdida permanente de renta, o que no hubieran podido comprar realmente sus hogares la primera vez. Es solamente apropiado para los prestatarios que sufrieron un problema temporal y que ahora están en una posición financiera mejor. La mayoría de las bancarrotas no trabajan: las bancarrotas solamente paran una ejecución de una hipoteca por algunos meses y cuestan dinero que el prestatario necesita desesperadamente.



Antes de archivar una petición del capítulo 13, se cerciora de tener bastantes ingresos para cubrir sus pagos del plan 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 acreditado (como Century 21, Remax, Coldwell Banker, etc.). Si decide vender su hogar, venda en el mercado pronto así puede tener la cantidad de tiempo máxima 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:** En un "short sale", los ingresos de la venta son menores de lo que usted debe a compañía de hipoteca. Algunas compañías de hipoteca están dispuestas a aceptar esto 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 1099 que indique la cantidad de deuda perdonada como ingreso imponible que deba divulgar sobre sus impuestos de ingreso. Pida a su banco información acerca de la responsabilidad de impuesto asociada a un "short sale" 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 está archivada.



Una casa en ejecución de una hipoteca atraerá a muchas oportunidades de fraude. Todos los tipos de propiedades "salvadores" y "ayudantes" y "corredores" y "consejeros" e "inversionistas" le dirán que le ayudan a salvar su hogar, cuando todo lo que están buscando es 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 viene generalmente en dos formas:

1. **Ayuda Fantasma:** Estos son solicitudes que prometen ayudarle a salir de su ejecución de una hipoteca si paga honorarios preliminares. Los abogados no tienen ninguna intención de parar la ejecución de una hipoteca y le prometen soluciones sólo para que el tiempo pase pero no para que los problemas se solucionen, y luego usted no tiene más tiempo para solucionarlos.
2. **Sale-leaseback or buyback agreement:** En este tipo de acuerdo, un "salvador" propondrá que vende su casa a ellos o a otro "inversionista," alquila la casa, y compra la casa después, generalmente después de un año. El salvador no tiene ninguna intención de vender su casa a usted, sino que por el contrario se propone robar su casa de la equidad. Perderá típicamente su casa y su equidad y hará frente a un desahucio (puesto que no era el dueño de la casa). En la mayoría de los casos, es mejor vender su hogar en un mercado para un precio real y guardar la equidad, más bien que entrar en uno de estos acuerdos.



## Protección

Debajo están algunas cosas importantes para conocer antes de ejercitar sus opciones.

1. 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 obtenga ayuda.
2. Si no habla inglés, lleve un traductor de confianza a cada cita que tiene con cualquier agencia. También tiene el derecho de tener los documentos explicados a usted en su propia lengua.
3. Lleve a su propio abogado a todas las citas donde necesita firmar documentos para entender lo que está firmando.
4. No piense que necesita firmar documentos o dar el dinero a cualquier persona que promete ayuda.
5. Busque ayuda de una agencia que esté certificada por HUD.

## **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 por más que la cantidad del juicio, le dan derecho al exceso (el dinero adicional). Puede llamar al abogado del demandante para descubrir si había cualquier cantidad de sobra. Si es así, debe ir al Palacio de Justicia y archivar una citación que indica que le dan derecho al dinero adicional de la venta. Puede hacer ésto en el Daley Center en el sitio 1303 en el escritorio de pro se.



Cuidado con los depredadores que le ofrecen un reparto a la "ayuda" que consigue de su exceso. Le dan derecho al dinero y no necesita ayuda en la obtención del mismo. Estos depredadores le cobrarán enormes cargos para hacer algo que es muy directo.

## **Agencias provechosas**

En los papeles adicionales, hay una lista de agencias de consejo que son certificadas por HUD. Debajo están algunas agencias legales que pueden conducirle a los abogados que pueden proporcionarle asesoramiento jurídico o la representación con respecto a su hogar, hipoteca, o ejecución de una hipoteca.

## **Remisiones Legales**

### 1. Chicago Volunteer Legal Services

- [www.cvls.org](http://www.cvls.org)
- 312-332-1624

### 2. Chicago Legal Clinic

- [www.clclaw.org](http://www.clclaw.org)
- 773-731-1762

### 3. Chicago Bar Association (servicio de remisión del abogado)

- [www.chicagobar.org](http://www.chicagobar.org)
- 312-554-2001

### 4. Cook County Bar Association (servicio de remisión del abogado)

- 312-630-1157

También, éstos son los Website provechosos que pueden dar la información adicional con respecto a su casa, hipoteca, o ejecución de una hipoteca.

1. [www.illinoislegalaid.org](http://www.illinoislegalaid.org)
2. [www.illinoislawyerfinder.com](http://www.illinoislawyerfinder.com)