

Si usted no puede pagarle a un abogado, puede intentar comunicarse con alguna de las siguientes agencias, ellos pueden proveerle ayuda legal a bajo costo o gratuita:

CARPLS: 312.738.9200
(Consejo, breve servicio, y/o remisiones)

Clínica Legal de Chicago: 773.731.1762

Fundación de Asistencia Legal de Chicago Metropolitano: 312.347.8304

Servicios Legales Voluntarios de Chicago:
312.332.1624

Clínica Legal para Vivienda Justa de la Escuela Legal John Marshall: 312.786.2267

Clínica Legal Horizon: 312.360.9455

Usted puede también ir a www.illinoislawhelp.org para información general sobre sus derechos y opciones. Diríjase a «housing» y luego vaya a la sección «owning a home».

Proceda con Precaución:

Hay personas que pueden contactarlo y ofrecerle ayuda con su juicio hipotecario. No olvide lo siguiente:

1. Obtenga consejo legal antes de empezar cualquier trato que involucre su casa.
2. Obtenga consejo legal antes de pagar cualquier dinero a cualquier persona que le ofrezca evadir el embargo hipotecario.
3. No firme ningún documento que no entienda.

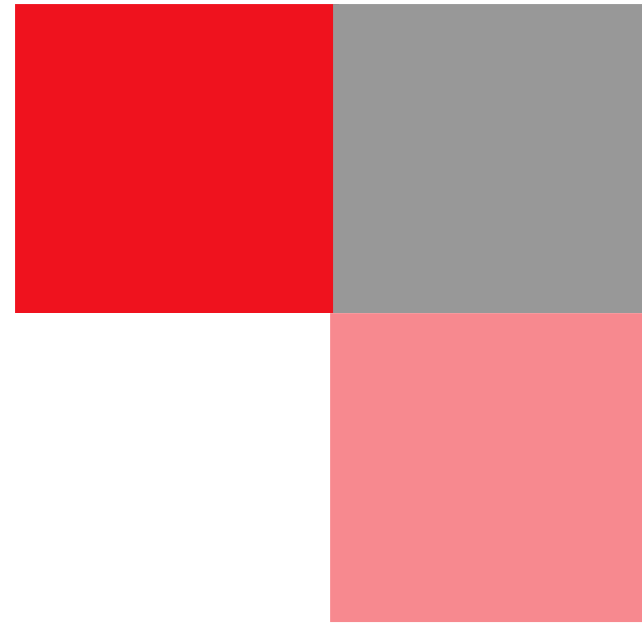
Este folleto fue preparado como un servicio público por la Clínica Legal para Vivienda Justa de la Escuela de Leyes de John Marshall y la Sección de Jóvenes Abogados de la Asociación de Barra de Abogados de Chicago, con la fundación y asistencia de la Barra de Abogados de Chicago y esta también disponible en la Internet en www.illinoislawhelp.org. El proyecto fue financiado en parte por la división de Abogados Jóvenes de la Asociación Americana de la Barra de Abogados y por una concesión de fondos de la Asociación Americana de la Barra de Abogados para la justicia y la educación.

Estos materiales no pueden reemplazar a un abogado o proveer aviso legal. Si usted tiene dificultad con los materiales o no entiende algo acerca de su situación legal, usted debe buscar ayuda con un abogado o llamar a una de las agencias que aparecen en el reverso de esta pagina.

Agradecimientos especiales al abogado Damián Ortiz y al fallecido Harold Levine por hacer este folleto posible.

En Memoria de Harold Levine

Un gran hombre, un gran abogado y un gran mentor para muchos abogados jóvenes. El fue el “Atticus Finch” de los tiempos modernos, nunca estaba demasiado ocupado para ayudar a los necesitados, nunca se negó a ayudar a otro colega abogado. El tenía una pasión particular por ayudar a aquellos que enfrentaban juicios hipotecarios y esta guía fue una de sus visiones. En verdad, Harold Lavine, tocó la vida de muchos de nosotros en grandes proporciones, por esto y más el será extrañado y recordado.



THE COMMUNITY'S FOUNDATION FOR ACCESS TO JUSTICE



THE JOHN MARSHALL LAW SCHOOL
FAIR HOUSING CLINIC



Ejecución de Su Hipoteca

¿Que Hacer Si Esto Le Sucede y Donde Puede Obtener Ayuda?

Proteja Su Casa



Qué Hacer si su casa va a Juicio Hipotecario:

Digamos que usted está atrasado en el pago de su hipoteca/préstamo. Después recibe una carta de su prestamista o banco. No la tire **léala!** No se sienta mal porque usted no está solo. Muchas personas se enferman, algunas más pierden su empleo y otras simplemente tienen demasiadas deudas.

Aunque usted puede tratar de resolver sus problemas llamando a su prestamista por teléfono, esto no le brinda una seguridad jurídica quedando desprotegidos sus derechos legales. Usted lo que debe hacer es escribir una carta a su prestamista, que es reconocido ante la ley como «un pedido calificado por escrito». En la carta usted puede señalar cualquier problema que tenga con el préstamo y puede preguntar por información relacionada a esos problemas. Asegurase que la carta incluya su nombre, el número del préstamo y su dirección postal. Usted debe enviar su carta por correo certificado. El prestamista tiene la obligación de responder adecuadamente a su carta dentro de los 60 días siguientes, o en su defecto, el prestamista podría enfrentar penalidades por su omisión.

Si no puede obtener la información que necesita luego de escribir la carta o llamar a su prestamista por teléfono, consulte a un abogado inmediatamente para informarse de sus derechos y obligaciones. Si no habla inglés, no se preocupe, hay personas que hablan español y que pueden darles la ayuda necesaria. Llame a los números telefónicos que están en el reverso de este folleto.

