



Representarse a sí mismo en una ejecución hipotecaria:

Un Guía

**para los propietarios de viviendas
de Connecticut**



Tabla de contenido

Introducción	1
Capítulo 1 Cómo usar esta guía	3
Capítulo 2 Comprender el proceso y la terminología legal	5
ETAPA 1: La Carta de Demanda/“Notificación de Intención de Acelerar”	7
ETAPA 2: Queja y Mediación de Ejecución Hipotecaria	8
ETAPA 3: Procedimientos judiciales y mediación	10
ETAPA 4: Mediación o Sentencia Exitosa	14
ETAPA 5: Post- Juicio	16
Capítulo 3 Sea eficaz en la mediación	19
Capítulo 4 Si la mediación no resuelve su caso: Documentos para preparar que expliquen su situación al juez.	23
Capítulo 5 Ir a la Corte	27
Averigüe cuándo debe ir a la corte	27
Dé una explicación clara de su situación al juez	28
Capítulo 6 Comprenda las decisiones finales y los plazos en su caso	31
Capítulo 7 Evalúe sus opciones y elabore un plan	35
Capítulo 8 Dónde obtener más información y ayuda	37
Glosario	39
Apéndice Ejemplos de formularios	45

Introducción

Si está leyendo esto, es probable que sea un propietario que se enfrenta a una ejecución hipotecaria y busca ayuda legal. Desafortunadamente, hay escasez de servicios legales gratuitos o asequibles para los propietarios de viviendas en su situación. Esta guía no reemplaza la asistencia de un abogado con experiencia en ejecuciones hipotecarias de Connecticut y no pretende brindar asesoramiento legal para cada situación individual. Si no puede pagar su propio abogado, este folleto está diseñado para explicar lo suficiente sobre el proceso de ejecución hipotecaria para ayudarlo a representarse a sí mismo. Incluso si no está trabajando con un abogado, a medida que avanza en el proceso de ejecución hipotecaria, es posible que desee obtener la asistencia de **un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA**¹. Además, consulte la sección al final de esta Guía titulada “Dónde para obtener más información y ayuda”, pág. 37.

Muchos propietarios de viviendas de Connecticut que enfrentan ejecuciones hipotecarias se representan a sí mismos en los tribunales y muchos de ellos logran conservar sus viviendas. Si este es su objetivo, es importante que no se desanime cuando reciba los documentos judiciales que inician el caso de ejecución hipotecaria. ***Este es solo el comienzo del proceso judicial y no significa necesariamente que perderá su hogar.*** Si bien el proceso puede ser intimidante, puede manejarse con éxito si comprende cómo funciona.

La información contenida en esta guía está diseñada para **ayudar a las personas que viven y son propietarias de una casa de una a cuatro familias que están atrasadas en los pagos de su hipoteca** o que ya han recibido documentos de un tribunal porque se ha presentado una acción de ejecución hipotecaria en su contra. Si **NO** es propietario de una vivienda de una a cuatro familias o no vive en la vivienda que está siendo ejecutada, vaya al final de esta Guía al capítulo titulado “Dónde obtener más información y ayuda,” pág. 37.

Este folleto le brinda información básica para ayudarlo a:

- Comprender el proceso y el cronograma de la ejecución hipotecaria.
- Asegúrese de recibir todos los documentos y avisos judiciales pertinentes.
- Participe en el **Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria**, que puede ayudarlo a llegar a un acuerdo con su prestamista que evite la ejecución hipotecaria.

¹Todas las palabras en negrita están definidas en el Glosario pág. 39.

- Presente su versión de la historia para que el juez pueda considerarla antes de decidir si ejecuta la hipoteca de su casa.
- Comprender cuándo es posible que deba mudarse de su casa si el tribunal decide ordenar la ejecución hipotecaria.

También puede obtener respuestas a algunas de sus preguntas de consejeros de vivienda, secretarios judiciales y bibliotecarios en el juzgado donde se presentó su caso. El personal del Tribunal no puede brindarle asesoramiento legal, pero puede responder preguntas de procedimiento, brindarle los formularios adecuados y ayudarlo a comprender el proceso legal. El personal de los Centros de servicios judiciales en algunos de los juzgados puede ayudarlo a completar formularios y buscar información sobre su caso. También puede buscar información sobre su caso en el sitio web del Poder Judicial, www.jud.ct.gov, a través de su sección de “búsqueda de casos”. Ver pág. 28.

Comuníquese con un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA al principio del proceso para que lo ayude. Una lista de consejeros comienza en la pág. 37.

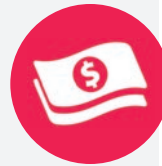
Capítulo 1

Cómo usar esta guía

Ejecución hipotecaria involucra muchos pasos, tanto dentro como fuera de la corte. Un caso de ejecución hipotecaria puede avanzar rápidamente, y hay muchas palabras y procedimientos legales involucrados que pueden ser confusos para las personas que no están familiarizadas con el proceso. Uno de los objetivos de esta guía es proporcionar una comprensión clara del proceso de ejecución hipotecaria y algunas de sus opciones si se enfrenta a una ejecución hipotecaria.

Revise las secciones de esta Guía que explican cómo debe planificar para manejar su situación, qué opciones y derechos tiene y dónde puede acudir para obtener más información y asistencia.

Esta Guía agrega códigos de colores y símbolos a los documentos, de la siguiente manera:



rojo = acción de la compañía hipotecaria o administrador de préstamos



verde = acción de usted, el propietario



azul = acción de o en nombre del Tribunal— incluidos los formularios del Tribunal

Comprenda el proceso y la terminología legal

Las etapas de un caso de ejecución hipotecaria

1 ETAPA 1: La carta de demanda/ "Aviso de intención de acelerar"
Antes de la ejecución hipotecaria, la **compañía hipotecaria** o **préstamos** generalmente envía una carta exigiendo el pago dentro de los 30 o 60 días o comenzará una ejecución hipotecaria. Ver pág. 7 para más información.

2 ETAPA 2: La Demanda, Comparecencia y Solicitud de Mediación
Este es el comienzo del caso en la Corte. Estos documentos serán el primer aviso de que se ha iniciado un caso de ejecución hipotecaria. Ver pág. 8 para más información.

3 ETAPA 3: Procedimientos judiciales y mediación
Estas son las dos partes principales de un caso de ejecución hipotecaria. Ver pág. 10 para más información.

4 ETAPA 4: Mediación Exitosa o Sentencia
Si la Mediación no resuelve el caso, irá a Sentencia. Ver pág. 14 para más información.

5 ETAPA 5: Post-Sentencia
Son los hechos que ocurren después de dictada la Sentencia. Ver pág. 16 para más información.

CONSEJO: ¡MANTENGA UN DIARIO Y GUARDE COPIAS!
Mantenga un diario o registro de todas las personas con las que habla en su compañía hipotecaria o administrador de préstamos, sus nombres y las fechas en que habla con ellos. También realice un seguimiento de cuándo envía información a la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos, guarde copias de todos los documentos que se les entreguen, anote los números de teléfono y de fax que se le indica useque y guarde copias de todas las hojas de confirmación de fax.

Dentro de la Etapa 3, suceden dos cosas diferentes, y después de litigio inicial **retención** pueden suceder al mismo tiempo:

1. Mociones y procedimientos judiciales, que implican que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos y el propietario presenten varios documentos ante el tribunal y posiblemente comparezcan ante un juez; y

2. Mediación, que consiste en tratar de resolver su caso hablando directamente con un representante de una compañía hipotecaria o de un administrador de préstamos con la ayuda de un empleado del Tribunal llamado mediador

Asegúrese de monitorear lo que está sucediendo con cada uno de ellos, en todo momento.

El proceso La

Ejecución hipotecaria en Connecticut es un proceso judicial, es decir, para ejecutar la hipoteca, el banco tiene que pasar por el tribunal. Debido a que se trata de un procedimiento legal, el banco, como **Demandante** (la **compañía hipotecaria** o **préstamos** que presenta la demanda), le dará al Tribunal (o “**presentará**”) legales **mociones** en el caso, en su esfuerzo por ejecutar la hipoteca. Una moción es una solicitud por escrito presentada ante el tribunal que incluye información que es importante que el juez tenga. Los movimientos y cómo le afectan, y lo que puede hacer en respuesta a cada uno de ellos, se definen en detalle en esta Guía. El propietario o la persona que está siendo ejecutada es el **Demandado**.

Además de la parte de Mociones de un caso, los propietarios de viviendas de Connecticut también pueden intentar negociar el resultado de su caso participando en la dirigida **Mediación** (Hay más información sobre el Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias a partir de la página 19).

El **Mediación de Ejecuciones Hipotecarias** hasta 7 meses desde el inicio del caso para que el propietario negocie con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos. Inicialmente, se reunirá solo con el Mediador para la **premediación**, que generalmente implica preparar documentos financieros para presentarlos al prestamista bajo la supervisión del Mediador. Su primera reunión debe programarse dentro de las 7 semanas posteriores a la fecha de regreso. La premediación dura hasta 12 semanas a partir de la fecha de devolución, o más con el permiso del tribunal. Si el lo recomienda el mediador, se programará una sesión de mediación con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo. El mediador puede programar dos sesiones de mediación adicionales. El juez también puede ordenar más mediaciones. Lo ideal es llegar a un acuerdo con el banco a través de la Mediación.

Incluso si no tiene éxito en la mediación, todavía tiene la oportunidad de darle a un juez las razones por las que la ejecución hipotecaria no debe proceder. Según la ley de Connecticut, la ejecución hipotecaria es una acción “equitativa”, lo que significa que el juez debe considerar cualquier motivo por el cual sería injusto que se llevara a cabo la ejecución hipotecaria. Comprenda las mociones y lo que puede presentar para explicar completamente su situación.

Una nota importante: si está en mediación, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no puede seguir adelante con la parte de Mociones del caso hasta que finalice la mediación o hayan pasado 8 meses desde la fecha de devolución (o si decide presentar una moción, solicitud, o demanda que no sea una moción para desestimar o una moción relacionada con la mediación). Este período se denomina **litigio**. Después de la Retención por litigio, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos puede presentar Mociones aunque usted esté en mediación. Sin embargo, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no puede obtener una **sentencia** (la decisión final en el caso ordenada por un juez) hasta que termine la Mediación. Por eso es tan importante monitorear lo que sucede en el caso en todas las Etapas. El progreso con la compañía hipotecaria en la Mediación no significa necesariamente que el caso en sí se detenga; debe controlar lo que está sucediendo con las Mociones y la situación del caso para asegurarse de no perder ninguna fecha importante.

Un alto porcentaje de propietarios de viviendas que participan en la mediación de ejecución hipotecaria pueden conservar sus viviendas. Participe en la mediación, incluso si solo desea más tiempo para mudarse.

La línea de tiempo de un caso de ejecución hipotecaria

Una pregunta común de los propietarios es cuánto tiempo tienen antes de perder su casa en un caso de ejecución hipotecaria. El plazo depende de si participa en el caso judicial. Si ignora los documentos judiciales que recibe, un alguacil estatal podría llegar para desalojarlo dentro de unos meses de los primeros documentos judiciales que comienzan el caso de ejecución hipotecaria. Por otro lado, si participa en el caso de ejecución hipotecaria presentando los documentos necesarios, asistiendo a las sesiones de mediación de ejecución hipotecaria y manteniendo informado al tribunal sobre sus esfuerzos para salvar su hogar, podría tener mucho tiempo para abordar la situación e incluso terminar evitando ejecución hipotecaria por completo. Incluso si no puede quedarse con la casa, su participación en el caso puede darle la oportunidad de pedirle a la corte el tiempo que necesita para encontrar otro lugar para vivir y mudar a su familia y pertenencias de manera ordenada. Los casos de ejecución hipotecaria siguen una serie de pasos predecibles que le brindan la oportunidad de explicar su situación y solicitar el tiempo que necesita.

Revise esta Guía para saber qué significan los documentos que recibe y qué puede esperar que suceda a continuación en el proceso.

1 El Flujo de un Caso de Ejecución Hipotecaria

ETAPA 1: La Carta de Demanda/“Aviso de Intención de Acelerar”

Una Carta de Demanda es una carta enviada por la compañía hipotecaria o administrador de préstamos a un propietario que cree que no ha cumplido con todos sus pagos hipotecarios. También se conoce como carta de aceleración o “Aviso de intención de acelerar”. La carta de demanda generalmente establece que el préstamo está en mora y que el propietario tiene treinta (30) días para actualizar el préstamo o liquidarlo. Si un propietario de vivienda no actualiza el préstamo o no lo paga dentro de ese tiempo, el préstamo se **acelera** es decir, el monto total se declara vencido y la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo inicia una ejecución hipotecaria.

La recepción de una carta de demanda es la primera etapa de un caso de ejecución hipotecaria. Si recibe una carta de demanda, debe comenzar a elaborar su plan para hacer frente a la ejecución hipotecaria (consulte el Capítulo 7 de esta guía, “Evaluar sus opciones y hacer un plan”, página 35).

Además de armar su plan, debe:

- Comunicarse con la compañía hipotecaria o administrador de préstamos que le envió la carta de demanda para ver qué opciones puede tener para evitar que su préstamo entre en ejecución hipotecaria.
- Comuníquese con **un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA** para que lo ayude a prepararse para la ejecución hipotecaria (consulte el Capítulo 8 de esta Guía, “Dónde obtener más información y ayuda”, página 37).
- Revise las opciones de asistencia (consulte el Capítulo 8 de esta Guía, “Dónde obtener más información y ayuda”, pág. 37).

- Comience a buscar la **Citación y Querella**—un alguacil le enviará atenderle, directamente o dejar una copia en la puerta de su domicilio. El alguacil no tiene que entregarle los papeles. El alguacil puede usar una puerta que usted rara vez usa.

También puede recibir otros documentos por correo de su prestamista o su abogadoun de **por parte del mercado**. No importa lo que te note no está obligado a negociar una ejecución hipotecaria por venta en el , con prestador. Todavía tendrá la oportunidad de participar en la mediación de ejecución hipotecaria si se inicia una demanda contra usted y tratar de salvar su casa.

2

ETAPA 2: Queja/Citatorio y Mediación de Ejecución



La citación/El reclamo

La **Citación** le informa que se ha iniciado una demanda en su contra. Se le llamará el **Demandado**. El Citatorio es creado por el **Demandante** (la **compañía hipotecaria o prestamo**) que lo está demandando e incluirá información sobre si hay otros **Demandados** (generalmente segundas hipotecas o cualquier otra persona que tiene un interés en una propiedad o sentencia contra ella). La Citación muestra una **Fecha de Regreso**, que es simplemente una fecha en la que la parte de Mociones/Procedimientos de la Etapa 3 puede comenzar.

No tiene que ir a la corte ni presentar papeleo en la Fecha de devolución. No perderá su casa en la Fecha de Regreso. La fecha de regreso es solo una fecha de inicio oficial para los registros de la corte. La **Demanda** explica las razones por las que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos lo está demandando y lo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos le piden al Tribunal que haga. En un caso de ejecución hipotecaria, la razón por la cual la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos está demandando es porque afirma que usted debe dinero de un préstamo y no ha pagado como se le exige. La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos está solicitando tomar su casa para pagar el préstamo porque en su hipoteca usted puso la casa como garantía en caso de que no pague el préstamo.

