

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

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

Inquilino

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

Comuníquese con el juzgado de su condado para recibir ayuda y encontrar un abogado. Muchos programas universitarios de derecho, asociaciones de abogados, y organizaciones sin fines de lucro en todo Illinois ofrecen asesoramiento y representación legal gratuita para aquellos que no puedan costearlo.

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



Lawyers' Committee
for Better Housing

Para hablar directamente con un representante llame sin costo a nuestra Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (855) 207-8347 www.lcbh.org

También puede encontrar información legal y ayuda para residentes de Illinois en www.illinoislegallaidonline.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.



GOVERNOR QUINN'S
Illinois Foreclosure Prevention Network

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.

para los inquilinos de **ILLINOIS**

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 (855) 207-8347 (número gratuito)

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:

- ✓ Quedarse hasta que el contrato de arrendamiento concluya.

Usted también tiene responsabilidades:

- ✓ Continúe pagando su alquiler.

¿Su edificio se encuentra bajo ejecución hipotecaria?

Si tiene preguntas o preocupaciones 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.

Empiece con el Registrador de Escrituras de su condado (la oficina que mantiene un archivo de las personas que tienen propiedades). Si se encuentra registrada una *lis pendens* (demanda pendiente), 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 Tribunal de Circuito de su condado (o a veces en el sitio de Internet de la corte). Generalmente, los casos de ejecución hipotecaria son presentados a la división del “Chancery” [Juzgado] y son parte del registro público. Los hechos (y fechas correspondientes) que hay que buscar incluyen “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: (855) 207-8347

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). Varias ciudades tienen ordenanzas especiales y recursos para inquilinos. Averigüe si su ciudad o aldea cuenta con una ordenanza local de propietario-inquilino o si ha aprobado leyes especiales que protejan a los inquilinos durante la ejecución hipotecaria.

Residentes de Chicago: Si es un inquilino que vive en Chicago, usted tiene derechos adicionales descritos en la Ordenanza para Proteger a Inquilinos en Propiedades de Alquiler bajo Ejecución Hipotecaria que no se encuentran en este folleto. Para obtener más información, por favor visite www.lcbh.org.

¿PREGUNTAS? Por favor llame sin costo a la Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (855) 207-8347.

¿Qué es un Contrato de Arrendamiento Bona Fide?

Bona fide significa “de buena fe” en latín, e indica honestidad y validez. **La mayoría de los contratos de arrendamiento son bona fide.** Hay varios factores que determinan si un contrato es bona fide.

- Su contrato de arrendamiento (escrito o verbal) debe ser el resultado de una “transacción de plena competencia” (llevada a cabo por personas que actúan en beneficio de sus propios intereses).
- Su alquiler (incluyendo subsidios) no puede ser sustancialmente menos que un alquiler a precio justo de mercado.
- Usted no puede ser el dueño anterior.
- Generalmente, usted no puede ser el padre, hijo o hija, o cónyuge del dueño anterior. Si este es el caso, bajo las leyes de Illinois usted aún podría probar que su contrato es bona fide y debería hablar con un abogado.

Tenga cuidado de aseveraciones que indican que su contrato de arrendamiento no es bona fide. Si un nuevo dueño le dice que su contrato no es “bona fide”, pero usted cree que lo es, debería hablar con un abogado.

Para determinar si usted tiene un contrato bona fide, por favor llame sin costo a la Línea de Ayuda para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria: (855) 207-8347.

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 al departamento de ejecución de código de vivienda o al departamento de vivienda de su localidad. Ellos pueden 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.

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.

Usted podría tener derecho a quedarse en su hogar hasta que su contrato concluya

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

Los inquilinos con contratos bona fide (válidos) deberán, en la mayoría de casos, poder quedarse hasta el final de sus contratos de arrendamiento. Los dueños nuevos deberían honrar el contrato existente sin exigir que usted firme un nuevo contrato o una extensión del contrato. La duración del contrato puede ser afectada dependiendo del momento durante el proceso de ejecución hipotecaria en que haya firmado el contrato.

Su responsabilidad: Pagar el alquiler

Durante la ejecución hipotecaria, usted debe seguir pagando el alquiler. El propietario y el administrador de su apartamento pueden cambiar, y puede 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.

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.

Inquilinos con contratos bona fide (válidos)

Si el nuevo dueño quiere que usted desaloje la propiedad, debe avisarle por escrito con 90 días de anticipación. Si su contrato sigue vigente más allá de 90 días, usted debería, en la mayoría de casos, poder quedarse hasta el final del contrato.

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, por favor hable con un abogado.

TENGA CUIDADO CUANDO ACEPTÉ OFERTAS DE “DINERO POR LAS LLAVES”

Un nuevo dueño puede ofrecerle dinero para que desaloje su hogar antes de tiempo. Usted puede aceptar la oferta si lo desea, pero cuídese de las llamadas ofertas de “dinero por las llaves” que

- son hechas por personas que aún no son dueñas del edificio;
- le piden que desaloje su hogar muy rápido; o
- exigen que usted prescinda de, o renuncie a derechos a los que usted no quiere renunciar.

Usted tiene derecho a recibir su depósito de garantía

El propietario deberá reembolsarle su depósito de garantía si se muda o después de que el propietario pierda el edificio. En algunos casos, las cortes de ejecución hipotecaria pueden ordenarle al propietario que transfiera el depósito de garantía al nuevo dueño. Si el depósito es transferido, el nuevo dueño se hace responsable del depósito y deberá avisarle a usted, antes de que hayan pasado 21 días, que ahora ellos lo tienen.



Lawyers' Committee
for Better Housing