

Su expediente judicial tiene que mantenerse confidencial

Si usted es llevado a la corte de desalojo porque su edificio se encuentra bajo ejecución hipotecaria, su expediente de la corte tiene que mantenerse confidencial para proteger su reporte de crédito y su capacidad de alquilar en el futuro. Los expedientes de desalojo relacionados con ejecuciones hipotecarias deben sellarse en la primera fecha de la corte o antes. Si su expediente no fue sellado, dígame al juez que se trata de un desalojo por ejecución hipotecaria la primera vez que se presente en la corte. Es importante que lleve sus documentos de la corte para que pueda identificar su caso por el número de caso.

Usted tiene derecho a recibir su depósito de garantía

Después de que se haya mudado, tanto los dueños previos como los nuevos son responsables por el reembolso de su depósito de garantía. El dueño anterior deja de ser responsable si transfiere su depósito al nuevo dueño y usted es notificado como corresponde.

¿Se encuentra su edificio bajo ejecución hipotecaria?

Si le preocupa o tiene preguntas sobre la posible ejecución hipotecaria de su edificio, puede preguntarle al propietario. Usted también debería investigar por su cuenta para saber más sobre la situación de su edificio.

Encuentre el PIN de su edificio en el sitio de Internet del Evaluador [Assessor]: <http://cookcountyassessor.com>.

Con el PIN, busque la propiedad en el sitio de Internet del Registrador de Escrituras: <http://cookrecorder.com>. Si se encuentra registrada una lis pendens (demanda pendiente) o una lis pendens de ejecución hipotecaria, entonces su edificio puede estar bajo ejecución hipotecaria. La lis pendens deberá incluir el número del caso de la corte.

Si conoce el número del caso de la corte, puede buscar el caso en el sitio de Internet del Secretario de la Corte: <http://www.cookcountyclerkofcourt.org>. Si usa "Full Electronic Docket Search" [Búsqueda Completa de Expediente Electrónico] para ingresar el número del caso, asegúrese de seleccionar también la división de "Chancery" [Juzgado]. Una vez que encuentre el caso, busque eventos (y fechas correspondientes) que contengan: "Case dismissed" [Caso desestimado], "Order Appointing a Receiver" [Orden que asigna a un Administrador designado por la corte], "Judicial Sale" [Venta Judicial], y "Order Confirming Sale" [Orden de confirmación de venta].

Tiene derecho a vivir en un apartamento seguro con suministro de servicios públicos

Durante el proceso de una ejecución hipotecaria, el propietario es responsable del mantenimiento de su edificio. Si la corte designa un administrador temporal, ese administrador es el responsable del mantenimiento. Si el edificio no está recibiendo mantenimiento, o si le cortan los servicios públicos (gas, electricidad, agua), hable con su propietario (o administrador) en primer lugar. Si los problemas continúan sin abordarse, llame a Servicios de la Ciudad de Chicago al 311. La ciudad puede investigar y obligar al propietario a hacer las reparaciones.

Usted tiene derecho a que se le notifique por escrito si hay un cambio de propietario

La corte de ejecución hipotecaria puede presentar una "Orden que designa un administrador de la corte" o una "Orden de posesión" con una "Orden de confirmación de venta". Estas "órdenes" indican un cambio en la administración y usted debe ser notificado sobre estos cambios por escrito. Un nuevo dueño o Administrador designado por la corte debe intentar encontrar los nombres y direcciones de todos los inquilinos del edificio y hacerles llegar un aviso. Este aviso debería informarle a usted sobre la ejecución hipotecaria, a quién contactar para reparaciones en la propiedad, y cómo pagar su alquiler. El incumplimiento de hacerle llegar este aviso puede proporcionarle una defensa para combatir el desalojo.

Tiene derecho a recibir un aviso por escrito si se le pide que desaloje la residencia

Tenga cuidado con las cartas o los avisos publicados en su edificio que digan que tiene que desalojar su unidad inmediatamente. La mayoría de los inquilinos son "calificados" o "de buena fe", y tienen derecho a recibir un aviso 90 días antes de que se pueda presentar un caso de desalojo en su contra. Si recibe un aviso pidiéndole que desaloje en menos de 90 días o se le incluye en el caso de ejecución hipotecaria, debe ponerse en contacto con un abogado.

