

**Representándose en un caso de la ejecución hipotecaria:**

# **Una guía**

**para los propietarios de viviendas  
en Connecticut**



# Índice

<b>Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>Capítulo 1: Cómo usar esta guía</b> .....	<b>3</b>
<b>Capítulo 2: Entender el proceso y la terminología legal</b> .....	<b>5</b>
<b>Etapa 1: La carta de demanda</b> .....	<b>7</b>
<b>Etapa 2: El reclamo, la comparecencia y la petición para la mediación</b> .....	<b>8</b>
<b>Etapa 3: Procedimientos del tribunal y la mediación</b> .....	<b>10</b>
<b>Etapa 4: El éxito de la mediación o el juicio</b> .....	<b>14</b>
<b>Etapa 5: El pos-juicio</b> .....	<b>16</b>
<b>Capítulo 3: Sea eficaz en la mediación</b> .....	<b>19</b>
<b>Capítulo 4: Si la mediación no resuelve su caso: Los documentos que debe preparar para explicarle su situación al juez</b> .....	<b>23</b>
<b>Capítulo 5: Asistir al tribunal</b> .....	<b>27</b>
<b>Averiguar cuándo usted necesita asistir al tribunal</b> .....	<b>27</b>
<b>Dé una clara explicación de su situación al juez</b> .....	<b>28</b>
<b>Capítulo 6: Entienda las decisiones finales y las fechas límites en su caso</b> .....	<b>31</b>
<b>Capítulo 7: Evalúe sus opciones y haga un plan</b> .....	<b>35</b>
<b>Capítulo 8: Dónde obtener más información y ayuda</b> .....	<b>37</b>
<b>Glosario</b> .....	<b>39</b>
<b>Apéndice (ejemplos de los formularios)</b> .....	<b>45</b>

# Introducción

Si usted está leyendo este documento, probablemente es el propietario de una vivienda que se encuentra en una situación de ejecución hipotecaria y está buscando ayuda legal. Desafortunadamente, los servicios legales gratuitos o accesibles para propietarios de viviendas son escasos en su situación. Esta guía no sustituye los consejos de un abogado, de Connecticut con experiencia en la ejecución hipotecaria ni intenta proveer consejos legales para cada situación individual. Si usted no tiene suficiente dinero para pagar su propio abogado, esta guía está diseñada para explicarle lo suficiente sobre el proceso de la ejecución hipotecaria para ayudarlo a representarse a si mismo. Si usted no está colaborando con un abogado mientras pasa por el proceso de la ejecución hipotecaria, puede obtener la asistencia de un **consejero aprobado por HUD/CHFA**.<sup>1</sup> También, consulte la parte final de esta guía con el título “Dónde obtener más información y ayuda,” en la página 37.

Muchos propietarios de viviendas en Connecticut que se enfrentan la ejecución hipotecaria se representan a si mismos en el tribunal, y muchos de ellos tienen éxito en conservar sus casas. Si usted tiene esta meta, es importante no desanimarse cuando reciba documentos del tribunal que indican el comienzo del caso de la ejecución hipotecaria. **Estos documentos solo indican el comienzo del proceso del tribunal y no significan definitivamente que perderá su casa.** Aunque el proceso puede ser intimidante, se puede manejar con éxito si entiende como funciona.

La información presentada en esta guía está diseñada para ayudar a propietarios de viviendas que viven en una casa de una a cuatro familias, y que están atrasados en sus pagos hipotecarios. También esta guía puede ayudar a personas que hayan recibido documentos de un tribunal indicando acción de ejecución hipotecaria en contra de ellos. Si usted NO es propietario de una casa de una a cuatro familias y/o si no vive en la casa donde está enfocada la ejecución hipotecaria, por favor continúe al final de esta guía al capítulo con el título “Dónde obtener más información y ayuda,” en la página 37.

Esta guía le provee la información básica para ayudarlo a:

- Entender el proceso de la ejecución hipotecaria y su cronología.
- Asegurar que usted reciba todos los documentos relevantes del tribunal
- Participar en el **Programa de mediación de la ejecución hipotecaria**, que puede ayudarlo a conseguir un acuerdo con su prestamista para que pueda evitar la ejecución hipotecaria.

<sup>1</sup> Se puede encontrar las definiciones de las palabras en **negrita** en el glosario de la página 39.

- Presentar su versión de la situación para que el juez pueda considerarla antes de llegar a una decisión.
- Entender cuando tenga que mudarse si el tribunal decide ordenar la ejecución.

Usted también puede recibir respuestas a algunas de sus preguntas hablando con consejeros de viviendas aprobado por HUD/CHFA, empleados del tribunal, y bibliotecarias del juzgado donde se va a presentar su caso. Los empleados del tribunal no le pueden dar consejos legales, pero pueden contestar preguntas sobre el procedimiento, darle los formularios correctos y ayudarlo a entender el proceso legal. Los empleados de los centros de servicio del tribunal (Court Service Centers), en algunos de los juzgados, pueden ayudarlo a llenar los formularios y buscar información sobre su caso.

**Contacte un consejero de viviendas aprobado por HUD/CHFA con anticipación para ayudarlo durante el proceso. Se puede encontrar una lista de consejeros en la página 37.**

# Capítulo 1

## Cómo usar esta guía

La ejecución hipotecaria incluye muchos pasos dentro y fuera del tribunal. Un caso de ejecución hipotecaria puede proceder rápidamente. Hay muchas palabras legales y procedimientos que pueden confundir a las personas que no están familiarizadas con el proceso. Una meta de esta guía es proveer una clara explicación del proceso de la ejecución hipotecaria y ofrecerle algunas opciones si usted se encuentra en una situación de la ejecución hipotecaria.

Consulte las secciones de esta guía que explican como usted debe manejar de su situación, cuales opciones y derechos tiene, y donde puede ir para recibir más información y asistencia.

Esta guía añade los siguientes códigos de color y símbolos a los documentos:



**Rojo = acción por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos**



**Verde = acción conducida por usted mismo (el propietario de viviendas)**



**Azul = acción por el tribunal—incluyendo los formularios del tribunal**



# Entender el proceso y la terminología legal

## Las etapas de un caso de la ejecución hipotecaria

- 1 ETAPA 1: La carta de demanda**  
Antes de la ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos típicamente manda una carta que exige el pago dentro de treinta días para evitar el proceso de la ejecución hipotecaria. Vea la página 7 para más información.
- 2 ETAPA 2: El reclamo, la comparecencia y la petición para la mediación**  
Este es el comienzo del caso en el tribunal. Estos documentos serán el primer aviso que un caso de ejecución hipotecaria ha comenzado. Vea la página 8 para más información.
- 3 ETAPA 3: Procedimientos del tribunal y la mediación**  
Estas son las dos partes principales de un caso de la ejecución hipotecaria — **las dos ocurren a la misma vez**. Vea la página 10 para más información.
- 4 ETAPA 4: El éxito de la mediación o la sentencia**  
Si la mediación no resuelve el caso, procederá al juicio. Vea la página 14 para más información.
- 5 ETAPA 5: El pos-juicio**  
Estos son los eventos que ocurren después de que se haya entregado el juicio. Vea la página 16 para más información.

**Consejo práctico:** ¡MANTEGA UN DIARIO Y GUARDE LAS FOTOCOPIAS! Mantenga un diario o una lista de todas las personas con quien habló en la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, sus nombres, y las fechas cuando usted habló con ellos. Además, debe registrar cuando entregó la información al banco, al prestamista, a la compañía hipotecaria o al servicio de préstamos, mantenga fotocopias de cada documento que usted entregó, y anote los números de teléfono y fax que usó y guarde las fotocopias de las hojas de confirmación del fax.

Dentro de la etapa 3, dos cosas ocurren a la misma vez:

- 1. Mociones y los procedimientos del tribunal, que incluyen la presentación de varios documentos por el banco y el propietario de vivienda dentro del tribunal y posiblemente frente a un juez.**
- 2. La mediación, en la cual se intenta resolver el caso al hablar directamente con un representante del banco con la ayuda de un empleado del tribunal llamado un mediador.**

Asegúrese que usted está siguiendo todo los procedimientos de cada una de estas dos cosas, todo el tiempo.

## El Proceso

La ejecución hipotecaria en Connecticut es un proceso judicial, o sea, para ejecutar una hipoteca, el banco tiene que proceder por medio del tribunal. Como es un proceso legal, el banco, el **demandante (la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, el iniciador de la demanda)**, presentará al tribunal una serie de **alegados** del caso, en un esfuerzo hacia la ejecución hipotecaria. Un alegado es una petición por escrito entregada al tribunal que incluye información que es importante para el juez. Los alegados, y cómo le afectan a usted y que puede hacer para responderlos, están definidos en detalle en esta guía. El propietario de vivienda o persona en el proceso de la ejecución hipotecaria es el **demandado**.

Además de los alegados del caso, los propietarios de viviendas en Connecticut también pueden negociar el resultado de sus casos participando en un proceso manejado por el tribunal llamado **la mediación** (hay más información sobre el programa de la mediación hipotecaria en la página 19).

El programa de la mediación hipotecaria incluye un “periodo de espera” que comienza con la demanda y puede durar hasta 7 meses. Inicialmente, usted se reunirá con un mediador solamente para premediación, que típicamente requiere que prepare documentos financieros para someterlos a su compañía hipotecaria, bajo la supervisión del mediador. Su primer premediación la fecharán para entre 7 semanas de su **fecha de regreso**. La premediación puede durar un máximo de hasta 12 semanas de su fecha de regreso, o más tiempo si la corte da permiso. Si su mediador lo recomienda, una sesión

de mediación entre usted y su compañía hipotecaria, será fechada. Dos sesiones de mediación pueden ser fechadas por su mediador. El juez también puede ordenar más mediaciones. Idealmente, usted llegará a un acuerdo con su compañía hipotecaria a través de la mediación.

Si no tiene éxito con la mediación, todavía tiene una oportunidad de presentar al juez sus justificaciones para que la ejecución hipotecaria no proceda. Bajo las leyes de Connecticut, la ejecución hipotecaria es una acción “equitativa,” esto significa que el juez tiene que considerar cualquier justificación que indique que una injusticia procedera con la ejecución. Entienda las mociones y lo que usted puede presentar para explicar completamente su situación.

Una nota importante: Si usted está participando en la mediación, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos no puede avanzar con la parte de los alegados del caso hasta que se acabe la mediación o si han pasado 8 meses desde la fecha de regreso (o si usted decide presentar una moción, una petición o una demanda que no sea una petición para retirarse o una petición relacionada con la mediación). Este período se llama **la suspensión**

**del litigio**. Después de la suspensión del litigio la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos puede presentar alegados aunque usted esté participando en la mediación.

Sin embargo, ni el banco, ni el prestador, ni la compañía hipotecaria ni el servicio de préstamos pueden recibir un **juicio** final (la decisión final en el caso pedido por el juez) hasta el fin de la mediación—aunque sea con o sin éxito. Por eso es muy importante seguir lo que está pasando en el caso durante cada etapa. El éxito, con el banco o el prestador, en la mediación no significa que el caso ya ha terminado—usted tiene que prestar atención a lo que está

**Un porcentaje alto de propietarios de viviendas que participan en la mediación hipotecaria tienen la posibilidad de no mantener su casa. Participe en la mediación aunque sea solamente para tener más tiempo para prepararse y mudarse.**



pasando con las mociones y la posición del caso para estar seguro que no pierda las fechas importantes.

### **La cronología de un caso de la ejecución hipotecaria**

Una pregunta común que hacen los propietarios de viviendas es cuánto tiempo tendrán antes de perder su casa en un caso de la ejecución hipotecaria. La cronología depende de su participación en el proceso del tribunal. Si usted no presta atención a los documentos que recibe, un jefe de la policía estatal podría venir a desalojarlo dentro de un par de meses después que reciba los primeros documentos del comienzo del caso. Por otro lado, si usted participa en el caso de la ejecución hipotecaria y entrega los documentos necesarios, asiste a las sesiones de la mediación, e informa regularmente al tribunal sobre sus esfuerzos para salvar su casa, podría tener un periodo de tiempo significativo para enfrentar la situación y hasta evitar la ejecución hipotecaria completamente. Si usted no puede salvar la casa, su participación en el caso le puede dar la oportunidad de pedirle al tribunal el tiempo necesario para encontrar una nueva vivienda y para mudar a su familia y sus pertenencias de una manera organizada. Los casos de la ejecución hipotecaria siguen una serie de pasos previsible que le dan a usted las oportunidades para explicar su situación y pedir el tiempo que usted necesite.

Revise esta guía para que sepa qué significan los papeles que recibe y qué puede pasar durante el proceso.

## **1 Los pasos de un caso de la ejecución hipotecaria**

### **PASO 1: La carta de demanda/El anuncio de la intención de acelerar**

Una **carta de demanda** es una carta mandada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos a un propietario de viviendas que supuestamente ha fallado en hacer todos los pagos hipotecarios. También se conoce como una carta de aceleración o un anuncio de la intención de acelerar. La carta de demanda típicamente declara que el préstamo está en incumplimiento y que el propietario de la vivienda tiene treinta (30) días para actualizar los pagos o pagar el préstamo en su totalidad. Si un propietario de vivienda no actualiza los pagos o si no paga el préstamo en su totalidad dentro de los 30 días, se **acelera** el préstamo—o sea, el préstamo entero está considerado vencido y el banco empezará el proceso de la ejecución hipotecaria.

La carta de demanda es el primer paso en un caso de la ejecución hipotecaria. Si usted recibe una carta de demanda, necesita organizar un plan para manejar la ejecución hipotecaria (consulte el capítulo 7 de esta guía llamado “Evalúe sus opciones y haga un plan” en la página 35).

Además de formular un plan, usted debe:

- Contactar la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos que le mandó la carta de demanda para averiguar cuáles opciones tiene para evitar que su casa entre al proceso de la ejecución hipotecaria.
- Contactar un **consejero aprobado por la organización HUD/CHFA** para ayudarle con las preparaciones de la ejecución hipotecaria, (consulte el capítulo 8 de esta guía que se

llama “Donde obtener más información y ayuda” en la página 37).

- Revisar las opciones para asistencia (consulte el capítulo 8 de esta guía que se llama “Dónde obtener más información y ayuda” en la página 35).
- Empezar a buscar la **citación y el reclamo**— un jefe policial le servirá los documentos directamente o dejará una copia en la puerta de su casa. No es necesario que el jefe le entregue los documentos directamente a usted. Es posible que el jefe policial use una puerta que usted no usa frecuentemente.

También puede que reciba otros documentos por correo de su compañía hipotecaria, o de los abogados de la compañía, incluyendo una notificación de **ejecución hipotecaria por venta al mercado**. No importa que notificación reciba, usted no está bajo obligación de negociar una venta al mercado, o una **venta corta** con su compañía hipotecaria. Todavía tendrá la oportunidad de participar en el programa de mediación y tratar de salvar su casa, si su compañía hipotecaria lo demanda.

## 2



### PASO 2: El reclamo/la citación y la mediación de la ejecución hipotecaria

#### La citación/El reclamo

La **citación** explica que una demanda ha sido iniciada en contra suya. La citación se referirá a usted como el **demandado**. La citación la hace **demandante (la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos)** que lo esta demandando, y incluirá información sobre los otros **demandados** (sea una hipoteca secundaria, o otra persona con interés o juicio en contra de su propiedad). La citación contiene una **fecha de regreso**, que es simplemente la fecha en cual las mociones/procedimientos (parte del paso 3) pueden comenzar. La fecha de regreso es solamente el comienzo de la demanda para el expediente de la corte.

Usted no tiene que ir al tribunal o someter formularios en la fecha de regreso, ni perderá su casa en la fecha de regreso.

**El reclamo** explica las justificaciones que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos está entablando en la demanda y explica lo que pide la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos del tribunal. En un caso de la ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos lo esta demandando porque reclama que usted debe dinero por un préstamo y no ha pagado de acuerdo con los términos y las condiciones del préstamo. La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos le está pidiendo que usted pague la cantidad entera del préstamo porque en su acuerdo hipotecario, usted presentó su casa como **garantía** en caso que usted no pudiera pagar su préstamo.

**SUMMONS - CIVIL**  
 JD-CV-1 Rev. 10-09  
 C.G.S. §§ 51-346, 51-347, 51-349, 51-350, 52-45a, 52-48, 52-259, P.B. Secs. 3-1 through 3-21, 8-1

**STATE OF CONNECTICUT  
 SUPERIOR COURT**  
 www.jud.ct.gov

See page 2 for instructions

TO: Any proper officer: BY AUTHORITY OF THE STATE OF CONNECTICUT, you are hereby commanded to make due and legal service of this Summons and attached Complaint.

"X" if amount, legal interest or property in demand, not including interest and costs is less than \$2,500.  
 "X" if amount, legal interest or property in demand, not including interest and costs is \$2,500 or more.  
 "X" if claiming other relief in addition to or in lieu of money or damages.

Address of court clerk where writ and other papers shall be filed (Number, street, town and zip code) Telephone number of clerk (with area code) Return Date (Must be a Tuesday)  
 (C.G.S. §§ 51-346, 51-350) ( ) ( ) Month Day Year

Judicial District G.A. Number At (Town in which writ is returnable) (C.G.S. §§ 51-346, 51-349) Case type code (See list on page 2)  
 Housing Session Number Major: Minor:

**For the Plaintiff(s) please enter the appearance of:**  
 Name and address of attorney, law firm or plaintiff if self-represented (Number, street, town and zip code) Juris number (to be entered by attorney only)

Telephone number (with area code) Signature of Plaintiff (if self-represented)  
 ( ) ( )

Number of Plaintiff(s): Number of Defendant(s):  Form JD-CV-2 attached for additional parties

Parties	Name (Last, First, Middle Initial) and Address of Each party (Number, Street, P.O. Box, Town, State, Zip, Country, if not USA)	
First Plaintiff	Name: Address:	P-01
Additional Plaintiff	Name: Address:	P-02
First Defendant	Name: Address:	D-00
Additional Defendant	Name: Address:	D-01
Additional Defendant	Name: Address:	D-02
Additional Defendant	Name: Address:	D-03

**Notice to Each Defendant**

- YOU ARE BEING SUED.** This paper is a Summons in a lawsuit. The complaint attached to these papers states the claims that each plaintiff is making against you in this lawsuit.
- To be notified of further proceedings, you or your attorney must file a form called an "Appearance" with the clerk of the above-named Court at the above Court address on or before the second day after the above Return Date. The Return Date is not a hearing date. You do not have to come to court on the Return Date unless you receive a separate notice telling you to come to court.
- If you or your attorney do not file a written "Appearance" form on time, a judgment may be entered against you by default. The "Appearance" form may be obtained at the Court address above or at www.jud.ct.gov under "Court Forms."
- If you believe that you have insurance that may cover the claim that is being made against you in this lawsuit, you should immediately contact your insurance representative. Other action you may have to take is described in the Connecticut Practice Book which may be found in a superior court law library or on-line at www.jud.ct.gov under "Court Rules."
- If you have questions about the Summons and Complaint, you should talk to an attorney quickly. **The Clerk of Court is not allowed to give advice on legal questions.**

Signed (Sign and "X" proper box)  Commissioner of the Superior Court Name of Person Signing at Left Date signed  
 Assistant Clerk

If this Summons is signed by a Clerk:  
 a. The signing has been done so that the Plaintiff(s) will not be denied access to the courts.  
 b. It is the responsibility of the Plaintiff(s) to see that service is made in the manner provided by law.  
 c. The Clerk is not permitted to give any legal advice in connection with any lawsuit.  
 d. The Clerk signing this Summons at the request of the Plaintiff(s) is not responsible in any way for any errors or omissions in the Summons, any allegations contained in the Complaint, or the service of the Summons or Complaint.

