

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

Vivienda

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTO-AYUDA

Ejecución hipotecaria: Sus derechos y opciones

julio de 2023



Ofrecemos asistencia legal gratuita en muchas áreas, entre ellas

- bienestar social,
- SNAP (cupones de alimentos),
- divorcio,
- manutención de menores,
- violencia doméstica,
- quiebra,
- educación especial,
- atención en hogares de ancianos,
- seguro médico,
- desahucio,
- ejecución hipotecaria,
- y más.

Consulte el reverso para obtener más información sobre servicios legales.

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda



Statewide Legal Services
1-800-453-3320
860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio



www.AyudaLegalCT.org

Ejecución hipotecaria: Sus derechos y opciones

Donde puede obtener ayuda	3
El proceso de la ejecución hipotecaria	4
Mediación	6
Si no deja su casa después de la ejecución hipotecaria	8
Otras maneras de evitar la ejecución hipotecaria	10

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services
1-800-453-3320 o 860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

Connecticut Legal Services

www.ctlegal.org

Bridgeport

1000 Lafayette Blvd Suite 950 203-336-3851

New Britain

16 Main Street 860-225-8678

New London

125 Eugene O'Neill Dr. Suite 120 860-447-0323

Stamford

1177 Summer Street 203-348-9216

Waterbury

85 Central Avenue 203-756-8074

Willimantic

1125 Main Street 860-456-1761

Greater Hartford Legal Aid

www.ghla.org

999 Asylum Avenue
Hartford, CT 06105
860-541-5000

New Haven Legal Assistance Association

www.nhlegal.org

205 Orange Street
New Haven, CT 06510
203-946-4811

Consumer Law Project for Elders

Asistencia legal gratuita a personas mayores de 60 años en todo Connecticut que tienen problemas comunes a los consumidores.
1-800-296-1467

Este folleto fue producido por Connecticut Legal Services, Greater Hartford Legal Aid, New Haven Legal Assistance Association y Statewide Legal Services.

La información de este folleto se basa en las leyes de Connecticut al 7/2023. Esperamos que esta información le resulte útil. No pretende ser asesoramiento legal. Si necesita consejo para su situación, llame a Statewide Legal Services o póngase en contacto con un abogado.

© julio del 2023

Otras maneras de evitar la ejecución hipotecaria

- Si tiene una hipoteca asegurada por VA, HUD, FmHA o FHA, o respaldada por Fannie Mae o Freddie Mac, posiblemente tenga otros derechos. Hable con un abogado para aprender más.
- Puede vender su propiedad en cualquier momento antes de la fecha legal o la fecha de subasta. Si vende su propiedad antes, puede ahorrarse los costos de la corte y de la subasta. Asegúrese de recibir lo suficiente de la venta para cubrir su deuda total. Si no puede encontrar a un comprador dispuesto a pagar el precio que necesita, puede preguntarle al demandante si está dispuesto a aceptar menos por su deuda (esto se llama una *venta en descubierto* o *short sale* en inglés).
- Si no tiene mucho patrimonio neto y no puede refinanciar o vender su propiedad, puede pedirle al demandante que se queda con su propiedad y cancele la ejecución hipotecaria y/o fallo por deficiencia (esto se llama *escritura en vez de ejecución hipotecaria*). En ese caso, la ejecución hipotecaria no aparecerá en su historial de crédito. Quizás tenga que pagar los impuestos de transferencia de la propiedad. Hable con un abogado.
- Puede pagar la deuda, los intereses, los costos de la corte y otros gastos a más tardar a la fecha legal o la fecha de subasta. El demandante presentará una *Satisfacción del fallo* (*Satisfaction of Judgment*) ante el secretario de la corte. Entregue una copia certificada de la Satisfacción del fallo al secretario municipal donde se encuentra la propiedad.
- Si necesita tiempo para vender su propiedad o pagar la deuda, puede pedirle al juez que postergue la fecha legal o la fecha de subasta. Esto puede aumentar el monto adeudado. Pídale al secretario de la corte que le ayude con esto. Tiene que presentar su solicitud antes de la fecha legal o la fecha de subasta. En la audiencia, explíquele al juez cómo y cuándo piensa pagar su deuda.
- Puede evitar una ejecución hipotecaria declarándose en quiebra. Hable con un abogado.

