PRAIRIE STATE LEGAL SERVICES

Equal Access to Justice

Cronología de Ejecución Hipotecaria

Un ejemplo de la cronología del proceso de una ejecución hipotecaria en Illinois.

(1) Incumplimiento: El **incumplimiento** suele ocurrir cuando el propietario no puede realizar los pagos mensuales. El propietario también puede **"incumplir"** al no pagar los impuestos sobre la propiedad o al no cumplir con otras condiciones hipotecarias. Si un propietario no cumple con sus obligaciones, la ejecución hipotecaria no comenzará de inmediato. Por lo general, el banco no iniciará la ejecución hipotecaria hasta que el propietario haya estado en mora durante aproximadamente 120 días.

(3) Demanda: Luego, el banco puede iniciar la ejecución hipotecaria en el Tribunal mediante la presentación de una **"demanda"**. Una demanda es un documento legal que alega por qué el banco está ejecutando la hipoteca. Un alguacil o un notificador del proceso calificado le notificará con la entrega de la demanda y la **"citación"**. Después de la notificación, el propietario tiene 30 días para presentar una respuesta por escrito a la demanda, denomidada la **"respuesta"**. El propietario también tiene 90 días para **"restablecer"** y ponerse al día con los pagos del préstamo y así remediar el incumplimiento.

(5) Venta: Después de la sentencia, se lleva a cabo una "**venta del alguacil**" para vender la casa ejecutada. La venta del alguacil es una subasta pública que se lleva a cabo en el juzgado. El banco *no puede* llevar a cabo una venta del alguacil hasta que el "**período de rescate**" termine. El rescate le permite al propietario la oportunidad de liquidar el préstamo por completo. El período de rescate suele durar o bien 7 meses a partir de la fecha de la notificacion de la citación, o 3 meses después de la sentencia, el periodo de tiempo que resulte más largo.

1. Incumplimiento → **2. Avisos** → **3. Demanda** → **4. Sentencia** → **5. Venta** → **6. Confirmación de la Venta**

(2) Avisos: El banco deberá enviarle varios avisos al propietario antes de presentar una demanda de ejecución hipotecaria. En algunos casos, el banco deberá notificarle al prestatario que tiene la intención de "**acelerar**" el préstamo (que ya no aceptará pagos mensuales). También pueden requerirse otras notificacines.

(4) Sentencia: Si el propietario no presenta una "respuesta", el banco puede solicitar que el Juez dicte una **sentencia** en "rebeldia" para la ejecución hipotecaria y la venta. La sentencia es un paso muy importante en el caso. Sin embargo, si el Juez concede la petición para la sentencia, el banco debe tomar otros pasos para terminar el proceso legal de la ejecución hipotecaria.

(6) Confirmación de la Venta: Después de la venta del alguacil, el banco le pedirá al Juez que **"confirme"** la venta del alguacil. Una orden para confirmar la venta del alguacil es el ultimo paso de la ejecución hipotecaria. El Juez también puede determinar si el prestatario debe algún dinero incluso después de la ejecución hipotecaria, lo que se denomina sentencia de "**deficiencia**". La ley de Illinois le concede a los propietarios 30 días para permanecer en la casa después de la confirmación de la venta del alguacil.

La ejecución hipotecaria suele durar al menos 12 meses de principio a final. Esto es sólo un ejemplo de lacronología. Su caso puede ser diferente.

United Way — United Way Community Partner

LSC — America's Partner for Equal Justice — LEGAL SERVICES CORPORATION

Esto es un ejemplo de la cronología para ilustrar el proceso de una ejecución hipotecaria en Illinois. Su caso puede ser diferente.

Prejecucion Hipotecaria

1 DE ENERO: El propietario "incumple" con el préstamo hipotecario al no realizar el primer pago.

1 DE FEBRERO: El propietario no realiza el segundo pago. El banco envía un aviso en el cual le informa al propietario del "incumplimiento". El banco envía opciones para evitar la ejecución hipotecaria.

1 DE MARZO: El propietario no realiza el tercer pago. El propietario recibe avisos del banco de su intención de acelerar el préstamo, presentar la ejecución hipotecaria, y algunos derechos que tiene el propietario para evitar la ejecución hipotecaria.

Ejecucion Hipotecaria

1 DE JUNIO: El banco presenta el caso de ejecución hipotecaria en el tribunal; se emite una citación y se le entrega al alguacil o a un notificador de procesos particular.

15 DE JUNIO: Se le **notifica** al propietario con la entrega de una copia de la **citación** y la **demanda**.

15 DE JULIO: Si el propietario no **responde** a la **demanda** de ejecución hipotecaria, y el plazo para responder no se pospone por un "programa de mediación", el banco solicitará una **sentencia en rebeldía**. Si el propietario presentó la "**respuesta**", el banco probablemente presentará un pedimento para una " sentencia sumaria".

15 DE AGOSTO: El banco puede solicitar que el Juez dicte una **sentencia**, y el Juez podría dictar una sentencia en rebeldía (o una sentencia sumaria de ejecución y venta contra los demandados nombrados).

13 DE SEPTIEMBRE: El derecho de "rescatar" expira (90 días después de la notificación de la citación y demanda a todos los deudores hipotecarios).

15 DE ENERO: El derecho de "**rescatar**" expira (7 meses después de la notificación de la "citación" y la " demanda" o 3 meses después de la sentencia, el periodo de tiempo que resulte más largo.

16 DE ENERO: Después de que expire el **período de rescate**, el banco puede llevar a cabo la "**venta del alguacil**" (también denominada "venta judicial") de la propiedad después del aviso de la venta (publicada en el periódico durante al menos 3 semanas consecutivas entre 45 días y 7 días antes de la venta).

23 DE ENERO: El banco da aviso de la cita judicial para "**confirmar**" la "**venta del alguacil"**. En la audiencia para confirmar la "venta del alguacil", el Juez determinará la obligación del propietario por una "**sentencia de deficiencia**", asentará una orden judicial **confirmando la "venta del alguacil**" y dictará una "orden de posesión". Sin embargo, la orden de posesión es "suspendida" (o "pospuesta") por 30 días.

22 DE FEBRERO: La fecha límite para desocupar la casa y el **derecho especial de rescatar** (si el banco compró la propiedad en la venta del alguacil por menos del importe de la sentencia) expiran 30 días después de que el Juez dictó la orden judicial confirmando la "**venta del alguacil**".

23 DE FEBRERO: La **orden judicial confirmando la venta y posesión** se le entrega al alguacil. Puede desalojar al propietario.

Para obtener asesoría legal específica, puede ponerse en contacto con el "Proyecto de Ayuda Legal para Propietarios de Viviendas" de Prairie State Legal Services, Inc. Para determinar su elegibilidad y solicitar servicios, por favor llame al (888) 966-7757 o visite www.pslegal.org.