

por Lic. Mateo Katz

1. Del Banco a sus Abogados: después de aproximadamente 3 mes., el banco entrega la carpeta de su caso a sus abogados de foreclosure (ejecución), para iniciar el proceso judicial.
2. La Demanda se Entrega con La Corte: los abogados presentan la demanda con la corte y la pasan al alguacil para que se lo de a Usted.
3. Entrega de la Demanda: el alguacil tiene que dar la demanda a Usted en sus manos o si no, hay otras defensas! Tiene Usted 30 días para contestar la demanda después de que se le entregue—si no, el demandante tiene derecho de pedir que le den el ganado en su ausencia de Usted.
4. Moción para Juzgamiento Sumario: al ver que no hay contestación, el banco presenta con la corte una moción para pedir que se le de el juzgamiento de foreclosure (que el banco ya tiene derecho de vender la propiedad en subasta).
5. Sentencia: La corte les de el foreclosure al banco: ya tienen derecho de vender la propiedad 7 meses después de que le entregaron la demanda (6 si no vive en la casa) o 3 meses después de la sentencia, cualquier que sea mas tarde – es el tiempo adentro de lo cual Usted puede redimir la propiedad por pagar todo lo atrasado.
6. Subasta: el banco vende la casa en una subasta publico, anunciado 3 semanas enseguida en el periódico local.
7. Confirmación de subasta: el banco pondrá una moción frente a la corte para aprobar la venta de la subasta y típicamente tendrá 30 días después de esta orden para desalojar la propiedad.

Defensas, Contrademandas y Remedios

1. Fraude en la Modificación: De mas de 750,000 "modificaciones" en el 2009, solo 31,000 eran permanentes; esto significa que los bancos defraudaron a miles de personas al tono de unos 30 mil millones de dólares. Es una importante contrademanda que reclamar frente al juez.
2. Violaciones en su Hipoteca: las leyes TILA, HOEPA y RESPA ofrecen denuncias que ayudan a comprar tiempo y forzar la mano del banco en modificar.
3. moción para Mediación: se pide que la corte ordene una conferencia con ambos litigantes para negociar una modificación; es una oportunidad plenaria para resolver el problema y si no vas preparado, se pierde.

4. Descubrimiento: cualquier litigante abajo el código del procedimiento civil del estado de Illinois tiene derecho de forzar al otro litigante entregar todo documento relacionado con cualquier demanda o contrademanda y a citar a los agentes del banco a una deposición frente a un reportero de la corte.

5. Fraude al Consumidor: hay muchos ejemplos de esto, que dan derecho al consumidor hasta pedir compensación—como que toda negociación estuvo en su idioma pero todos documentos tramitados fueron en el ingles, esto es una violación de sección 2N de la Ley de Fraude al Consumidor del Estado de Illinois.

6. Falta de Revisión del HAMP/Modificación: si el banco participa en el programa, tiene que revisar su aplicación y no simplemente ignorarla o inventar no haber recibido documentos. La corte federal ha encontrado que es ilegal no revisar adecuadamente a su solicitud.

7. La "IMFL": La Ley de Ejecución Hipotecario de Illinois requiere que los bancos y sus abogados rigurosamente sigan los requisitos de cada paso de ejecución a la letra de la ley. Al atacar los errores, se le compra mas tiempo, se le hace mas costoso el proceso para el banco, y le abre a Usted otra ventana para negociar modificar a su préstamo. Si no se le entregue la demanda a sus manos, por ejemplo, se presenta una moción para descartar la demanda de la corte y el banco tiene que volver a empezar todo el caso.

SALVAR A SU CASA REQUIERE DE UNA ATENCION PROFESIONAL LEGAL