El Citatorio y la Demanda son el primer aviso de que se ha iniciado oficialmente un caso de ejecución hipotecaria en el tribunal.



Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria

El **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** (Formulario JD-CV-108, Formulario 2 en la atrás) se le entrega con la Citación y Demanda y también se lo envía el Tribunal poco después de recibir la Citación y Querella. Siga las instrucciones del formulario para llenarlo de manera precisa y completa y **preséntelo** ante el Tribunal.² Si puede responder con sinceridad “sí” a las preguntas formuladas en la Sección A, o si es el cónyuge o excónyuge

SUMMONS - CIVIL
JD-CV-1 Rev. 2-22
C.G.S. §§ 51-348, 51-347, 51-349, 51-350, 52-45a, 52-48, 52-259;
P.B. §§ 3-1 through 3-21, 8-1, 10-13

For information on ADA accommodations, contact a court clerk or go to: www.jud.ct.gov/ADA.

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

Instructions are on page 2.

Select if amount, legal interest, or property in demand, not including interest and costs, is LESS than \$2,500.
 Select if amount, legal interest, or property in demand, not including interest and costs, is \$2,500 or MORE.
 Select if claiming other relief in addition to, or in place of, money or damages.

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.
 Address of court clerk (Number, street, town and zip code) Telephone number of clerk Return Date (Must be a Tuesday)

Judicial District G.A. At (City/Conn) Case type code (See list on page 2)
 Housing Session Number: Major: Minor:

For the plaintiff(s) enter the appearance of:
 Name and address of attorney, law firm or plaintiff if self-represented (Number, street, town and zip code) Juris number (if attorney or law firm)

Telephone number Signature of plaintiff (if self-represented)
 () -

The attorney or law firm appearing for the plaintiff, or the plaintiff if self-represented, agrees to accept papers (service) electronically in this case under Section 10-13 of the Connecticut Practice Book. Yes No E-mail address for delivery of papers under Section 10-13 of the Connecticut Practice Book, (if agreed)

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-01
Additional defendant	Name: Address:	D-02
Additional defendant	Name: Address:	D-03
Additional defendant	Name: Address:	D-04
Total number of plaintiffs: Total number of defendants:		<input type="checkbox"/> Form JD-CV-2 attached for additional parties

Notice to each defendant

- You are being sued. This is a summons in a lawsuit. The complaint attached states the claims the plaintiff is making against you.
- To receive further notices, you or your attorney must file an Appearance (form JD-CL-12) with the clerk at the address above. Generally, it must be filed on or before the second day after the 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 appear.
- If you or your attorney do not file an Appearance on time, a default judgment may be entered against you. You can get an Appearance form at the court address above, or on-line at <https://jud.ct.gov/webforms/>.
- If you believe that you have insurance that may cover the claim being made against you in this lawsuit, you should immediately contact your insurance representative. Other actions you may take are described in the Connecticut Practice Book, which may be found in a superior court law library or on-line at <https://www.jud.ct.gov/pb.htm>.
- If you have questions about the summons and complaint, you should talk to an attorney.

The court staff is not allowed to give advice on legal matters.

Date Signed (Sign and select proper box) Commissioner of Superior Court Name of person signing
 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 ensure that service is made in the manner provided by law.
 c. The court staff 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 Docket Number

Page 1 of 2

del prestatario y el tribunal determina que usted es un **sucesor en interés permitido**, su caso es elegible para la mediación. El formulario debe presentarse ante el tribunal dentro de los 15 días de la Fecha de devolución junto con una Comparecencia (descrita a continuación), y debe enviar una copia al abogado de la compañía hipotecaria o administrador. Si por alguna razón no presenta el **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** dentro de los 15 días de la Fecha de devolución, puede presentar la **Moción de permiso para solicitar una mediación más tarde de 15 días después de la Fecha de devolución** (Formulario JD-CV-96, Formulario 3 en la parte posterior). En este formulario, debe enumerar las razones por las que no presentó el **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** a tiempo. **Presente** una copia ante el tribunal y luego envíela por correo a todas las demás partes que hayan presentado una comparecencia en el caso (incluido el abogado de la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo). Si se concede esta Moción, aún podrá entrar en la mediación.



La comparecencia

La **apariencia** (Formulario JD-CL-12, Formulario 1 en la parte de atrás) es un formulario que usted llena para dar su nombre y dirección. No necesita tener un abogado para presentar una comparecencia.

Recibirá un **Formulario de información** con el paquete de citación y demanda que le indicará que comience a recopilar la documentación financiera comúnmente utilizada cuenta bancarios, estados de impuestos devoluciones. También explicará el proceso de premediación, que incluirá reuniones personales con un mediador para preparar un paquete financiero para presentar al prestamista. Lleve estos documentos a su primera reunión de premediación. No es necesario que los envíe a la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos de antemano.

Debe enviarle los documentos por correo, a más tardar 5 semanas después de su fecha de regreso. Los documentos que recibirá incluyen (1) formularios para que complete, (2) una lista de la documentación de respaldo que deberá reunir para solicitar una alternativa de ejecución hipotecaria, como una modificación de préstamo, (3) información de contacto de un representante en la compañía hipotecaria o administrador de préstamos con quien puede hablar sobre su cuenta, (4) un mes, (5) una copia de su pagaré e hipoteca, y (6) cualquier acuerdo de modificación de préstamo anterior. Comience a reunir los documentos solicitados de inmediato.

² Después de presentar su Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria, compañía hipotecaria o administrador de préstamos los **alegatos** enviándolo al tribunal formularios y Todos pueden **presentarse** ante **por** correo a fax **la** el **secretario** del tribunal oficina, del **de** **1** en **los** **m** **o** **de** **información** **confi** **o** **en** **tr** **é** **g** **u** **e** **l** **o** **s** **l** **a** **d** **e** **s** **ign** **a** **d** **o** **_____** asegúrese **de** **guardar** **una** **de** **fax** **hoja** **de** **copi** **a** **de** **persona** **en** **de** **fax** **tribunal** **de** **número** **(por** **al** **el** **de** **al** **secretario** **o** **de** **archivo** **(la** **manera** **de** **mejor** **de** **mejor** **También** **enviar** **una** **copia** **que** **correo** **de** **todo** **de** **be** **presente** **por** **tribunal** **o** **la** **abogados** **las** **ante** **de** **cada** **de** **partes** **los** **presentadas** **una** **Guarde** **una** **copia** **de** **entregue** **todo** **lo** **que** **acorte** **o** **la** **hipotecaria** **compañía** **_____** **la** **administrador** **al** **préstamo** **o** **sude**.

FORECLOSURE MEDIATION CERTIFICATE
 JD-CV-96 Rev. 7-15
 C.G.S. §§ 49-314, 49-315; 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) 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 on Summons vs. Defendant on Summons) _____ Docket number (To be filed 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? Yes No
2. Do you live in the property? Yes No
3. Is it your primary residence? Yes No
4. Is it a 1, 2, 3 or 4 family residential property located in Connecticut? Yes No
5. Is this a mortgage foreclosure? Yes No
6. Are you a borrower on the note? Yes 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.

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? Yes No
2. Is the property located in Connecticut? Yes No
3. Is the religious organization the borrower on the note? Yes No
4. Is the return date in the case on or after October 1, 2011? Yes 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.

Continued on next page...
 Page 1 of 2

Puede encontrar muchos de los formularios que se enumeran aquí en la oficina del secretario del tribunal o en el sitio web del Poder Judicial, www.jud.ct.gov. Si hay un formulario estándar, el número de formulario se escribe entre paréntesis en esta guía. Además, muchos de los formularios a los que se hace referencia aquí se encuentran en el Apéndice de esta Guía.

3

ETAPA 3: Procedimientos judiciales y mediación

En la Etapa 3, suceden dos cosas:

1. **Mociones** y procedimientos judiciales, que implican que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos y el propietario presenten varios documentos ante el tribunal y posiblemente comparezcan ante un juez, y
2. **Mediación**, que implica tratar de resolver su caso hablando directamente con la hipotecaria o el administrador de préstamos con la ayuda de un empleado de la corte llamado **mediador**.

mociones son documentos legales presentados en relación con un caso. Son solicitudes a la Corte para avanzar un caso hacia el **juicio**. Las copias de las mociones presentadas ante el Tribunal deben ser enviadas por correo por la persona que las presenta a todas las personas que hayan presentado una Comparecencia en el caso.

El **Libro de prácticas de Connecticut** contiene las Reglas del Tribunal Superior que rigen las mociones y los procedimientos judiciales. Puede revisar el Libro de práctica en www.jud.ct.gov o cualquier juzgado.

Mientras esté en **Mediación**, y hasta por ocho meses a partir de la Fecha de devolución, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no pueden seguir adelante con las **Mociones** en su contra. Este período se denomina **litigio**. (La compañía hipotecaria o el administrador del préstamo puede avanzar contra otras partes de la ejecución hipotecaria, como los prestamistas que tienen su segunda hipoteca u otros acreedores). Durante este período, podrá concentrarse en la Mediación. Sin embargo, si la Mediación finaliza antes de que finalice el período de ocho meses, la **litigio** finalizará y la compañía hipotecaria podrá presentar **Mociones**. Tendrá 15 días para presentar una **Respuesta**.

Si han pasado ocho meses y **Mediación** todavía está en curso, la **Litigio** finalizará y la compañía hipotecaria podrá presentar mociones. La compañía hipotecaria aún tendrá prohibido finalizar el caso y obtener un **Fallo de ejecución hipotecaria estricta** o un **Fallo de ejecución hipotecaria por venta** en su contra mientras permanezca en Mediación (consulte la Etapa 4, que comienza en la página 14 para obtener más información). El juez también debe escuchar primero su solicitud de extender la mediación.

La **retención por litigio** también finalizará si decide presentar una petición, solicitud o demanda que no sea una petición de desestimación o una petición relacionada con la **mediación**. También puede esperar para presentar una **Respuesta y Defensas Especiales** hasta que finalice la **Litigio**, o puede hacerlo antes.

Es posible que necesite ayuda de un **asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA** para explicar por qué califica para recibir asistencia bajo un programa federal de mitigación de pérdidas.

MOCIONES Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES



Xxxxx

Si no ha presentado una Comparecencia, la primera **Moción** que normalmente verá en un caso es una **Moción por falta de comparecencia**. La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos presentará esta Moción contra todas las partes que no hayan presentado un formulario de Comparecencia a tiempo. Esta Moción es la solicitud para que el caso siga adelante sin dar más aviso a cualquiera que no haya presentado una Comparecencia.2 Todavía puede presentar una Comparecencia (JD-CV-12, Formulario 1

en la parte de atrás), un **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** (JD-CV-108, Formulario en la parte de atrás) y una **Petición de permiso para solicitar una mediación más tarde de 15 días**. Después de la fecha de devolución (formulario JD-CV-96, formulario 3 al dorso) después de recibir esta petición.



Xxxxxx

La **Respuesta y Defensas Especiales** (JD-CV-106, Formulario 6 en la parte de atrás) es su respuesta formal por escrito a la Demanda (ver también “Capítulo 4: Preparar y Presentar Documentos para Explicar su situación ante el juez”, pág. 23). La primera sección, la Respuesta, da una respuesta párrafo por párrafo a la Demanda indicando “De acuerdo” (lo que significa que usted sabe que todos los hechos declarados en ese párrafo son verdaderos), “No estoy de acuerdo” (lo que significa que sabe que los hechos mencionados en ese párrafo no son todos ciertos) o “No sé” (lo que significa que no sabe si los hechos establecidos en ese párrafo son verdaderos o falsos) para cada párrafo numerado de la Demanda. El formulario del Tribunal para la Respuesta y las Defensas Especiales solo tiene espacios para responder a 8 párrafos de la Demanda. Asegúrese de completar los números adicionales y las respuestas en una hoja separada si la Demanda tiene más de 8 párrafos. La segunda sección- las defensas especiales: establece cualquier información que desee que el tribunal considere antes de decidir si cerrar.

Si está en Mediación, no tiene que presentar una Respuesta hasta que (1) 15 días después de que finalice la Mediación o (2) finalice la Suspensión por Litigio, lo que ocurra primero.

Consulte el Capítulo 4 para obtener más información sobre cómo presentar una Respuesta y Defensas especiales.



hipotecaria petición de incumplimiento por falta de declaración

o el administrador de préstamos puede presentar una **contra cualquier** parte que no haya presentado una respuesta. Si la retención por litigio ha terminado y no las ha presentado antes, puede presentar una **respuesta y defensas** recibir esta petición.



Sentencia abreviada o sumaria

Una **petición de sentencia sumaria** es la solicitud de la compañía hipotecaria o del administrador del préstamo para que el tribunal decida que usted debe dinero de la hipoteca. La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos generalmente presentará esta Moción si el propietario presenta una Respuesta y defensas especiales. La Moción para un juicio sumario generalmente explica por qué la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos cree que el propietario de la vivienda eventualmente perderá la casa a pesar de las razones que el propietario ha declarado en su Respuesta y defensas especiales.

Consulte el Capítulo 4 para obtener más información sobre la Petición de sentencia sumaria.



Objeción a la petición de sentencia sumaria

Una **objeción a la petición de sentencia sumaria** es la respuesta del propietario a la petición de sentencia sumaria (consulte también “Preparación de su objeción a la petición de sentencia sumaria”, pág. 25). Debe incluir una Declaración Jurada, una declaración jurada del propietario, dando una explicación más detallada de las razones expuestas en su Contestación y Defensas Especiales. También puede incluir cualquier explicación adi-

Es posible que desee consultar con un abogado antes de presentar una Respuesta y defensas especiales. Ver pág. 37 legales recursos.

cional que ayudaría al Tribunal a comprender la posición del propietario a la luz de lo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos ha dicho en la Solicitud de sentencia sumaria.



Xxxxxxxxxxx

El Tribunal emite una **decisión** después de revisar los documentos presentados por ambas partes. Esta Resolución podrá ordenar que se proceda a la ejecución. En este caso, el siguiente paso será que la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo presente una Moción para que se emita un fallo. Por otro lado, la Decisión puede ordenar que se lleve a cabo un juicio porque los hechos relevantes están en disputa y el Tribunal no puede decidir lo que es cierto sin escuchar el testimonio de los testigos. Si el tribunal ordena un juicio, el propietario debe tratar de consultar con un abogado porque puede ser difícil navegar por todas las reglas que rigen un juicio sin un abogado.

Algunas Mociones, pero no todas, requerirán una audiencia en la corte. Revise la sección de esta guía titulada “Averigüe cuándo debe ir a la corte”, pág. 27, para obtener más información sobre las audiencias y las marcas del calendario.

Llame al Secretario del Tribunal o al Centro de Servicios del Tribunal si no está seguro de cuánto tiempo tiene para responder a cada Moción que lo involucre.



Procedimientos contra otras partes

Los abogados de la compañía hipotecaria o del administrador de préstamos pueden continuar presentando mociones relacionadas con los otros demandados en el caso. Si vive en un condominio, tiene una segunda hipoteca y/u otros acreedores (como el IRS, hospitales o compañías de tarjetas de crédito) tienen juicios sobre su propiedad, serán nombrados como demandados en el caso de ejecución hipotecaria. Lea estos documentos cuidadosamente; a menudo, los documentos dirigidos a otros acusados en el caso no afectarán su situación. Por ejemplo, estas partes pueden recibir mociones por defecto que no afecten sus derechos. Sin embargo, estos movimientos pueden ser confusos, así que asegúrese de prestarles atención.