Si recibe documentos diciéndole que ha sido demandado (conocido como citación a corte o queja), **lo peor que puede hacer** es esconderlos o tirarlos, tampoco se mude de su casa, ya que la persona que le lleve la citación es solo un mensajero, no es el juez. En el estado de Illinois, la ley le permite seguir viviendo en su casa, por al menos

de 7 a 10 meses después de que recibe la citación. Además, durante este tiempo, el banco no puede pedirle que pague renta o que desaloje su casa.

Si el banco lo demanda ante la ley para embargar su casa, usted recibirá muchas llamadas telefónicas y cartas de personas que dicen que lo ayudaran, pero tenga mucho cuidado porque la mayoría de estas personas solo buscan comprar su casa. Ellos tratarán de engañarlo y no lo van a ayudar, **NO FIRME** ningún documento sin la asistencia de un abogado.

Usted debe hablar con un abogado para considerar sus opciones. Puede encontrar alguna de estas opciones en el reverso de este folleto. Puede visitar también www.illinoislawhelp.org para encontrar información general acerca de sus derechos y opciones. Diríjase a «housing» y luego vaya a la sección «owning a home».

A continuación algunos datos importantes:

1. Si usted únicamente habla español tiene derechos muy precisos, por ejemplo, antes de firmar un préstamo hipotecario, usted tiene el derecho de hablar con una persona que también hable español.

2. Si usted va a corte y no habla inglés, la corte le proveerá un intérprete.

3. Hay maneras de evitar una demanda hipotecaria:

- a. Usted puede refinanciar su préstamo.
- b. Usted puede pagar completamente su préstamo hipotecario a través de refinanciamiento o vendiendo su casa.
- c. Usted puede tener defensas legales a los embargos hipotecarios.
- d. Usted puede llegar a un arreglo de préstamo diferente con su prestamista.
- e. Usted puede declararse en bancarrota, pero debe solo hacer esto si no tiene otra alternativa.
- f. Usted tiene otros derechos y opciones que pueden evitar o resolver el embargo hipotecario

¡Siempre consúltelo con un abogado o con un servicio de conserjería para conocer sus opciones!

4. Nunca firme ningún documento que no entienda.

Información Importante para los que enfrentan un Embargo Residencial

(La ley es diferente para juicios hipotecarios de propiedades comerciales. Necesita buscar a un abogado si esto ocurre.)

Usted Tiene Derechos Durante el Embargo

- A. **POSESION:** Los inquilinos legales pueden vivir en la casa hasta que el juez dicte una orden de desahucio.
- B. **DUEÑOS:** Usted tiene el derecho de vender la casa o de refinanciar la hipoteca durante el período de rescate. El período de rescate dura por lo menos 7 meses después de recibir la citación a corte o notificación de la ejecución, o bien tres meses después de que el juez dicte la orden de ejecución de su hipoteca, cualquiera de los dos supuestos que se cumpla primero.
- C. **RESTABLECIMIENTO:** Usted tiene el derecho de pagar y poner al corriente su préstamo, después de 90 días de que reciba la notificación.
- D. **RESCATE:** Usted tiene el derecho de pagar el préstamo durante el período de rescate.
- E. **EXCESO:** Si el juez dicta una orden de venta de su casa, usted tiene derecho de pedir a la corte que le devuelva la diferencia, entre el precio de venta de su casa y la suma que usted debe, esto en caso de que se haya ejecutado su hipoteca.

Considere estas opciones cuidadosamente. Si existe alguna forma de evitar un juicio hipotecario, la compañía hipotecaria tratará de evitarlo.

La información aquí expuesta **no abarca toda la asesoría jurídica necesaria, por lo que no reemplaza el consejo de un abogado. Usted puede tener otras opciones, siendo más conveniente obtener la asesoría personalizada de un abogado, para que él o ella le informen acerca de todos sus derechos y opciones.**

Cinco (5) Maneras de Evitar un Juicio Hipotecario de su Propiedad:

1. Cuando los contratistas ofrecen arreglar su casa, ellos pueden estar tratando de engañarlo, ya que muchas personas pierden sus casas de esta forma. Nunca firme ningún contrato con ellos sin primero hablar con su abogado.
2. Bancos o uniones de crédito ofrecen usualmente mejores intereses para préstamos, por lo que se debe siempre tratar de conseguir el préstamo a través de ellos. Usted puede tener mejor crédito de lo que piensa.
3. Prestamistas algunas veces suman cargos y costos excesivos y como resultado, cuando usted compra una casa o la refinancia, debe pedirle a un abogado que revise los documentos del préstamo con usted.
4. Si un contratista o prestamista le trató mal o le engañó, usted tiene derechos legales que puede reportarlos ante el Abogado General de Illinois al 312.814.3580. También puede llamar al Departamento de Servicios al Consumidor de Chicago al 312.744.9400.
5. Si considera obtener una hipoteca, pero los gastos o el interés le parecen demasiado altos, o bien, si se siente presionado por el prestamista para aceptar el préstamo, sin que se le contesten todas sus preguntas, usted debe de contactar a un abogado o considere buscar a otro prestamista de diferente compañía.

La Ayuda Legal está Disponible

Si usted no tiene un abogado y no puede pagarle, llame a una de los siguientes servicios de referencia de abogados. Ellos pueden recomendarle un abogado de un honorario bajo.

El Servicio de Referencia de Abogados de la Barra de Chicago: 312.554.2001

Servicio de la Asociación de Abogados del Condado de Cook: 312.630.1157