

Ejemplo de cronograma de ejecución hipotecaria

1
meses
Prestamista interpone demanda de ejecución hipotecaria

Se interpone una *Lis Pendens* ante el Registrador de Escrituras

6
meses
Dictamen de ejecución hipotecaria

12
meses
Venta judicial

13
meses
Orden que confirma la venta/Orden de posesión

Inquilino debe ser notificado por el nuevo dueño

Propietario

Inquilino

A menos de que un Administrador designado por la corte sea asignado para administrar el edificio, el propietario continúa siendo responsable y tiene derecho a cobrar el alquiler.

Nuevo dueño

Los inquilinos tienen los mismos derechos y responsabilidades que tendrían si la ejecución hipotecaria nunca se hubiera presentado ante la corte. Por ejemplo, los inquilinos tienen que seguir pagando alquiler.

Esto no constituye asesoramiento legal

Este folleto contiene información cuya intención no es y no debe ser tomada, como asesoramiento legal con respecto a ningún tipo de información o circunstancias en particular. Usted debe contactar a un abogado para recibir asesoramiento sobre cómo aplica la ley en su situación. Estas declaraciones están sujetas a cambios en base a otras reflexiones y modificaciones futuras de la ley, y no constituyen asesoramiento legal.

RECIBA AYUDA

Para hablar directamente con un representante, llame sin costo a nuestra Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (312) 784-3507

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



Lawyers' Committee
for Better Housing

www.lcbh.org

También puede encontrar información legal y ayuda para residentes de Illinois en el sitio de Internet www.illinoislegalaidonline.org.

Lawyers' Committee for Better Housing (LCBH) es una agencia civil de asistencia legal que representa a los inquilinos de ingresos medios y bajos en el mercado inmobiliario privado para que puedan combatir el desalojo ilícito y las condiciones de vida que estén debajo del estándar, porque todos debemos tener un lugar seguro, decente y asequible para vivir. **El Proyecto de Intervención de Inquilinos bajo Ejecución Hipotecaria** (TFIP, por sus siglas en inglés) es un proyecto a nivel estatal de LCBH, que sirve para asegurar que se cumplan las leyes que protegen a los inquilinos durante todo el proceso de ejecución hipotecaria y proporciona información a los inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades durante la ejecución hipotecaria.

El financiamiento para este material ha sido provisto a través de una subvención de la Fiscalía General de Illinois. Los puntos de vista y declaraciones aquí expresadas, no reflejan necesariamente los puntos de vista y las opiniones de la Fiscalía General.

Chicago TFIP Brochure | v.02 | 12-2013

Proyecto de Intervención de Inquilinos Bajo Ejecución Hipotecaria

para los inquilinos de **CHICAGO**

La ejecución hipotecaria no significa “¡Váyase ya!”

¡LOS INQUILINOS TIENEN DERECHOS!
Sin importar su estatus migratorio



Lawyers' Committee
for Better Housing



Línea Telefónica de Ayuda para Inquilinos bajo Ejecución Hipotecaria
(312) 784-3507

Si usted 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 quede bajo sello (hacerlo confidencial).
- ✓ Recobrar su depósito de garantía.

Usted también podría tener derecho a:

- ✓ Que se le ofrezca una extensión /renovación del contrato de arrendamiento O que se le proporcione ayuda con la reubicación.

Usted también tiene responsabilidades:

- ✓ Continúe pagando su alquiler.

¿Su edificio se encuentra 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 el estado 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].

Si necesita ayuda, llame sin costo a la Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (312) 784-3507

Este es un ejemplo de un caso de ejecución hipotecaria. Cada caso puede ir más lento o más rápido y puede ser desestimado en cualquier momento del proceso

¿Qué es una ejecución hipotecaria?

Una ejecución hipotecaria es una demanda en la que un banco busca conseguir 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, la corte permite la venta de la propiedad a un nuevo dueño.

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 designado por la corte (administrador provisional) quien sería responsable de recolectar el alquiler y mantener la propiedad.

¿Qué leyes protegen a los inquilinos?

Los inquilinos de Chicago están protegidos por la Ley Federal para la Protección de Inquilinos bajo Ejecución Hipotecaria de 2009 (que vence el 31 de diciembre de 2014), la Ley de Ejecución Hipotecaria de Illinois, y la Ley de Desahucio y Desalojo (ley de desalojo). La Ordenanza para Mantener a Chicago Alquilando (KCRO, por sus siglas en inglés), conocida formalmente como Ordenanza para Proteger a Inquilinos en Propiedades de Alquiler bajo Ejecución Hipotecaria, también proporciona protecciones sustanciales a muchos inquilinos de Chicago después de una ejecución hipotecaria.

Su responsabilidad: Pagar el alquiler

Durante la ejecución hipotecaria, usted debe seguir pagando el 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. Si usted no puede contactar al propietario y aún no ha recibido un aviso de cambio de propietario por escrito, usted debe guardar su alquiler y apartarlo hasta que reciba el aviso correspondiente. Si se ordena su desalojo por falta de pago de alquiler, pero nunca se le notificó que había un nuevo propietario a quien pagarle, usted puede defenderse del desalojo; debería hablar con un abogado.