Además, el propietario no puede terminar su contrato de arrendamiento sólo a causa de una ejecución hipotecaria. Tampoco puede obligarle a desalojar cortando sus servicios públicos (gas, electricidad o agua) o cambiando las cerraduras. Si alguien que no sea un sheriff le ordena desalojar, sellan el edificio, o cortan sus servicios públicos sin una orden judicial, llame al 911, haga una denuncia con la policía y considere ponerse en contacto con un abogado.

¿PREGUNTAS? Por favor llame sin costo a la Línea de ayuda para inquilinos bajo ejecución hipotecaria: (312) 784-3507

Esto no constituye asesoramiento legal

Este folleto contiene información cuya intención no es ni debe ser tomada como asesoramiento legal. Usted debería contactar a un abogado para recibir asesoramiento sobre cómo aplica la ley en su situación.



Lawyers' Committee
for Better Housing

Comité de Abogados por una Vivienda Mejor
[Lawyers' Committee for Better Housing]
33 N. LaSalle, Suite 900

La misión del Comité de Abogados por una Vivienda Mejor (LCBH) es proveer servicios legales y de apoyo social sin costo para mejorar la estabilidad de viviendas para los inquilinos de bajos recursos y abogar por los derechos de todos los inquilinos, hasta que todos en Chicago tengan un lugar seguro, decente y asequible donde vivir. Visite nuestra página web en www.lcbg.org

RECIBA AYUDA

Comité de Abogados por una Vivienda Mejor (LCBH)

Si es un inquilino viviendo en un edificio que está bajo ejecución hipotecaria y le gustaría hablar directamente con un representante, llame **sin costo** a nuestra Línea de ayuda para inquilinos bajo ejecución hipotecaria: **(312) 784-3507**

CARPLS

CARPLS provee consejos legales y referencias a individuos que no pueden contratar un abogado privado. **(312) 738-9200**

Illinois Legal Aid Online (ILAO)

ILAO provee información legal y referencias a residentes de Illinois. www.illinoislegalaidonline.org

Si usted ha recibido una citación para comparecer ante la corte, ¡es muy importante que reciba asesoramiento legal!

Los inquilinos en Chicago que viven en un edificio bajo ejecución hipotecaria tienen derechos

La ejecución hipotecaria no significa "¡Váyase ya!"

Si está alquilando un apartamento, casa, o condominio que está bajo ejecución hipotecaria...

Usted tiene derecho a:

- ✓ Vivir en un apartamento seguro con suministro de servicios públicos.
- ✓ Que se le notifique por escrito si cambia el propietario o el administrador del edificio.
- ✓ Recibir un aviso por escrito si se le pide que desaloje la residencia.
- ✓ Hacer que su expediente judicial de desalojo se mantenga confidencial.
- ✓ Recobrar su depósito de seguridad.

Usted también podría tener derecho a:

- ✓ Que se le ofrezca una extensión /renovación del contrato de arrendamiento **O** que se le proporcione ayuda para la reubicación.
- ✓ Que se le ofrezca una unidad de reemplazo si está viviendo en una "conversión ilegal" o una "unidad ilegalmente peligrosa" en considerable mal estado.

Usted también tiene responsabilidades:

- ✓ Continuar pagando su renta.
- ✓ Responder a la oferta del nuevo dueño de renovar o extender su contrato de arrendamiento o decisión de proporcionar ayuda para la reubicación si usted es un "inquilino calificado".

¿Qué es una ejecución hipotecaria?

Una ejecución hipotecaria es una demanda en la que un banco busca conseguir la posesión de una propiedad. Si usted alquila un apartamento, casa, o condominio que se encuentra bajo ejecución hipotecaria, esto significa que el propietario no está al día con los pagos de su hipoteca y el banco ha iniciado una demanda para conseguir su propiedad. El proceso legal completo puede tardar de siete meses a más de un año. A veces, el banco y el dueño llegan a un acuerdo y el propietario continúa siendo el dueño de la propiedad. En otros casos, puede vender la propiedad a un nuevo dueño a través de una venta al descubierto (Short Sale).