I certify I have read and understand the above: Signed (Self-Represented Plaintiff) Date

Name and address of person recognized to prosecute in the amount of \$250

Signed (Official taking recognizance: "X" proper box)  Commissioner of the Superior Court Date Docket Number  
 Assistant Clerk

(Page 1 of 2)

Usted puede encontrar muchos de los formularios en esta guía en la oficina del empleado del tribunal o en el sitio de red [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov). Si hay un formulario estándar, el número del formulario está escrito en paréntesis dentro de esta guía. Además muchos de los formularios mencionados en esta guía se pueden encontrar en el apéndice a la guía.

La citación y el reclamo es el primer aviso que indica que un caso de la ejecución hipotecaria ha comenzado oficialmente en el tribunal.



### Certificado de mediación para la ejecución hipotecaria

**El certificado de mediación para la ejecución hipotecaria** (formulario JD-CV-108 formulario #2 en la parte posterior de la guía) le llegara con la citación y el reclamo y también recibirá una copia adicional poco después de que reciba la citación y el reclamo. Siga las instrucciones del formulario para llenarlo correctamente y completamente y **preséntelo**<sup>2</sup> al tribunal. Si usted verdaderamente puede contestar “sí” a las preguntas de la Sección A del formulario o si usted es la esposa o el esposo, o la ex-esposa o ex-esposo del deudor, y la corte determina que es un sucesor en interes, su caso es elegible para la mediación. El formulario tiene que ser presentado al tribunal dentro de 15 días de la fecha de regreso y tiene que mandarle una copia al abogado de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Debe presentar un certificado de mediación y una comparecencia. Si por alguna razón usted no presenta el certificado de mediación para la ejecución hipotecaria dentro de 15 días de la fecha de regreso, puede presentar una petición para pedir la mediación más de 15 días después de la fecha de regreso (Formulario JD-CV-96 formulario #3 en la parte posterior de la guía). En este formulario, tiene que explicar las razones por la cual no presentó el certificado de mediación para la ejecución hipotecaria a tiempo. **Presente** una copia al tribunal y también a todos los otros partidos que han presentado una comparecencia en el caso (incluyendo el abogado de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos). Si se le concede la petición, usted todavía podrá entrar a la mediación.



### La comparecencia

La comparecencia (formulario JD-CL-12 formulario #1 en la parte posterior de la guía) es un formulario que tiene que llenar para proveerle su nombre y su dirección al tribunal. Usted no necesita tener un abogado para presentar una comparecencia. La fecha límite de la comparecencia es 15 días después de la fecha de regreso—o sea, presenta su comparecencia dentro de 15 días de la fecha de regreso. Presente un certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria y una comparecencia.



### Formulario de información para la mediación:

Usted recibirá un **formulario de información para la mediación** con la citación y el reclamo.

El formulario de información para la mediación lo instruirá a que comience a juntar documentos financieros, que usualmente se usan en mediación, como su talón de pago, factura de cuenta bancaria, y su declaración de impuestos. También explicara el proceso de premediación, el cual incluirá

<sup>2</sup> Se pueden **presentar** todos los formularios y alegados con el tribunal enviándolos por correo a la oficina del “Court Clerk” (oficina del empleado del tribunal), por fax al número de fax indicado por el tribunal (asegúrese que ha guardado una copia de la hoja de confirmación de fax) o presentándolos personalmente al empleado del tribunal (esta es la manera preferida). Usted también tiene que enviar una copia de cualquier documento presentado con el tribunal a los abogados de cada partido representado en el caso. Mantenga una copia de cada cosa presentada al tribunal o a la compañía hipotecaria, el prestador, el banco o el servicio de préstamos.

**FORECLOSURE MEDIATION CERTIFICATE**  
 STATE OF CONNECTICUT SUPERIOR COURT JUDICIAL BRANCH  
 www.jud.ct.gov

**Instructions to Homeowner Applicant**  
 1. Use this form if the return date in your case is on or after July 1, 2009.  
 2. Fill out this Certificate form and an Appearance form, JD-CL-12 (available at the courthouse or online at [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov)) and file them with the court not more than 15 days after the return date on the Summons.  
 3. You must mail or deliver a copy of this completed certificate form to the plaintiff's attorney, or to the plaintiff if the plaintiff is not represented by an attorney, and to all parties who have filed an appearance in the case.

**This form will be used to determine your eligibility for the Foreclosure Mediation Program.**

**Type or Print Legibly**

Name of case (Plaintiff or Summons vs. Defendant on Summons) \_\_\_\_\_ Docket number (To be filled in by court staff) \_\_\_\_\_

Return date (On upper right portion of Summons) \_\_\_\_\_ Judicial District of (On upper left portion of Summons) \_\_\_\_\_

Your name \_\_\_\_\_

Address (Number, street, town, state, zip code) \_\_\_\_\_

Telephone number ( ) \_\_\_\_\_ Business phone ( ) \_\_\_\_\_ Cell phone ( ) \_\_\_\_\_

**A. If you are an individual, answer the following questions:**

1. Do you own the property?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
2. Do you live in the property?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
3. Is it your primary residence?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
4. Is it a 1, 2, 3 or 4 family residential property located in Connecticut?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
5. Is this a mortgage foreclosure?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
6. Are you a borrower on the note?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No

*If you are not a borrower on the note, but answered "yes" to questions one (1) through five (5) and you are the spouse or former spouse of a borrower, go to Section C, on Page 2.*

*If you answered "yes" to questions one (1) through six (6) and another defendant in this case has requested or may request in Section C to participate in the Foreclosure Mediation Program as a Permitted Successor-in-Interest, who became the owner of the property as a result of divorce, legal separation, or a property settlement agreement related to a divorce or legal separation, go to Section D, 1.*

**OR**

**B. If you are filing this on behalf of a religious organization, answer the following questions:**

1. Does a religious organization own the property?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
2. Is the property located in Connecticut?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
3. Is the religious organization the borrower on the note?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No
4. Is the return date in the case on or after October 1, 2011?	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No

**ADA NOTICE**  
 The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at [www.jud.ct.gov/ADA](http://www.jud.ct.gov/ADA).

Continued on next page...  
 Page 1 of 2

una reunión personal con su mediador para preparar un paquete financiero para someter a su prestamista. Traiga estos documentos a su primera reunión de premediación. No tiene que enviarlos a la compañía hipotecaria o servicio de préstamos anteriormente. Después que someta su certificado de mediación para la ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria o servicio de préstamos le tendrá que enviar documentos por correo, dentro de 5 semanas después de su fecha de regreso. Los documentos que recibirá incluirán (1) formularios para que complete, (2) una lista de documentos de soporte, que tendrá que juntar para aplicar para los alternativos a la ejecución hipotecaria, como una modificación, (3) información de contacto para su representante en la compañía hipotecaria o servicio de préstamos, con quien puede hablar de su cuenta, (4) un historial de su cuenta de los últimos 12 meses, (5) copia de su hipoteca y pagare, y (6) cualquier modificación previa. Comience a juntar los documentos requeridos inmediatamente.

### **3 PASO 3: Los Procedimientos del tribunal**

En el paso 3, dos cosas pasan a la misma vez:

1. **Las mociones** y los procedimientos del tribunal, que incluyen la presentación de varios documentos por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos y el propietario de viviendas al tribunal y posiblemente presentándose ante un juez.

2. **La mediación**, que incluye el intento de resolver el caso hablando directamente con el banco, el prestamista, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos con la ayuda de un empleado del tribunal llamado un **mediador**.

**Las mociones** son documentos legales presentados en conexión con un caso. Son solicitudes al tribunal para mover el caso hacia un **juicio**. Las mociones sometidas a la corte tienen que ser enviadas por correo por la persona que los presenta a todas las personas que han presentado una comparecencia en el caso.

El **libro de práctica de Connecticut** contiene las reglas del tribunal superior que determinan las mociones y procedimientos del tribunal. Usted puede consultar el libro de práctica en el sitio de red [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov) o en cualquier corte.

Mientras este en el proceso de **la mediación**, y por hasta ocho meses de la fecha de regreso, la compañía hipotecaria o servicio de préstamos no está autorizado para avanzar con **los mociones** contra suya. Este período se llama **la suspensión del litigio**. (La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos pueden seguir en contra de otros partidos en el caso, por ejemplo, los prestamistas que tienen su segunda hipoteca o otros acreedores.) Durante este período, usted podrá enfocarse en la mediación. Sin embargo, si la mediación termina antes de ocho meses, **la suspensión del litigio** también acabará y la compañía hipotecaria tendrá permiso para presentar **sus mociones**. Usted tendrá 15 días para presentar una **respuesta**.

Si ha pasado ocho meses y la **mediación** todavía está en proceso, **la suspensión del litigio** terminara y la compañía hipotecaria tendrá permiso para presentar sus mociones. La compañía hipotecaria todavía no podrá terminar el caso ni obtener un **juicio de ejecución hipotecaria estricta** o un **juicio de la ejecución hipotecaria por venta** en contra de usted, con tal de que usted siga con el proceso de la mediación (consulte el paso 4 en la página 14 para más información). El juez también tiene que oír su petición para extender la mediación antes de ordenar un juicio de ejecución hipotecaria.

**La suspensión del litigio** también se acabará si usted decide presentar una moción, petición o demanda que no sea una petición para retirar el caso o una petición relacionada con la **mediación**. Se recomienda que espere hasta que la suspensión del

litigio haya terminado para presentar una **respuesta y defensas especiales**, o lo puede hacer antes.

## MOCIONES Y PROCEDIMIENTOS DEL TRIBUNAL



### Petición por defecto de incomparecencia

Si usted no ha presentado una comparecencia, la primera **petición** que usted típicamente verá en un caso es una **petición por defecto de incomparecencia**. La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos presentará esta petición en contra de todos los partidos que no han presentado un certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria o el formulario de la comparecencia a tiempo. Esta petición es una solicitud para que el caso siga sin enviar más aviso a cualquier persona que no ha presentado una comparecencia. Usted todavía puede presentar una comparecencia y un formulario JD-CL-12 (formulario #1 en la parte posterior de la guía) o una **petición para permiso de pedir la mediación más de 15 días después de la fecha de regreso** (formulario JD-CV-96 formulario #3 en la parte posterior de la guía) después de que usted reciba esta petición.



### La respuesta y las defensas especiales

**La respuesta y las defensas especiales** (JD-CV-106, formulario #6 en la parte posterior de la guía) es su respuesta formal y escrita al reclamo (puede consultar el “capítulo 4: Preparar y presentar los documentos para explicar su situación al juez” en la página 23). La primera parte—la respuesta—le da una respuesta escrita párrafo por párrafo al reclamo, declarando “accedo” (que significa que usted sabe que todos los hechos expuestos en el párrafo son ciertos), “discrepo” (que significa que usted sabe que los hechos expuestos en el párrafo no son todos ciertos) o “desconozco” (que significa que usted no sabe si los hechos expuestos en cada párrafo son ciertos o falsos) para cada párrafo enumerado del reclamo. El formulario para la respuesta y las defensas especiales solo tiene espacio para responder a 8 párrafos del reclamo. Asegúrese llenar números y contestaciones adicionales en una hoja separada si el reclamo tiene más de 8 párrafos. La segunda parte—las defensas especiales—expone cualquier información que usted quiera que el tribunal considere antes de decidir sobre la ejecución hipotecaria. Como la ejecución hipotecaria es una “acción equitativa,” el tribunal puede considerar cualquier razón que usted crea que sería “no equitativo” o injusta que el tribunal ordene la ejecución hipotecaria. Incluya sus razones en este espacio.

Si usted está en mediación, no tiene que presentar la respuesta hasta (1) 15 días después que su mediación haya terminado, o (2) la suspensión de litigio termine.

Consulte el capítulo 4 para más información sobre cómo presentar la respuesta y las defensas especiales.



### Petición por defecto de incumplimiento de alegar

La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos pueden presentar una **petición por defecto de incumplimiento de alegar** contra cualquier partido que no haya presentado una respuesta para la fecha límite. Si usted no las había presentado antes, usted puede presentar su **respuesta y defensas especiales** después de que reciba esta petición, pero usted debe hacerlo lo más pronto posible o podría perder su casa.



### Petición para un sumario del juicio

Una **petición para un sumario del juicio** es la solicitud de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos que pide que el tribunal decida que usted debe dinero de la hipoteca. La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos típicamente presentarán

esta petición si un propietario de viviendas presenta la respuesta y las defensas especiales. La petición para un sumario del juicio normalmente explica por qué la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos creen que el propietario de viviendas debe perder la casa eventualmente, a pesar de las razones que ha expuesto en su respuesta y defensas especiales.

Consulte el capítulo 4 para más información sobre la petición para un sumario del juicio.



### **Objeción a la petición para un sumario del juicio**

Una **objeción a la petición para un sumario del juicio** es la contestación del propietario de viviendas a la petición para un sumario del juicio (consulte también a “Cómo preparar su objeción a la petición para un sumario del juicio” en la página 25). Debe incluir una **afidávit**, que es una declaración jurada, que provee una explicación más detallada de las justificaciones expuestas en la respuesta y las defensas especiales. También puede incluir cualquier explicación que ayudaría al tribunal a entender la posición del propietario de viviendas, considerando lo que ha dicho la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos en la petición para un sumario del juicio.



### **Decisión del tribunal**

El tribunal dicta una **decisión** después de revisar los documentos entregados por los dos partidos. La decisión puede ordenar que la ejecución hipotecaria proceda. En este caso, el próximo paso sería que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos presente una petición para el juicio. Por otro lado, la decisión puede ordenar que habrá que seguir a un proceso de juicio porque los hechos relevantes han sido disputados y el tribunal no puede decidir lo que es cierto sin oír testimonio de los testigos. Si el tribunal ordena un proceso de juicio, el propietario de vivienda debe intentar consultar con un abogado porque puede ser difícil navegar todas las reglas del proceso de juicio sin un abogado.

Algunas, pero no todas, las peticiones van a requerir una audiencia. Consulte la sección de esta guía con el título “Averiguar cuándo tiene que asistir al tribunal” en la página 27 para más información sobre las audiencias y las fechas importantes.

Llame al empleado del tribunal o el centro de servicios del tribunal si usted no está seguro cuánto tiempo tiene para responder a cada petición que le afecta.



### **Los procedimientos del tribunal en contra de otros partidos**

Los abogados de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos pueden continuar y presentar las peticiones relacionadas con los otros acusados en el caso. Si usted vive en un condominio, si tiene una segunda hipoteca, y/u otros acreedores (como la hacienda pública también conocido como el IRS, los hospitales o las compañías de tarjetas de crédito) tienen juicios en su propiedad, ellos serán nombrados como acusados en el caso de la ejecución hipotecaria. Lea estos documentos con cuidado—muchas veces los documentos concentrados en los otros acusados del caso no afectarán su situación. Por ejemplo, estos partidos pueden recibir peticiones por defecto que no afectan sus derechos. Sin embargo, estas peticiones pueden ser confusas, entonces usted debe tener cuidado y debe prestar atención.

### **Descubrimiento**

Durante el periodo de las peticiones hay un procedimiento que se llama **descubrimiento** donde usted y la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos puede usar para pedir documentos necesarios. Puede ser un procedimiento complejo que quizás usted no querrá perseguir, aun así es una opción para obtener información del otro lado que



Muchos casos llegan a una resolución en el proceso de la mediación. Si su caso se resuelve, usted no tendrá que pasar por el resto del proceso. Consulte el capítulo con el título “Sea eficaz en la mediación”.

pueda ser crítica a su caso. Para más información sobre el descubrimiento, vea el formulario 8 en la parte posterior de esta guía y la explicación en la página 45.

## LA MEDIACIÓN



### La mediación de la ejecución hipotecaria

El programa de mediación de la ejecución hipotecaria es un proceso donde un mediador, empleado por la corte, ayuda a los partidos a negociar un acuerdo sobre la ejecución hipotecaria, muchas veces por medio de una modificación de préstamo que permite que el propietario de viviendas se quede en su casa (consulte el capítulo 3: *Sea eficaz en la mediación*, en la página 19). Un propietario de viviendas que no quiera quedarse con su casa puede también negociar otros resultados, por ejemplo, extensiones de tiempo para que el caso continúe, y/o ayuda económica para los gastos relacionados con el proceso de mudanza. El programa de mediación consistirá de dos fases. Durante, la **premediación**, se reunirá personalmente con su **mediador** en una oficina en el tribunal, para reunir sus documentos y completar los papeles para someter un paquete financiero a su prestamista. Sesiones de mediación con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos ocurrirán siguientemente. Si tiene una fecha de regreso antes de Octubre 1, 2013, usted no participara en la etapa de premediación, y empezara con las sesiones de mediación con su compañía hipotecario o servicio de prestamos. A las sesiones, atenderá su mediador, el abogado del prestamista (que tiene que estar en contacto un representante del prestamista que tenga conocimiento de su cuenta). El representante del prestamista usualmente participa por teléfono.

