

# CÓMO RESPONDER A UNA DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

## ¿Quién puede usar una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria (Mortgage Foreclosure Appearance & Answer)*?

- Puede usar la *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* si aparece su nombre en la Citación (Summons) y en la Demanda de Ejecución Hipotecaria (Mortgage Foreclosure Complaint) como Demandado.
- **NOTA:** una Demanda de Ejecución Hipotecaria también se podría llamar “Demanda para Ejecutar Hipoteca” (Complaint to Foreclose Mortgage) o “Demanda de Ejecución” (Complaint for Foreclosure).

## ¿Qué formulario tengo que llenar y presentar ante la corte para responder a una Demanda de Ejecución Hipotecaria?

- Puede llenar el formulario *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*.
- Si usted y los otros Demandados quieren presentar una respuesta distinta, cada uno puede presentar una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* separada.
- **NOTA:** si cree que la Demanda, o la manera en que la recibió, tiene algún tipo de defecto y quiere pedirle a la corte que desestime el caso o tome otra medida, hable con un abogado antes de llenar este formulario.

## ¿Qué es una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*?

- La *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* le informa a la corte que usted está al tanto del caso de ejecución hipotecaria y si está o no de acuerdo con lo que se dice en la Demanda de ejecución hipotecaria.
- También le dice a la corte qué defensas tiene contra la demanda.
- Si no presenta una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*, el caso de ejecución hipotecaria puede proceder sin usted y la corte puede dictar un fallo en su contra.

## ¿Dónde puedo encontrar el formulario que necesito?

Puede encontrar el formulario en:

<http://www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/>

## ¿Hay una fecha límite para presentar una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*?

Tiene presentarla dentro de 30 días de recibir correctamente la entrega legal de la Demanda de ejecución hipotecaria. Si no la presenta en este plazo, puede pedirle a la corte una extensión del plazo con el

formulario *Moción para Extender Plazo para Presentar (Motion to Extend Time to File)*.

**NOTA:** si tiene una razón legal para disputar la manera en que se hizo la entrega legal, tiene que presentar una *Moción (Motion)* antes de presentar su *Respuesta a Ejecución Hipotecaria (Foreclosure Answer)*. Puede encontrar el formulario *Moción* en: <http://www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/>. Quizás le convenga consultar con un abogado para averiguar si tiene una razón legal para disputar la manera en que se hizo la entrega legal [735 ILCS 5/2-301](#).

## ¿Cuánto tendré que pagar para presentar una *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*?

- Hay que pagar una cuota por cada *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* presentada ante el secretario de la corte de circuito.
- Si no tiene recursos para pagar las cuotas, puede pedirle a la corte que le deje hacer la presentación sin cargo. Para pedirle a la corte una exención de cuotas, llene una *Solicitud de Exención de Cuotas de la Corte (Application for Waiver of Court Fees)*. Este es un juego de formularios separado que puede encontrar en: <http://www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/>

## ¿Qué pasa si creo que tengo una defensa contra la demanda de ejecución hipotecaria?

- En la sección C de la *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*, ponga todas las defensas que tenga. Tiene que describir los hechos que justifican su defensa.
- Si se aplica cualquiera de las siguientes a su caso, le conviene hablar con un abogado:
  - Su prestamista violó cualquiera de las pautas del Programa para abaratar la vivienda (Making Home Affordable Program o HAMP); para obtener más información, visite <http://www.makinghomeaffordable.gov>;
  - Su compañía hipotecaria rechazó su solicitud de modificación de préstamo injustamente;
  - Su compañía hipotecaria no respondió a su solicitud de modificación del préstamo hipotecario;
  - Hizo una solicitud de modificación de préstamo y la compañía hipotecaria la estaba analizando cuando se presentó el caso de ejecución hipotecaria;
  - Su préstamo de refinanciamiento o préstamo sobre el patrimonio neto de su caso tiene menos de tres años de antigüedad y el prestamista no le informó con exactitud sobre la tasa porcentual anual (Annual Percentage

Rate o APR) de su hipoteca, cargos financieros, monto financiado, total de pagos o cronograma de pagos;