Este folleto le dirá lo que debe hacer si está atrasado en el pago de su hipoteca y corre riesgo de una ejecución hipotecaria.

Si se atrasó en el pago de su hipoteca, **no ignore el problema**. Hable con su prestamista apenas comience a tener problemas. Quizás pueda evitar así la ejecución hipotecaria por acordar un plan de pagos o una modificación de su préstamo.

Visite el Centro de Vivienda Equitativa de Connecticut (Connecticut Fair Housing Center) en www.ctfairhousing.org para obtener ayuda más detallada.

Donde puede obtener ayuda

Estos son algunos recursos y programas que le pueden ayudar a no perder su casa:

Obtenga consejos sobre la prevención de ejecuciones hipotecarias. Centro de Vivienda Equitativa de Connecticut ofrece citas virtuales gratis a cualquier propietario de vivienda en riesgo de ejecución hipotecaria. Visite <https://ctfairhousing.org/what-we-do/foreclosure-advice> para programar una cita virtual.

Hable con un abogado. En algunos centros judiciales hay abogados voluntarios que brindan asesoramiento y responden a sus preguntas. Puede obtener el horario en el sitio web de la División Judicial en www.jud.ct.gov/volunteer_atty_prgm.htm o llamando al 860-263-2734.

Hable con un asesor de viviendas. Para ponerse en contacto con un asesor aprobado por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.), llame a 2-1-1 o visite <https://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor>.

Cuidado con las estafas de rescate de ejecución hipotecaria

Tenga cuidado con los grupos que le dicen que pueden salvar su casa de una ejecución hipotecaria. Solo use asesores que están aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

Llame al **2-1-1** para que lo refieran a un asesor de vivienda aprobado por HUD.

Llame a la Línea de Asistencia de Ejecución Hipotecaria del Departamento de Banca del Estado de Connecticut al 1-877-427-8313. Le pueden contestar sus preguntas y darle información.

Comuníquese con la Dirección de Financiamiento de Viviendas de Connecticut (CHFA). La CHFA ofrece asesoramiento para las personas en riesgo de ejecución hipotecaria. Llame al 1-877-571-2432 o 860-571-3500 o visite su sitio web www.chfa.org.

Llame a MYHomeCT al 1-877-894-4111 o visite <https://www.chfa.org/myhomect/>. MyHomeCT es un programa de alivio de la pandemia que ofrece hasta \$50,000 para propietarios de viviendas que están atrasados con los pagos de su hipoteca o que temen atrasarse en el futuro y que tienen dificultades como resultado de la pandemia. Si cree que puede ser elegible, presente su solicitud de inmediato o hable con un asesor de vivienda para obtener ayuda.

Hable con alguien en la Oficina del Procurador General de Connecticut si cree que su prestamista le mintió o le engañó para que tomara una hipoteca que no podía pagar. Quizás le pueda ayudar. Llame al 860-808-5318 para aprender más.

El proceso de la ejecución hipotecaria

Es probable que no necesite un abogado. La mayoría de las personas puede manejar sus casos de ejecución hipotecaria sin tener un abogado.

La ejecución hipotecaria comienza cuando un alguacil le entrega estos formularios: una *Citación (Summons)*, *Demanda (Complaint)*, y *Certificado de mediación (Mediation Certificate)*.

Llene y presente sus formularios ante la corte

Tiene que entregar a la corte sus formularios a menos de 15 días de la fecha de devolución. La fecha de devolución se encuentra en el rincón superior derecho de la *Citación*. No tiene que ir a la corte en la fecha de devolución.

En la fecha y hora del aviso, el alguacil vendrá con una empresa de mudanza. Si no sacó sus pertenencias, la empresa de mudanza se las llevará a un depósito. Llame a la municipalidad y pregunte dónde han guardado sus pertenencias. La municipalidad puede cobrarle una cuota de almacenamiento. Tiene 15 días para sacarlas del depósito. Después de los 15 días, la municipalidad las puede vender en subasta.