¿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 primaria el día en que el banco (u otra parte) se convirtió en el nuevo dueño de la misma.
- Usted no es el dueño anterior, o 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” (llevada a cabo por personas que actúan en beneficio de sus intereses).
- Su alquiler (incluyendo subsidios) no puede ser sustancialmente menos que un alquiler a precio justo de mercado.

Esto aplica solo a inquilinos que viven en propiedades donde la “Orden de Confirmación de Venta” en el caso de la ejecución de hipoteca ocurrió el 24 de septiembre de 2013 o después.

Tenga cuidado de aseveraciones que indican que usted no es un “Inquilino Calificado”. Si un nuevo dueño le dice que usted no es un “Inquilino Calificado”, pero usted cree que lo es, debería hablar con un abogado. **La mayoría de inquilinos son “Inquilinos Calificados”.**

Usted tiene derecho a vivir en un apartamento seguro y con suministro de servicios públicos

Durante el proceso de ejecución hipotecaria, el propietario es responsable del mantenimiento de su edificio. Si la corte designa a un Administrador (administrador provisional), entonces el Administrador designado por la corte es responsable del mantenimiento. Si su edificio no está recibiendo mantenimiento, o su suministro de servicios públicos (gas, electricidad o agua) está desconectado, primero hable con su propietario (o Administrador designado por la corte). Si los problemas aún no han sido abordados, llame a los Servicios de la Ciudad de Chicago al 311. La Ciudad puede investigar y requerir que el dueño haga reparaciones.

Usted tiene derecho a que su expediente judicial quede bajo sello.

Si usted es llevado a la corte de desalojo porque su edificio se encuentra bajo ejecución hipotecaria, su expediente de la corte puede sellarse (hacerse confidencial) para proteger su reporte de crédito y su capacidad de alquilar en el futuro.

¿PREGUNTAS? Por favor llame sin costo a la Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (312) 784-3507

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

Después de la ejecución hipotecaria, los “Inquilinos Calificados” tienen derecho a

- recibir una oferta para extender/renovar el contrato existente, O
- recibir ayuda para la reubicación

EL NUEVO DUEÑO DECIDE QUÉ OPCION OFRECER

Si a usted se le ofrece una extensión/renovación de su contrato, el precio de su alquiler solo se puede incrementar una pequeña cantidad 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 a usted se le ofrece ayuda para su reubicación, se le debe dar un pago único de \$10,600 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.

Si usted rechaza la oferta de extensión/renovación del contrato, usted no tendrá derecho a la asistencia para su reubicación. Sin embargo, debería poder quedarse hasta el final de su contrato. La duración del contrato puede ser afectada dependiendo del momento durante el proceso de ejecución hipotecaria en que haya firmado el contrato.

Si el nuevo dueño no cumple con ofrecerle una extensión/renovación de contrato o asistencia para su reubicación, usted tiene derecho a entablar una demanda para ser indemnizado y a recibir los pagos de los honorarios de los abogados.

Estas protecciones continúan hasta que la propiedad sea vendida a un “comprador tercero bona fide”. Estas protecciones no se aplican si el comprador es un Administrador designado por la corte (administrador provisional), un dueño que vivirá en la propiedad como si fuera su hogar, o una organización no lucrativa que provea financiamiento para la compra o rehabilitación de viviendas asequibles.

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 hasta que haya sido transferido al nuevo dueño y usted haya sido notificado como corresponde. Usted debería hablar con su abogado si tiene problemas para recuperar su depósito de garantía.

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 a la hora de hacerle llegar este aviso puede conferirle a usted una forma para combatir el desalojo.

Adicionalmente, la ordenanza de Chicago requiere que los nuevos dueños den aviso por escrito a todos sus inquilinos en caso de una posible asistencia para la reubicación o una extensión o renovación de contrato de arrendamiento, así como el derecho a demandar en busca de indemnización si el nuevo dueño viola la ordenanza.

Usted tiene derecho a recibir un aviso por escrito si se le pide que desaloje la propiedad

Tenga cuidado con cartas y avisos pegados en su edificio que digan que debe desalojar de inmediato.

El propietario no puede dar por terminado su contrato de arrendamiento solo por estar bajo ejecución hipotecaria. Adicionalmente, no puede hacer que usted se vaya al desconectar el suministro de sus servicios públicos (gas, electricidad, o agua) o cambiar sus cerraduras. Si alguien que no sea un alguacil le ordena desalojar la propiedad, se cierra el acceso al edificio, o sus servicios son desconectados sin una orden de la corte, llame al 911 y presente una denuncia ante la policía.

Para “Inquilinos Calificados”

La mayoría de dueños nuevos debería ofrecerle una extensión o renovación de su contrato de arrendamiento o asistencia para la reubicación. Si usted recibe un aviso del dueño nuevo que le exige desalojar la propiedad, por favor hable con un abogado.

De otra manera

Usted aún tiene derecho a recibir un aviso por escrito. El plazo del aviso puede ser menor a 90 días, pero aun así el aviso debe cumplir con la ley. Si usted recibe cualquier aviso que le exija desalojar la propiedad en menos de 90 días o su nombre aparece en el caso de ejecución hipotecaria, por favor hable con un abogado.