- Su agente inmobiliario recibió un pago global (comisión) no razonable por tramitar la hipoteca;
  - Un contratista inició los trámites del préstamo como parte de un contrato de reparación de su casa;
  - Usted tiene su propio seguro, y el prestamista añadió una prima de seguro a su cuenta (seguro por la fuerza). En ciertas circunstancias, el seguro por la fuerza puede ser legal; O
  - Su prestamista no ha aplicado todos sus pagos a su cuenta.
  - Estas situaciones no significan necesariamente que vaya a tener una buena defensa en su caso de ejecución hipotecaria. También puede tener una defensa que no esté incluida en esta lista.
- En el formulario *Respuesta(Answer)*, puede admitir automáticamente que ciertos hechos son ciertos, como por ejemplo que le dieron todos los avisos requeridos sobre la mora en el pago de la hipoteca. Esto se debe a que si el demandante usó un formulario aprobado para su demanda de ejecución hipotecaria, no hace falta enumerar estos hechos en la demanda. Puede ver una lista completa de datos que no hace falta incluir en el formulario de demanda aprobado en [735 ILCS 5/15- 1504\(c\)](#). Si quiere disputar cualquiera de estos hechos, no use este formulario.
  - Visite <http://www.illinoislegalaid.org/foreclosure> para obtener más información sobre las defensas contra ejecuciones hipotecarias o para solicitar ayuda legal.

### ¿Qué hago si quiero tratar de refinanciar mi préstamo?

- Consulte en el juzgado de su zona para averiguar si su condado tiene un programa de mediación para ayudar a los demandados de casos de ejecución hipotecaria.
- Vea a un asesor de HUD para obtener asesoramiento sobre sus opciones. Llame al 800-569-4287 o visite <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm> para una lista de asesores de HUD en su zona.

### ¿Qué hago después de llenar el formulario *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria*?

#### **Paso 1: presentar su formulario ante el secretario de la corte de circuito del condado donde se presentó el caso.**

- Tiene que presentar sus documentos electrónicamente (e-file) a menos que (1) esté recluido en prisión o en la cárcel y no tenga un

abogado; o (2) esté calificado para una exención de presentación electrónica.

- Está calificado para una exención si: (1) no tiene acceso a la Internet o a una computadora en su casa y le sería difícil ir a un lugar donde puede usar una computadora; (2) tiene una discapacidad que le impide hacer presentaciones electrónicas; o (3) tiene problemas para leer o hablar en inglés.
  - Llene una *Certificación de Exención de Presentación Electrónica (Certification for Exemption from E-Filing)*, que puede encontrar aquí: [www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/default.asp](http://www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/default.asp).
  - Presente el original y una copia de su *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* y la *Certificación* en la oficina del secretario de la corte de circuito, ya sea en persona o por correo.
- Para hacer una presentación electrónica, abra una cuenta con un proveedor de servicios de presentación electrónica.
    - Visite <http://efile.illinoiscourts.gov/service-providers.htm> para seleccionar un proveedor de servicio. Algunos proveedores de servicio son gratis mientras que otros cobran una cuota de procesamiento. Si necesita instrucciones para presentar documentos electrónicamente sin cargo con Odyssey eFileIL, consulte las guías de autoayuda del usuario aquí: [http://www.illinoiscourts.gov/CivilJustice/Resources/Self-Represented\\_Litigants/self-represented.asp](http://www.illinoiscourts.gov/CivilJustice/Resources/Self-Represented_Litigants/self-represented.asp)
    - Si no tiene acceso a una computadora o necesita ayuda con su presentación electrónica, lleve su formulario a la oficina de secretario de la corte de circuito, donde podrá usar un terminal público de computadora para presentar su formulario electrónicamente.
      - Puede traer su formulario impreso o en disco USB.
      - El terminal tiene un escáner y una computadora que puede usar para presentar su formulario electrónicamente.

#### **Paso 2: enviar una copia de su *Comparecencia y respuesta a ejecución hipotecaria* a la otra parte.**

- Tiene que enviar sus formularios a las otras partes del caso. Si una parte tiene un abogado, envíe los formularios al abogado.
- Puede enviar los formularios a las otras partes por entrega en persona, por correo o compañía comercial privada (por ejemplo, FedEx o UPS) o por medio del sistema de presentación electrónica de la corte o un proveedor de servicio de presentación electrónica aprobado. Puede enviar su formulario a una de las partes por correo electrónico si dicha parte puso su dirección de correo electrónico en un documento de la corte. Llene la prueba de entrega con los datos que muestran cómo le envió sus formularios a cada una de las partes. Hay lugar para

tres partes. Si le tiene que enviar formularios a más de tres partes, llene y presente uno o más formularios de *Prueba de Entrega Adicional (Additional Proof of Delivery)*, junto con su formulario principal.