Descubrimiento

A lo largo del período de las mociones y los procedimientos judiciales, existe un procedimiento llamado **descubrimiento** que usted y la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo pueden usar para solicitarse mutuamente los documentos necesarios. Esto puede ser un procedimiento complicado que quizás no desee seguir, pero puede ser una forma de obtener información de la otra parte sobre el caso. Para obtener más información sobre el descubrimiento, consulte el Formulario 8 al final de este libro y la explicación en la pág. 47–48.

MEDIACIÓN



Xxxxxxxxxxx

El **Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria** es un proceso en el que un mediador empleado por el Tribunal ayuda a las partes a tratar de negociar un arreglo de la ejecución hipotecaria, a menudo a través de una modificación de préstamo que permite al propietario conservar su casa (consulte también el Capítulo 3: *Sea eficaz en la mediación*, pág. 19). Un propietario que no desea conservar su casa también puede negociar otros resultados, como el tiempo para mudarse, una “salida elegante” como una venta corta o escritura, en lugar de ejecución hipotecaria y/o ayuda financiera con los gastos de mudanza. El Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias consta

Resolverse en muchos casos en la mediación. Si su caso se resuelve en mediación, no necesitará pasar por el resto del proceso. Consulte el capítulo titulado “Sea eficaz en la mediación”.

de dos etapas. Durante la **Premediación**, se reunirá uno a uno con el **Mediador** en el juzgado para recopilar documentación y completar el papeleo para enviar un paquete financiero al prestamista. Mediación con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo. Si su Fecha de devolución es anterior al 1 de octubre de 2013, omitirá la etapa de Premediación y comenzará con las sesiones de Mediación con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos. **mediación** asistirán el mediador, el propietario de la vivienda y el abogado del prestamista (quien debe estar en contacto con un representante del prestamista que tenga conocimiento de su cuenta). Un representante del prestamista por lo general participa por altavoz.

La etapa de premediación tiene una duración de 12 semanas, aunque el Mediador puede solicitar al Juzgado que la prorogue. La reunión de Premediación debe ocurrir dentro de las 7 semanas posteriores a la Fecha de devolución, y tendrá alrededor de 5 semanas para enviar su paquete financiero al prestamista. Es posible que tenga más de una reunión de premediación. Pueden seguir hasta tres sesiones de Mediación con el prestamista, según la recomendación del Mediador. Se puede programar una sesión de Mediación adicional por acuerdo de las partes. Si la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no está de acuerdo en extender la Mediación, o si ya ha tenido cuatro sesiones de Mediación, es posible que deba presentar una **Moción para Modificar el Período de Mediación** (JD-CV-96, Formulario 3 en la parte de atrás). Los motivos de la solicitud pueden incluir que la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo aún no ha tomado una decisión sobre la solicitud de modificación de su préstamo, o que necesita más tiempo para que ocurra algo que mejore sus posibilidades en la Mediación, y el período de Mediación no debe terminar. Debe explicar por qué es muy probable que llegue a un acuerdo con su prestamista si continúa la Mediación. Tu puedes necesitar comparecer ante el juez para explicar su solicitud (consulte también el Capítulo 5: Ir a la corte).

Si se le pasa la fecha límite para presentar el Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria (JD-CV-108, Formulario 2 en la parte de atrás), aún puede solicitar la Mediación presentando una **Moción de Permiso para Presentar un Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria más tarde de 15 días después de la fecha de devolución** (JD-CV-96, Formulario 3 al dorso).

Si su caso termina siendo eliminado de la Mediación y en algún momento del proceso judicial cree que hay una buena razón para que su caso regrese a la Mediación, como un cambio de circunstancias, puede presentar una **Petición de Reinclusión** (JD-CV-136, Formulario 5 en la parte de atrás) y explique su situación al juez. Participe en la Mediación si quiere quedarse en su casa o necesita tiempo para encontrar otro lugar para vivir. Hay muchos programas y opciones de modificación de préstamos disponibles para los propietarios de viviendas y los mediadores pueden indicarle otras fuentes de asistencia. Prepárese para la mediación revisando las secciones de esta guía que implican hacer un plan y explore todas las opciones posibles mientras se encuentra en la mediación.

RECUERDE, después de la Suspensión por Litigio, las Mociones pueden ser presentadas por la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos, y pueden tratar de llevar el caso a juicio mientras se llevan a cabo las Sesiones de Mediación. Debe monitorear la parte de Mociones del caso aunque esté participando en la Mediación.

4 ETAPA 4: Sentencia (o Mediación exitosa)

Si negocia exitosamente con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos en la Mediación, se **retirará** el caso. Es decir, será desestimado y el caso de ejecución hipotecaria habrá terminado.

Si usted no negocia con éxito el final del caso de ejecución hipotecaria, eventualmente irá a **juicio**. Cuando se conceda la petición de fallo, el tribunal fijará **un día legal** o una fecha de venta.

En relación con la Petición de Sentencia, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos presentará una tasación y una declaración jurada de la deuda total adeudada a la fecha de la Sentencia. Debe revisar estos documentos en busca de errores obvios e informar al tribunal si encuentra alguno.



Sentencia de ejecución hipotecaria estricta

La petición de sentencia de la compañía hipotecaria o del administrador de préstamos generalmente será una **petición de sentencia de ejecución hipotecaria estricta**, que es su solicitud para que el tribunal tome una decisión final de ejecución hipotecaria. Una **ejecución hipotecaria estricta** es una ejecución hipotecaria sin subasta. Antes de una audiencia judicial sobre la Moción de sentencia de ejecución hipotecaria estricta, la compañía hipotecaria presentará una declaración de la deuda total que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos reclama que debe el propietario y una tasación que indique lo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos sostiene es el valor de mercado actual de la casa. (Para saber cuánto vale su casa, llame a un agente de bienes raíces, a un tasador de bienes raíces o, para obtener una estimación general, visite un sitio web en línea como www.zillow.com. Su casa puede valer más o menos de la cantidad que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos dice que vale, lo que podría afectar si se ordena un juicio de **Ejecución hipotecaria estricta** o Ejecución Hipotecaria por Venta). título de la propiedad al día siguiente de una fecha fijada por el Tribunal, llamada el **Día de la Ley** (consulte la página 16). Si desea solicitar un **Día de la Ley** o una Fecha de Venta posterior, debe asistir al tribunal en la fecha programada para el juicio de su caso y presentar esta solicitud directamente al juez.



Petición de ejecución hipotecaria

por venta (Formulario 11 en la parte de atrás) en respuesta a la **Petición de sentencia de ejecución hipotecaria estricta**. La Petición de ejecución hipotecaria por venta es una solicitud de subasta en el cual la casa se venderá al mejor postor. El propósito es darle a un propietario **equidad** en la propiedad (es decir, la cantidad que vale su casa menos las hipotecas o **gravámenes** sobre la propiedad y los costos de la ejecución hipotecaria y la venta) una oportunidad de recuperar parte del valor de la equidad. Si la subasta da como resultado una oferta ganadora que es mayor que el monto de la deuda total, más los gastos de la ejecución hipotecaria y la venta, entonces cualquier monto restante se pagará al propietario. A menudo, después de agregar todos los cargos y gastos a la cantidad que el propietario debe en la hipoteca, no queda capital en la propiedad, lo que significa que cualquier dinero pagado para comprar la propiedad se entregará a la compañía hipotecaria y al propietario no recibe nada. Es decir, una Ejecución Hipotecaria por Venta a menudo no ayuda al propietario a recuperar capital o dinero.

Si el tribunal determina que hay suficiente capital por encima de lo que se le debe a la compañía hipotecaria o al administrador del préstamo, debe ingresar una ejecución hipotecaria por venta, no una ejecución hipotecaria estricta, pero no hay garantía de que el tribunal lo haga sin que se le solicite, por lo que si usted piensa que una venta sería

mejor que una ejecución hipotecaria estricta, debe presentar una petición de ejecución hipotecaria por venta junto con cualquier información que tenga sobre el valor de su casa. También debe considerar seriamente vender su casa con la ayuda de un agente de bienes raíces en lugar de depender de la venta por ejecución hipotecaria si desea recuperar su capital. El tribunal ordenará una venta de ejecución hipotecaria si el IRS tiene un gravamen sobre su propiedad, incluso si no hay equidad.



Ejecución Hipotecaria

, tentativa o inmediata, **La Sentencia de Ejecución hipotecaria estricta** es la decisión final del Tribunal que ordena que el propietario pierda la titularidad de la propiedad al día siguiente del **Día de la Ley**. El **Día de la Ley** se puede establecer tan pronto como 21 días después de que el juez ingrese el Fallo de Ejecución Estricta en el registro judicial, pero generalmente es de 45 a 90 días. Debe llamar al secretario del tribunal para obtener información sobre cuándo es su **Día de la Ley** si no está seguro. El **Día de la Ley** es la fecha límite establecida para que un propietario pague todo el dinero adeudado en la hipoteca más cualquier tarifa, costo e interés. Por ejemplo, un **Día de la Ley** del 1 de diciembre significa que si el propietario no paga todo el dinero adeudado en la hipoteca más los cargos, costos e intereses, o modifica su préstamo para esa fecha, entonces el propietario pierde todo su derecho a la propiedad y perderá la propiedad de la propiedad al día siguiente, 2 de diciembre, sin que se produzca una venta. Hasta que haya pasado el **Día de la Ley**, el dueño de la casa sigue siendo el dueño de la propiedad. El propietario puede solicitar que se extienda el **Día de la Ley**, siempre y cuando el Tribunal realice y aborde esta solicitud el **Día de la Ley** o 15 antes. Consulte la Moción para abrir el fallo (JD-CV-107, Formulario 10 en la parte posterior).

NOTA: Una vez que haya pasado el **Día de la Ley**, solo puede abrir el juicio o recuperar su propiedad si la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo está de acuerdo o bajo circunstancias extremadamente limitadas.

No deje pasar un **Día de la Ley** si todavía está tratando de llegar a un acuerdo con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos. En su lugar, presente una **Moción para abrir un fallo** (vea las páginas 25-26 y JD-CV-107, Formulario 10 en la parte de atrás).



XXXXXXXXXX

Hipotecaria por venta es una decisión final del tribunal que ordena una subasta de la propiedad al mejor postor. Una sentencia de ejecución hipotecaria por venta hace lo siguiente:

- (1) establece una venta Fecha en la que se llevará a cabo la subasta;
- (2) nombra un **comité**, un abogado asignado por el tribunal para llevar a cabo la venta de cualquier propiedad embargada y transferir la propiedad al mejor postor; y
- (3) establece una "fecha límite" a partir de la cual el Comité podrá comenzar a incurrir en los gastos del remate, incluyendo la publicidad en el periódico y hacer un rótulo para colocar en el inmueble, estos gastos se sumarán al monto de la deuda a cargo del propietario

. , puede solicitar que se extienda la fecha de venta para continuar intentando llegar a un acuerdo con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos, vender la casa de forma privada, quedarse hasta el final del año escolar, etc. ya ha sido ingresado, puede

solicitar el Dato de Venta e ser prorrogado por cualquiera de las mismas razones-ver **Moción para Abrir Sentencia** (JD-CV-107, Formulario 10 en la parte de atrás y págs. 25–26).

Una fecha de venta generalmente será de 60 a 90 días después de que el Tribunal haya emitido el fallo y la venta generalmente se llevará a cabo un sábado al mediodía. No tiene que dejar entrar a las personas a la casa si no quiere y no tienen derecho a caminar en su propiedad.

La venta debe ser aprobada por el tribunal después de que se celebre, por lo que la fecha de venta no es el final de su caso y usted no pierde la casa en esa fecha; técnicamente, aún puede negociar una resolución con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo y /o vender la casa después de la Fecha de Venta siempre que la Venta no haya sido aprobada. Las ventas generalmente se aprueban alrededor de 2 o 3 semanas después de que ocurren.

5 ETAPA 5: Post-Juicio

Si su caso ha ido a juicio, debe mirar el calendario para evitar perder su hogar si todavía está tratando de salvarlo. Uno de sus primeros pasos debe ser determinar qué ayuda adicional está disponible. **aprobado por HUD/CHFA**, el secretario del tribunal u otros recursos (consulte “Dónde obtener más información y ayuda”, pág. 37).

El resto de esta Sección analiza las formas a través de la corte que pueden permitirle salvar su casa. Para cada una de estas opciones, es importante conocer su Día de Ley o Fecha de Venta.



Moción para abrir aumento

Se puede presentar una **Moción para abrir un fallo** (formulario JD-CV-107, formulario 10 en la parte de atrás) después de un fallo de **ejecución hipotecaria estricta** o un fallo de ejecución hipotecaria por venta para pedirle al tribunal que mover o eliminar, conocido como “desocupar”, el **Día de la Ley** o Fecha de Venta. La Moción para abrir el fallo debe incluir una explicación del motivo de la extensión de tiempo solicitada, como la continuación de las negociaciones con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo, un cambio en las circunstancias financieras que mejoran las perspectivas de conservar la vivienda, la necesidad de tiempo adicional para completar **una venta corta**, la necesidad de tiempo adicional para mudarse o cualquier información nueva que haya descubierto desde la última vez que estuvo en el tribunal. Hay una tarifa de presentación de \$130.00 para presentar una Moción para abrir un fallo. (Los propietarios de viviendas pueden pedirle al tribunal que exima la tarifa presentando formularios de exención de tarifa obtenidos en la oficina del secretario, pero si solicita quedarse en su casa porque puede pagar un pago hipotecario modificado, solicite una exención de tarifa en la misma hora no es una buena idea.)

Si ha recibido un Fallo de **ejecución hipotecaria estricta** y desea extender la fecha, el tribunal debe tomar una decisión sobre su Moción para abrir el fallo en o antes del **Día de la Ley**. Esto significa que debe presentar la Moción lo antes posible y en persona en el tribunal antes del **Día de la Ley** para asegurarse de que el Tribunal programe la vista de la Moción para el **Día de la Ley** o antes.

Si ha recibido un Fallo de ejecución hipotecaria por venta y desea extender la Fecha de venta, el Tribunal debe decidir una Moción para abrir el fallo antes de la Fecha de venta. Esto significa que la Moción debe presentarse lo antes posible y en persona en el tribunal antes de la Fecha de venta, para garantizar que el Tribunal programe la vista de la Moción en la Fecha de venta o antes. Los propietarios pueden evitar que se les

cobren los gastos innecesarios de una Fecha de venta cancelada si presentan la Moción para abrir el fallo con suficiente anticipación para que el Tribunal la escuche y la decida antes de la "fecha límite", la fecha en la que el Comité puede comenzar a incurrir en gastos.

Junto con una Moción para abrir un fallo, es posible que desee presentar una Petición de reinclusión (Formulario JD-CV-106, Formulario 5 en la parte posterior) para que el caso vuelva a Mediación.