La etapa de premediación dura 12 semanas, aunque el mediador le puede pedir una extensión a la corte. La reunión de premediación ocurrirá entre siete (7) semanas de su fecha de regreso, y usted tendrá aproximadamente cinco (5) semanas para someter su paquete financiero al prestamista. Puede ser que usted tenga mas de una premediación. Tanto como tres (3) sesiones de mediación con el prestamista seguirán, dependiendo en la recomendación de su mediador. Una sesión de mediación adicional se puede citar si los partidos están de acuerdo. Si la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos no esta de acuerdo con extender la mediación, o si ya ha tenido cuatro (4) sesiones de mediación, puede ser que tenga que someter una **petición para la modificación del periodo de mediación** (JD-CV-96, formulario 3 en la parte posterior de esta guía).

Las razones por la petición pueden incluir que la compañía hipotecaria o servicio de préstamos no ha decidido con respecto a su petición de modificación de préstamo, o que necesitas más tiempo para que algo ocurra, y el periodo de mediación no debe terminar. Debe explicar porque es probable que llegara a un acuerdo con su prestamista si la mediación continúa. Puede ser que tenga que presentarse en frente del juez para explicar su petición. (vea también el capítulo 5: *Asistir al tribunal*).

Si se le pase la fecha límite para entregar el certificado de mediación para la ejecución hipotecaria (JD-CV-108), usted todavía puede pedir la mediación presentando una **petición para pedir la mediación mas de 15 días después de la fecha de regreso** (JD-CV-96, formulario 3 en la parte posterior de esta guía).

Si su caso termina siendo retirado de la mediación y en cualquier momento en el proceso usted cree que hay una buena razón para que su caso regrese a la mediación, como un cambio en sus circunstancias, usted puede presentar una **petición para reinclusión** (JD-CV-136, Formulario 5 en el apendice) y explicarle su situación al juez.

Participe en la mediación si quiere mantener su casa o si necesita más tiempo para encontrar otro lugar donde vivir. Hay muchos programas de modificación de préstamos y otras opciones disponibles a los propietarios de viviendas y los mediadores pueden dirigirle a otros recursos de asistencia. Prepárese para la mediación repasando las secciones de esta guía que incluyen como preparar un plan, y explorar todas las opciones posibles mientras que este en el proceso de la mediación.

RECUERDE, después del periodo de espera, la compañía hipotecaria o servicio de préstamos puede continuar su presentación de mociones, y intentara continuar el caso al juicio mientras el proceso de la mediación continúe. Usted debe prestar atención a la parte sobre las mociones del caso aunque este participando en mediación.

## **4 PASO 4: El juicio (o la mediación exitosa)**

Si usted negocia exitosamente con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos en la mediación, **retirarán** el caso. O sea, será desestimado y terminará el caso de la ejecución hipotecaria.

Si usted no negocia exitosamente para llegar a un fin del caso, irá al juicio. Cuando se concede la petición para el juicio, el tribunal establecerá un “**día de la ley**” o un día de venta.

En conexión con la petición para el juicio, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos entregarán una tasación y un affidavit de la deuda total que usted debe en el día del juicio. Usted debe revisar estos documentos por cualquier error obvio y decirle al tribunal si encuentra algún error.



### **Affidavit federal para programas de mitigación de pérdidas**

Revise este affidavit con cuidado. La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos lo usará para explicar sus razones para proceder con la ejecución hipotecaria, y por qué usted no cualifica para un programa de modificación del gobierno (por ejemplo **el programa Making Home Affordable**) o, si usted tiene un préstamo asegurado por una agencia del gobierno (por ejemplo FHA), por qué no cualifica para los programas de mitigación de aquella agencia. Es similar a una carta de negación que puede haber recibido de su servicio de préstamos. Debe estar preparado para explicar porque la Affidavit esta incorrecta o anticuada.

Es posible que usted necesite ayuda de **un consejero aprobado por HUD/CHFA** para que le explique las razones por las que usted cualifica para asistencia bajo un programa federal de la mitigación de pérdidas.



### **Petición para el juicio de la ejecución hipotecaria estricta**

La petición para el juicio de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos típicamente es una **petición para el juicio de la ejecución hipotecaria estricta**, la cual es su solicitud para que el tribunal haga su decisión final para la ejecución hipotecaria. Una ejecución hipotecaria estricta es una ejecución hipotecaria sin una venta de **subasta**. La petición para el juicio de la ejecución hipotecaria estricta incluirá una declaración sobre la deuda total que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos alega que el propietario debe. También incluirá una tasación que declara lo que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos contiene que es el valor de su casa. (Para averiguar el valor de su casa, llame a un agente de bienes raíces, un experto en la tasación de los bienes raíces, o, para un estimado general, usted puede visitar un sitio del internet, por ejemplo [www.zillow.com](http://www.zillow.com). Su casa puede ser valorada más o menos de la cantidad nombrada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos.) La petición pedirá que el tribunal



entre un juicio-una decisión final-ordenando que usted pierda el título de su propiedad en una fecha decidida por el tribunal, llamada el “**día de la ley**”. (Consulte el capítulo 2: “el pos-juicio” en la página 16). Si usted quiere pedir un día de la ley o día de venta que ocurra más tarde, debe asistir al tribunal en la fecha en que su caso va a ir al juicio para hacer esta petición directamente al juez.



### **Petición para la ejecución hipotecaria por la venta**

Un propietario de viviendas puede presentar una **petición para la ejecución hipotecaria por la venta** (formulario #11 en la parte posterior de esta guía) para responder a la petición para el juicio de la ejecución hipotecaria estricta. La petición para la ejecución hipotecaria por la venta es una petición para una subasta donde la casa será vendida a la oferta más alta. El propósito es darle una oportunidad al propietario de viviendas de recuperar parte del valor del **patrimonio** en la propiedad (o sea, el valor total de su casa menos las hipotecas o **embargo preventivo** en ella). Si el resultado de la subasta es más que el valor de la deuda total de la propiedad (la deuda hipotecaria), más los gastos de la venta, cualquier cantidad que sobre será pagada al propietario de viviendas. La deuda total incluirá los gastos de la ejecución hipotecaria, incluyendo los gastos para el abogado del banco, los gastos del jefe de policía, gastos de la tasación y gastos de la subasta, más la cantidad de la hipoteca y cualquier otra deuda que pertenece a la propiedad. Muchas veces, después de que se añaden todos los gastos a la cantidad de deuda hipotecaria, no hay más patrimonio en la propiedad. Esto significa que la compañía hipotecaria o el servicio de deudas recibirá cualquier dinero pagado para comprar la propiedad y el propietario no recibirá nada. Así que una ejecución hipotecaria por la venta muchas veces no ayuda a que el propietario de viviendas recupere ningún patrimonio ni dinero.

Si el tribunal encuentra que hay suficiente patrimonio, más de lo que se debe a la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, entrará la ejecución hipotecaria por la venta, y no un día de la ley, pero no hay garantía que el tribunal lo hará sin que usted se lo pida; entonces si usted cree que una venta sería mejor que una ejecución hipotecaria estricta, usted debe presentar una petición para la ejecución hipotecaria por la venta que incluya cualquier información que usted tenga sobre el valor de su casa. Usted también debe considerar la idea de vender su casa con la ayuda de un agente de bienes raíces. El tribunal también ordenará una ejecución hipotecaria por venta si la agencia de IRS tiene un embargo preventivo en su propiedad.



### **El juicio de la ejecución hipotecaria estricta**

Un **juicio de la ejecución hipotecaria estricta** es la decisión final del tribunal que ordena que el propietario de viviendas dejará de ser dueño de la propiedad el día después del **día de la ley**. Se puede fijar **el día de la ley** al mínimo 30 días después de que el juez entre el juicio de la ejecución hipotecaria estricta a los archivos del tribunal. Usted debe llamar al tribunal para determinar fecha exacta de su día de la ley, si no está seguro. **El día de la ley** es la fecha límite que se fija para que el propietario de viviendas pague todas las facturas hipotecarias más los gastos adicionales y los intereses. Por ejemplo, un **día de la ley** que ocurre el primer día de diciembre significaría que si el propietario de viviendas no paga todo el dinero que se debe a la hipoteca más los gastos adicionales y los intereses, o si no modifica su préstamo para aquella fecha, entonces el propietario de casa pierde todos sus derechos a la propiedad y el banco se quedará con la propiedad empezando con el día próximo, el 2 de diciembre, aun sin que una venta ocurra. Hasta que pase el **día de la ley**, el propietario de viviendas se mantendrá dueño de la propiedad y tendrá el derecho de **recuperar** la propiedad al pagar la cantidad

entera especificada por el juicio de la ejecución hipotecaria estricta. El propietario de viviendas puede pedir que el **día de la ley** se extienda con tal de que esta solicitud sea hecha y revisada por el tribunal antes de o hasta el mismo **día de la ley**—consulte a “la petición para abrir el juicio,” (JD-CV-107 formulario #10 en el apéndice.

NOTA: Una vez que haya pasado el día de la ley, usted no puede volver a abrir el juicio ni recuperar su propiedad sin que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos esté de acuerdo.

No deje que el día de la ley pase, si usted todavía está en el proceso de llegar a un acuerdo con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Como alternativa, usted debe presentar una petición para abrir el juicio (consulte el formulario #10 en el apéndice.)



### El juicio de la ejecución hipotecaria por la venta

Un **juicio de la ejecución hipotecaria por la venta** es una decisión final del tribunal que ordena una subasta de la propiedad a la oferta más alta. Un juicio de la ejecución hipotecaria por la venta hace lo siguiente:

- (1) Fija una fecha de venta en que tomará lugar la subasta;
- (2) Apunta un “**comité**”—un abogado designado por el tribunal para manejar la venta de cualquier propiedad en el proceso de la ejecución hipotecaria y transferir la propiedad a la oferta más alta; y
- (3) Fija una “fecha de la abogacía” en que el comité puede empezar a incurrir los gastos de la subasta, que pueden incluir los anuncios de periódico y la creación de un anuncio puesto directamente en la propiedad en la forma de un letrero. Estos gastos se añadirán a la cantidad total de la deuda que debe el propietario de viviendas.

En la comparecencia del juicio, usted puede pedir que se extienda la fecha de la venta para poder continuar la búsqueda de un acuerdo con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, vender la casa privadamente, quedarse hasta el fin del año escolar, etcétera. Después de que el juicio ya haya sido entrado, usted puede pedir que la fecha de la venta se extienda por cualquier razón similar—consulte la **petición para abrir el juicio** (JD-CV-107) en el apéndice en la página 45.

Una fecha de venta normalmente ocurrirá entre 60 y 90 días después de que el tribunal haya entrado el juicio y la venta normalmente tomará lugar un sábado al mediodía. Usted no tiene que permitir que las personas entren a su casa si no quiere, y ellos no tienen derecho a pisar su propiedad sin su permiso.

La venta tiene que ser aprobada por el tribunal, entonces el día de la venta no es el fin de su caso y usted no pierde la casa en esa fecha- usted todavía puede negociar una resolución con el banco y/o vender la casa después de la fecha de la venta (antes de que la venta haya sido aprobada por el tribunal)

## 5 PASO 5: El pos-juicio

Si su caso ha ido al juicio, usted debe mirar el calendario, para evitar la pérdida de su casa si todavía está intentando recuperarla.

Si usted todavía está intentando recuperar su casa aunque el caso ha ido al juicio, uno de los primeros pasos debe ser determinar qué tipo de ayuda adicional existe. Contacte a un **consejero aprobado por HUD/CHFA**, al tribunal o investigue los otros recursos (consulte “Dónde obtener más información y ayuda” en la página 37).

El resto de esta sección propone las maneras por medio del tribunal en que usted pueda recuperar su casa. Para cada de estas opciones, es importante saber la fecha de su **día de la ley** o su día de venta.



### **Petición para abrir el juicio**

Una **petición para abrir el juicio** (formulario JD-CV-107 formulario #10 en el apéndice) puede ser presentada después de un juicio de la ejecución hipotecaria estricta o un juicio de la ejecución hipotecaria por la venta, para pedir que el tribunal cambie el día de la ley o el día de la venta. La petición para abrir el juicio tiene que incluir una explicación sobre las razones por qué usted está pidiendo la extensión, por ejemplo, para continuar las negociaciones con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, un cambio en circunstancias económicas que mejoren las posibilidades de recuperar su casa, una necesidad de más tiempo para completar una **venta corta**, la necesidad de más tiempo adicional para mudarse, o cualquier información nueva que haya descubierto desde la última vez que usted se presentó en el tribunal. Hay un cargo de \$125 para presentar una petición para abrir el juicio. Los propietarios de viviendas que no pueden pagar el cargo pueden pedir que el tribunal dé una excepción y presentar formularios que se pueden obtener en la oficina del empleado del tribunal—pero si usted está pidiendo quedarse con su casa porque han mejorado sus circunstancias económicas, pedir una excepción a la misma vez no es una buena idea.

Si usted ha recibido un **juicio para la ejecución hipotecaria estricta** y desea extender la fecha, el tribunal tiene que decidir su petición antes o hasta el mismo día del día de la ley. En otras palabras, usted debe presentar la petición en persona al tribunal lo más pronto posible, antes del día de la ley, para asegurar que el tribunal lo haya sido citado para escuchar la petición antes o hasta el mismo día del día de la ley.

Si usted ha recibido un **juicio para la ejecución hipotecaria por la venta** y desea extender la fecha de venta, el tribunal tiene que decidir su petición antes de la fecha de venta. En otras palabras, usted debe presentar la petición en persona al tribunal lo más pronto posible antes de la fecha de venta para asegurar que el tribunal haya sido citado para una comparecencia de la petición antes o hasta el mismo día de la venta. Los propietarios de viviendas pueden evitar los gastos innecesarios de una fecha de venta cancelada al presentar la petición para abrir el juicio con tiempo suficiente para que el tribunal pueda escuchar y decidir el caso antes de la fecha de la abogacía, la fecha en la cual el comité empezará a incurrir los gastos.

Además de una petición para abrir el juicio, es posible que usted quiera presentar una **petición para reinclusión** (JD-CV-136, Formulario #5 en el apéndice) para que el caso regrese a la mediación.



### **La petición para la aprobación de la venta por el comité**

Una **petición para la aprobación de la venta por el comité** es una solicitud por el comité para que el tribunal apruebe la subasta de su casa que ocurrió en la fecha de venta. Si usted cree que tiene buenas razones para que el tribunal no apruebe la venta, usted debe presentar una objeción por escrito, una solicitud para discusión oral, y debe presentarse al tribunal en la fecha de la comparecencia sobre la petición para la aprobación de la venta por el comité para explicarle al juez por qué usted no cree que la venta debe ser aprobada. Si las ganancias de la venta son suficientes para satisfacer todas las deudas de su casa, más los gastos de la ejecución hipotecaria y la venta, usted tiene derecho a recibir cualquier dinero que sobra en una fecha más adelante.



### La ejecución de la expulsión

Si usted no resuelve su caso antes de su día de la ley o la aprobación de la venta, el banco, el prestador o la compañía hipotecaria solicitarán su evicción—o en otras palabras, solicitará que usted sea “expulsado”. Una **ejecución de la expulsión** es una orden del tribunal que instruye que un jefe policial del estado lo remueva a usted y sus pertenencias porque usted ya no es dueño y entonces no tiene derecho a quedarse en la casa. La ejecución de la expulsión declarará una fecha y hora en que usted tendrá que salir de la casa, que puede ser en un mínimo de 24 horas después de que el jefe policial entregue la ejecución de la expulsión. Si el tribunal ha entrado un juicio de la ejecución hipotecaria estricta, usted puede recibir una ejecución de la expulsión tan pronto como pase su día de la ley. Si el tribunal ha entrado un juicio de la ejecución hipotecaria por la venta, usted puede recibir una ejecución de la expulsión a un mínimo de 21 días después de que el tribunal entre una orden que apruebe la venta.

Usted puede pedir más tiempo para mudarse al presentar una **petición para la estadía de expulsión**. (Vea el formulario 12 en la parte posterior de esta guía.)



### La petición del juicio deficiencia

Si el banco obtuvo un juicio de la ejecución hipotecaria, y las ganancias de la subasta o el valor del mercado de la casa es menos que la deuda, el banco puede presentar una petición de juicio de deficiencia para recaudar la falta del dinero del propietario de viviendas anterior. El banco, sin embargo, no necesariamente continuará con la petición. Pero si el tribunal considera la petición y expide una orden que apruebe la petición que permita que el banco recupere la falta de dinero, usted debe buscar la ayuda de un abogado especializado en la bancarrota del consumidor.

# Sea eficaz en la mediación

El programa de la mediación de la ejecución hipotecaria le provee una oportunidad a los propietarios de viviendas para intentar llegar a un acuerdo con su compañía hipotecaria o servicio de préstamos bajo la supervisión de un mediador neutral, empleado por el poder judicial. El programa de mediación consistirá de dos etapas. Durante la **premediación**, se reunirá personalmente con su mediador para considerar sus opciones, y para juntar los documentos necesarios para su compañía hipotecaria. La etapa de premediación típicamente dura menos doce (12) semanas. Sesiones de mediación con su compañía hipotecaria o servicio de préstamos le seguirán. Si su fecha de regreso es antes de Octubre 1, 2013, empezara la mediación con estas sesiones con su compañía hipotecaria o servicio de préstamos. Las reglas del tribunal requieren que el representante de la compañía hipotecaria, que este disponible, conozca su cuenta, sus opciones, y lo que ocurrió en la mediación previa. Puede ser la primera vez que muchos propietarios de viviendas reciban una respuesta concreta a sus solicitudes de modificación de su préstamo o planes de pago que les puedan ayudar a evitar la ejecución hipotecaria.

La mediación es un proceso de negociación. Durante este proceso el propietario de viviendas debe asegurarse que todos los factores de su hipoteca sean considerados, incluyendo las circunstancias en que se realizó el préstamo, algún término o condición injusta, pagos malversados, falta de respuestas adecuadas a sus preguntas, o cualquier otra posible defensa a la ejecución hipotecaria. La resolución del asunto puede tomar todos estos factores y posiblemente otros en consideración.