¡Importante! Si tiene al menos 18 años de edad, se tiene que ir de su casa **solamente si su nombre aparece en los documentos de ejecución hipotecaria o de desalojo.**

Quizás quede debiendo dinero después de la ejecución hipotecaria

La cantidad de dinero que le debe dependerá del tipo de ejecución que esté enfrentando:

Ejecución hipotecaria por subasta: Si debe más del monto de venta de la propiedad, la corte dictará un fallo en su contra por la diferencia llamada *fallo por deficiencia (Deficiency Judgment)*. Un fallo por deficiencia es un registro de la corte que dice que usted le debe dinero al banco o prestamista.

Ejecución hipotecaria estricta: Si debe más del valor de la propiedad, el *demandante* (banco o prestamista) tiene 30 días después de la fecha legal para pedirle a la corte que dicte un fallo en su contra llamado fallo por deficiencia (*Deficiency Judgment*). Un fallo por deficiencia es un registro de la corte que dice que usted le debe dinero al banco o al prestamista.

Para cualquier tipo de ejecución hipotecaria, se realizará una audiencia, donde usted le podrá explicar al juez por qué su propiedad vale más de lo que dice el demandante. Usted puede contratar a su propio tasador, hacerle preguntas al tasador del demandante para demostrar que su valuación es incorrecta, o atestiguar usted mismo sobre el valor de la propiedad.

Ejecución hipotecaria estricta	Ejecución hipotecaria por subasta
<p>Recuerde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Otro demandado (como un cónyuge que también es propietario de la casa) puede pagar la deuda antes de la fecha legal. • Si nadie paga la deuda, el demandante se quedará con la propiedad. El demandante es la parte que inició el caso (en general el banco, municipalidad o asociación de condominio). • Usted no recibirá ninguna parte del patrimonio neto de su propiedad. 	<p>Recuerde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solo le conviene pedir una ejecución hipotecaria por subasta si tiene bastante patrimonio neto en su propiedad. • Tiene que presentar una <i>Petición de ejecución hipotecaria por subasta (Motion for Foreclosure by Sale)</i> ante la corte. Pídale al secretario de la corte que le ayude con esto. • Se realizará una audiencia en la corte para considerar su <i>Petición (Motion)</i>. El juez va a querer saber si la propiedad vale más que su deuda total. Le conviene conseguir que alguien aparte del banco le diga el valor de su casa (una <i>tasación</i>). Un juez le dará más importancia a una tasación que a su opinión sobre el valor de la casa.

Si no deja su casa después de la ejecución hipotecaria

Si no deja su casa después del *Día Legal* o *Día de Subasta* de la propiedad, el propietario nuevo probablemente iniciará una acción posesoria o desalojo en su contra y conseguir que un alguacil saque sus pertenencias. Una acción posesoria toma menos tiempo que un desalojo, y formará parte del caso de ejecución hipotecaria. Un desalojo es parecido, pero hace falta iniciar un nuevo caso en la corte de vivienda. El alguacil le avisará la fecha y hora en que va a ir a su casa.

Si no presenta sus formularios a tiempo, quizás no pueda disputar la ejecución hipotecaria o participar en la mediación. Si deja pasar una fecha de vencimiento, comuníquese con el secretario inmediatamente. Si no vive en Connecticut, hable con un abogado que ejerce en Connecticut antes de presentar sus formularios.

Comparecencia (Appearance) (JD-CL-12)

Cuando se presenta la ejecución hipotecaria, usted tendrá que presentar una *Comparecencia (Appearance)*. La Comparecencia le informa a la corte su nombre y dirección, y le dice que se está representando a sí mismo en el proceso de ejecución hipotecaria. Tiene que presentar este formulario a la corte a menos de 15 días de la fecha de devolución. Después de entregarle a la corte su formulario de Comparecencia, recibirá un aviso de todo lo que pasa en su caso. Puede obtener el formulario de Comparecencia del secretario de la corte en línea en <http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/cl012.pdf>.