Xxxxxxx

Moción para la Aprobación de la Venta del Comité es una solicitud del Comité para que el Tribunal apruebe la subasta de su casa que ocurrió en la Fecha de Venta. Si cree que tiene buenas razones para que el Tribunal no apruebe la venta, debe presentar una Objeción por escrito, solicitar argumentos orales ante el tribunal y comparecer ante el Tribunal en la fecha de la audiencia sobre la Moción para Aprobación de Venta del Comité para explíquele al juez por qué no cree que se deba aprobar la venta. Si el producto de la venta es suficiente para satisfacer todas las deudas pendientes garantizadas por su, más los costos de la ejecución hipotecaria y la venta, tendrá derecho a recibir cualquier producto en exceso en una fecha posterior.



Xxxxxxx

Si usted no resuelve su caso antes de su **Día de la Ley** o Aprobación de la Venta, la compañía hipotecaria, administrador de préstamo o postor ganador buscará desalojarlo-o "expulsarlo". **Una ejecución de expulsión** es una orden judicial que ordena a un alguacil estatal que lo saque a usted y sus pertenencias de la casa porque ya no es el propietario y, por lo tanto, no tiene derecho a quedarse. La Ejecución de Expulsión establecerá una fecha y hora para que usted abandone la casa, que puede ser tan pronto como 24 horas después de que el alguacil entregue la Ejecución de Expulsión. Si el Tribunal ha dictado una Sentencia de ejecución hipotecaria estricta, puede recibir **Una ejecución de expulsión** tan pronto como pase su Día legal. Si el Tribunal ha dictado una Sentencia de ejecución hipotecaria por venta, puede recibir **Una ejecución de expulsión** tan pronto como 21 días después de que el Tribunal emita una orden aprobando la Venta.

Puede solicitar más tiempo para mudarse presentando una **Moción de Suspensión de Expulsión** (vea el Formulario 12 en la parte de atrás).



Sentencia de ejecución hipotecaria o

Si la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos obtuvo un fallo de ejecución hipotecaria, y el producto neto de la subasta o el valor justo de mercado de la vivienda es menor que la deuda, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos puede presentar una Moción para Sentencia de Deficiencia para cobrar la escasez del ahora ex propietario. Sin embargo, es posible que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no avance necesariamente con la Moción. Pero si el Tribunal escucha la Moción y emite una orden concediendo la Moción, permitiendo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos lo persiga por la deficiencia, debe buscar el consejo de un abogado de bancarrota del consumidor.

Ser eficaz en la mediación

El Programa de mediación de ejecuciones hipotecarias brinda una oportunidad para que los propietarios de viviendas en ejecución hipotecaria intenten llegar a un acuerdo con su compañía hipotecaria o administrador de préstamos bajo la supervisión de un mediador neutral empleado por el Tribunal. El Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias consta de dos etapas. Durante la premediación, se reunirá uno a uno con el mediador para analizar sus opciones y recopilar la documentación para enviarla al prestamista. La etapa de premediación normalmente no dura más de 12 semanas. Por lo general, seguirán sesiones de mediación con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo. Si su fecha de devolución es anterior al 1 de octubre de 2013, comenzará la mediación con estas sesiones con el prestamista. Las reglas del Tribunal requieren que un representante de la compañía hipotecaria o administrador de préstamos que tenga conocimiento sobre su préstamo, sus opciones y lo que sucedió en mediaciones anteriores esté disponible en todas las sesiones de mediación por teléfono con altavoz. Esta puede ser la primera vez que muchos propietarios reciben una respuesta real a sus propuestas de modificaciones de préstamos o planes de pago que pueden evitar la ejecución hipotecaria.

La mediación es un proceso de negociación. Esta es la oportunidad del propietario de asegurarse de que se consideren todos los factores involucrados en su hipoteca, incluidas las circunstancias en las que se hizo el préstamo, cualquier término injusto, pagos mal aplicados, falta de respuesta del prestamista a las consultas o cualquier defensa potencial para el juicio hipotecario. La resolución del asunto puede tener en cuenta todos estos factores y otros.

Preparación para la Mediación

Ser proactivo es un buen enfoque para la Mediación. Esto significa completar todos los formularios, lo mejor que pueda, antes de su primera reunión de premediación y llevar consigo todos los documentos solicitados. Reúna toda la documentación de seguimiento que sea necesaria y comuníquese con las agencias a las que lo remitió el mediador. Debe completar con éxito la etapa de premediación para obtener una sesión de mediación con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos. El mediador considerará su asistencia a las reuniones previas a la mediación y su diligencia al proporcionar la documentación para decidir si programar sesiones de mediación.

En las sesiones de mediación, debe tener un plan para proponer al prestamista, en lugar de simplemente responder a lo que el prestamista le propone, lo que puede ser inviable. Es más probable que el plan sea aceptado si es realista en términos de lo que puede pagar en el futuro, sería más rentable para el propietario del préstamo que la ejecución hipotecaria y le da a la compañía hipotecaria o al administrador del préstamo razones para creer que tendrá éxito en llevando a cabo el plan. Puede resultarle útil reunirse **un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA** antes de la mediación para tra

bajar en su plan. Debe hacer todo lo posible por conocer el historial de su hipoteca y los pagos antes de la mediación: ¿cuándo pagó por última vez y cuánto estaba pagando?

Qué traer

Debe traer los siguientes documentos a la reunión de premediación ya la sesión de mediación:

- Documentos del Formulario de información de mediación o el paquete separado que le solicita la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos;
- Cualquier formulario que se le haya pedido que llene, llene lo mejor que pueda. Recibirá formularios en un paquete separado de la compañía hipotecaria o administrador de préstamos;
- Copias de documentos financieros como declaraciones de impuestos, extractos bancarios o talones de pago recientes que muestren sus ingresos y bienes;
- Correspondencia con su prestamista, incluidas las cartas recientes que haya recibido solicitando documentos, actualizándolo sobre el estado de su revisión o informándole de su decisión sobre su solicitud de asistencia;
- Hojas de transmisión por fax que demuestren que ha enviado documentos a su prestamista;
- Un diario de contactos que ha tenido con su prestamista; y
- Confirmación de cualquier otra información que haya proporcionado a su prestamista en un esfuerzo por obtener una modificación de préstamo u otras alternativas a la ejecución hipotecaria.

Si no está seguro de traer documentos, tráigalos.

Si necesita reprogramar

Si por algún motivo no puede asistir a su reunión de premediación o sesión de mediación programada, comuníquese con el “coordinador de flujo de casos” de mediación del Tribunal para su **distrito judicial** para averiguar cómo reprogramar la sesión de mediación. Su **distrito judicial** y el número de teléfono del secretario estarán en su citación. Si no puede asistir en persona porque tiene una discapacidad o una dificultad significativa, puede solicitar participar por teléfono.

Mantenga un diario y manténgase organizado

Mantenga un diario de todas las personas con las que hable en su compañía hipotecaria o administrador de préstamos: sus nombres y las fechas en que habló con ellos. También realice un seguimiento de cuándo envía información a la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos, conserve copias de todos los documentos que se les entreguen a ellos o a sus abogados, y anote los números de teléfono y de fax que se le indica que use en la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos. Es común que el banco solicite la misma información varias veces. Si puede, siga presentándolo cada vez que lo soliciten. Es posible que pueda enviar documentos por fax de forma gratuita desde un Court (llame al secretario para obtener más información), y puede encontrar que tiene más sentido comprar su propia máquina de fax en lugar de pagar para enviar un fax desde una tienda. Si lleva un diario, es posible que lo necesite para

mostrarle a la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos las fechas en que envió la información a la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos.

Entre sesiones de mediación

Asegúrese de revisar el informe que el mediador le envía y presenta ante el tribunal después de cada sesión de mediación. El informe resumirá lo que sucedió en la mediación y explicará las expectativas generales para la próxima sesión, incluido lo que debe hacer de antemano. Tiene derecho a presentar información adicional al tribunal. Debe hacerlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del informe del mediador.

Si es posible, trate de determinar si la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos ha revisado su información antes de la próxima fecha de mediación programada llamando a su compañía hipotecaria o administrador de préstamos. Si no es así, puede pedirle al grupo de mediación de la compañía hipotecaria o al abogado del administrador del préstamo que presente una moción de continuación. Si se concede la Moción, se le dará una nueva fecha para la mediación.

Negociar una resolución

Una vez que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos tenga toda la documentación que necesita de usted, debe informarle su decisión dentro de los 35 días. Puede averiguarlo a través de una carta por correo, una llamada telefónica o en su próxima sesión de mediación. Si el prestamista aprobó su solicitud o le hizo una oferta diferente, revise cuidadosamente los términos y asegúrese de anotar la fecha límite para aceptar la oferta. Considere revisar la oferta con el mediador o **un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA** para que comprenda sus opciones. Comuníquese con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos si tiene preguntas y tome notas detalladas sobre sus respuestas. Si acepta hacer pagos de "prueba" al prestamista, conserve pruebas de que realizó estos pagos.

Si el prestamista rechazó su solicitud o le hizo una oferta que no es factible para usted, no se dé por vencido. Los prestamistas a veces cometen errores. Asegúrese de anotar cualquier fecha límite para apelar la denegación o aceptar cualquier oferta que se haya hecho. La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos debe explicar las razones por las que rechazó su solicitud. Debe tratar de averiguar tanto como sea posible acerca de por qué se le negó. Obtenga las cifras utilizadas para evaluar su solicitud, especialmente el (1) ingreso bruto mensual y (2) el valor de su casa. Hable con el mediador o **un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA** sobre si la decisión del prestamista fue correcta, si puede apelar y qué otras opciones puede tener. Si sus ingresos u otras circunstancias han cambiado recientemente, es posible que también pueda volver a solicitar asistencia. También puede cambiar su plan y metas durante el transcurso de la mediación. Si su primer plan no es factible, considere desarrollar uno nuevo. La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos puede decirle que "se opone" a más sesiones de mediación, pero sepa que depende del tribunal, no de su prestamista, decidir si la mediación continúa.

Información para cónyuges y excónyuges del prestatario

Si usted no es el prestatario, lo que significa que no firmó el Pagaré (el "IOU") con el prestamista, es posible que pueda participar en la mediación si ahora es propietario de la vivienda. porque (1) lo heredó cuando murió su cónyuge o (2) se lo otorgaron en un divorcio y su excónyuge acepta que el prestamista puede compartir la información de su

cuenta con usted. El **Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria** (JD-CV-108, Formulario 2 en la parte de atrás) incluye preguntas en las Secciones C y D para que el tribunal pueda determinar si usted es un **sucesor en interés** permitido elegible para la mediación. Comuníquese con el secretario del tribunal o el centro de servicios del tribunal si tiene preguntas sobre cómo completar el formulario o quién es elegible para el programa de mediación de ejecución hipotecaria.

Si la mediación no resuelve su caso: Documentos para preparar y presentar que explican su situación al juez



Preparación de su Respuesta y Defensas Especiales

La Respuesta y Defensas Especiales es su respuesta formal por escrito a la Demanda. La Demanda da la versión del prestamista de los hechos acerca de los términos de su hipoteca y su supuesta falta de pago según lo requerido por la hipoteca. Las declaraciones en la Queja no son necesariamente exactas. La Respuesta y las Defensas Especiales le dan la oportunidad de contarle al juez su versión de la historia y dar las razones por las que cree que el juez no debería ordenar la ejecución hipotecaria. El juez leerá cuidadosamente su Respuesta y Defensas Especiales para decidir si procede la ejecución hipotecaria. Debe asegurarse de que todo lo que diga sea exacto porque en una etapa posterior del caso, el juez puede pedirle que pruebe las declaraciones en la Respuesta y las Defensas Especiales con testimonio bajo juramento y otras pruebas, como documentos de respaldo.

No tiene que presentar una Respuesta, y no debe hacerlo, a menos que crea que tiene buenas **defensas** de la compañía hipotecaria o del administrador del préstamo **reclamaciones** o alguna otra buena razón por la cual cree que el caso no debe ser ejecutado o ir a juicio. Consulte el “Paso dos” a continuación para obtener más información sobre las posibles defensas. Puede usar la Mediación para trabajar en salvar su casa.

Paso Uno: Respuesta

Para cada párrafo numerado en la Demanda, escriba:

- De acuerdo (esto significa que acepta que cada parte de la declaración es verdadera) o
- En desacuerdo (esto significa que no está de acuerdo con alguna parte de la declaración) o
- No sé (esto significa que no tiene suficiente información para saber si la declaración es verdadera o falsa y deja que la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo lo prueben)

Al preparar su Respuesta, revise cuidadosamente cada párrafo de la Demanda y si cree que las afirmaciones del prestamista son falsas o inexactas, entonces debe marcar la casilla de desacuerdo. Esto puede significar que también tiene una defensa contra la ejecución hipotecaria que debe escribir en el espacio “Defensa especial” en la Respuesta.

Paso dos: defensas especiales

- Escriba cualquier motivo por el que crea que sería injusto que el tribunal ordene la ejecución hipotecaria, como reclamos de que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos no acreditaron su cuenta con los pagos que realizó, cambió los documentos que firmó o no cumplió con un acuerdo que hizo con usted, como una modificación de préstamo.

la “mala situación económica” la “crisis hipotecaria” u otras declaraciones generales NO son defensas especiales.

- Incluya una explicación breve pero clara y específica de los hechos que sustentan cada una de sus razones. Adjunte copias de los documentos que respalden sus hechos.

Paso tres: Presente su respuesta y defensas especiales ante el tribunal

- Al final de la respuesta, complete la certificación que confirme que, antes de presentarla, envió por correo una copia de su respuesta al abogado de la compañía hipotecaria o del administrador del préstamo y a cualquier otro abogado o parte que ha presentado una comparecencia.
- Presente su Contestación y Defensas Especiales ante el Tribunal entregándola personalmente o por fax (y conserve la hoja de confirmación). Asegúrese de guardar una copia de su Respuesta y Defensas Especiales para usted.

<p>ANSWER TO COMPLAINT CIVIL CASES ONLY <small>JD-CV-106 Rev. 5-14</small></p>	<p>STATE OF CONNECTICUT SUPERIOR COURT <small>www.jud.ct.gov</small></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Return date</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Docket number</td> </tr> </table>	Return date	Docket number										
Return date														
Docket number														
<p>Name of case (Full name of Plaintiff v. Full name of Defendant)</p> <hr/>														
<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> <hr/>														
<p>Answer</p> <p>In response to each paragraph of the Complaint, please "X" whether you agree, disagree or do not know.</p>														
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">1. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td style="width: 33%;">5. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>2. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td>6. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td>7. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td>8. <input type="checkbox"/> Agree <input type="checkbox"/> Disagree <input type="checkbox"/> Do Not Know</td> <td></td> </tr> </table>			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	
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>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.)</p> 														
<p><small>*If you need more space, continue on another sheet or sheets of paper and attach them to this Answer.</small></p>														
<p>Defendant's Certifications</p> <p>I certify that this answer is true to the best of my knowledge.</p>														
<p>Signed (Defendant's signature)</p> <hr/>		<p>Date signed</p> <hr/>												
<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><small>*If necessary, attach additional sheet or sheets with name and address which the copy was mailed or delivered to.</small></p>														
<p>Signed (Individual attorney or self-represented party)</p> <hr/>		<p>Print or type name of person signing</p> <hr/>												
<p>Mailing address</p> <hr/>		<p>Telephone number</p> <hr/>												
<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 www.jud.ct.gov/ADA.</p>		<p style="text-align: center;"><small>For Court Use Only</small></p> <p>File Date</p> <hr/>												

Para cada párrafo numerado está de acuerdo en que es verdadero no sé. La contestación debe tener el mismo número de párrafos que la Demanda. Agregue líneas si necesita responder a párrafos adicionales.