### Como Debe Prepararse Para la Mediación

Ser proactivo es un buen método de manejar la mediación. Eso quiere decir que debe completar todos los formularios antes de la primera premediación, y llevar todos los documentos que le hayan pedido. También debe juntar la documentación adicional necesaria rápidamente, y llamar a las agencias que el mediador le recomiende. Tiene que completar la etapa de premediación para poder conseguir una mediación con su compañía hipotecaria. El mediador considerara su asistencia en la premediaciones, y su diligencia en proveer los documentos necesarios, cuando decida si debe referirlo a mediación con su compañía hipotecaria.

En las mediaciones, usted debe tener un plan o propuesta para su compañía hipotecaria, en vez de responder a la propuesta de la compañía, la cual puede ser no factible para usted. La propuesta, tiene mejor probabilidad de ser aceptada si incluye términos que usted podrá sostener en el futuro, si es más beneficioso para la compañía que una ejecución hipotecaria, y si le da razón a la compañía de pensar que usted lo cumplirá exitosamente. Puede ser útil reunirse con un **consejero aprobado por HUD/CHFA** antes de la mediación para colaborar y crear un plan. Debe hacer todo esfuerzo para conocer la historia de su hipoteca y los pagos antes de la mediación: cuando fue el último pago? Y cuánto?

### **Que Debe Llevar**

Debe llevar los documentos siguientes a la sesión de premediación y a las mediaciones:

- Su formulario de información de la mediación o el paquete separado que la compañía hipotecaria o servicio de préstamos le pide;
- Cualquier otro formulario que se le haya pedido que llene, completado como mejor pueda. Recibira los formularios en un paquete separado de la compañía hipotecaria o servicio de préstamos;
- Copias de documentos financieros como su declaración de impuestos factura de cuenta bancaria o talones de cheques recientes que muestren sus ingresos y bienes;
- Correspondencia con su compañía hipotecaria, incluso cualquier carta reciente que haya recibido pidiendo documentos adicionales, dándole el status de su aplicación, o informándole de la decisión de la compañía en relación a su aplicación;
- Hojas de trámites por fax que comprueben que usted ha entregado los documentos a su prestamista;
- Un archivo de los contactos que ha tenido con su prestamista; y
- Confirmación de cualquier otra información que haya entregado a su prestamista en su intento de recibir una modificación de su préstamo u otra alternativa a la ejecución hipotecaria.

Si no esta seguro si debe llevar un documento particular, llévelo de todas maneras por si acaso se necesita.

### **Si tiene que cambiar la fecha**

Si por alguna razón no puede asistir a su sesión de mediación, contacte al “coordinador de casos,” para la mediación del tribunal en su **distrito judicial** para averiguar como cambiar la fecha de la sesión. El numero telefónico de su distrito judicial y el empleado del tribunal aparece en su citación.

### **Mantenga un diario, y mantengase organizado**

Mantenga un diario de todas las personas con quien habla e en su compañía hipotecaria o servicio de préstamos—sus nombres y las fechas cuando hablo con ellos. También mantenga notas de cuando sometió información a la compañía hipotecaria o servicio de préstamos, mantenga copias de todos los documentos sometidos o ellos o a sus abogados. También anote los números de teléfono y fax que la compañía hipotecaria o servicio de préstamos les dijo que usara. Es común que el banco pida la misma información varias veces. Si es posible, continua sometiendo lo mismo cada vez que el banco se lo pida. Usted puede mandar los documentos por fax, de gratis, del centro de servicios de su distrito judicial (llame al empleado del tribunal para mas información), aunque puede ser que sea mas conveniente comprar su propio maquina de fax en vez de pagar, en una tienda, cada vez que tenga que enviar un fax. Si mantiene un diario, es posible que tenga que usarlo para mostrar al mediador o tribunal las fechas que entrego la información a la compañía hipotecaria o al servicio de préstamos.

## Entre Mediaciones

Asegúrese de revisar el reporte que el mediador le mandara y someterá al tribunal después de cada sesión. El reporte proveerá un resumen de lo que ocurrió en la sesión and explicara la expectativas generales para la próxima sesión, incluso lo que usted debe hacer antes. Tiene el derecho de someter información adicional al tribunal, pero tendrá que hacerlo dentro de cinco (5) días laborales.

Si es posible, intente determinar si la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos ha revisado su información antes de su próxima cita de mediación. Llame a la compañía hipotecaria o al servicio de préstamos. Si no han revisado su información, pídale al grupo de mediación de la compañía hipotecaria o del servicio de préstamos que presente una moción para una continuación de mediación. Si el tribunal acepta la moción, usted recibirá una nueva fecha para su próxima mediación.

## Como Negociar una Resolución

Cuando su compañía hipotecaria tenga todos los documentos que necesite, le debe dar una decisión en 35 días. Puede ser que le informe por correo, teléfono, o en su mediación. Si su compañía hipotecaria aprueba su propuesta, o le hizo otra oferta, revise los términos cuidadosamente y este seguro de la fecha límite para aceptar la oferta. Considere revisar la oferta con su mediador o con un consejero aprobado por HUD/CHFA, para que pueda entender sus opciones. Llame a su compañía hipotecaria si tiene alguna pregunta, y tome notas detalladas de la respuesta. Si acepta hacer pagos bajo un acuerdo “de prueba” a su compañía hipotecaria, mantenga prueba que hizo los pagos.

Si la compañía hipotecaria negó su propuesta o le hizo una oferta que no es factible para usted, no se de por vencido. Las compañías hipotecarias algunas veces hacen errores. Tome cuenta de la fecha límite para apelar la decisión, o para aceptar la oferta. La compañía hipotecaria tiene que explicar la razón por la cual lo denegó. Debe tratar de obtener todos los detalles que pueda sobre porque lo denegaron. Obtenga las cifras que la compañía uso para evaluar su aplicación, en especial el (1) ingreso total grueso y (2) el valor de su casa. Hable con su mediador o consejero aprobado por HUD/CHFA sobre la decisión de la compañía hipotecaria, y si esta correcta, si puede apelar, y cuáles son sus otras opciones. Si su ingreso u otra circunstancia han cambiado recientemente, puede reaplicar para asistencia. También puede cambiar su plan y sus metas sobre el curso de la mediación. Si su primer plan no es factible, considere si debe desarrollar otro. La compañía hipotecaria puede que le diga que va oponerse a seguir en mediación, pero debe saber que es el tribunal, no su compañía hipotecaria, que decide si las mediaciones continuaran.

## Información para los Esposos/Esposas y los Exesposos/Exesposas del Deudor

Si usted no es el deudor del préstamo, en otras palabras, usted no firmo la obligación del préstamo con la compañía hipotecaria, es posible que pueda participar en la mediación si ahora es dueño de la casa porque (1) la heredo cuando su esposo/a murió, o (2) se le fue concedida en el divorcio y su exesposo/a acede a que la compañía hipotecaria comparta su información de cuenta contigo. El **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** (JD-CV-108, formulario #2 en el apéndice) incluye preguntas en las secciones C y D, que permiten que la corte determine si usted es un **sucesor en interés permitido** elegible para mediación. Llame al tribunal o al Centro de Servicios del tribunal si tiene preguntas sobre cómo llenar el formulario, o sobre quien cualifica para el programa de mediación.





# Si la mediación no resuelve su caso: los documentos que debe preparar para explicarle su situación al juez



### Respuesta y defensas especiales

La respuesta y las defensas especiales es su respuesta formal, por escrito, al reclamo. El reclamo da la versión del prestamista sobre los hechos y términos de su hipoteca y su alegada falta de pagar como un requisito de la hipoteca. Las declaraciones en el reclamo no son necesariamente correctas. La respuesta y las defensas especiales proveen una oportunidad para decirle al juez su versión de la situación y explica las razones por las cuales usted cree que el juez no debería ordenar la ejecución hipotecaria. El juez leerá la respuesta y las defensas especiales con cuidado para decidir si hay que proceder con la ejecución hipotecaria o no. Usted debe estar seguro que todo lo que consta es preciso, porque más tarde en el caso, el juez puede pedirle pruebas para sus declaraciones en la respuesta y las defensas especiales con testimonio jurado y otra evidencia, como documentos de apoyo, por ejemplo.

Usted no tiene que presentar una respuesta y no debe hacerlo, a menos que tenga buenas **defensas** en contra de las **demandas** de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos o por cualquier otra buena razón para explicar por qué usted cree que el caso no debe estar en la ejecución hipotecaria o ir al tribunal. Refiera al “Paso Dos” para más información sobre posibles defensas. Usted puede usar la mediación para intentar salvar su casa.

#### Paso Uno: La respuesta

Para cada párrafo numerado en el reclamo, escriba:

- Accedo (significa que usted está de acuerdo que cada parte de la declaración es cierta) o
- Discrepo (significa que usted no está de acuerdo con alguna parte de la declaración) o
- Desconozco (significa que usted no tiene suficiente información para saber si la declaración es cierta o falsa y entonces pasa la responsabilidad a la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos en aprobarlo)

Cuando usted prepare su respuesta, repase cada párrafo del reclamo con cuidado y si usted cree que las demandas del prestamista no son ciertas o incorrectas, entonces usted debe marcar la caja que indica la palabra “discrepo”. Esa acción puede significar que usted tenga una defensa a la ejecución hipotecaria que puede describir en el espacio designado para “las defensas especiales”.

#### Paso Dos: Las defensas especiales

- Escriba cualquier razón que indique que sería injusto que el tribunal ordene la ejecución hipotecaria, por ejemplo si la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos no aplicó los créditos a su cuenta después de que usted hizo un pago, o si cambió los documentos que usted firmó, o si no cumplió con un acuerdo hecho con usted.

- Incluya una explicación breve y específica de los hechos que apoyan cada uno de sus razones. Junte copias de los documentos que apoyan los hechos, como la modificación del préstamo.

**Paso Tres: Presente su respuesta y las defensas especiales al tribunal**

- Al final de la respuesta, complete la certificación confirmando que, antes de la presentación, usted envió por correo una copia de la respuesta al abogado de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos y a cualquier otro abogado o partido que ha presentado una comparecencia.
- Presente la respuesta y las defensas especiales al tribunal en persona o por fax (y guarde la hoja de confirmación del fax). Asegúrese de mantener una copia de la respuesta y defensas especiales para sus archivos personales.

<p><b>ANSWER TO COMPLAINT CIVIL CASES ONLY</b> JD-CV-106 Rev. 5-13</p>	<p>STATE OF CONNECTICUT <b>SUPERIOR COURT</b> www.jud.ct.gov</p>	<p>Return date _____ Docket number _____</p>
<p>Name of case (Full name of Plaintiff v. Full name of Defendant) _____</p>		
<p><input type="checkbox"/> Judicial District   <input type="checkbox"/> Housing Session   <input type="checkbox"/> Geographical Area Number _____ at: _____</p>		<p>Address of Court (Number, street, town and zip code) _____</p>
<p><b>Answer</b> In response to each paragraph of the Complaint, please "X" whether you agree, disagree or do not know.</p>		
1. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	5. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	
2. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	6. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	
3. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	7. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	
4. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	8. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know	
<p><b>Special Defenses*</b> (Facts that you must prove (show) to the court that show that the plaintiff has no legal right to what he or she has requested in this case.)</p>		
<p>*If you need more space, continue on another sheet or sheets of paper and attach them to this Answer.</p>		
<p><b>Defendant's Certifications</b> I certify that this answer is true to the best of my knowledge.</p>		
<p>Signed (Defendant's signature) _____</p>		<p>Date signed _____</p>
<p>I also certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) _____ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.</p>		
<p>Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to*</p>		
<p>*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.</p>		<p><i>For Court Use Only</i></p>
<p>Signed (Individual attorney or self-represented party) _____ Print or type name of person signing</p>		<p>File Date _____</p>
<p>Mailing address _____ Telephone number _____</p>		
<p>The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at <a href="http://www.jud.ct.gov/ADA">www.jud.ct.gov/ADA</a>.</p>		

Para cada párrafo numerado en el reclamo, declare si usted está de acuerdo que es cierto, o que disiente o que no sabe. La respuesta debe tener el mismo número de párrafos que el reclamo. Añada más líneas si usted necesita responder a cualquier otro párrafo adicional.

Escriba cualquier defensa que usted tenga sobre el reclamo.

Cada documento que usted presente al tribunal tiene que demostrar que usted también envió copias a los otros partidos del caso. Hay que incluir el nombre y la dirección de los abogados. Siempre guarde una copia para sus archivos personales.



### Para preparar la objeción a la petición para un sumario del juicio

La **objeción a la petición para un sumario del juicio** es su respuesta, por escrito, a la petición para un sumario del juicio del demandante. En la petición para un sumario del juicio, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos generalmente discutirán que las razones que usted presentó en la respuesta y las defensas especiales no son legalmente suficientes para detener la ejecución hipotecaria. Usted tiene que presentar una objeción, por escrito, que responde a estos argumentos. Usted también tiene que presentar un affidavit (una declaración, por escrito, bajo juramento y firmada por un notario) que da más detalles sobre sus circunstancias. Su objeción y affidavit deben enfocarse en cualquier disputa factual que usted tenga con la información que ha escrito la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos en su reclamo, por ejemplo, si usted pagó a tiempo, si pagó todo el dinero debido a la hipoteca, o si la compañía presentando la ejecución hipotecaria no es dueña de su préstamo. El tribunal no permitirá una petición para un sumario del juicio ni ordenará la ejecución hipotecaria si encuentra hechos equivocados que sean relevantes a la decisión final. No hay formularios del tribunal para estos documentos, pero usted puede crear sus propios documentos y escribirlos a máquina o a mano diciendo lo que usted quiere decir o usando como ejemplo el formulario para **la objeción a la petición para un sumario del juicio** que se encuentra en el apéndice (formulario 9). Entonces usted simplemente necesita escribir los nombres de los partidos y el **número del caso** en la parte superior del documento, firme su nombre al final del documento, y añada una declaración indicando que usted ha enviado por correo las copias del documento a todos los partidos (incluyendo las direcciones de los abogados de cada partido). Usted puede recibir ayuda con el formato y encontrar a alguien que pueda autenticar su firma en el affidavit en la oficina del empleado del tribunal o en el centro de servicios del tribunal en su juzgado.



### Preparación de la petición para abrir el juicio

Una **petición para abrir el juicio** (JD-CV-107, formulario 10 en el apéndice) es el documento que usted necesita presentar si quiere pedir más tiempo al tribunal después de que el tribunal ha hecho una decisión final sobre la ejecución hipotecaria. El tribunal ha hecho una decisión final si usted ha recibido uno o ambos de lo siguiente:

- Juicio para la ejecución hipotecaria estricta
  - con un día de la ley, el día antes de que usted perderá el título de su casa automáticamente por ley
- Juicio para la ejecución hipotecaria por venta
  - con una fecha de venta, cuando su casa se venderá por una subasta al mejor postor.
  - con una fecha más temprana donde los gastos de la venta pueden empezar a incurrir.

La petición para abrir el juicio es su solicitud al tribunal para eliminar (“deshacer”) o cambiar (“extender”) el día de la ley o la fecha de la venta. Hay un honorario de \$125.00 por esta moción. La petición para abrir el juicio incluye una sección en donde usted puede explicar sus razones para pedir una extensión de tiempo. Puede añadir paginas si las necesita. Estas razones pueden incluir:

- Usted está continuando su trabajo con el prestamista para encontrar una alternativa a la ejecución hipotecaria. Aunque el tribunal ha hecho su decisión final, muchos prestamistas continúan su trabajo con los propietarios de viviendas para las modificaciones del préstamo o las ventas cortas. Desafortunadamente, es posible que el

prestamista no tome las acciones necesarias para mantener el caso abierto mientras que tales esfuerzos continúen. Usted debe estar pendiente a su día de la ley o a su fecha de venta para que sepa si es necesario pedir una extensión de la fecha.

- Sus circunstancias económicas han cambiado desde el juicio para la ejecución hipotecaria estricta o el juicio para la ejecución hipotecaria por la venta entonces usted ahora tiene la capacidad para pagar la hipoteca o entrar en la modificación del préstamo. Muchos prestamistas trabajarán con los propietarios de viviendas para buscar alternativas a la ejecución hipotecaria, aunque haya un juicio final, si el propietario de viviendas tiene una nueva fuente de ingreso. Los ingresos nuevos pueden ser relacionados con un trabajo nuevo, nuevos ingresos de propiedades alquiladas, o una decisión sobre los beneficios por invalidez. Considere, también si debe someter una petición de reinclusión (JD-CV-136, Formulario 5 en el apéndice).
- Usted no tiene la capacidad para evitar la ejecución hipotecaria pero necesita más tiempo para encontrar una vivienda nueva y/o mudarse de su casa. Puede ser que el tribunal esté dispuesto a darle más tiempo si hay suficiente razón, por ejemplo para permitir que su hijo termine el año escolar, la necesidad de encontrar una vivienda adecuada para un familiar anciano o incapacitado, o por otras razones particulares. Usted debe prepararse para dar una clara explicación sobre por qué se le es difícil mudarse antes del día de la ley o la fecha de venta previamente ordenada por el tribunal.

El tribunal tiene que considerar la petición para abrir el juicio antes del día de la ley o antes de que la venta sea aprobada por el tribunal. En otras palabras, usted debe presentar la petición lo más pronto posible, y por lo menos una semana antes del día de la ley o antes de que la petición para la aprobación de la venta por el comité sea considerada. Si usted tiene una fecha de venta, puede evitar los gastos de la venta, incluyendo el letrero en frente de su casa, si presenta la petición para abrir el juicio con suficiente anticipación para que el tribunal lo pueda considerar antes de la fecha en que los gastos de la venta empiecen a incurrir (la "fecha de abogacía").

Cuando usted presente la petición para abrir el juicio, el empleado del tribunal le dará una fecha cuando el juez considerará la petición. Usted debe prepararse para ir al tribunal en la fecha indicada y dar una clara explicación de las razones por las cuales usted requiere más tiempo. Usted también debe traer todos los documentos que puedan apoyar su petición.

# Asistir al tribunal

### **Averigüe cuando usted necesita asistir al tribunal**

Si usted ha asistido al tribunal en su caso (presentando el certificado de mediación para la ejecución hipotecaria y un formulario de la comparecencia), usted recibirá noticias del tribunal cuando haya una fecha para la comparecencia en el juzgado. Las reuniones de pre-mediación y las sesiones de mediación toman lugar en el juzgado, pero no en el tribunal en frente del juez. Las peticiones y las mociones se consideran en el tribunal en frente del juez. Es importante que usted reconozca y entienda estos documentos para no perder las fechas importantes del tribunal. Si la petición para el juicio de la ejecución hipotecaria estricta o una petición para la ejecución hipotecaria por la venta están prevista en su caso, es particularmente importante que usted asista al tribunal en la fecha que será considerada. Esta información aparecerá en el calendario corto descrito en los párrafos siguientes.