Durante este proceso, los inquilinos y los propietarios tienen los mismos derechos y responsabilidades que tendrían si la ejecución hipotecaria no se hubiera declarado. Por ejemplo, usted debe continuar pagando el alquiler, y el incumplimiento del pago de alquiler puede constituir razón para su desalojo. En algunos casos, la corte puede asignar a un Administrador (administrador temporal) quien será responsable de cobrar el alquiler y mantener la propiedad.

Su responsabilidad: Pagar el alquiler

Durante una ejecución hipotecaria usted debe seguir pagando su alquiler. El propietario y/o el administrador de su apartamento pueden cambiar, y podría ser difícil saber a dónde enviar los pagos de su alquiler. PROTÉJASE pidiendo y guardando los recibos o cualquier otro tipo de prueba de todos los pagos del alquiler. Si no puede comunicarse con el dueño, o todavía no ha recibido un aviso por escrito sobre el cambio de propiedad, debe guardar el monto de su alquiler y apartarlo hasta que le llegue el aviso correspondiente. Si una corte de ejecución hipotecaria designa a un administrador para administrar temporalmente el edificio, debe pagarle el alquiler a dicho administrador. Si se ordena su desalojo por falta de pago de la renta, pero no se le notificó debidamente que había un nuevo propietario o administrador a quien pagarle, es posible que tenga una defensa contra el desalojo; debería hablar con un abogado.

¿PREGUNTAS? Por favor llame sin costo a la Línea de ayuda para inquilinos bajo ejecución hipotecaria: (312) 784-3507

¿Es usted un Inquilino Calificado?

Hay varios factores que la ordenanza de Chicago utiliza para definir a un "Inquilino Calificado".

- La propiedad en la que estaba viviendo, cuya hipoteca se ejecutó, era su residencia principal el día en que el nuevo dueño se convirtió en propietario de la misma.
- Con algunas excepciones, si usted no es el dueño anterior, ni el hijo o hija, cónyuge o padre del dueño anterior.
- Su contrato de arrendamiento (escrito u oral) debe ser el resultado de una "transacción de plena competencia" (celebrado por personas que actúan en beneficio de sus intereses).
- Su alquiler (incluyendo subsidios) no puede ser "sustancialmente menor" que un alquiler a precio justo de mercado.

TENGA CUIDADO con las afirmaciones que digan que usted no es un "Inquilino Calificado". Si un nuevo propietario le dice que su renta es demasiado baja o que no es un "Inquilino Calificado" por cualquier otro motivo, debe hablar con un abogado. **La mayoría de los inquilinos son "Inquilinos Calificados"**.

Usted podría tener derecho a una extensión/renovación de su contrato o a que se le proporcione ayuda para la reubicación

Después de la ejecución hipotecaria, los "Inquilinos Calificados" tienen derecho a:

- recibir una oferta para extender/renovar el contrato de arrendamiento existente, O
- recibir \$10,600 en asistencia para la reubicación

EL NUEVO DUEÑO DECIDE QUÉ OPCIÓN OFRECER

Si a usted se le ofrece una extensión/renovación de su contrato, el precio de su alquiler solo puede tener un pequeño incremento cada año (no más del 2%). No obstante, usted todavía puede ser desalojado por violar su contrato, al no haber pagado el alquiler o haber infringido otros términos del contrato.

Si el nuevo dueño no extiende o renueva su contrato de alquiler, usted debe recibir un pago único de \$10,600 por unidad antes de que pasen 7 días después de haberse mudado de la propiedad, y eso será adicional a cualquier depósito, reembolso o cualquier compensación a la que usted tenga derecho.

Es importante que responda a las solicitudes del nuevo dueño. Recibirá un "Formulario de Divulgación de Información del Inquilino" del nuevo dueño o su agente, solicitando información básica sobre usted como inquilino.

Cronograma después de la ejecución hipotecaria para Inquilinos Calificados de Chicago.

Es muy importante comunicarse con el nuevo propietario. Usted puede perder sus derechos si no responde una vez que el nuevo propietario le haya hecho una oferta, ya sea extendiendo o renovando su contrato de alquiler (oral o escrita) u ofreciendo asistencia para la reubicación.