Escriba cualquier defensa que tenga para la queja.

Cada documento que presente ante el tribunal tiene que demostrar que envió una copia por correo a las otras partes e incluir guarde una copia para sus registros.



Preparación de su objeción a la petición de sentencia sumaria

La **objeción a la petición de sentencia sumaria** es su respuesta por escrito a la petición de sentencia sumaria del demandante. En la Solicitud de sentencia sumaria, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos generalmente argumentará que las razones dadas en su Respuesta y Defensas especiales no son legalmente suficientes para impedir que la ejecución hipotecaria siga adelante. Debe presentar una objeción por escrito en respuesta a estos argumentos. También debe presentar una declaración jurada, una declaración escrita bajo juramento y firmada por un notario, que brinda más detalles sobre sus circunstancias. Su objeción y declaración jurada deben centrarse en cualquier disputa de hecho que tenga con la información que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos escribieron en la demanda, como si pagó a tiempo, pagó todo el dinero adeudado en su hipoteca o la compañía que inició la ejecución hipotecaria, no es dueño de su préstamo. El Tribunal no otorgará una Petición de sentencia sumaria ni ordenará la ejecución hipotecaria si determina que existen hechos en disputa que son relevantes para la decisión final. No hay formularios judiciales para estos documentos, pero puede crear los suyos propios simplemente mecanografiando o escribiendo a mano lo que quiere decir o utilizando el formulario de muestra de **Objeción a la petición de sentencia sumaria** en el Apéndice (Formulario 9). Luego, simplemente debe poner los nombres de las partes y el **Número** en la parte superior del documento, firmar su nombre al final y agregar una declaración que indique que ha enviado copias por correo a todas las partes (enumerando las direcciones de los abogados de las partes). Puede obtener ayuda con el formato y encontrar a alguien que pueda autenticar su firma en la Declaración jurada en la oficina del secretario o en el Centro de servicios judiciales de su juzgado.



Preparación de su Moción para abrir fallo

Una **Moción para abrir fallo** (JD-CV-107, Formulario 10 en la parte de atrás) es el documento que debe presentar si quiere pedirle al tribunal más tiempo después de que el Tribunal haya tomado una decisión final de ejecución hipotecaria. El Tribunal ha tomado una decisión final si ha recibido alguno de los siguientes:

- Sentencia de Ejecución Hipotecaria Estricta
 - con un Día de la Ley, el día anterior perderá el título de su casa automáticamente por ley.
- Sentencia de Ejecución Hipotecaria por Venta
 - con Fecha de Venta, cuando su casa será vendida en subasta al mejor postor.
 - con una fecha anterior a la que puedan comenzar a devengarse los gastos de la venta.

La Moción para abrir el fallo es su solicitud al Tribunal para eliminar (“anular”) o reprogramar (“extender”) el **Día de la ley** o la Fecha de venta. Hay una tarifa de presentación de \$125.00 para esta moción. (Los propietarios de viviendas pueden pedirle al tribunal que exima la tarifa presentando formularios de exención de tarifa obtenidos en la oficina del secretario, pero si solicita quedarse en su casa porque puede pagar un pago hipotecario modificado, solicite una exención de tarifa en el mismo tiempo no es una buena idea). La Moción para abrir el fallo incluye una sección para que usted llene las razones por las que solicita la prórroga del tiempo. Adjunte páginas adicionales, si es necesario. Estas razones pueden incluir:

- Continúa trabajando con su prestamista en una alternativa a la ejecución hipotecaria. A pesar de que el Tribunal ha tomado una decisión final, muchos prestamistas continúan

trabajando con los propietarios de viviendas en modificaciones de préstamos o ventas al descubierto. Desafortunadamente, es posible que el prestamista no tome las medidas necesarias para mantener abierto el caso de ejecución hipotecaria mientras continúan estos esfuerzos. Debe realizar un seguimiento de su Día de la ley o Fecha de venta para saber si necesitará solicitar que se extienda la fecha.

- Sus circunstancias financieras han cambiado desde el Fallo de ejecución hipotecaria estricta o el Fallo de ejecución hipotecaria por venta, por lo que ahora tiene la capacidad de pagar la hipoteca o entrar en una modificación de préstamo. Muchos prestamistas trabajarán con los dueños de casa sobre alternativas a la ejecución hipotecaria, incluso si hay un fallo final, si el dueño de casa tiene una nueva fuente de ingresos. Los nuevos ingresos pueden deberse a un nuevo trabajo, nuevos ingresos por alquiler o una decisión de beneficios por discapacidad. Considere también presentar una petición de reinclusión (JD-CV-136, Formulario 5 al final) para solicitar volver a la mediación.
- No tiene la capacidad de evitar la ejecución hipotecaria pero necesita más tiempo para encontrar un nuevo lugar para vivir y/o mudarse de su casa. El tribunal podría estar dispuesto a darle más tiempo por buenas razones, como permitir que su hijo termine el año escolar, la necesidad de encontrar una vivienda adecuada para un miembro del hogar anciano o discapacitado, u otras razones particulares. Debe estar preparado para dar una explicación clara de por qué le resulta difícil mudarse antes del **Día de la Ley** o la Fecha de Venta previamente establecida por el Tribunal.

El Tribunal debe escuchar la Moción para abrir un fallo antes del **Día legal** o antes de que el Tribunal apruebe la venta, lo que significa que debe presentar la Moción tan pronto como pueda, y al menos una semana antes del **Día legal** o antes del Se escucha la moción para la aprobación de la venta del comité. Si tiene una Fecha de venta, puede evitar los gastos de la venta, incluido el letrado frente a su casa, si presenta la Moción para abrir el fallo lo suficientemente pronto para que sea escuchada por el Tribunal antes de la fecha en que los gastos de la venta comienzan a incurrirse (la "fecha límite").

Cuando presente la Moción para abrir el fallo, el secretario del tribunal le dará una fecha en la que el juez escuchará la Moción. Debe estar preparado para presentarse en el Tribunal ese día y dar una explicación clara de las razones por las que necesita más tiempo. También debe traer todos los documentos que pueda tener que respalden su moción.

Averigüe cuándo debe ir al tribunal

Si ha comparecido en su caso (al presentar el Certificado de mediación de ejecución hipotecaria y un formulario de comparecencia), recibirá un aviso del tribunal cuando tenga una próxima fecha para comparecer en el juzgado. Las reuniones de premediación y las sesiones de mediación se llevan a cabo en el juzgado, pero no en el tribunal ni ante un juez. Muchas Mociones se escuchan en la corte, ante un juez. Es importante que reconozca y comprenda estos documentos para que no se pierda ninguna fecha importante en la corte. Si en su caso está programada una Moción de sentencia de ejecución hipotecaria estricta o una Moción de sentencia de ejecución hipotecaria por venta, es particularmente importante que vaya a la corte en la fecha en que se escuchará. Esto aparecerá en el Calendario Corto, que se analiza a continuación.

Premediación y Sesiones de Mediación

Una vez que presente su Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria, recibirá documentos de su prestamista y un aviso con su cita para la primera reunión de premediación por correo. Las citas para reuniones de premediación posteriores y sesiones de mediación también llegarán por correo. Si no puede asistir a la hora programada, comuníquese con los Mediadores o el coordinador de flujo de casos en su Distrito Judicial lo antes posible. El coordinador de flujo de casos puede ayudarlo a presentar los formularios necesarios para cambiar la fecha. También puede consultar la fecha de su sesión de mediación en el sitio web del Tribunal, www.jud.ct.gov, a través de su sección "Consulta de casos". Si no puede asistir en persona debido a una discapacidad o dificultad significativa, puede solicitar participar por teléfono.

de calendario corto

que requieren una audiencia frente a un juez, incluidas las mociones de juicio sumario, mociones de juicio, mociones para abrir el juicio y algunas mociones para extender la mediación después de la tercera o, a veces, cuarta sesión de mediación (pero no las mociones por incumplimiento), se programará para ser escuchado en la corte en "**Calendario corto**". Recibirá un aviso de la audiencia en relación con estas mociones poco antes de la fecha de la audiencia. (Las mociones para abrir que se presenten poco antes del **Día de la Ley** o la fecha de venta pueden programarse para una audiencia de inmediato, en cuyo caso no se le enviará ningún aviso; en su lugar, su moción se "escribirá en" un calendario corto).

Un calendario corto es un calendario que enumera los casos con mociones para ser escuchadas por un juez en una fecha en particular. Por lo general, será el próximo lunes (u, ocasionalmente, dos lunes desde el momento en que lo reciba). Muchos otros casos se programarán al mismo tiempo que el suyo. El aviso que reciba le informará la número de posición para su caso en el calendario corto. También se expresará el título de la moción a ser escuchada.

Llame al secretario del tribunal después de las 4:00 p. m. del jueves o en cualquier momento del viernes de la semana anterior a la fecha del calendario corto. Esté preparado para decirle al empleado el número de posición en el calendario para acelerar la llamada. Si el secretario dice que el caso ha sido marcado como "LISTO", pregunte si necesita ir a la corte. Si el secretario le dice que el caso ha sido marcado como "APAGADO", no necesita ir a la corte. Es probable que reciba otro aviso de calendario corto en el futuro y luego debe seguir el mismo procedimiento. Si la moción enumerada es una moción que ha presentado (como una petición de reinclusión en la mediación, una moción para abrir un juicio o una moción para extender la mediación), entonces debe llamar al secretario antes de las 4:00 p. m. del jueves anterior a la fecha del calendario para indicar si desea marcar la moción como LISTO para ser escuchada por el juez en la fecha corta del calendario. Si marca el pedimento como LISTO, debe informar de inmediato al abogado del prestamista (por fax o teléfono) ya cualquier otra parte o abogado que haya comparecido en el caso que marcó el pedimento como LISTO. Pregúntele al secretario si tiene alguna pregunta sobre si la moción se puede escuchar en la corte.

Sitio web judicial

Los tribunales de Connecticut son administrados por el Poder Judicial del Estado de Connecticut, que mantiene un sitio web en www.jud.ct.gov. El sitio web del Poder Judicial ofrece una opción de "Búsqueda de casos", donde puede revisar el estado de su caso ingresando su nombre o su número de caso en las secciones correspondientes. En algunos casos, es posible que pueda ver los documentos que se presentaron. Si tiene acceso a una computadora, puede usar este sitio para monitorear el progreso de su caso, aunque aún debe leer cuidadosamente cualquier aviso de calendario corto que reciba de la corte. El sitio web del Poder Judicial también tiene enlaces a recursos relacionados, direcciones de los tribunales y formularios oficiales.

Este sitio contiene los nombres y direcciones de todas las personas que han presentado una comparecencia en su caso. Debido a que debe enviar copias de todo lo que presente ante el Tribunal a todas las demás partes comparecientes, use este sitio para encontrar sus nombres y direcciones.

Si va a la corte, dé una explicación clara de su situación al juez

Es posible que tenga que comparecer ante un juez una o más veces en el curso de su acción de ejecución hipotecaria. Por lo general, le pedirá al juez que demore la orden de una sentencia final de ejecución hipotecaria para darle tiempo para trabajar en alternativas.

El juez puede estar escuchando muchos casos de ejecución hipotecaria el día que comparece, por lo que es importante ser breve y claro cuando sea su turno de hablar con el juez. El juez estará más interesado en lo que usted le pide que haga y en las razones que puede dar para respaldar su posición. Entiende lo que está pasando y ten claro lo que quieres.

Puede ser útil escribir de antemano algunos puntos que desee recordar. Los temas de los que probablemente querrá hablar son:

- Lo que está haciendo para salvar su hogar (su plan).
- Cuánto tiempo necesita para llevar a cabo su plan.
- Razones por las que no se debe permitir que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos ejecuten el cierre en este momento (por ejemplo, para permitir

que sus hijos completen el año escolar o porque usted está negociando activamente con su compañía hipotecaria).

- Cualquier cosa que esté haciendo la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos que interfiere con su capacidad de llevar a cabo su plan para salvar su casa.

Sea específico pero breve. Dirija su declaración al juez, no al abogado de la compañía hipotecaria o al administrador de préstamos. Lleve todos los documentos que respalden su solicitud. Estar preparado y ser respetuoso con el juez será de gran ayuda.

Si el inglés no es su idioma principal, el tribunal le proporcionará un intérprete sin costo alguno. Llame al secretario de la corte para solicitar un intérprete tan pronto como sepa la fecha de su audiencia.

Si tiene una discapacidad, puede solicitar una adaptación razonable que le permita acceder por igual y por completo al Tribunal. Llame al secretario del tribunal, o llame o envíe un correo electrónico persona de contacto de la ADA en el juzgado, disponible en el sitio web del Poder Judicial.

Comprenda las decisiones finales y los plazos en su caso

No tiene que mudarse de su casa solo porque ha recibido los documentos judiciales de ejecución hipotecaria. En su lugar, el Tribunal primero debe tomar una decisión final de ejecución hipotecaria, que se llama Fallo. Recibirá el Fallo por correo y lo escuchará cuando se decida en el Tribunal. Le dará las fechas importantes que determinan cuándo tiene que mudarse de su casa.

Hay dos tipos de fallos en los casos de ejecución hipotecaria. Es importante entender qué tipo ha recibido porque cada uno tiene una fecha límite diferente.

Juicio de Estricta Ejecución Hipotecaria—Día de la Ley

El Fallo de Estricta Ejecución Hipotecaria le proporcionará su **Día de la Ley**. El día después del **Día de la Ley**, perderá su derecho legal a ser propietario de su casa automáticamente sin ninguna otra acción por parte de la compañía hipotecaria, el administrador de préstamos o el Tribunal.

Si cree que tiene buenas razones para que el tribunal deje de seguir adelante con la ejecución hipotecaria, puede presentar una **Moción para abrir el fallo** (JD-CV-107, Formulario 10 en la parte de atrás) y solicitar que se emita el Fallo de ejecución hipotecaria estricta. “desocupado” (eliminado) o que el **Día de la Ley** se extienda a una fecha posterior. Consulte el “Capítulo 2, Comprender el proceso y la terminología legal”, pág. 5 y “Preparación de su moción para abrir sentencia”, págs. 25–26.

Fallo de Ejecución Hipotecaria por Venta-Fecha de Venta

El Fallo de Ejecución Hipotecaria por Venta le proporcionará la Fecha de Venta, que es la fecha en que se llevará a cabo una subasta. La Sentencia de Ejecución Hipotecaria por Venta también indicará una fecha anterior a la Fecha de Venta en la que el Comité, el abogado designado por el Tribunal para realizar la subasta, puede comenzar a incurrir en gastos relacionados con la venta (la “fecha límite”). El comité pagará para anunciar la fecha de la subasta, incluida la colocación de un letrero frente a su casa, y estos gastos se agregarán a la cantidad que debe.

adelante, puede presentar una Moción para abrir un fallo y solicitar que se anule el Fallo de ejecución hipotecaria por venta o que la Fecha de venta y/o la fecha en que el Comité comience a incurrir en gastos se extienda a una fecha posterior. Consulte el Capítulo 2, “Comprender el proceso y la terminología legal”, página 5, y “Preparación de su moción para abrir sentencia”, páginas 25 y 26.