### **Reuniones de Premediación y Sesiones de Mediación**

Ya cuando usted haya presentado su certificado de mediación para la ejecución hipotecaria, reciba documentos de su prestamista, y recibirá una notificación por correo que le dará una cita para la primera reunión de premediación. Las citas para reuniones de premediación y sesiones de mediación siguientes también llegarán por correo. Si usted no puede asistir a la hora citada, tiene que contactar a los mediadores o al coordinador de los casos en su distrito judicial lo más pronto posible. El coordinador de los casos puede ayudarle a presentar los formularios necesarios para cambiar la fecha. Si no puede ir en persona a la sesión por una discapacidad o privación significativa, puede pedir participar por teléfono.

### **El calendario corto**

Las peticiones que requieren una audiencia, en frente del juez, incluyendo las peticiones para el sumario del juicio, las peticiones para el juicio y las peticiones para abrir el juicio y algunas mociones para extender la mediación después de las tercera o algunas veces cuarta sesión de mediación, (pero no para las peticiones de defecto) serán citadas en **“el calendario corto”**. Usted recibirá notificación, por correo, de la audiencia en conexión con estas mociones, poco antes de la fecha de la audiencia. (Las peticiones para abrir juicio presentadas poco antes del día de la ley o una fecha de venta pueden ser apuntadas para una audiencia inmediata, y en este caso usted no recibirá una notificación por correo; en cambio, su petición será “escrita” en el calendario corto.

Un calendario corto es un horario que contiene una lista de los casos con las peticiones para un juez en una fecha particular. Normalmente es el lunes que viene (o quizás el lunes que cae dentro de quince días del día en que usted recibe el calendario). Muchos otros casos estarán citados para la misma hora que el suyo. La notificación le dará el número de posición de su caso en el calendario corto. También, incluirá el título de la moción que el tribunal oirá.

Llame al tribunal después de las 4:00 de la tarde el jueves o cualquier hora el viernes de la semana antes de su cita en el calendario corto. Está preparado para decirle al empleado del tribunal el número de su posición en el calendario para acelerar la llamada. Si el empleado dice que el caso está marcado con la palabra "LISTO (READY)", pregunte si usted tiene que asistir al tribunal. Si el empleado del tribunal le dice que el caso está marcado "SUSPENDIDO (OFF)", usted no tiene que asistir al tribunal. Probablemente recibirá otro calendario corto en el futuro y en tal momento usted debe seguir el mismo proceso.

Si la petición en la lista es una petición que usted ha presentado (por ejemplo una petición para reinclusión en la mediación, una petición para abrir el juicio, o una moción para extender la mediación), entonces usted tiene que llamar al tribunal antes de las 4:00 de la tarde el jueves antes de la fecha del calendario corto para marcar la petición como "LISTA" para que el juez la escuche en el día indicado por el calendario corto. Si usted marca la petición como "LISTA", usted tiene que notificar al abogado del prestamista con anticipación (por fax o por teléfono) y a cualquier otro partido o abogado que haya aparecido en el caso marcado "LISTO". Si usted tiene preguntas sobre la posibilidad que la petición sea considerada en el tribunal, preguntele al empleado del tribunal.

### **La página web judicial**

Los tribunales en Connecticut son administrados por el poder judicial del estado que mantiene una página web: [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov). La página web del poder judicial provee una opción para buscar su caso (Case Look-Up) donde usted puede revisar el status de su caso al inscribir su nombre o su número del caso en las secciones indicadas. Para ciertos casos, podrá ver los documentos que han sido sometidos a la corte. Si usted tiene acceso a una computadora, puede usar el sitio para chequear el progreso de su caso—aunque usted todavía debería de leer con cuidado todas las notificaciones del calendario corto que reciba del tribunal. La página web del poder judicial también contiene enlaces a otros recursos relacionados con su caso, como las direcciones de los tribunales y los formularios oficiales.

Esta página contiene los nombres y las direcciones de todas las personas que han presentado una comparecencia en su caso. Puede usar este sitio para encontrar nombres y direcciones cuando tiene que mandar copias de todos sus documentos a los otros partidos en el caso.

### **Si usted asiste al tribunal, dé una explicación clara de su situación al juez**

Es posible que usted tenga que presentarse ante el juez una vez o más durante su acción de la ejecución hipotecaria. Normalmente, usted pide que el juez demore el orden de un juicio final de la ejecución hipotecaria para obtener más tiempo a buscar alternativas.

Es posible que el juez escuche muchos casos de ejecución hipotecaria en un mismo día, entonces es importante ser breve y claro cuando le toque hablar con el juez. Al juez le interesa principalmente lo que usted pide y las explicaciones que usted tiene para apoyar su posición, si usted entiende lo que está pasando y si usted es directo sobre lo que quiere.

Puede ser útil escribir de antemano algunos puntos que quiera recordar. Los temas principales probablemente serán:

- Lo que usted está haciendo para salvar su casa (su plan).

- El tiempo que usted necesita para proceder con su plan.
- Las razones por qué la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos no debe proceder con la ejecución hipotecaria en el momento indicado (por ejemplo para permitir que sus hijos terminen el año escolar o porque usted está activamente negociando con su compañía hipoteca).
- Cualquier acción por parte de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos que afecta su capacidad para proceder con el plan de salvar su casa.

Sea específico pero breve. Refiera su argumento al juez, no al abogado de la compañía hipotecaria. Lleve cualquier documento que apoye su petición. Esté preparado y sea respetuoso con el juez, le ayudará mucho.

Si el Inglés no es su lenguaje principal, la corte puede proveer un interprete, de gratis. Llame a el secretario del tribunal para pedir un interprete lo mas pronto posible. Si tiene una discapacidad puede pedir una acomodación razonable para permirtir que pueda tener acceso pleno y igual a la corte. Llame al secretario del tribunal, o llame a envíe correo electronico a la persona en cargo de ADA en la corte. El nombre de esta persona se puede encontrar en sitio de internet del poder judicial.





# Entender las decisiones finales y las fechas límites de su caso

Usted no tiene que mudarse de su casa solamente porque ha recibido documentos de la ejecución hipotecaria del tribunal. El tribunal tiene que hacer la decisión final de la ejecución hipotecaria, llamada el juicio. Usted recibirá el juicio por correo y le darán las fechas importantes que determinarán cuándo tiene que mudarse de su casa.

Hay dos tipos de juicio en un caso de la ejecución hipotecaria. Es importante entender cuál tipo ha recibido porque los dos tipos tienen diferentes fechas límites.

### **El juicio de la ejecución hipotecaria estricta—El día de la ley**

El juicio de la ejecución hipotecaria estricta le proveerá su **día de la ley**. El día después del día de la ley, usted perderá su derecho legal a ser dueño de su casa automáticamente sin cualquier acción adicional por la compañía hipotecaria ni del tribunal.

Si usted cree que tiene buenas razones para que el tribunal pare el proceso de la ejecución hipotecaria, usted puede presentar una **petición para abrir el juicio** (JD-CV-107, formulario #10 en el apéndice) y pedir que el juicio de la ejecución hipotecaria estricta sea suspendido o que el día de la ley sea extendido a una fecha más adelantada. Consulte el “capítulo 2, Entender el proceso y la terminología legal,” en la página 5, y “Preparar la petición para abrir el juicio,” en las páginas 25–26.

### **El juicio de la ejecución hipotecaria por la venta—la fecha de la venta**

El juicio de la ejecución hipotecaria por la venta le proveerá una fecha de la venta, la cual es la fecha de la subasta. El juicio de la ejecución hipotecaria por la venta también le dará una fecha antes de la fecha de la venta donde el comité (el abogado designado por el tribunal para realizar la subasta) podrá empezar a incurrir los gastos en conexión con la venta (la “fecha de abogacía”). El comité pagará por los anuncios de la subasta, que incluyen un letrero en frente de su casa, y los gastos serán añadidos a la cantidad total que usted debe.

Si usted cree que tiene buenas razones para que el tribunal pare el proceso de la ejecución hipotecaria, usted puede presentar una petición para abrir el juicio y pedir que la ejecución hipotecaria por venta sea suspendida o que la fecha de la venta y/o la fecha en que el comité empezará a incurrir los gastos sea extendida a una fecha más adelantada. Consulte el “capítulo 2, Entender el proceso y la terminología legal,” en la página 5, y “Preparar la petición para abrir el juicio,” en las páginas 25–26.

Después de la subasta, el comité presentará una petición para la aprobación de la venta, la cual pedirá que el tribunal apruebe los resultados de la subasta. Dejará de ser dueño de su casa cuando el tribunal apruebe la venta.

Si usted cree que tiene buenas razones para que el tribunal no apruebe la venta, usted puede presentar una objeción por escrito, llamar al comité para discutir la objeción, presentar una petición para un argumento oral (JD-CV-128, formulario 7 en el apéndice), y aparecer en el tribunal el día de la audiencia de la petición para aprobación de la venta del comité, y explicarle al juez por qué usted no cree que la venta debe ser

aprobada. Su objeción tendrá más posibilidad de tener éxito si usted no se opone a pagar el comité por su trabajo.

Si lo recaudado de la venta es suficiente para satisfacer todas las deudas pendientes de su casa, más los gastos de la ejecución hipotecaria y la venta, usted tendrá el derecho a recibir cualquier cantidad extra en una fecha futura.

### **Obtener más tiempo si usted está negociando con su prestamista**

Los prestamistas están dispuestos a negociar con los propietarios de viviendas en cada etapa del proceso si el propietario de viviendas tiene alguna posibilidad de pagar la hipoteca con una modificación de préstamo razonable. Aún si usted ha recibido un juicio de la ejecución hipotecaria estricta o un juicio para la ejecución hipotecaria por la venta, es posible que su prestamista todavía este trabajando con usted en una modificación de su préstamo. Es posible que usted pueda creer que el prestamista está trabajando para posponer la ejecución hipotecaria, o que usted no tiene que preocuparse por el día de la ley o la fecha de la venta. Recuerde que estas empresas trabajan con propietarios de viviendas en todos los estados del país y no están familiarizadas con el proceso de la ejecución hipotecaria en Connecticut. Para protegerse, *usted tiene que tomar la responsabilidad de presentar una petición para abrir el juicio para extender el día de la ley o la fecha de la venta para permitir suficiente tiempo para completar la modificación de su préstamo.* También es una buena idea presentar una petición para reinclusión (JD-CV-136, formulario #5 en el apéndice), si usted quiere que el juez regrese el caso a la mediación para que usted pueda obtener más tiempo para mudarse o para modificar su hipoteca.

### **Entender cuándo tiene que mudarse y cómo obtener más tiempo si lo necesita**

Si usted ya no tiene recursos para quedarse en su casa, debe enfocar su atención en encontrar una nueva vivienda y hacer planes para mudarse. Aún si usted no ha podido prevenir la ejecución hipotecaria, usted todavía puede pedir más tiempo para encontrar una vivienda nueva.

El mejor punto donde usted puede pedir el tiempo necesario para mudarse es ANTES de que el juez entregue una decisión final. Si está claro que el juez tiene las intenciones de ordenar la ejecución hipotecaria, usted todavía puede pedir que el día de la ley o la fecha de la venta sea suficientemente adelantada para que usted pueda hacer los planes necesarios. Usted puede hacer esto si va al tribunal en la fecha que aparece en el calendario corto para la petición del juicio de la ejecución hipotecaria estricta de la compañía hipotecaria o el servicio del préstamos. (Consulte la sección de este manual que se llama "Averigüe cuándo usted tiene que asistir al tribunal", en la página 27, para encontrar cuándo la moción será decidida.) El juez normalmente habrá escogido un día de la ley y una fecha de la venta aplicable a todos los casos vistos ese día, pero usted puede pedir un día diferente en su caso. Usted tiene que estar preparado para explicar sus razones al juez, por ejemplo cualquier dificultad en encontrar una vivienda nueva, familiares con necesidades especiales, permiso para que sus hijos puedan terminar el año escolar, u otras razones personales o de salud.

Si su caso termina en un juicio de la ejecución hipotecaria estricta, es posible que sea necesario mudarse cualquier día después del día de la ley.

Si su caso termina en un juicio de la ejecución hipotecaria por la venta, es posible que usted tenga que mudarse por lo menos 21 días después de que el tribunal apruebe la venta.

### **La ejecución de expulsión/sumario del proceso**

Si usted no resuelve su caso antes del día de la ley o la aprobación de la venta, la compañía hipotecaria o servicio de préstamos querrá desalojarlo, o sea, “expulsarlo”. Una **ejecución de expulsión** es una orden del tribunal que instruye a un jefe policial del estado a removerlo con sus pertenencias por fuerza de la casa porque usted ya no es dueño y entonces ya no está permitido a quedarse. La ejecución de expulsión indicará una fecha y hora en la cual usted tendrá que salirse de la casa. Eso puede suceder hasta 24 horas después de que el jefe policial le entregue la ejecución de expulsión. Si el tribunal ha aprobado un juicio de la ejecución hipotecaria estricta, usted puede recibir una ejecución de expulsión directamente después de su día de la ley. Si el tribunal ha aprobado un juicio por la venta, usted puede recibir una ejecución de expulsión por lo menos 21 días después de que el tribunal apruebe la venta. (El día de venta no es el ultimo día que puede estar en la casa).

Usted puede pedir más tiempo para mudarse si presenta una **petición para la estadía de la expulsión**. (Consulte el apéndice, formulario 12).

La compañía hipotecaria o el servicio de préstamos puede decidir esperar y empezar una acción de proceso sumario, un proceso que es similar pero más largo que termina en el desalojo, un procedimiento en una parte del tribunal llamada la sesión de viviendas. Un jefe policial le servirá con una notificación de renuncio para que usted pueda empezar este proceso, le seguira documentos que lo dirijiran al tribunal.

Para ayuda con la parte de la sesión de viviendas, consulte “asistencia legal” en la página 37.



# Evalúe sus opciones y haga un plan

Los propietarios de viviendas se enfrentan con la ejecución hipotecaria porque no pueden hacer sus pagos mensuales de la hipoteca. Hay varias razones por qué un propietario de viviendas no puede hacer sus pagos mensuales, como un incremento en los pagos de la hipoteca, reducción de ingresos, dificultades médicas o una combinación de varias razones. Para evitar la ejecución hipotecaria y mantener su casa, usted necesita tener un plan para manejar las circunstancias económicas que han resultado en la ejecución hipotecaria. Si usted tiene un plan, hay buenas posibilidades que tendrá éxito, y si usted hace lo necesario para mantener informado al tribunal de sus esfuerzos, tendrá una buena posibilidad de evitar la ejecución hipotecaria.

### ¿Cuáles son sus opciones?

Participe en la mediación. Aproveche el programa de mediación ofrecido por el tribunal. Muchos propietarios de viviendas en el proceso de la ejecución hipotecaria han tenido resultados exitosos cuando participan en la mediación.

Aprenda las etapas y las partes de un caso de la ejecución hipotecaria. Consulte esta guía para información detallada sobre los pasos necesarios y sus opciones.

Hay muchos recursos disponibles para los propietarios de viviendas que quieren evitar la ejecución hipotecaria. El departamento bancario de Connecticut publica y actualiza una libreta que explica todos los recursos disponibles a los propietarios de viviendas en Connecticut. Se puede obtener esta información al llamar al número telefónico del departamento bancario para la ayuda con la ejecución hipotecaria. Marque 877-472-8313 o visite el sitio web <http://www.ct.gov/dob/>.

Puede ser frustrante y confuso tratar de entender tantos programas del gobierno y opciones que ofrece su prestamista. Usted puede recibir ayuda gratuita de las **agencias aprobadas por HUD/CHFA** ubicadas en varias partes de Connecticut. Una lista de estas agencias aparece en la sección de este manual con el título "dónde obtener más información y ayuda."

### ¿Cuál es su plan?

Ya que usted ha determinado cuáles recursos son aplicables a su situación, usted puede hacer un plan para hacer lo necesario para realizarlo. Evitar la ejecución hipotecaria será más probable si usted intenta una variedad de opciones a la misma vez. Su mejor opción puede ser conseguir un acuerdo con su prestamista para una modificación de préstamo accesible. Puede recibir ayuda de un **consejero aprobado por HUD/CHFA** si presenta los documentos necesarios y también puede intentar esta opción a través del programa de mediación para la ejecución hipotecaria descrito en esta guía. Aún si usted no tiene empleo, su prestamista puede estar de acuerdo en diferir los pagos por un periodo de tiempo mientras que usted busca un nuevo trabajo, o determina si califica para el programa del estado "Emergency Mortgage Assistance Program" (Programa de asistencia de emergencia hipotecaria). Haga un plan que funcione para usted.

Mientras usted siga con su plan, debe mantener un diario de todos los contactos con su prestamista y guardar fotocopias de todos los documentos entregados con las confirmaciones de fax. No se frustre si le piden entregar los mismos documentos varias veces. Si usted puede demostrar que ha estado haciendo su mejor esfuerzo para llegar a un acuerdo razonable con su prestamista, es posible que el tribunal considere sus esfuerzos para darle más tiempo para llegar a un acuerdo antes de ordenar una ejecución hipotecaria en su casa.

Tenga cuidado en no hacer acuerdos que no sean alcanzables. El proceso puede requerir mucho tiempo y esfuerzo, y también la ayuda de un **consejero aprobado por HUD/CHFA y/o el programa de mediación para la ejecución hipotecaria**, pero muchos propietarios de viviendas en Connecticut en el proceso de la ejecución hipotecaria han terminado con modificaciones de préstamo accesibles que les permiten mantener sus casas.

Sea persistente con su compañía hipotecaria. Entregue todo los documentos que le piden a tiempo. Investigue los programas disponibles de modificación. Si la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos le dice que usted no cualifica para una modificación, insista que ellos le den razones específicas y en escrito que expliquen la decisión.