Certificado de mediación (Mediation certificate) (JD-CV-108)

Mediación es un programa gratis que trata de que usted y el prestamista lleguen a un acuerdo. La mediación es obligatoria si usted es propietario de un edificio para 1 a 4 familias y vive allí y se enfrenta a una ejecución hipotecaria. Puede obtener el *formulario de Mediación (Mediation)* adjunto a los documentos de la ejecución hipotecaria, del secretario de la corte, o en línea en <http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/cv108.pdf>.

Contestación (JD-CV-106)

La mayoría de la gente no tiene que llenar una *Contestación (Answer)*. Solo tiene que llenar un formulario de Contestación si tiene una *defensa* contra la ejecución hipotecaria. Una defensa significa que cree que hay una buena razón por la cual su casa no debe estar en la ejecución hipotecaria (por ejemplo, el prestamista no acreditó a su cuenta los pagos que hizo o no cumplió con un acuerdo que hizo con usted). Antes de presentar una contestación, hable con un abogado.

Lea todo el contenido de la Demanda con mucho cuidado antes de llenar el formulario de Contestación. Llene la Contestación marcando *Estoy de acuerdo (Agree)*, *No estoy de acuerdo (Disagree)*, o *No sé (Do Not Know)* para cada párrafo de la *Demanda (Complaint)*. Si no comprende un párrafo, marque

Do Not Know. Use la sección *Defensas especiales (Special Defenses)* para explicar por qué la corte debería permitirle que se quede con su casa.

Puede obtener el formulario de *Contestación* del secretario de la corte o en línea en <http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/CV106.pdf>.

Mediación

Si está atrasado en el pago de su hipoteca y corre riesgo de una ejecución hipotecaria, tendrá que reunirse con un mediador. Si su caso está calificado para mediación, ésta se programará automáticamente y puede tardar hasta 7 meses (o más si solicita una extensión). Para obtener más información, lea la Guía para propietarios de viviendas del Centro de Vivienda Justa de Connecticut.

Consejos e información para mediación

- No acepte mudarse de su casa si quiere conservar su casa.
- El mediador no puede obligar al prestamista a que acepte algo, pero puede ayudar al prestamista a ser más flexible.
- No deje de ir a todas sus citas y proporcione toda la información que le pida el mediador. Si no lo hace, el proceso de ejecución hipotecaria se puede acelerar.
- Los representantes del prestamista podrán estar presentes en algunas citas de mediación.
- Si no puede llegar a un acuerdo, puede pedir una cita con un juez después de que haya terminado la mediación.
- Si el prestamista no hace lo que pide el mediador, hable con un abogado para saber qué opciones tiene.

Vaya a todas las audiencias en la corte

Si el juez ordena la ejecución hipotecaria de su propiedad, usted puede pedir más tiempo

- para vender o refinanciar su casa,
- para permitir que sus hijos terminen el año escolar, o
- para mudarse (si usted o un familiar está discapacitado).

El juez ordenará ya sea una *ejecución hipotecaria estricta* o una *ejecución hipotecaria por subasta*, dependiendo del estado de los otros acreedores prendarios, el valor de la propiedad y si usted solicita una subasta.

¿Cuál tipo de ejecución hipotecaria me conviene?

Ejecución hipotecaria estricta	Ejecución hipotecaria por subasta
<p>El juez fijará una fecha que se llama Fecha Legal (Law Day), que es el último día que tiene para recuperar su casa. Para hacerlo, usted tiene que pagar lo que debe (en general es el monto de la deuda más los costos de la corte y honorarios de abogado). Puede tratar de vender la propiedad u obtener un préstamo para pagar lo que debe.</p> <p>Es posible que haya más de un Día Legal, pero para usted el importante es el primer Día Legal.</p>	<p>El juez fijará una Fecha de Subasta (Sale Date), que es la fecha que se rematará su casa en una subasta. Puede pagar lo que debe (en general es el monto de la deuda más los costos de la corte y honorarios de abogado), antes de la fecha de subasta. Puede tratar de vender la propiedad u obtener un préstamo para pagar lo que debe.</p> <p>En la fecha de subasta, su propiedad será rematada al mejor postor. El dinero se usará primero para pagar por los costos de la subasta y de la corte, y después para pagarles a los demandantes la deuda que usted les debe (en general el banco). Si hay algún dinero sobrante, se lo darán a usted.</p>