Después de la subasta, el Comité presentará una moción para la aprobación de la venta, que le pide al tribunal que apruebe el resultado de la subasta. Ya no serás propietario su casa una vez aprobada la Venta.

Si cree que tiene buenas razones para que el Tribunal no apruebe la venta, puede presentar una Objeción por escrito, llamar al Comité para analizar su Objeción, presentar una solicitud de argumento oral (JD-CV-128, Formulario 7 en la parte posterior), y comparecer ante el Tribunal en la fecha de la audiencia sobre la Moción para la aprobación

de la venta del comité para explicarle al juez por qué no cree que se deba aprobar la venta. Su Objeción tendrá más probabilidades de éxito si no se opone al deseo del Comité de que se le pague por su trabajo.

Si el producto de la venta es suficiente para satisfacer todas las deudas pendientes garantizadas por su casa, más los costos de la ejecución hipotecaria y la venta, tendrá derecho a recibir cualquier producto en exceso en una fecha posterior.

Obtenga más tiempo si está negociando con su prestamista

Los prestamistas están cada vez más dispuestos a negociar con los propietarios de viviendas en cada etapa del proceso si el propietario tiene alguna posibilidad de pagar la hipoteca con una modificación de préstamo razonable. Incluso si ha recibido un Fallo de ejecución hipotecaria estricta o un Fallo de ejecución hipotecaria por venta, su prestamista aún puede estar trabajando con usted en una modificación de préstamo. Puede pensar que el prestamista está tomando medidas para posponer la ejecución hipotecaria, e incluso es posible que el empleado del centro de llamadas de su prestamista le diga que no se preocupe por el próximo **Día de la Ley** o la Fecha de Venta. Tenga en cuenta que estos centros de llamadas manejan llamadas de propietarios de viviendas en los 50 estados y no están familiarizados con el proceso de ejecución hipotecaria en Connecticut. Para protegerse, *debe asumir la responsabilidad de presentar una Moción para abrir un fallo para extender el **Día de la ley** o la Fecha de venta para permitir suficiente tiempo para completar la modificación del préstamo.* También es una buena idea presentar una **Petición de reinclusión** (JD-CV-136, Formulario 5 en la parte de atrás) si desea que el juez envíe el caso nuevamente a mediación para que pueda obtener más tiempo para mudarse o más tiempo para modificar su hipoteca.

Comprender cuándo necesitará mudarse y obtener más tiempo si lo necesita

Si ha agotado las posibilidades de permanecer en su hogar, su atención debe centrarse en encontrar un nuevo lugar para vivir y hacer arreglos para mudarse. Incluso si no ha podido evitar la ejecución hipotecaria, aún puede solicitar el tiempo que necesita para irse y encontrar un nuevo lugar para vivir.

El mejor momento para pedir el tiempo que necesita para mudarse es ANTES de que el juez emita un Fallo final. Si está claro que el juez tiene la intención de ordenar la ejecución hipotecaria, aún puede solicitar que el **Día de la ley** o la Fecha de venta se fijen con suficiente antelación para que pueda hacer los arreglos necesarios. Puede hacerlo yendo a la Corte en la fecha que aparece en el Calendario Breve para la Moción de Sentencia de Ejecución Hipotecaria Estricta de la compañía hipotecaria o administrador de préstamos. (Consulte la sección de este folleto titulada "Averigüe cuándo debe ir a la corte", página 27, para saber cuándo se decidirá la petición). El juez puede haber seleccionado un **Día legal** y una Fecha de venta que se aplica a los casos se escuchan ese día, pero puede solicitar un día diferente en su caso. Debe estar preparado para explicar sus razones al juez, como la dificultad en encontrar un nuevo lugar para vivir, familia con necesidades especiales, permitir que sus hijos terminen el año escolar, u otras cuestiones personales o de salud.

Si su caso termina con un Fallo de Ejecución Hipotecaria Estricta, es posible que deba mudarse en cualquier momento después del Día de la Ley.

Si su caso termina con un fallo de ejecución hipotecaria por venta, es posible que deba mudarse en cualquier momento a partir de los 21 días posteriores a la aprobación

de la venta por parte del tribunal. (La fecha de venta no es el último día que puede estar en la casa).

Ejecución del proceso de desalojo/resumen

Si no resuelve su caso antes **del Día de la Ley** o la Aprobación de la Venta, la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo buscará desalojarlo o “expulsarlo”. Una **ejecución de expulsión** es una orden judicial que instruye a un alguacil estatal para que lo saque a la fuerza a usted y sus pertenencias de la casa porque ya no es el propietario y, por lo tanto, no se le permite quedarse. La Ejecución de Expulsión establecerá una fecha y hora para que usted abandone la casa, que puede ser tan pronto como 24 horas después de que el alguacil entregue la Ejecución de Expulsión. Si el Tribunal ha dictado una Sentencia de ejecución hipotecaria estricta, puede recibir una Ejecución de expulsión tan pronto como pase su **Día de la ley**. Si el Tribunal ha dictado una Sentencia de ejecución hipotecaria por venta, puede recibir una Ejecución de expulsión tan pronto como 21 días después de que el Tribunal emita una orden aprobando la Venta.

Puede solicitar más tiempo para mudarse presentando una **Moción de Suspensión de Expulsión** (Formulario 12 en la parte de atrás).

La compañía hipotecaria o el administrador de préstamos también puede decidir esperar y, en su lugar, iniciar una acción de proceso sumario, un proceso similar pero más largo que conduce al desalojo, a través de un procedimiento en una parte de la corte llamada Sesión de vivienda. Un alguacil le entregará un Aviso de desalojo para iniciar ese proceso, seguido de documentos que lo dirigirán a la corte.

Para obtener ayuda con la parte de la sesión de vivienda, consulte “Recursos legales” en la pág. 37.

Evalúe sus opciones y haga un plan

Los propietarios de viviendas se enfrentan a la ejecución hipotecaria porque no pueden hacer los pagos de su hipoteca. Puede haber varias razones por las que un propietario no puede hacer los pagos mensuales de su hipoteca, como un aumento en los pagos de la hipoteca, ingresos reducidos, dificultades médicas o una combinación de razones. Para salir de la ejecución hipotecaria y conservar su casa, debe tener un plan para abordar las circunstancias financieras que llevaron a la ejecución hipotecaria. Si tiene un plan, tiene una posibilidad razonable de éxito y hace lo necesario para mantener informado al Tribunal sobre sus esfuerzos, tiene una buena posibilidad de evitar la ejecución hipotecaria.

¿Cuáles son sus opciones?

participar en la mediación. Aproveche el Programa de Mediación que ofrece la Corte. Muchos propietarios de viviendas en ejecución hipotecaria han tenido resultados exitosos al participar en la Mediación.

Conozca las etapas de la ejecución hipotecaria y las partes de un caso de ejecución hipotecaria. Consulte esta Guía para obtener información detallada sobre los pasos involucrados y sus opciones.

Hay muchos recursos disponibles para los propietarios de viviendas que tratan de evitar la ejecución hipotecaria. El Departamento de Banca de Connecticut publica y actualiza continuamente un folleto que explica todos los recursos disponibles para los propietarios de viviendas de Connecticut. Esta información se puede obtener llamando a la línea directa de asistencia de ejecución hipotecaria del Departamento de Banca al 877-472-8313 o en línea en <http://www.ct.gov/dob/>.

Puede ser confuso y frustrante tratar de clasificar los diversos programas y opciones gubernamentales que ofrece su prestamista en particular. Puede obtener ayuda gratuita de las agencias de asesoramiento de vivienda aprobadas por HUD/CHFA ubicadas en todo Connecticut. En la sección de este folleto titulada "Dónde obtener más información y ayuda" aparece una lista de estas agencias de asesoramiento.

¿Cuál es tu plan?

Una vez que haya determinado qué recursos se aplican a su situación, puede hacer un plan para hacer lo que se requiere para aprovecharlos todos. Es más probable que evite la ejecución hipotecaria si busca una variedad de opciones al mismo tiempo. Su mejor opción puede ser un acuerdo de modificación de préstamo asequible con su prestamista. Puede obtener ayuda de un HUD/CHFA para vivienda aprobado presentar la documentación necesaria y también puede buscar esta opción a través del Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria descrito en esta Guía. Incluso si está desempleado, su prestamista puede estar dispuesto a aceptar diferir el pago por un período de tiempo mientras encuentra un nuevo trabajo. o puede ser elegible para el Programa de Asistencia Hipotecaria de Emergencia del Estado. Haga un plan que funcione para usted.

A medida que avanza en su plan, debe llevar un diario de todos los contactos con su prestamista y guardar copias de todos los documentos que envíe, así como las confirmaciones por fax. Trate de no desanimarse si se le pide que presente la misma documentación repetidamente. Si puede demostrar que ha hecho todo lo posible para llegar a un acuerdo razonable con su prestamista, el tribunal puede estar dispuesto a considerar sus esfuerzos y darle tiempo adicional para llegar a un acuerdo antes de ordenar la ejecución hipotecaria de su casa.

Tenga cuidado de no hacer acuerdos que sean inasequibles o que, en última instancia, no le permitan quedarse con la casa. Puede tomar mucho tiempo y esfuerzo, y la ayuda de un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA y/o el Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria, pero muchos propietarios de Connecticut que enfrentan una ejecución hipotecaria terminan con modificaciones de préstamo asequibles que les permiten conservar sus hogares.

Sea persistente con su compañía hipotecaria. Envíe todos los documentos que le pidan. Pregunte qué programas de modificación están disponibles. Si la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos le dice que usted no es elegible para una modificación, pídale que le den las razones específicas, por escrito, de su decisión.

Cómo funcionan las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias

Las ejecuciones hipotecarias son presentaciones públicas y algunas compañías y abogados de otros estados han hecho un negocio al usar esta información pública para aprovecharse del miedo y la desesperación de los propietarios de viviendas en ejecución hipotecaria. Si se enfrenta a una ejecución hipotecaria, es posible que reciba llamadas o cartas de personas que se ofrecen a “ayudarlo” con su ejecución hipotecaria a cambio de una tarifa. Los estafadores frecuentemente se presentan como profesionales, utilizando títulos como “especialistas en ejecución hipotecaria” o “expertos en modificación de préstamos”, y prometen resultados que solo ellos pueden ofrecer. Pero cuidado: si suena demasiado bueno para ser verdad, ¡lo es! Tenga cuidado con estos signos comunes de estafas:

- Alguien se comunica con usted para pedirle dinero para ayudarlo con su ejecución hipotecaria.
- Alguien que es un abogado que no tiene licencia para ejercer en Connecticut solicita honorarios por paranegociar con su prestamista.
- Alguien le dice que firme el título de propiedad de su casa.
- Alguien se ofrece a realizar un examen “forense” de los documentos de su préstamo.
- Alguien le garantiza una modificación de préstamo. Nadie puede garantizarle una modificación de préstamo.

Las agencias gubernamentales estatales y federales están trabajando para tratar de acabar con muchas de estas estafas. Si ha sido contactado por un estafador, infórmelo en <http://www.preventloanscams.org>. También puede presentar quejas directamente ante la Comisión Federal de Comercio, el Fiscal General del Estado o el Departamento Bancario del Estado.

Dónde obtener más información y ayuda

Asistencia legal

Clínicas de Ejecución Hipotecaria • 860-263-0731

El Centro de Equidad de Vivienda de Connecticut ofrece clínicas legales gratuitas para propietarios de viviendas. A partir de noviembre de 2018, el Centro tiene una clínica en Hartford cada trimestre y en el condado de Fairfield cada trimestre. Llame al Centro o visite www.ctfairhousing.org para más información.

Servicios Legales Estatales (SLS) • 800-453-3320

SLS es un programa de línea directa telefónica legal que ayuda a las personas de bajos ingresos con asuntos legales no penales, incluida la ejecución hipotecaria. Cuando se comunice con SLS, un evaluador le hará preguntas sobre usted, su familia y el ingreso total de su hogar para determinar si es elegible para sus servicios.

Mesas de Asesoramiento de Ejecuciones Hipotecarias

El Poder Judicial ofrece semanalmente mesas de asesoramiento gratuitas con abogados voluntarios para propietarios de viviendas que enfrentan ejecuciones hipotecarias. A partir de noviembre de 2018, se llevan a cabo mesas de asesoramiento sobre ejecuciones hipotecarias en Bridgeport, Hartford, New Britain, New Haven, New London, Stamford y Waterbury. Puede llamar al Centro de Servicios de la Corte para saber dónde y cuándo estarán disponibles las mesas o visitar www.jud.ct.gov.

Servicio de abogados

Estos servicios del colegio de abogados del condado programarán una cita con un abogado local que se especializa en bienes raíces y ejecuciones hipotecarias. Cobran \$25–35 por una consulta inicial de media hora. Después de la consulta, el abogado le dirá cuáles serían los cargos por asistencia adicional.

Condado de Fairfield • 203-335-4116 • www.fairfieldlawyerreferral.com

Condados de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland, Windham • 860-525-6052
www.hartfordbar.org

Condado de New Haven • 203-562-5750 • www.newhavenbar.org

Condado de Nuevo Londres • 860-889-9384 • www.nlcba.org

Agencias de asesoramiento aprobadas por HUD/CHFA

Fideicomiso del Vecindario de Bridgeport • 203-290-4255 ext. 107

Capital for Change • New Haven • 203-624-7406 ext. 1320

Servicios de Vivienda Vecinal de New Britain • 860-224-2433

El sitio web del Centro de Equidad de Vivienda de Connecticut, www.ctfairhousing.org, contiene información actualizada sobre estos recursos.

Servicios de Vivienda Vecinal de New Haven • 203-777-6925 ext. 26

Servicios de Vivienda Vecinal de Waterbury (cubre Danbury, Torrington y todo el noroeste de Connecticut) • 203-753-1896 ext. 10

Liga Urbana del Sur de Connecticut • Stamford • 203-327-5810 ext. 108

Otras fuentes de información sobre ejecuciones hipotecarias

Línea Directa de Asistencia de Ejecución Hipotecaria del Departamento de Banca de Connecticut al 877-472-8313.

Centro de Atención al Cliente de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Connecticut al 860-571-3500 o al número gratuito 877-571-CHFA [2432].

Información sobre la ley

Puede obtener más información sobre la ley que rige la ejecución hipotecaria leyendo las secciones pertinentes de los Estatutos generales de Connecticut y el Libro de prácticas de Connecticut, que contiene las reglas de la corte. Los Estatutos Generales y el Libro de Prácticas están disponibles en el sitio web del Poder Judicial ubicado en www.jud.ct.gov y en las Bibliotecas de Derecho del Tribunal Superior.

Acción equitativa: una demanda o caso en el que una de las partes solicita al tribunal que le otorgue algo que no sea dinero. Una ejecución hipotecaria es una acción equitativa. En un caso de ejecución hipotecaria, una compañía hipotecaria o un administrador de préstamos le pide a la corte que retire el título de la propiedad a los propietarios.

Aceleración o aceleración del préstamo: si está atrasado en su hipoteca, el prestamista o el administrador del préstamo puede decidir que el monto total que debe en su préstamo vence y luego comenzar la ejecución hipotecaria. Esto se llama aceleración de préstamos.