### **Paso 3: prepararse para su audiencia en la corte.**

- Decida y anote:
  - qué le quiere pedir al juez que haga por usted; Y
  - qué le va a decir al juez si le pide que dé sus argumentos del caso.
- Obtenga y haga copias de todas las fotos y documentos que le quiera mostrar al juez. Lleve el original para el juez y una copia para usted y cada una de las personas que participan del caso.

### **Paso 4: ir a su audiencia en la corte.**

- El secretario de la corte de circuito le debería haber dado la fecha y hora de la audiencia cuando presentó sus formularios de la corte O recibió la fecha y hora en un aviso escrito de la otra parte o del secretario de la corte de circuito. Si no puede encontrar la fecha y hora de la audiencia, llame al secretario de la corte de circuito.
- Lleve lo siguiente a la corte:
  - Una copia de la Demanda de ejecución hipotecaria y Citación;
  - Dos copias de su formulario *Comparecencia y Respuesta a Ejecución Hipotecaria* llenado y sellado; Y
  - Los demás documentos de su hipoteca o vivienda, como los comprobantes de pago, paquete de modificación del préstamo, información de un asesor de la vivienda, contrato de venta inmobiliaria, comprobante de empleo u otros ingresos.
- Llegue a la corte por lo menos 30 minutos antes de la audiencia.
- Vaya a la sala cuyo número aparece en su formulario de la corte. Si sus formularios no tienen un número de sala, consulte la lista de casos en el juzgado o pregúntele al secretario de la corte de circuito.
- Anuncie su presencia al personal de la sala y espere a que lo llamen por nombre y número de caso.
- Cuando se llame su caso, acérquese al juez y preséntese. Dígale brevemente al juez lo que está pidiendo. El juez le dirá lo que pasará a continuación.

### **¿Cómo presento mi caso ante el juez?**

#### **Paso 1: contarle al juez su versión del caso y responder sus preguntas.**

- Lleve todos los documentos importantes relacionados con su ejecución hipotecaria, incluyendo los documentos mencionados anteriormente.

- Entréguele una copia al juez y una copia a la otra parte. Esté preparado para explicar por qué el documento es importante.
- El juez decidirá qué materiales tendrá en cuenta para tomar una decisión sobre su caso.

#### **Paso 2: ¿Qué hago cuando la otra parte presenta su caso?**

- La otra parte también tendrá la oportunidad de presentar su caso.
- Anote sus preguntas mientras los testigos están hablando con la otra parte o con el juez.

#### **Paso 3: ¿Qué pasa después de que ambos lados presentaron su caso?**

- El juez tiene que tomar una decisión. Esta decisión se llama una orden de la corte.
- Si el juez necesita más información para tomar una decisión, quizás programe otra audiencia en la corte. Es importante que comprenda la información que necesita y la obtenga antes de la nueva fecha de audiencia.
- Si el juez necesita más tiempo para tomar su decisión, le podrá enviar su orden de la corte por correo más tarde o programar otra fecha de audiencia.
- Si el juez tiene información suficiente, quizás tome la decisión en ese momento y llene una orden de la corte.
  - Obtenga una copia de la orden con el sello de la corte.
  - Si la otra parte no se hizo presente en la corte para obtener una copia, tiene que enviarle una copia a más tardar a las 5:00 de la tarde de la fecha en que obtuvo la orden. Llene y presente ante el secretario de la corte de circuito un formulario de *Prueba de Entrega (Proof of Delivery)* para demostrar que envió la copia. Puede encontrar la *Prueba de entrega* en: <http://www.illinoiscourts.gov/Forms/approved/>.

#### **Paso 4: prestar atención a su correspondencia**

A medida que el caso avanza, podría recibir avisos importantes sobre audiencias nuevas en la corte y otros asuntos.