

QUÉ PUEDE HACER SI SU PROPIEDAD VA A **JUICIO HIPOTECARIO**



**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**



INFORMACIÓN IMPORTANTE PARA LOS DEMANDADOS EN JUICIO HIPOTECARIO RESIDENCIAL

(Esta información no se aplica en juicios hipotecarios comerciales. Si usted ha recibido una demanda por una propiedad comercial, consulte a un abogado.)

Si recibe una carta de su compañía de hipoteca o banco porque está atrasado en sus pagos, no la tire a la basura, léala! No se avergüence por recibir esta carta, usted no es el único. Hay mucha gente que se enferma, pierde el trabajo o tiene demasiadas deudas. La carta quizá le diga que usted califica para un período de gracia. Hable con un consejero de vivienda autorizado por HUD, quien le asistirá GRATIS. Llame a su compañía de hipoteca o banco y hable con un funcionario de préstamos. Para quienes no hablan inglés, los bancos tienen empleados que hablan español (u otros idiomas). Consulte con alguien llamando a los números de teléfono listados en este folleto.

Si recibe una citación de corte, no la esconda ni la tire. La persona que le entregó la citación es solo un menajero, no es el juez. **No tiene que mudarse de la casa todavía.** Las leyes de Illinois establecen que a usted no se le puede desalojar por 7 y hasta 10 meses después de entregarle la citación. Nadie lo podrá desalojar durante este período. Preséntese en la corte en las fechas establecidas. Si usted vive en el Condado de Cook o en otro condado que tiene programas de mediación y usted quiere modificar su hipoteca, pida participar en tal programa de mediación. Usted solo tiene que desalojar cuando el juez haya dado la orden de posesión que establece una fecha de mudanza. Sólo un juez puede emitir esta orden y sólo el sheriff puede presentarse legalmente en su domicilio y desalojarlo.

Si se inicia un juicio hipotecario en su contra, usted recibirá muchas llamadas telefónicas y cartas de grupos que le dirán que le pueden ayudar. Muchos estarán tratando de comprar su casa o trataran de estafarlo. No le van a dar ninguna ayuda. No firme ningún papel o documento sin consultar primero con un abogado o con alguien de su confianza.

1. Si usted no habla ni entiende inglés, la ley dice que antes de firmar una hipoteca o cualquier documento, usted tiene derecho a recibir la ayuda de alguien que hable su mismo idioma.
2. Nunca firme un documento si no lo entiende.
3. Si tiene que presentarse en la corte y no habla inglés, la corte le proveerá un intérprete.
4. Hay varias formas de evitar el juicio hipotecario:
 - a. Usted puede refinanciar o modificar el préstamo.
 - b. Usted puede pagar la hipoteca con la refinanciación o vendiendo la propiedad.
 - c. Usted puede calificar para protección bajo la bancarrota. Consulte a un abogado y vea cuales son sus opciones.

USTED TIENE DERECHOS DURANTE UN JUICIO HIPOTECARIO

POSESION: Los ocupantes legales pueden vivir en la propiedad hasta que el juez entre una orden de desalojo. Quien alquile puede permanecer en la casa hasta 120 días más o hasta que se venza el contrato de alquiler. Guarde su contrato de alquiler y todos sus recibos de pago de la renta.

PERTENENCIA: Usted puede tener el derecho a vender la casa o refinanciar su hipoteca durante el período de gracia que le otorga el juicio.

RESTABLECIMIENTO: Usted puede tener el derecho a poner al día y restablecer su deuda dentro de los 90 días después de recibir la demanda.

RESCATE: Usted puede tener el derecho a pagar la deuda completa durante el período de redención.

EXCESO: Usted tiene el derecho a pedir que se le entregue el exceso de dinero que pueda quedar de la venta de juicio hipotecario.

FORMAS DE EVITAR UN JUICIO HIPOTECARIO CONTRA SU PROPIEDAD

Busque todas sus opciones. Hable con un consejero de HUD para ver si califica para una modificación. Vaya a www.HUD.gov. La ayuda de estos consejeros es gratis.

Consulte a un profesional. La información en este folleto no es completa y no reemplaza los consejos de un profesional. Usted puede tener más opciones. Busque el consejo de un profesional y aprenda cuales son sus derechos y opciones para evitar un juicio hipotecario. Consulte antes de ver otras posibilidades de préstamos.

1. Cuando compre o refinance su casa, siempre cuente con la presencia de un abogado que le explique todos los documentos antes de firmar el contrato. Los prestamistas a veces agregan costos y gastos innecesarios.
2. Si usted cree que fue engañado o defraudado por un contratista o prestamista, usted tiene derechos legales. Puede presentar una queja con la Comisión del Consumidor de Chicago (Chicago Consumer Commission) y en la oficina del Procurador General (Attorney General) de Illinois.

Proceda con precaución. Cuando personas o grupos le ofrecen ayuda con un juicio hipotecario, tenga las siguientes precauciones:

1. Obtenga consejo legal antes de firmar un contrato por su casa.
2. Obtenga consejo legal antes de pagar a alguien que le ofrece ayuda para evitar el juicio. Hable con un consejero de HUD, en www.HUD.gov.
3. Sea cauteloso cuando trate con un grupo privado que le ofrece modificar su préstamo. Los consejeros de HUD le ofrecen el mismo servicio en forma gratuita.
4. Generalmente podrá obtener préstamos con mejores condiciones en un banco a una financiera gremial. Consulte con una de estas organizaciones antes de buscar otras posibilidades de créditos.
5. No firme ningún documento si no lo entiende.

Servicios de Referencia Legal

Si usted no tiene un abogado pero puede pagar uno, llame a uno de estos números y pida que le recomienden a un profesional.

Chicago Bar Association Lawyer Referral Service 312.554.2001

Cook County Bar Association Lawyer Referral Service
312.630.1157

Illinois State Bar Association
877.858.6775

Las siguientes organizaciones pueden ofrecer asistencia legal gratis.

Chicago Legal Clinic 312.731.1762

Chicago Volunteer Legal Services 312.332.1624

UIC John Marshall Law School Fair Housing Legal Support Center & Clinic 312.987.2397

Legal Assistance Foundation of Chicago 312.341.1070

Prairie State Legal Services
(en los Suburbios) 800.690.2130

UIC JOHN MARSHALL LAW SCHOOL FAIR HOUSING LEGAL SUPPORT CENTER & CLINIC

UIC John Marshall Law School Centro de Apoyo Legal de Vivienda Justa fue establecido en 1992. Este Centro educa y entrena al público sobre las leyes que protegen la vivienda justa y otorga asistencia legal a organizaciones privadas o públicas que tratan de eliminar y combatir prácticas discriminatorias.

La Clínica, que comenzó en 1993, sirve a clientes en todo Chicago y el noroeste de Indiana a quien se le haya negado una vivienda por discriminación ilegal bajo las leyes federales, estatales y locales que protegen el derecho a la vivienda justa.

UIC John Marshall Law School
Fair Housing Legal Support Center & Clinic
300 S. State Street
Chicago, IL 60604

Phone: 312.987.2397 | Fax: 312.427.9438

Email: fairhousingcenter@jmls.edu

www.jmls.edu/fairhousingcenter



El trabajo que provee la información fundamental de esta publicación fue financiado por un acuerdo cooperativo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El fundamento u los hallazgos de este documento están destinados al público en general. El autor y el editor son exclusivamente responsables por la precisión de lo manifestado e interpretado en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan la visión del gobierno.

**FAIR HOUSING
LEGAL SUPPORT
CENTER & CLINIC
UIC JOHN MARSHALL
LAW SCHOOL**