Acusado: La persona que ha sido demandada en un caso. Los propietarios de viviendas en ejecución hipotecaria son los demandados.

Administrador de préstamos: la empresa que cobra el pago de la hipoteca. A menudo, esta no es la misma compañía que les dio a los propietarios la hipoteca para comprar la casa y puede ser diferente al Demandante.

Alegatos: documentos que se presentan ante un tribunal al comienzo del proceso de ejecución hipotecaria. Algunos de los alegatos que puede recibir o presentar incluyen una queja, una respuesta y muchos otros. Para más información, vaya a la pág. 10

Banco: esta guía utiliza los términos “banco”, “prestamista”, “compañía hipotecaria” y “administrador de préstamos” para referirse a la compañía propietaria de su préstamo hipotecario y que puede tener derecho a ejecutar la hipoteca de su propiedad.

Calendario breve: un calendario breve es un calendario que enumera los casos con mociones para ser escuchadas por un juez en una fecha determinada. En casos de ejecución hipotecaria, esa fecha suele ser un lunes, a partir de las 9:30 a.m.

Canjear: pagar todo el dinero, los costos, los intereses y los cargos adeudados a una compañía hipotecaria o administrador de préstamos. Si se paga todo el dinero, el demandante o la empresa que presenta la ejecución hipotecaria debe retirar el caso y los propietarios conservarán su vivienda.

Carta de demanda: una carta enviada por una compañía hipotecaria o administrador de préstamos a un propietario de vivienda que no ha cumplido con todos los pagos de su hipoteca. También se conoce como carta de aceleración o “aviso de intención de acelerar”. La carta de demanda generalmente establece que se ha considerado que el préstamo está en mora y que el propietario de la vivienda tiene treinta (30) días para poner el préstamo al día o liquidarlo. Si un propietario de vivienda no actualiza el préstamo o no lo paga dentro de ese tiempo, el préstamo se acelera, es decir, el monto total se declara vencido y la compañía hipotecaria o administrador del préstamo inicia una ejecución hipotecaria.

Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria (JD-CV-108, Formulario 2): Un formulario que se envía a los propietarios junto con la Citación y Demanda. Un propietario debe completarlo y devolverlo dentro de los 15 días posteriores a la fecha de devolución. Una copia de un Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria se encuentra en el Apéndice.

Citación: Aviso a un dueño de casa que él o ella ha sido demandado y ha tenido un caso de ejecución hipotecaria en su contra. La convocatoria es entregada por un mariscal. Simplemente se puede dejar en la casa de la persona demandada, se puede entregar a la persona demandada o se puede dejar con cualquier persona mayor de 16 años que viva en la casa de la persona demandada.

Colateral: Propiedad que el propietario promete a una compañía hipotecaria o administrador de préstamos a cambio de una hipoteca u otro préstamo.

Comité: un abogado designado por el tribunal para llevar a cabo la venta de cualquier propiedad en ejecución hipotecaria.

Comparecencia: cuando se presenta un caso en el tribunal, cualquier persona que se nombra como parte debe presentar una comparecencia (JD-CL-12, formulario 1) para informar al tribunal que recibió la demanda y tiene la intención de participar en el caso, y que debe enviar una copia por correo a todas las demás partes (o sus abogados) que hayan comparecido en el caso. No necesita tener un abogado para presentar una comparecencia. Debe presentar su comparecencia dentro de los 15 días posteriores a la fecha de devolución, junto con un certificado de mediación de ejecución hipotecaria.

Consejero de vivienda aprobado por HUD/CHFA: un consejero gratuito que ayuda a los prestatarios en ejecución hipotecaria que está capacitado y certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. El Centro de Equidad de Vivienda de Connecticut recomienda que los prestatarios solo acudan a los asesores de vivienda aprobados por HUD/CHFA que se enumeran en la página 38. Los asesores de vivienda aprobados por HUD/CHFA pueden ayudar con el presupuesto, comunicarse con un administrador de préstamos hipotecarios, solicitar cualquiera de los programas federales o estatales, y revisar para refinanciar sus préstamos o elaborar un plan de pago con su prestamista. Para obtener una lista de HUD/CHFA, vivienda aprobados vaya a la página 38.

Coordinador de flujo de casos: un empleado del tribunal que realiza un seguimiento de los casos presentados en su tribunal y administra la programación de audiencias y juicios. Algunos coordinadores de flujo de casos están dedicados al Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias.

Decisión: La determinación de un juez en cuanto a lo que debe suceder en un caso.

Declaración jurada del Programa Federal de Mitigación de Pérdidas: un formulario presentado por un prestamista que describe sus intentos de resolver su situación hipotecaria. Consulte la página 11 para obtener más información.

Defensas: una razón o razones legales por las que la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo no pueden ejecutar la hipoteca.

Defensas Especiales: Cualquier razón legal que sería incorrecta para que el Tribunal ordene la ejecución hipotecaria.

Demanda: el alegato original o inicial que inicia una demanda.

Demandante: la persona o empresa que presenta una demanda. En un caso de ejecución hipotecaria, la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos será el demandante.

Descubrimiento: un proceso mediante el cual se permite a las partes de un juicio obtener información recíproca que sea relevante para el caso. El descubrimiento por escrito se lleva a cabo mediante el envío de Interrogatorios y Solicitudes de Producción a la parte contraria (con copias enviadas a todas las partes). Para obtener más información sobre el descubrimiento por escrito, consulte el Formulario 7 y la Nota adjunta en el Apéndice. Comenzar el descubrimiento por escrito finalizará la retención por litigio.

Día de la Ley: en Connecticut, después de que se dicta una sentencia en un caso de ejecución hipotecaria, el tribunal establece un Día de la Ley. El día después del Día de la Ley, el propietario pierde el derecho legal a la propiedad.

Ejecución de expulsión: una orden judicial que instruye a un alguacil estatal para que lo saque a usted y sus pertenencias de la casa por la fuerza porque ya no es el propietario y, por lo tanto, no se le permite quedarse.

Ejecución hipotecaria por venta en el mercado: un proceso opcional como una venta corta normal, excepto que también incluye un acuerdo entre usted y el prestamista para obtener la aprobación de la corte para la venta. Independientemente del aviso que reciba, no está obligado a negociar una ejecución hipotecaria por venta en el mercado o una venta corta con su prestamista. Su prestamista o un agente de bienes raíces tendrán más información sobre este proceso.

Equidad: un término legal que representa el valor de su casa menos cualquier hipoteca o gravamen sobre la propiedad.

Fecha de devolución: la fecha que establece los períodos de tiempo para presentar varios documentos en un caso. No es un día para ir a juicio.

Fecha de venta: la fecha programada para la venta de una propiedad en una subasta, generalmente un sábado al mediodía.

Lien: Un reclamo sobre la propiedad para el pago de una deuda.

Mediación: el proceso de sentarse con un mediador, el propietario de la vivienda y la compañía hipotecaria o administrador de préstamos. La mediación incluye una reunión o varias reuniones.

Mediador: en el proceso de ejecución hipotecaria, un mediador es un empleado de la corte que está capacitado para ayudar al propietario de la vivienda y la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos a llegar a un acuerdo sobre lo que debe suceder con el caso de ejecución hipotecaria.

Moción: una solicitud formal para que un tribunal tome medidas.

Moción de ejecución hipotecaria por venta (JD-CV-46): Un propietario puede presentar esto en respuesta a la Moción de sentencia de ejecución hipotecaria estricta. La moción de ejecución hipotecaria por venta es una solicitud de subasta en la que la casa se venderá al mejor postor.

Moción de incumplimiento por falta de declaración: una moción presentada por la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos contra todas las partes que no han presentado una Respuesta a tiempo. Esta Moción es la solicitud para que el caso pase directamente a una Moción de Sentencia.

Moción para abrir sentencia (JD-CV-107, Formulario 10): incluso después de que se haya emitido una sentencia, el propietario puede pedirle a un juez que abra esa sentencia o que reconsidere el caso. La moción debe incluir una explicación de la razón por la que se debe reabrir el caso, por ejemplo, para proporcionar tiempo adicional para completar una venta al descubierto, permitir una transición ordenada a una nueva residencia o continuar las negociaciones con la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo. También se puede reabrir un caso debido a un cambio en la situación financiera. circunstancias que mejoren las posibilidades de conservar la vivienda o por el descubrimiento de nueva información que pueda afectar al caso. Hay una tarifa de presentación de \$125.00 para presentar una Moción para abrir un fallo. Los propietarios de viviendas que no pueden pagar esta tarifa pueden solicitar al tribunal que los exima presentando formularios de exención de tarifas obtenidos en la oficina del secretario, pero los propietarios que le dirán a la corte que pueden pagar una hipoteca no deben solicitar también una exención de tarifas.

Moción para Aprobación de Venta del Comité: Una solicitud del Comité para que el Tribunal apruebe la subasta de una casa que ocurrió en la Fecha de Venta.

Moción para una Suspensión de Expulsión: una solicitud al tribunal para que se le permita al propietario o arrendatario permanecer en su casa. Por lo general, se otorga una suspensión de expulsión por un período de tiempo limitado hasta que ocurra algún evento específico, como por ejemplo, que finalice el año escolar. Si está solicitando más tiempo, puede ser útil tener una fecha específica para pedirle al juez.

Número de expediente: el número que el tribunal asigna a su caso. Por lo general, se encuentra en el lado superior derecho de los documentos del tribunal o presentados ante el tribunal, aparte de la citación y las demandas. Llame al secretario de la corte si no sabe su número de expediente.

Objeción a la petición de sentencia: la respuesta de un apropietariola petición de sentencia de ejecución hipotecaria estricta o la petición de ejecución hipotecaria por venta. Puede incluir explicaciones de la razón del propietario para oponerse a la moción del prestamista.

Objeción a la petición de sentencia sumaria: la respuesta de un propietario a la petición de sentencia sumaria (consulte también "Preparación de su objeción a la sentencia sumaria", página 25). Debe incluir una Declaración Jurada-una declaración jurada-del dueño de la casa dando una explicación más detallada de las razones expuestas en su Contestación y Defensas Especiales. También puede incluir explicaciones adicionales que ayudarían al Tribunal a comprender la posición del propietario de la vivienda a la luz de lo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos ha dicho en la Petición de sentencia sumaria.

Petición de incumplimiento por falta de comparecencia: una petición presentada por la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos contra todas las partes que no han presentado un formulario de comparecencia a tiempo. Esta Moción es la solicitud para que el caso avance sin dar aviso completo a cualquiera que no haya presentado una Comparecencia.

Petición de juicio sumario: la solicitud de la compañía hipotecaria o del administrador de préstamos para que el tribunal decida que el propietario debe dinero de la hipoteca y que ya no tiene derecho a poseer la casa. La Moción para un juicio sumariogeneralmente explica por qué la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo cree que el propietario de la vivienda eventualmente perderá la vivienda a pesar de las razones

que el propietario ha declarado en su Respuesta y defensas especiales. El juicio sumario no es la última etapa en una ejecución hipotecaria.

Petición de permiso para presentar un certificado de mediación de ejecución hipotecaria más tarde de 15 días después de la fecha de devolución (JD-CV-96, formulario 3): un formulario que se utiliza para solicitar la mediación después de que haya pasado el plazo habitual o para solicitar la reinclusión en la mediación. No necesita completar la Parte II de este formulario.

Petición de reinclusión (JD-CV-136, formulario 5): un propietario puede presentar esta solicitud para solicitar volver a la mediación después de que haya terminado. El tribunal considerará si el propietario tiene una buena causa para la solicitud, incluso si ha habido un cambio sustancial en las circunstancias, como una nueva fuente de ingresos para el hogar.

Petición de sentencia de ejecución hipotecaria estricta: una solicitud de la compañía hipotecaria o del administrador de préstamos para que el tribunal tome una decisión final sobre la ejecución hipotecaria. Una ejecución hipotecaria estricta es una ejecución hipotecaria sin subasta. La Moción de Ejecución Hipotecaria Estricta incluirá una declaración de la deuda total que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos reclama como adeuda al propietario. También incluirá una tasación que indique lo que la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos sostienen que es el valor actual de mercado de la vivienda. La Moción le pedirá al Tribunal que dicte un Fallo, o una decisión final, que ordene que el propietario pierda el título de la propiedad en una fecha establecida por el Tribunal, y el último día en que el propietario tiene el título se denomina Día de la Ley.

Premediación: reuniones individuales entre el propietario de la vivienda y un mediador en el juzgado antes de las sesiones de mediación con la compañía hipotecaria o el administrador de préstamos. Por lo general, el propietario preparará un paquete financiero y lo enviará al prestamista para solicitar una alternativa de ejecución hipotecaria. La premediación solo ocurre si la fecha de devolución es el 1 de octubre de 2013 o posterior.

Presentar: fax, enviar por correo o entregar algo a la corte ya las personas del otro lado de un caso legal.

Programa de Mediación de Ejecución Hipotecaria: un programa diseñado para resolver problemas de ejecución hipotecaria administrado por el Poder Judicial de Connecticut. Más información sobre este programa se encuentra en las páginas 19–21.

Posterior al fallo: el tiempo después de que un tribunal haya tomado una decisión en un caso y haya emitido un fallo. Aunque el caso haya ido a juicio, es posible que aún tenga opciones para salvar su hogar. Comuníquese con un asesor de vivienda aprobado por HUD/CHFA, el secretario del tribunal o los recursos públicos (consulte el capítulo “Dónde obtener más información y ayuda de esta guía”, página 37) para obtener más información.

Rama Judicial: La rama del gobierno de Connecticut que administra los tribunales. Distrito Judicial-Connecticut se divide en trece distritos judiciales que sirven a todas las ciudades y pueblos del estado. El Distrito Judicial donde se presentó su caso de ejecución hipotecaria está escrito en la parte superior de la demanda de ejecución hipotecaria.

Reclamaciones: una demanda legal o una solicitud para que un tribunal tome medidas.

Retirarse: informar al tribunal que el caso se ha resuelto y/o que no se necesitan más acciones judiciales.

Respuesta: esta es una respuesta formal por escrito a la queja presentada por la compañía hipotecaria o el administrador del préstamo. Una copia del formulario oficial de respuesta judicial JD-CV-106 se encuentra en el Apéndice del Formulario 6.

Secretario de la corte: un empleado de la rama judicial que mantiene el registro oficial de la corte de los casos presentados en su corte. La oficina del secretario recibe todos los documentos judiciales y puede asignar fechas de audiencia.

Sentencia: una decisión de un juez sobre lo que debe suceder para finalizar una demanda.

Sentencia de ejecución hipotecaria estricta: la decisión final del tribunal que ordena que el propietario perderá la titularidad de la propiedad el día después del Día de la ley. El Día de la Ley se puede establecer tan pronto como 30 días después de que el juez ingrese el Fallo de Ejecución Hipotecaria Estricta en el registro judicial.

Sentencia de ejecución hipotecaria por venta: una decisión final del tribunal que ordena una subasta de la propiedad al mejor postor. Un Fallo de Ejecución Hipotecaria por Venta hace lo siguiente: (1) establece una Fecha de Venta, en la cual se llevará a cabo la subasta; (2) nombra un "Comité", un abogado asignado por el Tribunal para llevar a cabo la venta de cualquier hipotecaria; y (3) fija una fecha en la cual el Comité puede comenzar a incurrir en los gastos de la subasta, incluyendo la publicidad en el periódico y hacer un letrero para colocar en la propiedad. Estos gastos se sumarán al monto de la deuda adeudada por el propietario.