### **Cómo Funcionan las estafas de rescate para la ejecución hipotecaria**

Las ejecuciones hipotecarias son información pública y algunas compañías y abogados fuera del estado usan esta información pública para aprovecharse del miedo y la desesperación de los propietarios de viviendas en el proceso de la ejecución hipotecaria. Si usted está en el proceso de la ejecución hipotecaria, puede recibir llamadas o cartas de personas que ofrecen “ayuda” con su proceso y pidiéndole un honorario. Frecuentemente, estas personas se representan como profesionales, usando títulos como “especialista en la ejecución hipotecaria” o “experto en la modificación de préstamos”, y prometen resultados que solo ellos pueden alcanzar. Aviso: ¡Si suena demasiado bueno para que sea verdad, es que no lo es! Cuidese de estas señales comunes de esta clase de estafas:

- Si alguien lo contacta pidiéndole dinero para ayudarle con la ejecución hipotecaria.
- Si alguien le pide honorarios adelantados para negociar con su prestamista.
- Si alguien le pide que usted le entregue el título de su casa.
- Si alguien le ofrece realizar un examen “forense” de sus documentos del préstamo.
- Si alguien le garantiza una modificación de su préstamo. Nadie le puede garantizar una modificación de préstamo.

Las agencias estatales y federales están trabajando para parar muchas estafas de esta clase. Si usted ha sido contactado por alguien sospechoso, por favor repórtelo en el sitio web <http://www.preventloanscams.org>. Usted también puede quejarse directamente a la comisión federal de intercambio (Federal Trade Commission), el ministro de justicia del estado, o el departamento bancario del estado.

# Dónde obtener más información y ayuda

### Asistencia legal

#### Clínicas para la ejecución hipotecaria • 860-263-0731

The Connecticut Fair Housing Center (El centro de viviendas justas de Connecticut) ofrece clínicas legales gratuitas para los propietarios de viviendas. De agosto del 2015, hacia adelante, el centro ofrecerá una clínica en Hartford el tercer martes de la mayoría de los meses y en el condado de Fairfield el tercer miércoles de la mayoría de los meses. Llame al centro o visite [www.ctfairhousing.org](http://www.ctfairhousing.org) para obtener más información.

#### Statewide Legal Services (servicios legales estatales, también conocidos como el programa "SLS") • 800-453-3320

SLS es un servicio telefónico para asuntos legales que ayuda a individuos con bajos recursos con cuestiones legales (como la ejecución hipotecaria) siempre que no sean asuntos criminales. Cuando usted contacte SLS, un operador autorizado le preguntará información personal, sobre su familia y el ingreso total de su casa para determinar si usted califica para recibir los servicios.

#### Servicio de consejería para la ejecución hipotecaria

La división judicial ofrece un servicio de consejería gratis, facilitado por abogados voluntarios con conocimiento del proceso de ejecución hipotecaria. De agosto del 2015 hacia adelante, el servicio de consejería sera ofrecido en Bridgeport, Hartford, New Britain, New Haven, New London, Stamford, y Waterbury. Llame al centro de servicios del tribunal para enterarse donde y cuando el servicio estará disponible, o visita [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov).

#### Servicio de recomendaciones para un abogado

Estos servicios de abogacía en su condado le darán una cita con un abogado local que se especializa en bienes raíces y la ejecución hipotecaria. Ellos cobran entre \$25 y \$35 por una consulta inicial de media hora. Después de la consulta inicial, el abogado explicará los honorarios que serían necesarios para asistencia adicional.

Condado de Fairfield • 203-335-4116 • [www.fairfieldlawyerreferral.com](http://www.fairfieldlawyerreferral.com)

Condado de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland y Windham • 860-525-6052  
[www.hartfordbar.org](http://www.hartfordbar.org)

Condado de New Haven • 203-562-5750 • [www.newhavenbar.org](http://www.newhavenbar.org)

Condado de New London • 860-889-9384 • [www.nlcba.org](http://www.nlcba.org)

### Agencias de consejos aprobados por HUD/CHFA

**Bridgeport Neighborhood Trust** • 203-290-4255 extensión 107

**Catholic Charities and Family Services (caridades y servicios familiares católicos)**  
Norwich & New London (tambien sirve a Middletown) • 860-889-8346 extensión 272

**Community Renewal Team (grupo de renovación comunitaria también conocido como CRT) • Hartford • 860-560-5880**

**Greater New Haven Community Loan Fund (fondo comunitario de préstamos para el área general de New Haven) • New Haven • 203-624-7406 extensión 130**

**Neighborhood Housing Services of New Britain (servicios de viviendas del vecindario de New Britain) • 860-224-2433**

**Neighborhood Housing Services of New Haven (servicios de viviendas del vecindario de New Haven) • 203-777-6925 extensión 26**

**Neighborhood Housing Services of Waterbury (servicios de viviendas del vecindario de Waterbury, incluyendo las áreas de Danbury y Torrington) 203-753-1896 extensión 10**

**Urban League of Greater Hartford (la liga urbana para el área general de Hartford) 860-527-0147 extensión 168**

**Urban League of Southern Connecticut (la liga urbana para el sur de Connecticut) Stamford • 203-327-5810 extensión 108**

### **Otros recursos de información sobre la ejecución hipotecaria**

El centro de llamadas para la asistencia con la ejecución hipotecaria del departamento bancario de Connecticut • 877-472-8313

El centro de llamadas para el Connecticut Housing Finance Authority (la autoridad financiera de viviendas en Connecticut) • 860-571-3500 • o para una llamada gratuita: 877-571-2432

### **Información sobre la ley**

Usted puede recibir más información sobre las leyes de la ejecución hipotecaria si lee las secciones relevantes de los libros siguientes: The Connecticut General Statutes and the Connecticut Practice Book (las leyes generales de Connecticut y el libro de práctica de las leyes en Connecticut). Estos libros contienen las reglas del tribunal. Esta información está disponible en el sitio web del departamento judicial: [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov) y en las bibliotecas de las leyes del tribunal superior.



**acción equitativa**—Una demanda o un caso donde uno de los partidos piden algo que no sea dinero. Una ejecución hipotecaria es una acción equitativa. En un caso de la ejecución hipotecaria, una compañía hipotecaria o un servicio de préstamos piden que el tribunal les quite el título de la propiedad a los propietarios de viviendas.

**acelerar o aceleración del préstamo**—Si usted está atrasado en sus pagos hipotecarios, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos puede decidir que la cantidad total que usted debe en su préstamo tiene que ser pagada inmediatamente y entonces empezará el proceso de la ejecución hipotecaria. Este proceso se llama la aceleración del préstamo.

**afidávit del programa federal para la mitigación de las pérdidas**—Un formulario presentado por un prestamista que describe los intentos a resolver su situación hipotecaria. Consulte la página 14 para más información.

**alegados**—Los documentos presentados al tribunal al comienzo del proceso de la ejecución hipotecaria. Algunos de los alegados que usted puede recibir o presentar incluyen un reclamo, una respuesta, y otros. Para más información, consulte la página 10.

**banco**—Esta guía usa los términos “banco”, “prestamista”, “compañía hipotecaria” y “servicio de préstamos” para nombrar la compañía que es dueña de su hipoteca y que puede tener el derecho de empezar el proceso de la ejecución hipotecaria en su propiedad.

**calendario corto**—Un calendario corto es un horario que contiene una lista de casos con peticiones que serán escuchadas por un juez en una fecha particular. En los casos de la ejecución hipotecaria, la fecha es normalmente un lunes, empezando a las 9:30 de la mañana.

**cámara judicial**—La cámara del gobierno de Connecticut que administra los tribunales.

**carta de demanda**—Una carta enviada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos a un propietario de viviendas que no ha podido hacer todos los pagos de su hipoteca. También se conoce como una carta de aceleración. La carta de demanda típicamente declara que el préstamo está considerado en un estado de rebeldía y que el propietario de viviendas tiene treinta (30) días para actualizar el préstamo o pagarlo totalmente. Si un propietario de viviendas no actualiza su préstamo o si no lo paga totalmente durante el tiempo indicado, se acelera el préstamo, o sea, hay que pagar la cantidad entera y la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos empieza el proceso de la ejecución hipotecaria.

**certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria (JD-CV-108, Formulario 2)**—Se envía un formulario a los propietarios de viviendas con la citación y el reclamo. Un propietario de viviendas tiene que llenarlo y devolverlo dentro de los 15 días de la fecha de regreso. Se puede encontrar una copia del certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria en el apéndice.

**citación**—La notificación para un propietario de viviendas que él o ella ha sido demandado y que tiene un caso de la ejecución hipotecaria en su contra. Un jefe policial entrega la citación, y puede dejarla en la casa del demandado, entregarla directamente al demandado, o simplemente dejarla con una persona con más de 16 años de edad que vive en la casa del demandado.

**comité**—Un abogado designado por el tribunal para realizar la venta de una propiedad en el proceso de la ejecución hipotecaria.

**comparecencia**—Cuando se presenta un caso en el tribunal, cualquier persona nombrada como un partido tiene que presentar una comparecencia (JD-CL-12, formulario 1) para informarle al tribunal que han recibido el reclamo y que tienen la intención de participar en el caso. No es necesario tener un abogado para presentarse en una comparecencia. Usted debe presentar su comparecencia dentro de los 15 días de la fecha de regreso con un certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria.

**compensar/recuperar**—Pagar todo el dinero, gastos, intereses y honorarios debidos a la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Si todo el dinero está pagado, el demandante o la compañía que pidió la ejecución hipotecaria debe retirar el caso y el propietario de viviendas no perderá su casa.

**consejero aprobado por HUD/CHFA**—Un consejero que ayuda a los prestatarios en el proceso de la ejecución hipotecaria. Este consejero es entrenado y certificado por el departamento de viviendas y desarrollo urbano de los estados unidos (también conocido como HUD) y la autoridad financiera de viviendas de Connecticut (CHFA). El centro para las viviendas justas de Connecticut (Connecticut Fair Housing Center) recomienda que los prestatarios solo trabajen con consejeros **aprobados por HUD/CHFA**. Hay una lista de tales consejeros en las páginas 37 y 38. Los consejeros aprobados por HUD/CHFA pueden ayudar con: hacer presupuestos, contactar un servicio de préstamos, solicitar programas estatales y federales, y repasar las opciones de los propietarios de viviendas para refinar sus préstamos u organizar un plan de pagos con su prestamista. **SUS SERVICIOS SON GRATUITOS**. Para encontrar una lista de consejeros aprobados por HUD/CHFA, consulte a las páginas 37 y 38.

**coordinador de casos**—Un empleado del tribunal que maneja los casos presentados en su tribunal y que maneja los horarios de las audiencias y los procesos de juicio. Algunos coordinadores de casos se dedican al programa de la mediación para la ejecución hipotecaria.

**decisión**—La determinación del juez sobre lo que debe pasar en un caso.

**defensas especiales**—Las razones que explican por qué usted cree que sería injusto que el tribunal ordene la ejecución hipotecaria.

**defensas**—Una razón o razones que explican por qué la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos no puede seguir con el proceso de la ejecución hipotecaria.

**demandado/acusado**—La persona a quien se entablan una demanda en un caso. Los propietarios de viviendas en un caso de la ejecución hipotecaria son los demandados.

**demandante**—La persona o compañía que entabla la demanda. En un caso de la ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos será el demandante.

**demandas**—Una demanda legal o una petición pidiendo que el tribunal tome acción sobre un asunto.

**descubrimiento**—Un proceso donde los partidos de una demanda son permitidos obtener entre ellos otra información relevante al caso. El descubrimiento por escrito se facilita al enviar interrogatorios y peticiones para la producción al partido opuesto (con copias enviadas a todos los partidos). Para saber más sobre el descubrimiento por escrito, consulte el formulario 7 y la nota que lo acompaña en el apéndice. El empiezo del descubrimiento puede parar el proceso de **la suspensión del litigio**.

**La suspensión del litigio**—Durante hasta ocho meses de la fecha de regreso, mientras que el caso siga en la mediación, una compañía hipotecaria no puede presentar una moción, petición o demanda en contra de un propietario de viviendas. Ya que la mediación o el periodo de ocho meses se acabe, o ya que el propietario de viviendas presente una moción, petición o demanda que no es una moción para desestimar o una petición relacionada con la mediación, la compañía hipotecaria puede presentar los documentos. El proceso de la suspensión del litigio no le impide a una compañía hipotecaria en presentar documentos en contra de un propietario de viviendas que no haya comparecido o a un partido que no sea el propietario de viviendas.

**día de la ley**—En Connecticut, después de entrar en un caso de la ejecución hipotecaria, el tribunal establece un día de la ley. El día después del día de la ley, el título y el derecho legal de la propiedad se transfiere a la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos.

**distrito judicial**—El estado de Connecticut está dividido entre trece distritos judiciales que sirven a todas las ciudades y pueblos del estado. El distrito judicial donde su caso ha sido presentado estará escrito en la parte superior del reclamo para la ejecución hipotecaria.

**ejecución de la expulsión**—Una orden del tribunal que instruye a un jefe de la policía estatal a removerlo de su casa con sus pertenencias, a fuerza si es necesario, porque usted ya no es dueño y ya no está permitido quedarse en la propiedad.

**ejecución hipotecaria por venta al mercado**—Un proceso opcional igual a una venta corta normal, excepto que incluye un acuerdo entre usted y su compañía hipotecaria, que obtendrán aprobación de la corte para la venta. No importa que notificación reciba, usted no está bajo ninguna obligación de negociar una ejecución por venta al mercado, o una venta corta, con su compañía hipotecaria. Su compañía hipotecaria y su agente de bienes raíces tendrán más información sobre este proceso.

**embargo preventivo**—Una concesión de una propiedad en cambio por un pago de deudas.

**empleo del tribunal**—Un empleado de la cámara judicial que mantiene los archivos oficiales de los casos presentados en su tribunal. La oficina del empleado del tribunal recibe todos los papeles del tribunal y puede designar fechas para las audiencias.

**equidad/patrimonio**—Un término legal que representa el valor monetario de su casa menos cualquier hipoteca o embargo preventivo en la propiedad.

**fecha de regreso**—La fecha que establece los períodos para presentar varios documentos en un caso. No es un día para asistir al tribunal.

**fecha de venta**—La fecha en que una propiedad será vendida por subasta, normalmente un sábado al mediodía.

**garantía**—La propiedad prometida por el dueño a la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos en cambio por una hipoteca u otro tipo de préstamo.

**juicio de la ejecución hipotecaria por la venta**—Una decisión hecha por el tribunal que ordena una subasta de la propiedad a la oferta más alta. Un juicio de la ejecución hipotecaria por venta hace lo siguiente: (1) establece un día de venta en la cual tomará lugar la subasta; (2) designa un **“comité”**—un abogado designado por el tribunal para realizar la venta de cualquier propiedad de la ejecución hipotecaria; y (3) establece una fecha en que el comité puede empezar a incurrir los gastos de la subasta, incluyendo los gastos de los anuncios y un letrero puesto en la propiedad. Estos gastos serán acumulados con la deuda total del propietario de viviendas.

**juicio de la ejecución hipotecaria estricta**—La decisión final del tribunal ordenando que el propietario de viviendas perderá su derecho de ser dueño después del día de la ley. El día de la ley puede ser 30 días o más después de que el juez entre la decisión del juicio de la ejecución hipotecaria estricta en los archivos del tribunal.

**juicio**—Una decisión hecha por un juez sobre lo que debe pasar al fin de un caso.

**mediación**—El proceso de sentarse con un mediador, el propietario de viviendas, y la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. La mediación incluye una o varias reuniones.

**mediador**—En el proceso de la ejecución hipotecaria, un mediador es un empleado del tribunal entrenado para ayudar al propietario de viviendas y la compañía hipotecaria a que lleguen a un acuerdo sobre lo que debe pasar con el caso de la ejecución hipotecaria.

**número del caso**—El número designado a su caso por el tribunal. Normalmente está ubicado en la parte superior, a la derecha, en los documentos del tribunal o en los documentos presentados al tribunal, excepto en la citación y en la demanda. Llame al tribunal si no sabe su número de caso.

**objeción a la petición para el juicio**—La respuesta de un propietario de viviendas a la petición para la ejecución hipotecaria estricta o la petición para la ejecución hipotecaria por venta. Puede incluir explicaciones de las razones que el propietario tiene para oponerse a la decisión del prestamista.

**petición para abrir el juicio** (JD-CV-107, Formulario 10)—Aún después de que se ha entrado un juicio, un propietario de viviendas puede pedirle al juez que abra el juicio de nuevo o que reconsidere el caso. La petición tiene que incluir una explicación de las razones por qué el caso debe ser reconsiderado, por ejemplo para proveer tiempo adicional para completar una venta corta, para permitir una transición organizada a una residencia nueva, o para continuar las negociaciones con la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Se puede abrir un caso de nuevo también si hay un cambio en circunstancias económicas que puede mejorar las posibilidades de mantener la casa o por el descubrimiento de información nueva que puede afectar el caso. Hay un honorario de \$125.00 para presentar una petición para abrir el juicio. Los propietarios de viviendas que no pueden pagar el honorario pueden pedir que el tribunal no cobre el honorario si presenta un formulario para prescindir los honorarios. Se puede encontrar tales formularios en la oficina del empleado del tribunal, pero los propietarios de viviendas que quieren decirle al tribunal que pueden volver a pagar sus hipotecas de nuevo no debe también, pedir que el tribunal prescinda el honorario.

**petición para la aprobación de la venta por el comité**—Una petición por el comité para que el tribunal apruebe la subasta de una casa que ocurrió en la fecha de la venta.

**petición para la ejecución hipotecaria por la venta (JD-CV-46)**—Un propietario de viviendas puede presentar esta petición para responder a la petición para la ejecución hipotecaria estricta. La petición para la ejecución hipotecaria por venta pide una subasta donde se vende la casa a la oferta más alta.

**petición para la estadía de expulsión**—Una petición al tribunal que le permita al propietario o arrendatario quedarse en su casa. Normalmente, se permite una estadía de expulsión por un periodo limitado de tiempo hasta que algún evento específico pase, por ejemplo el fin del año escolar. Si va a pedir mas tiempo, ayuda tener una fecha espeahca para pedirle al juez.

**petición para la ejecución hipotecaria estricta**—Una petición hecha por la compañía hipotecaria o servicio de préstamos pidiendo que el tribunal haga su decisión final para terminar el caso de la ejecución hipotecaria. Una ejecución hipotecaria estricta es una ejecución hipotecaria sin una venta por **subasta**. La petición para la ejecución hipotecaria estricta incluye un sumario de la deuda total que el propietario de viviendas debe según la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Incluye también una tasación que describe lo que la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos sostiene que es el valor del mercado actual de la propiedad. La petición pedirá que el tribunal entre un juicio, o sea, una decisión final, ordenando que el propietario de viviendas pierda el título de la casa en una fecha decidida por el tribunal, y el último día que el propietario de viviendas tiene el título se llama **“el día de la ley”**.