Dentro de un plazo de 21 días después de hacerse cargo de la propiedad, el nuevo propietario debe proporcionar un aviso a todos los inquilinos ("calificados" o no) informándoles acerca de la opción del nuevo propietario de renovar o de pagar la asistencia para la reubicación. Este aviso debe estar en cuatro idiomas: inglés, español, chino y polaco. También se le debe proporcionar un "Formulario de Divulgación de Información del Inquilino". La información de este formulario ayudará al nuevo propietario a evaluar qué opción desea ofrecer al inquilino, ya sea renovar o pagar la asistencia para la reubicación.

Usted debe completar y enviar el "Formulario de Divulgación de Información del Inquilino" al nuevo propietario dentro de un plazo de 21 días después de recibirlo. A partir de allí, el propietario tendrá 21 días después de recibir el formulario completado para decidir si desea renovar o extender su contrato de alquiler u ofrecer la asistencia para la reubicación. Si usted no entrega el formulario completado, el nuevo propietario igual debe hacerle una oferta dentro de un plazo de 42 días a partir de la fecha en que usted recibió el formulario originalmente. Si bien el hecho de no devolver el formulario no lo descalifica automáticamente, su cooperación ayudará al nuevo propietario a tomar una decisión informada. Esto también puede fomentar una mejor relación entre usted y el nuevo propietario, especialmente si se queda en la propiedad durante cualquier período de tiempo.

Una vez que el nuevo propietario le haya hecho una oferta, usted tendrá 21 días para aceptarla o rechazarla. **¡Si usted no responde a la oferta del nuevo propietario, éste no tiene la obligación de extender o renovar el contrato de arrendamiento o proporcionarle la asistencia para la reubicación cuando se mueve!**

Algunas unidades están en tan malas condiciones que se consideran "ilegalmente peligrosas" o son una "conversión ilegal" en virtud del código de construcción de Chicago y, por lo tanto, el contrato de alquiler para esa unidad no puede ser renovado. En estos casos, el nuevo propietario puede ofrecer al inquilino una unidad de reemplazo a un costo no superior a un 2 por ciento por encima de lo que el inquilino pagaba el año anterior. Si el inquilino escoge no aceptar la unidad de reemplazo, el nuevo propietario debe pagar al inquilino una cuota de reubi-

cación de \$10,600. La ley es específica acerca de qué unidades son "ilegalmente peligrosas" o una "conversión ilegal"; hable con un abogado si tiene preguntas acerca de su unidad específica.

A menos que esté en una unidad ilegalmente peligrosa o una conversión ilegal, usted no tiene derecho a la asistencia para la reubicación si rechaza una oferta para la renovación o extensión de su contrato de alquiler. Sin embargo, usted puede permanecer hasta el final de su contrato de alquiler. La ley podría interrumpir el término de su contrato de alquiler, según en qué punto del proceso de ejecución hipotecaria usted haya firmado el contrato de alquiler. Por ejemplo, si usted firmó su contrato de alquiler después de la venta judicial pero antes de la orden confirmando la venta judicial, entonces su contrato será considerado mes a mes, aunque su contrato haya sido por un término más largo.

Si el nuevo propietario no le ofrece una extensión/renovación de su contrato de alquiler o no le paga la asistencia para la reubicación, usted tiene derecho a demandarlo por el doble del monto de la asistencia para la reubicación, o sea \$21,200, así como por los honorarios de abogados y cualquier otra compensación a la cual tenga derecho, como la devolución de su depósito de seguridad. Estas protecciones continúan hasta que la propiedad sea vendida a un "comprador tercero de buena fe" que no esté afiliado al nuevo propietario. Las protecciones no aplican si el propietario es un Administrador (administrador temporal) designado por la corte, un propietario que va a vivir en la propiedad como su hogar, o una organización sin fines de lucro que está proporcionando financiación para la adquisición o rehabilitación de vivienda asequible.

¿Qué leyes protegen a los inquilinos?

La Ordenanza para Mantener a Chicago Alquilando (KCRO, por sus siglas en inglés), conocida formalmente como la Ordenanza para Proteger a Inquilinos en Propiedades de Alquiler bajo Ejecución Hipotecaria, proporciona protecciones y derechos sustanciales a muchos inquilinos de Chicago después de una ejecución hipotecaria. La Ley de Ejecución Hipotecaria de Illinois y la Ley de Desahucio y Desalojo de Illinois (ley de desalojo) también protegen a los inquilinos de Chicago.