**petición por defecto de incumplimiento de alegar**—Una petición presentada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos contra todos los partidos que no hayan presentado una respuesta a tiempo. Esta moción pide que el tribunal mueva el caso directamente a la petición para el juicio.

**petición por defecto por incomparecencia**—Una petición presentada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos contra todos los partidos que no hayan presentado un formulario de comparecencia a tiempo. Esta moción pide que el caso siga sin notificar por completo a cualquier persona que no ha presentado una comparecencia.

**petición para pedir la mediación más de 15 días después de la fecha de regreso**—Un formulario usado para pedir la mediación después de que la fecha limite ha pasado o para pedir reinclusión en la mediación. Una copia de este Formulario 3 en el apéndice. No es necesario completar la parte 2 del formulario.

**petición para un sumario del juicio**—La petición que hace la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos para que el tribunal decida que el propietario de viviendas debe dinero a la hipoteca y que ya no tiene derecho a ser dueño de la casa. La petición para un sumario del juicio normalmente explica por qué la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos cree que el propietario de viviendas debe perder la casa a pesar de las razones explicadas por el propietario en su respuesta y defensas especiales. El sumario del juicio no es el último paso en un caso de la ejecución hipotecaria.

**petición para reinclusión (JD-CV-136, formulario #5 en el apéndice)**— un propietario puede someter esta petición para pedirle a la corte que lo deje entrar a la mediación después que se ha terminado. La corte considerara si el propietario tiene buena causa para su petición, considerando también si ha habido algún cambio material en la circunstancias, como una nueva fuente de ingreso entrando a la casa.

**petición/moción**—Una petición formal pidiendo que el tribunal tome acción sobre un asunto.

**plan Obama**—El gobierno federal puede ayudarle a refinanciar o modificar su préstamo con pagos más accesibles de acuerdo con sus circunstancias económicas. Puede encontrar más información en el sitio web [www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov).

**pos-juicio**—El tiempo después de que el tribunal ha hecho una decisión en un caso y ha entregado un juicio. Aunque el caso ha ido al juicio, es posible que usted todavía tenga opciones para recuperar su casa. Contacte a un **consejero aprobado por HUD/CHFA**, el empleado del tribunal, o los recursos públicos (consulte el capítulo llamado “donde obtener más información y ayuda” de esta guía en la página 35) para más información.

**premediación**—reuniones personales entre el propietario de viviendas y un mediador, en el tribunal, antes de las sesiones de mediación con la compañía hipotecaria o servicio de préstamos. Usualmente el propietario de viviendas preparara un paquete financiero y se lo someterá a su prestamista para pedir una alternativa a la ejecución hipotecaria. Premediación solo ocurre si su fecha de regreso es Octubre 1, 2013 o después.

**presentar**—Enviar por fax, correo, o entregar algo al tribunal y a las personas del otro lado del caso legal.

**programa de mediación de ejecución hipotecaria**—Un programa creado para resolver los problemas de la ejecución hipotecaria manejado por la cámara judicial de Connecticut. Se puede encontrar más información sobre este programa en las páginas 19 y 20.

**programa “Making Home Affordable”**—Un programa del gobierno federal que provee ayuda para refinanciar o en las modificaciones de los préstamos para que las hipotecas sean más accesibles de acuerdo con su situación económica. Usted puede encontrar más información sobre esta opción en el sitio web: [www.makinghomeaffordable.gov](http://www.makinghomeaffordable.gov).

**reclamo**—El alegado original e inicial que empieza una demanda del juicio.

**respuesta/ contestación**—Esta es una respuesta formal, por escrito, al reclamo presentada por la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos. Se puede encontrar una copia de la respuesta oficial del tribunal (formulario JD-CV-106) en el apéndice, formulario 5.

**retirar**—Decirle al tribunal que el caso ya ha llegado a una resolución y/o que no es necesario seguir con más acción.

**servicio de préstamos**—La compañía que cobra los pagos hipotecarios. Muchas veces, no es la misma compañía que aprobó la hipoteca del propietario de viviendas para comprar la casa, y puede ser diferente al demandante.

**subasta**—Una venta de propiedades en donde la propiedad se vende a la persona o la compañía que ofrezca la cantidad más alta.

**sucesor en interés permitido**—el esposo o la esposa de un deudor fallecido, quien ha heredado la propiedad, o el exesposo o la exesposa quien fue concedido la propiedad en un divorcio, puede ser elegible para el programa de mediación de ejecución hipotecaria, aunque no sea el deudor, y no haya firmado la obligación del préstamo. La corte determinara si es elegible en base a sus contestaciones en la sección C y D del certificado de mediación para la ejecución hipotecaria.

**venta corta**—Cuando el dueño de una propiedad vende su casa por menos de la cantidad que se debe a la hipoteca. El prestamista tiene que estar de acuerdo con la venta, y es posible que no esté de acuerdo que el dinero de la venta cancele la deuda pendiente.

## Formularios

Muchos formularios citados en esta guía son formularios oficiales y es posible encontrarlos en el sitio web de la cámara judicial: [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov). Los formularios incluidos aquí son ejemplos de los formularios más comunes que puede utilizar en sus intentos para prevenir la ejecución hipotecaria.

Asegúrese en cada instancia que usted envíe una copia de cualquier formulario presentado a todos los abogados que hayan presentado comparecencias en su caso.

Los formularios incluidos aquí (sean ejemplos o con referencias al número oficial del formulario de la cámara judicial) son:

1. Formulario para la comparecencia (JD-CL-12)
2. Certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria (JD-CV-108)
3. La mediación para la ejecución hipotecaria—petición para pedir la mediación más de 15 días después de la fecha de regreso o petición para la modificación del periodo de la mediación (JD-CV-96) *(Si usted necesita presentar este formulario, y todavía no ha ido a la mediación, usted también debe presentar un certificado de la mediación para la ejecución hipotecaria (JD-CV-108), citado arriba.)*
4. Petición para continuar (JD-CV-21)
5. Petición para reinclusión en el programa de mediación
6. Respuesta y defensas especiales (JD-CV-106)
7. Petición para argumento (ejemplo)
8. Interrogatorios y petición para la producción (ejemplo)
9. Objeción a la petición para un sumario del juicio (ejemplo)
10. Petición para abrir el juicio (Formulario JD-CV-107)
11. Petición para la ejecución hipotecaria por venta (ejemplo)
12. Petición para una estadía de expulsión (ejemplo)

### **Una nota sobre el formulario #8— Interrogatorios y peticiones para producción**

Las reglas de los tribunales de Connecticut (capítulo 13 del *libro de práctica de las leyes en Connecticut*) proveen que los partidos en un caso de juicio están permitidos obtener la información del partido opuesto si es relevante al caso. El proceso se llama “descubrimiento”.



Se actualiza el descubrimiento al presentar interrogatorios y peticiones para la producción al partido opuesto (con copias enviadas a todos los partidos). No se presentan las peticiones para el descubrimiento con el tribunal, sino se envían por correo a los abogados del demandante. El partido opuesto tiene 30 días para responder—y puede pedir más tiempo para responder si presentan una petición para la extensión del tiempo con el tribunal. (Ellos pueden tener objeciones a algunas peticiones—si es así, si usted cree que la información es esencial a su caso, usted tendría que presentar una moción al tribunal para resolver sus objeciones.)

Si usted cree que necesita más información del demandante para prevenir que el caso de la ejecución hipotecaria vaya al juicio, usted puede entregar las peticiones para el descubrimiento.

Algunos de los problemas más comunes en los casos de la ejecución hipotecaria son si el demandante (o sea la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos) es dueño de la hipoteca y si los pagos mensuales hechos por el propietario de viviendas fueron acreditados adecuadamente. Usted puede preguntar sobre este asunto—y pedir que el demandante provea una prueba que ellos son los dueños de la hipoteca, y provean las pruebas de cualquier otro hecho que ellos han alegado en su queja.

Si usted ha enviado el descubrimiento al demandante y está esperando una respuesta de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos, usted puede considerar la posibilidad de presentar una petición al reclamo para la extensión de tiempo para alegar hasta que usted reciba la respuesta de la compañía hipotecaria o el servicio de préstamos—la petición puede determinar si usted tiene que presentar una respuesta y defensas especiales o no.

El descubrimiento—y la información que se puede encontrar en el proceso—puede ser bastante técnica y específica. Si usted no sabe lo que debe pedir o cómo pedirlo, debe buscar los consejos de un abogado para más información.

Se puede usar el formulario #6 como un ejemplo si quiere actualizar el descubrimiento.



**APPEARANCE**

JD-CL-12 Rev. 9-13  
P.B. §§ 3-1 thru 3-6, 3-8, 10-13, 25A-2

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
www.jud.ct.gov

**Instructions — See Back/Page 2**  
**ADA Notice — See Back/Page 2**

**Notice To Self-Represented Parties**

**A self-represented party is a person who represents himself or herself.** If you are a self-represented party and you filed an appearance before and you have since changed your address, you must let the court and all attorneys and self-represented parties of record know that you have changed your address by checking the box below:

I am filing this appearance to let the court and all attorneys and self-represented parties of record know that I have changed my address. My new address is below.

Return date
Docket number

**Name of case** (Full name of Plaintiff vs. Full name of Defendant)

<input type="checkbox"/> Judicial District <input type="checkbox"/> Housing Session <input type="checkbox"/> Small Claims <input type="checkbox"/> Geographic Area number _____	Address of Court (Number, street, town and zip code)
Scheduled Court date (Criminal/Motor Vehicle Matters)	

**Please Enter the Appearance of**

Name of self-represented party (See "Notice to Self-Represented Parties" at top), or name of official, firm, professional corporation, or individual attorney	Juris number of attorney or firm
---	----------------------------------

<b>Mailing Address</b> (Number, street) (Notice to attorneys and law firms - The address to which papers will be mailed from the court is the one registered or affiliated with your juris number. That address cannot be changed in this form.)	Post office box	Telephone number (Area code first)
City/town	State	Zip code
	Fax number (Area code first)	E-mail address

in the case named above for: ("x" one of the following parties; if this is a Family Matters case, also indicate the scope of your appearance)

- The Plaintiff (includes the person suing another person).
- All Plaintiffs.
- The following Plaintiff(s) only: \_\_\_\_\_
- The Defendant (includes the person being sued or charged with a crime).
- The Defendant for the purpose of the bail hearing only (in criminal and motor vehicle cases only).
- All Defendants.
- The following Defendant(s) only: \_\_\_\_\_
- Other (Specify): \_\_\_\_\_
- This is a Family Matters case and my appearance is for: ("x" one or both)
  - matters in the Family Division of the Superior Court
  - Title IV-D Child Support matters

Note: If other counsel or a self-represented party has already filed an appearance for the party or parties "x'd" above, put an "x" in box 1 or 2 below:

1.  This appearance is in place of the appearance of the following attorney, firm or self-represented party on file (P.B. Sec. 3-8): \_\_\_\_\_ (Name and Juris Number)
2.  This appearance is in addition to an appearance already on file.

**I agree to accept papers (service) electronically in this case under Practice Book Section 10-13**  Yes  No

Signed (Individual attorney or self-represented party)	Name of person signing at left (Print or type)	Date signed
--	--	-------------

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to*	For Court Use Only				
<table border="1"> <tr> <td>Signed (Signature of filer)</td> <td>Print or type name of person signing</td> <td>Date signed</td> <td>Telephone number</td> </tr> </table>	Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed	Telephone number	
Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed	Telephone number		

\*If necessary, attach an additional sheet or sheets with the name of each party and the address which the copy was mailed or delivered to.



**FORECLOSURE MEDIATION  
CERTIFICATE**

JD-CV-108 Rev. 7-15  
C.G.S. §§ 49-31k, 49-31l; P.A. 15-124

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT  
JUDICIAL BRANCH**  
www.jud.ct.gov



**Instructions to Homeowner Applicant**

1. Use this form if the return date in your case is on or after July 1, 2009.
2. Fill out this Certificate form and an Appearance form, JD-CL-12 (available at the courthouse or online at [www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov)) and **file them with the court not more than 15 days after the return date on the Summons.**
3. You must mail or deliver a copy of this completed Certificate form to the plaintiff's attorney, or to the plaintiff if the plaintiff is not represented by an attorney, and to all parties who have filed an appearance in the case.



**This form will be used to determine your eligibility for the Foreclosure Mediation Program.**

**Type or Print Legibly**

Name of case ( <i>Plaintiff on Summons vs. Defendant on Summons</i> )		Docket number ( <i>To be filled in by court staff</i> )
Return date ( <i>On upper right portion of Summons</i> )	Judicial District of ( <i>On upper left portion of Summons</i> )	
Your name		
Address ( <i>Number, street, town, state, zip code</i> )		
Telephone number (    )	Business phone (    )	Cell phone (    )

**A. If you are an individual, answer the following questions:**

- |   |                              |                             |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Do you own the property?   | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 2. Do you live in the property?   | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 3. Is it your primary residence?  | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 4. Is it a 1, 2, 3 or 4 family residential property located in Connecticut? | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 5. Is this a mortgage foreclosure?  | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 6. Are you a borrower on the note?  | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |

*If you are not a borrower on the note, but answered "yes" to questions one (1) through five (5) and you are the spouse or former spouse of a borrower, go to Section C, on Page 2.*

*If you answered "yes" to questions one (1) through six (6) and another defendant in this case has requested or may request in Section C to participate in the Foreclosure Mediation Program as a Permitted Successor-in- Interest, who became the owner of the property as a result of divorce, legal separation, or a property settlement agreement related to a divorce or legal separation, go to Section D.1.*

**OR**

**B. If you are filing this on behalf of a religious organization, answer the following questions:**

- |  |                              |                             |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Does a religious organization own the property?             | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 2. Is the property located in Connecticut?                     | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 3. Is the religious organization the borrower on the note?     | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |
| 4. Is the return date in the case on or after October 1, 2011? | <input type="checkbox"/> Yes | <input type="checkbox"/> No |

**ADA NOTICE**

The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at [www.jud.ct.gov/ADA](http://www.jud.ct.gov/ADA).

**Continued on next page...**

**C. Permitted Successors-in-Interest**

**If you are not a borrower on the note, but answered “yes” to questions one (1) through five (5) in Section A and you are the spouse or former spouse of a borrower, you may be able to participate in the Foreclosure Mediation Program as a Permitted Successor-in-Interest. Answer the following questions to help the Court determine if you qualify:**

- 1. Are you a defendant in this case?  Yes  No
- 2. Is the return date in this case on or after October 1, 2015?  Yes  No
- 3. If you answered “yes” to one (1) and two (2), how did you become the owner of the property?  
(check the box that applies to you, if any)
  - 3a. I became the only owner of the property when it was transferred to me from my deceased spouse's estate.
  - 3b. I became the only owner of the property because my deceased spouse and I held joint title to the property.
  - 3c. I became the owner of the property because it was transferred to me as a result of a divorce, legal separation, or a property settlement agreement related to a divorce or legal separation.

*If you checked 3c., go to Section D.2 and Section D.3.*

**D. Consents**

**If a Permitted Successor-in-Interest, who became the owner of the property as a result of divorce, legal separation, or a property settlement agreement related to a divorce or legal separation, has applied or may apply for the Foreclosure Mediation Program, you must complete this section to qualify for the Foreclosure Mediation Program: (check only the box(es) that apply)**

- 1. If you answered “yes” to questions one (1) through six (6) in Section A and another defendant has requested or may request to participate in the Foreclosure Mediation Program as a Permitted Successor-in-Interest, who became the owner of the property as a result of divorce, legal separation, or a property settlement agreement related to a divorce or legal separation, check this box to complete your consent:
  - I consent to the plaintiff mortgagee's disclosure of my non-public personal financial information to the spouse or former spouse who qualifies as a Permitted Successor-in-Interest to the extent that the plaintiff mortgagee has that information.
- 2. If you answered “yes” to questions one (1) and two (2) in Section C, and checked box 3c., check this box to complete **your consent**:
  - I consent to the plaintiff mortgagee's disclosure of my non-public personal financial information to all borrowers on this note, to the extent that the plaintiff mortgagee has that information.
- 3. If you answered “yes” to questions one (1) and two (2) in Section C, and checked box 3c., check this box to certify that all borrowers on the note have provided **their consent**:
  - I certify that all borrowers on the note have agreed to allow the plaintiff mortgagee to disclose their non-public personal financial information to me, to the extent that the plaintiff mortgagee has that information, and that the borrowers have shown their consent by (check any box that applies):
    - Submitting a Foreclosure Mediation Certificate containing their consent, or
    - Giving documentation to the plaintiff mortgagee that allows for the full disclosure of the borrower's non-public personal financial information to me.

Signed	Print name of person signing	Date signed
--------	------------------------------	-------------

**Certification**

I certify that a copy of this document was or will immediately be mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties of record who were or will immediately be electronically served.

Name and address of each party and attorney that copy was or will immediately be mailed or delivered to\*

*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was or will immediately be mailed or delivered to.		
Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed
▶ Mailing address (Number, street, town, state and zip code)	Telephone number	

**FORECLOSURE MEDIATION —  
MOTION FOR PERMISSION TO  
REQUEST MEDIATION LATER THAN  
15 DAYS AFTER RETURN DATE OR  
TO CHANGE MEDIATION PERIOD**

JD-CV-96 Rev. 8-13  
C.G.S. § 49-31k-n, P.A. 13-136

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
www.jud.ct.gov

**Instructions to person filing this form**

1. Type or print legibly.
2. Fill out section I or II of this form and file it with the court.
3. An appearance form (JD-CL-12) must be filed with this form if an appearance has not already been filed with the court.

<b>ADA NOTICE</b>
The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at <a href="http://www.jud.ct.gov/ADA">www.jud.ct.gov/ADA</a> .

Name of Case (Plaintiff v. Defendant)	Docket Number
Judicial District of	Return Date

**I. Motion for Permission to file a Foreclosure Mediation Certificate or Request later than 15 days after the return date:**

<b>PPMP</b>


I request permission to file the attached Foreclosure Mediation Certificate (JD-CV-108) or Foreclosure Mediation Request (JD-CV-93) for the following reason:

\_\_\_\_\_

**II. Motion for Modification of Mediation Period:**

<b>FMMOD</b>


I request that the mediation period be modified, as follows:

Extend the mediation period to \_\_\_\_\_ for the following reason:  
(Date)

\_\_\_\_\_ or,

Shorten the mediation period to \_\_\_\_\_ for the following reason:  
(Date)

<b>FMSHORT</b>


Signature of Person Submitting Motion	Print Name of Person Signing	Date Signed
Address (Number, street, town, state, zip code)		Telephone Number (with area code)

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\*

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.

Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed
Mailing address (Number, street, town, state and zip code)		Telephone number

<b>Order (For Court Use Only)</b>	<b>For Court Use Only</b>
<input type="checkbox"/> Granted until: _____ <input type="checkbox"/> Denied	File date
_____ _____	
By the Court (Judge/Clerk)	Date



**MOTION FOR CONTINUANCE**

JD-CV-21 Rev. 2-13  
 C.G.S. § 52-196  
 P.B. § 14-23, 14-24

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
 www.jud.ct.gov

**COURT USE ONLY**  
**MFCSE**



**Instructions To Person Making Motion**

Fill out all sections of this form except the Order section and file it with the Clerk of the Court at least three (3) days before the date of the scheduled event.

Docket number \_\_\_\_\_

Name of case (Full name of Plaintiff v. Full name of Defendant) \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/> Judicial District	<input type="checkbox"/> Housing Session	<input type="checkbox"/> Geographical Area Number _____	Address of Court (Number, street, town and zip code) _____
--	--	---	--

Date of Motion _____	Sequence Number on Short Calendar (If applicable) _____	Name of Judge Who Scheduled the Event this Continuance is Requested for (If applicable) _____
----------------------	---	---

Date of Scheduled Event \_\_\_\_\_

Person Making Motion is:  
 Plaintiff's Attorney     Plaintiff     Defendant's Attorney     Defendant     Other \_\_\_\_\_

Firm Name, if Applicable _____	Address _____	Phone Number (with area code) _____
--------------------------------	---------------	-------------------------------------

**Event For Which Continuance Is Requested:** ("X" applicable box(es) and explain below)

<input type="checkbox"/> Arbitration	<input type="checkbox"/> Early Intervention Conference	<input type="checkbox"/> Pretrial
<input type="checkbox"/> Administrative Appeal Hearing	<input type="checkbox"/> Fact-Finding	<input type="checkbox"/> Status Conference
<input type="checkbox"/> Attorney Trial Referee Proceeding	<input type="checkbox"/> Foreclosure Mediation	<input type="checkbox"/> Trial Management Conference
<input type="checkbox"/> Court Trial	<input type="checkbox"/> Jury Trial	<input type="checkbox"/> Other _____
<input type="checkbox"/> Judicial-Alternative Dispute Resolution (J-ADR)	<input type="checkbox"/> Hearing In Damages	_____

**Reason(s) For Continuance Request:** ("X" reason(s) and provide an explanation)

<input type="checkbox"/> Counsel not ready _____	<input type="checkbox"/> Discovery not complete _____
<input type="checkbox"/> Lay witness not available (Name of witness) _____	_____
<input type="checkbox"/> Counsel not available _____	<input type="checkbox"/> Other _____
<input type="checkbox"/> Party not available (Name of party) _____	_____
<input type="checkbox"/> Expert witness not available (Name of witness) _____	_____

Continue explanation, if necessary:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

For the above reason(s), I request this case be continued to (date): \_\_\_\_\_ or  at the court's discretion.

I have contacted all counsel and self-represented parties of record about my intention to seek a continuance. All of the counsel and self-represented parties:

Consent     Do Not Consent     Have not responded to the above motion for continuance and requested continuance date.

Note: An agreement to continue a matter does not mean that the motion will automatically be granted by the court.

I agree to be responsible for notifying my client, if applicable, and all counsel of record and self-represented parties whether the continuance is granted or denied, and if granted, the new date of the scheduled event.

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\* \_\_\_\_\_

Signed (Signature of filer) ▶	Print or type name of person signing	Date signed
Mailing address (Number, street, town, state and zip code)		Telephone number

<b>Order</b>	Motion For Continuance is:	Matter Continued To:	Signed (Judge)	Date
	<input type="checkbox"/> Granted <input type="checkbox"/> Denied	_____	_____	_____

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.





**FORECLOSURE MEDIATION —  
PETITION FOR REINCLUSION**

JD-CV-136 New 8-13  
P.A. 13-136, Sec. 2

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
*www.jud.ct.gov*

COURT USE ONLY  
**FMREINC**



**Instructions to person filing this form**

1. *Type or print legibly and file with the Court.*
2. *DO NOT attach any documents to this form or include any personal identifying information, such as loan numbers, bank account numbers, etc.*

**ADA NOTICE**

The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at [www.jud.ct.gov/ADA](http://www.jud.ct.gov/ADA).

Name of case (*Plaintiff v. Defendant*)

Docket number

Judicial District of

Return date

**I request reinclusion in the Foreclosure Mediation Program for the following reason(s):**

Signed

Print name

Date signed

Address (*Number, street, town, state, zip code*)

Telephone number (*with area code*)

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (*date*) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\*

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.

Signed (*Signature of filer*)

Print or type name of person signing

Date signed

Mailing address (*Number, street, town, state and zip code*)

Telephone number



**ANSWER TO COMPLAINT  
CIVIL CASES ONLY**  
JD-CV-106 Rev. 5-14

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
www.jud.ct.gov

Return date
Docket number

Name of case (Full name of Plaintiff v. Full name of Defendant)

<input type="checkbox"/> Judicial District <input type="checkbox"/> Housing Session <input type="checkbox"/> Geographical Area Number _____ at: _____	Address of Court (Number, street, town and zip code)
---	--

**Answer**

In response to **each** paragraph of the Complaint, please "**X**" whether you **agree, disagree or do not know**.

- |  |  |
|--|--|
| 1. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know | 5. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know |
| 2. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know | 6. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know |
| 3. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know | 7. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know |
| 4. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know | 8. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know |

**Special Defenses\*** (Facts that show the court that the plaintiff has no legal right to what the plaintiff has requested in this case. In your case, you must show the court evidence to prove these facts.)

\*If you need more space, continue on another sheet or sheets of paper and attach them to this Answer.

**Defendant's Certifications**

I certify that this answer is true to the best of my knowledge.

Signed (Defendant's signature)	Date signed
▶	

I also certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\*

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.

Signed (Individual attorney or self-represented party)	Print or type name of person signing	For Court Use Only File Date
▶		
Mailing address	Telephone number	

The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at [www.jud.ct.gov/ADA](http://www.jud.ct.gov/ADA).



**REQUEST FOR ARGUMENT  
NON-ARGUABLE CIVIL SHORT  
CALENDAR MATTER**

JD-CV-128 Rev. 4-13  
P.B. §11-18(f)

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**  
[www.jud.ct.gov](http://www.jud.ct.gov)



**Instructions**

1. Use this form to request argument on a non-arguable matter.
2. Use one form for each request.
3. Fill out each section of the form.
4. File the form with the court during the short calendar marking period.  
Marking periods can be found in the calendar notices or standing orders on civil or family calendars at:  
<http://www.jud.ct.gov/external/super/Standorders/>

**Notice**

If the Court grants the request, it will schedule the argument and notify all counsel of record and self-represented parties of the date and time of the hearing. Do not come to court on the original calendar date unless you have been specifically told to do so by the court.

Name of case ( <i>Plaintiff v. Defendant</i> )		Docket Number of the Case
Judicial District of	Calendar Date	Calendar Number and Position Number

I request that the Court permit argument on the following non-arguable motion or objection:

Title of Motion or Objection that you want the court to hear argument on	Entry Number of motion or objection
--	-------------------------------------

List the title and entry number of any motions or objections related to the motion or objection you are requesting argument on

Explain the reason(s) for the request:

I am the:

- Plaintiff  
  Defendant  
  Attorney for Plaintiff  
  Attorney for Defendant  
  Other \_\_\_\_\_

Name of law firm, attorney or self-represented party (*Print or type*)

Address	Telephone number ( <i>with area code</i> )
---------	--

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (*date*) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\*

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to. (*You may use form JD-CV-67.*)

Signed ( <i>Signature of filer</i> ) ▶	Print or type name of person signing	Date signed
Mailing address ( <i>Number, street, town, state and zip code</i> )		Telephone number

**The area below is for Court use only.**

- Schedule the motion or objection for argument  
  No argument needed. Motion or objection will be considered on the papers.

Signed ( <i>Judge</i> )	Date
-------------------------	------

**NOTICE**

The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at [www.jud.ct.gov/ADA/](http://www.jud.ct.gov/ADA/)



DOCKET NO. \_\_\_\_\_ : SUPERIOR COURT  
 \_\_\_\_\_ (Plaintiff) : JUDICIAL DISTRICT OF  
 VS. : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Defendant) : AT \_\_\_\_\_  
 : \_\_\_\_\_ (Date)

**INTERROGATORIES AND REQUEST FOR PRODUCTION**

The Defendant, \_\_\_\_\_, pursuant to the applicable provisions of the Connecticut Practice Book, hereby serves these Interrogatories and Request for Production on the Plaintiff and requests that the Plaintiff answer the Interrogatories and produce the documents requested within thirty (30) days of the date of this request.

**INTERROGATORIES**

1. Please identify the name of the person answering these Interrogatories and their relation to the Plaintiff.

**Answer:**

- 2.

**Answer:**

\_\_\_\_\_.

**Answer**

—.

**Answer**

—.

**Answer**

—.

**Answer**

**REQUEST FOR PRODUCTION**

Please produce the following documents:

- 1.



2.

3.

4.

5.

THE DEFENDANT

\_\_\_\_\_  
*Signature*

I hereby certify that I have reviewed the Interrogatories and Request for Production and the replies above are true and accurate to the best of my knowledge and belief.

THE PLAINTIFF

\_\_\_\_\_  
Subscribed and sworn to before me this \_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

**CERTIFICATION**

I hereby certify that I mailed a copy of the foregoing Interrogatories and Request for Production to all counsel and parties of record this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_, to the following:

---

(List names and addresses of all persons to whom you mailed this document)

---

Defendant (*Signature*)

This blank form was prepared by the Connecticut Fair Housing Center as part of the Appendix to "Representing Yourself in Foreclosure: A Guide for Homeowners." It is a general form and may need to be adjusted to reflect the circumstances of individual litigants.

DOCKET NO. \_\_\_\_\_ : SUPERIOR COURT  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Plaintiff) : JUDICIAL DISTRICT OF  
VS. : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Defendant) : AT \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_ (Date)

**OBJECTION TO MOTION FOR SUMMARY JUDGMENT**

The Defendant, \_\_\_\_\_, hereby objects to the Motion for Summary Judgment for the following reasons:

THE DEFENDANT

\_\_\_\_\_  
(Signature)

**CERTIFICATION**

I hereby certify that I mailed a copy of the foregoing Objection to all counsel and parties of record this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_, to the following:

---

(List names and addresses of all persons to whom you mailed this document)

---

Defendant (*Signature*)

This blank form was prepared by the Connecticut Fair Housing Center as part of the Appendix to "Representing Yourself in Foreclosure: A Guide for Homeowners." It is a general form and may need to be adjusted to reflect the circumstances of individual litigants.

**MOTION TO OPEN JUDGMENT  
(CIVIL MATTERS OTHER THAN  
SMALL CLAIMS AND HOUSING  
MATTERS)**

JD-CV-107 Rev. 4-12  
C.G.S. §§ 52-212, 52-212a, 52-259c  
P.B. §§ 17-4, 17-43

STATE OF CONNECTICUT  
**SUPERIOR COURT**

www.jud.ct.gov



Court Use Only

**GW**



**ADA NOTICE**  
The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at www.jud.ct.gov/ADA.

*NOTICE: This motion must be filed with the correct fee required by section 52-259c(a) of the Connecticut General Statutes.*

Name of case (Plaintiff vs. Defendant)		Docket number
Judicial District of	At (Town)	

**Motion To Open Judgment**

I request that the judgment in the case named above be opened because:

**NOTE:** If this is a motion to open a judgment entered because of a default or nonsuit, the motion must be sworn to by the person filing this motion or that person's attorney.

Signed (Plaintiff/Defendant or Attorney)	Date signed
Subscribed and sworn to before me on (Date) (See note above)	Signed (Assistant Clerk, Comm. of Superior Court) (See note above)

**Certification**

I certify that a copy of this document was mailed or delivered electronically or non-electronically on (date) \_\_\_\_\_ to all attorneys and self-represented parties of record and that written consent for electronic delivery was received from all attorneys and self-represented parties receiving electronic delivery.

Name and address of each party and attorney that copy was mailed or delivered to\*

\*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.

Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed
Mailing address (Number, street, town, state and zip code)		Telephone number

**Order For Hearing And Notice (To be completed by clerk, if applicable)**

The Court orders that a hearing on this motion be held at the time and place shown below. The Court also orders the  plaintiff  defendant to give notice to the other party of the Motion and of the time and place where the court will hear it, by having a true and attested copy of the Motion and this Order served on the other party by any proper officer at least **12 days** before the date of the hearing. Proof that delivery was made must be shown to this Court at least **6 days** before the date of hearing.

**Hearing To Be Held At** →

Superior Court, Judicial District of		Date	
Court address	Room number	Time	

To any proper officer:

By the Authority of the State of Connecticut, you must serve a true and attested copy of the above Motion and Order for Hearing on the below named person in one of the ways required by law at least **12 days** before the date of the hearing, and file proof of service with this Court at least **6 days** before the hearing.

Person to be served	Address		
By the Court	Judge, Assistant Clerk	Date signed	

(Continued on back/page 2)

Name of case ( <i>Plaintiff vs. Defendant</i> )	Docket number
---	---------------

**Order**

This motion to open judgment is ordered:     Granted.     Denied.

By the Court	Judge, Assistant Clerk	Date signed
--------------	------------------------	-------------

**For Court Use Only**

Fee for motion to open:     Paid     Waived

DOCKET NO. \_\_\_\_\_ : SUPERIOR COURT  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Plaintiff) : JUDICIAL DISTRICT OF  
VS. : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Defendant) : AT \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_ (Date)

**MOTION FOR FORECLOSURE BY SALE**

The Defendant, \_\_\_\_\_, hereby moves that a judgment of foreclosure by sale be entered in the above matter, for the following reason(s):

THE DEFENDANT

\_\_\_\_\_  
(Signature)

**CERTIFICATION**

I hereby certify that I mailed a copy of the foregoing Motion to all counsel and parties of record this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_, to the following:

---

(List names and addresses of all persons to whom you mailed this document)

---

Defendant (*Signature*)

This blank form was prepared by the Connecticut Fair Housing Center as part of the Appendix to “Representing Yourself in Foreclosure: A Guide for Homeowners.” It is a general form and may need to be adjusted to reflect the circumstances of individual litigants.



Docket No. \_\_\_\_\_ : SUPERIOR COURT  
 \_\_\_\_\_ : JUDICIAL DISTRICT OF \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ : AT \_\_\_\_\_  
 Plaintiff  
 vs.  
 \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
 Defendant TODAY'S DATE

**MOTION FOR STAY OF EJECTMENT**

To all counsel and pro se parties of record:

The defendant in the above entitled matter respectfully represent(s):

1. My/our address is: \_\_\_\_\_
2. This property is my/our primary residence
3. I/we are the borrower(s)
4. My/our law day or sale date was (Month) \_\_\_\_\_ (Day) \_\_\_\_\_, 20\_\_
5. I was/we were served with an Execution for Ejectment Mortgage Foreclosure, JD-CV-30, including a directive to move my/our possessions and personal effects and move out of the premises by:

(located lower right corner of Execution for Ejectment Mortgage Foreclosure, JD-CV-30)

Date	Time (a.m./p.m.)
------	------------------

6. This is the first/second/third (circle one) time I/we have requested an extension of the above referenced Execution of Ejectment.
7. I/we would like additional time of \_\_\_\_\_ (days) **OR** \_\_\_\_\_ (weeks) before moving out.
8. I/we have tried to find other premises for me/us and my/our family somewhere else in town or in a nearby place in a neighborhood like my/our neighborhood and have not been able to find one yet.

9. (You may list additional facts and reasons to support your request to extend the move out date, including why your individual situation makes it difficult to quickly find and move to a new place to live.)

Respectfully Submitted,  
THE DEFENDANT(S)

\_\_\_\_\_  
Signature

Name:  
Address:

Phone:

### CERTIFICATION

This is to certify that a copy of the foregoing motion has mailed on this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_ to all parties and counsel of record.

List names and addresses of all persons to whom you mailed this motion.

\_\_\_\_\_  
Print Name: \_\_\_\_\_ (Signature)

This blank form was prepared by the Connecticut Fair Housing Center as part of the Appendix to "Representing Yourself: A Guide for Connecticut Homeowners." It is a general form and may need to be adjusted to reflect the circumstances of individual litigants.

## Reconocimientos

Este documento fue escrito y editado por el personal del centro de viviendas justas de Connecticut. El Centro quiere reconocer a individuos y organizaciones que han prestado su ayuda con esta guía, en particular a la traducción de la guía original al español, incluyendo (pero no limitado a): el trabajo espléndido del diseño gráfico por Karin Krochmal Graphic Design. Para esta edición, agradecemos a Kathryn Johnson Mendez por su traducción de la guía original al español, y a Claudia Dresser por las revisiones finales.

Y gracias, especialmente, a nuestros empleados trabajadores y la incansable mesa de directores por sus numerosas contribuciones a todos los aspectos de este proyecto.

Se puede encontrar una versión electrónica de esta guía en el sitio web: [www.ctfairhousing.org](http://www.ctfairhousing.org).

La información en este documento es basada en las leyes de Connecticut empezando en agosto del 2015. Esperamos que la información sea útil. La intención no es sustituir los consejos legales para una situación individual. Si usted necesita más ayuda y todavía no ha consultado el capítulo 8 de la guía, por favor consulte el "Capítulo 8: Dónde obtener más información y ayuda" o contacte a un abogado.

**Connecticut Fair Housing Center**

**221 Main Street**

**Hartford, CT 06106**

**860-247-4400**

**860-263-0731 Foreclosure Clinic Information Line**

**[www.ctfairhousing.org](http://www.ctfairhousing.org)**