Subasta: una venta de propiedad en la que la propiedad se vende a la persona o empresa que ofrece la cantidad más alta.

Suspensión de litigio: hasta ocho meses a partir de la Fecha de devolución, siempre que el caso esté en Mediación, una compañía hipotecaria no puede presentar una moción, solicitud o demanda contra un propietario. Una vez que finaliza la mediación o el período de ocho meses, o una vez que el propietario presenta una moción, solicitud o demanda que no es una moción para desestimar o una moción relacionada con la Mediación, la compañía hipotecaria puede presentar esos documentos. La retención por litigio no impide que una compañía hipotecaria presente documentos contra un propietario que no se presentó o contra un demandado que no es el propietario.

Sucesor en interés permitido: el cónyuge de un prestatario fallecido que heredó la propiedad o el excónyuge de un prestatario al que se le otorgó la propiedad en un divorcio puede ser elegible para el Programa de mediación de ejecución hipotecaria, incluso si no es un prestatario y no firmó la nota con el prestamista. El Tribunal determinará la elegibilidad en base a las preguntas de las Secciones A, C y D del Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria.

Venta al descubierto: la venta de una propiedad por parte del propietario por menos de lo que se debe en la hipoteca. El prestamista debe estar de acuerdo con la venta y no necesariamente estar de acuerdo con que este pago reducido borre la deuda.

Muchos de los Formularios a los que se hace referencia en esta Guía son Formularios Oficiales y se pueden encontrar en el sitio web del Poder Judicial: www.jud.ct.gov. Los formularios adjuntos aquí son una muestra de algunos de los formularios más comunes que puede necesitar en sus intentos de evitar la ejecución hipotecaria.

Asegúrese en todos los casos de enviar por correo una copia de cualquier formulario que presente a todos los abogados y partes que se representan a sí mismas que hayan presentado comparecencias en su caso.

Los Formularios aquí contenidos (ya sean muestras o con referencia al Número de Formulario Oficial del Poder Judicial) son:

1. Formulario de comparecencia (JD-CL-12)
2. Certificado de Mediación de Ejecución Hipotecaria (JD-CV-108)
3. Mediación de Ejecución Hipotecaria—Petición de Permiso para Solicitar Mediación Después de 15 Días Después de la Fecha de Regreso o Petición de Modificación del Período de Mediación (JD-CV-96) *(Si necesita presentar esto y aún no ha asistido a la mediación, también debe presentar un Certificado de mediación de ejecución hipotecaria (JD-CV-108), arriba).*
4. Moción de continuación (JD-CV-21)
5. Petición de Mediación de Ejecución Hipotecaria para Reinclusión (JD-CV-136)
6. Contestación y Defensas Especiales (JD-CV-106)
7. Solicitud de argumento (muestra)
8. Interrogatorios y solicitud de producción (muestra)
9. Objeción a la petición de juicio sumario (muestra)
10. Moción para abrir fallo (formulario JD-CV-107)
11. Petición de ejecución hipotecaria por venta (muestra)
12. Moción para Suspensión de Expulsión (Ejemplo)

Una nota sobre el formulario n.º 8: interrogatorios y solicitud de producción

Las reglas de práctica judicial de Connecticut (capítulo 13 del *Libro de práctica de Connecticut*) estipulan que las partes en un juicio pueden obtener información de la parte contraria que sea relevante para el caso. El proceso se llama “descubrimiento”.

El descubrimiento se lleva a cabo mediante la presentación de elementos como interrogatorios y solicitudes de producción. ción a la parte contraria (con copias enviadas a

todas las partes). Estas solicitudes e interrogatorios no se presentan ante el Tribunal, solo se envían por correo a los abogados del Demandante. La parte contraria tiene treinta días para responder, y puede solicitar más tiempo para responder presentando una Moción de extensión de tiempo ante el Tribunal. (Pueden objetar ciertas solicitudes; si es así, y usted considera que la información es esencial para su caso, tendría que presentar una moción ante el tribunal para resolver su(s) objeción(es).)

Si cree que necesita más información del Demandante con el fin de evitar que la ejecución hipotecaria llegue a un juicio, puede presentar solicitudes de Descubrimiento.

Algunas de las cuestiones más comunes en los casos de ejecución hipotecaria son si el demandante es el propietario del préstamo y si los pagos realizados por el propietario de la vivienda fueron debidamente acreditados. Puede preguntar sobre eso y solicitar que el Demandante proporcione pruebas de que es el propietario del préstamo y proporcione pruebas de cualquier otro hecho que haya alegado en su demanda.

Si ha enviado Pruebas de prueba al Demandante y está esperando su respuesta, puede considerar presentar una Moción de prórroga del plazo para alegar la demanda hasta que reciba la respuesta, lo que puede determinar si presenta o no una Respuesta y defensas especiales.

El descubrimiento, y la información buscada por el descubrimiento, puede ser bastante técnico y específico. Si no sabe qué pedir o cómo pedirlo exactamente, debe buscar el consejo de un abogado para obtener más información.

El formulario n.º 8 se puede usar como ejemplo si desea realizar Discovery.

APPEARANCE

JD-CL-12 Rev. 12-21
P.B. §§ 3-1 through 3-12, 10-13, 25-6A, 25a-2, 25a-3

**This form is available
in other language(s).**

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



**There are instructions and important notices on page 2 (the back) of this form.
Read page 2 before filling out this form.**

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 (For Civil/Family cases)
Docket Number

Name of case (Full name of first Plaintiff v. Full name of first Defendant) Note: In Criminal/Motor Vehicles cases, the Plaintiff is The State of Connecticut

<input type="checkbox"/> Housing Session <input type="checkbox"/> Judicial District <input type="checkbox"/> Geographic Area	Address of court (Number, street, town and zip code)	Scheduled court date (Criminal/Motor Vehicle cases only)
--	--	--

Enter the Appearance of

Name (Your name or name of official, firm, professional corporation, or individual attorney)				Juris number (For attorney/law firm)
Mailing address			Post Office box number	Telephone number (Area code first)
City/town	State	Zip code	Fax number	E-mail address

in the case named above for: (Select one of the following parties. See descriptions/notes on page 2 of this form.)

<p>PLAINTIFF</p> <input type="checkbox"/> The Plaintiff. <input type="checkbox"/> All Plaintiffs. <input type="checkbox"/> The following Plaintiff(s) only: _____	<p>DEFENDANT</p> <input type="checkbox"/> The Defendant. <input type="checkbox"/> All Defendants. <input type="checkbox"/> The following Defendant(s) only: _____
---	---

Other (Specify): _____

This is a **Family Matters** case (such as divorce, custody, or child support). My appearance is for: (Select one or both)
 matters in the Family Division of the Superior Court Title IV-D Child Support matters

This is a **Criminal/Motor Vehicle** case, and I am filing this appearance as a Public Defender or Assigned Counsel
 This appearance is for the purpose of a bail hearing only. (Special Public Defender)
 This appearance is for the purpose of alternative arraignment proceedings only.

If an appearance by other counsel or self-represented party is on file for this party/parties, select one option below:

- This appearance is in place of the appearance of: _____
Name and Juris Number (if applicable) to be replaced
- This appearance is in addition to an appearance already on file.

I agree that documents can be delivered (served) to me electronically in this case. (Practice Book Sec. 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 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 received or will immediately be receiving electronic delivery.

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

FOR COURT USE ONLY

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

Signed (Signature of filer)	Print or type name of person signing	Date signed
-----------------------------	--------------------------------------	-------------

Instructions

Do not use this form for Juvenile cases.

1. Type or print clearly in dark ink.
2. Fill out page 1, including the Certification section at the bottom.
3. Make a copy of the completed form and keep it for your records.
4. File your completed form with the court clerk.
5. For **Criminal and Motor Vehicle cases**: Mail or deliver a copy of the appearance to the prosecutor.
For all other cases: Mail or deliver a copy to all counsel and self-represented parties of record.

Notice for Civil cases, including Housing Matters and Small Claims

If a party who has been defaulted for failure to appear files an appearance before the entry of judgment after default, the default will automatically be set aside by the clerk.

Notice to people representing themselves

People who represent themselves in court are called **self-represented parties**.

Self-represented parties: Which party do I select on page 1?

You are a **plaintiff** if...

- You filed this court case to sue someone.
- You are the one who started this court case.
- Your name is listed before the "v." in the name of case on court documents.

If you are the **ONLY** plaintiff, select "The Plaintiff".

If there is more than one plaintiff, select "The following Plaintiff(s) only" and write your name on the line.

You are a **defendant** if...

- This is a criminal or motor vehicle case.
- You are being sued.
- Your name is listed after the "v." in the name of case on court documents.
- Your landlord started this case to evict you.
- You were served with the court papers at the beginning of this case.

If you are the **ONLY** defendant select "The Defendant".

If there is more than one defendant, select "The following Defendant(s) only" and write your name on the line.

Select **Other**...

- If you and your spouse filed a nonadversarial divorce, select "Other" and write if you are Petitioner A or Petitioner B on the line.
- If you asked the court to let you intervene and you are listed as an intervenor, select "Other" and then describe who you are.
- If you are listed as a party to the case for some other reason, select "Other" and write who you are in the case on the line.

Self-represented parties in Family Matters: Filing "in addition to" an attorney (dual representation)

If you are a self-represented party who is filing an appearance "in addition to" an attorney who already has an appearance in this court case, be aware of the following:

- Any document being filed on your behalf must be signed by your attorney pursuant to Practice Book Section 4-2.
- If a document being filed on your behalf is not signed by your attorney, the court may order that the matter be stayed (delayed) until the attorney adopts the document.
- If you inform the court that there is no attorney actively representing you, the court may delay the matter until you file a new appearance "in place of" your attorney(s).
- If your attorney does not adopt your motion and the motion is not disposed of or withdrawn:
 - You are responsible for prosecuting or litigating that motion.
 - An attorney for any other party on the case may contact you directly with respect to the subject matter of that motion.
 - If multiple motions are scheduled for hearing at the same time, one or more of which have been adopted by your attorney and one or more of which have not, it is up to the court how to proceed.
- If you file any other document that is not signed by your attorney, it is up to the court how the document will be treated.

Self-represented parties: Address changes

If you are a self-represented party, you must give notice if your mailing address changes after you file an appearance.

You must tell the court and all attorneys and self-represented parties of record your new mailing address by filling out another appearance. Select the box at the top of page 1 of this form and fill out the rest of page 1 using your new mailing address.

Notice to attorneys/law firms

1. Except as noted below, if you are an attorney, you are not exempt from e-filing, and the file in this case is electronic, do not use this form. **File your appearance in the E-filing system.**
2. Notices from the court will be mailed to the address associated with your Juris Number. You cannot use this form to have the court mail notices to a different address.
3. If you are an attorney admitted pro hac vice or filing on behalf of a non-party, you must file this form on paper with the clerk.

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.

**FORECLOSURE MEDIATION
CERTIFICATE**

JD-CV-108 Rev. 7-15
C.G.S. §§ 49-31k, 49-31j; 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) 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.

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. 5-18
C.G.S. § 49-31k-n

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



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.

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.

Name of case (Plaintiff v. Defendant)	Docket number
Judicial district	Return date

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

PPMP

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

OR

II. Motion for Modification of Mediation Period:

FMMOD

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)

FMSHORT

Signature of person submitting motion	Print name of person signing	Date signed
Address (Number, street, town, state, zip code)		Telephone number

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 received or will immediately be receiving electronic delivery.

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

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

Signature of person submitting motion	Print name of person signing	Date signed
Mailing address (Number, street, town, state and zip code)		Telephone number

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

MOTION FOR CONTINUANCE

JD-CV-21 Rev. 5-15
C.G.S. § 52-196
P.B. §§ 14-23, 14-24

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.

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) _____

Judicial District Housing Session 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)

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

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

- Counsel not ready _____
- Lay witness not available (Name of witness) _____
- Counsel not available _____
- Party not available (Name of party) _____
- Expert witness not available (Name of witness) _____
- Discovery not complete _____
- Other _____

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 _____

Order Motion For Continuance is: Granted Denied Matter Continued To: _____ Signed (Judge) _____ Date _____

*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.

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 (<i>Number, street, town, state, zip code</i>)		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.

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

**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	Mailing address	Telephone number	<i>For Court Use Only</i>
				File Date

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.

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

JD-CV-128 Rev. 8-21
P.B. §11-18(f)

For information on ADA accommodations, contact a court clerk or go to: www.jud.ct.gov/ADA.

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



COURT USE ONLY

REQARG



Instructions

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

Notice

If the request is granted, the argument will be scheduled and appearing parties will be notified of its date and time. Parties should not come to court on the original calendar date unless the court instructs them to do so.

Name of case (<i>Plaintiff v. Defendant</i>)		Docket number
Judicial District	Calendar date	Calendar number and position number

I request argument on the following motion:

Title of motion	Entry number of motion
-----------------	------------------------

Title and entry number of any related filings

Explain the reason(s) for this request:

I am the:

Plaintiff Defendant Attorney for Plaintiff Attorney for Defendant Other _____

Name of law firm, attorney, or self-represented party

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

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 received or will immediately be receiving electronic delivery.

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

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

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

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. 7-19
C.G.S. §§ 52-212, 52-212a, 52-259c
P.B. §§ 17-4, 17-43

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.

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



This motion must be filed with the correct fee required by section 52-259c(a) of the Connecticut General Statutes, unless waived by the judicial authority.

Name of case <i>(Plaintiff v. Defendant)</i>		Docket number
Judicial District of	At <i>(Town)</i>	

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

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 received or will immediately be receiving electronic delivery.

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

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

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

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)

Agradecimientos

Este documento fue escrito y editado por el personal del Centro de Equidad de Vivienda de Connecticut. El Centro desea agradecer a las muchas personas y organizaciones que han ayudado con esta Guía, incluidos (entre otros): Ann Parrent, quien creó el primer borrador de esta Guía, el Abogado Keith K. Fuller, Deborah Buckley del Departamento de Banca de Connecticut, Rafie Podolsky del Centro de Recursos de Asistencia Legal de Connecticut, Regina Dowling de la Universidad de Hartford, Andrew Pizor del Centro Nacional de Derecho del Consumidor y Kathy Flaherty de Servicios Legales Estatales de Connecticut. También nos gustaría reconocer el magnífico trabajo de maquetación y diseño gráfico de Karin Krochmal Graphic Design.

Y gracias, especialmente, a nuestro personal trabajador y nuestra incansable Junta Directiva, por sus muchas contribuciones a todos los aspectos de este proyecto.

Puede encontrar una versión electrónica de esta Guía en www.ctfairhousing.org.

La información de este documento se basa en las leyes de Connecticut a partir de agosto de 2015. Esperamos que la información sea útil. No pretende ser un consejo legal para una situación individual. Si necesita más ayuda y aún no lo ha hecho, consulte el "Capítulo 8: Dónde obtener más información y ayuda" o comuníquese con un abogado.

Connecticut Fair Housing Center

60 Popieluszko Court

Hartford, CT 06106

860-247-4400

860-263-0731 Línea de información de la clínica de ejecuciones hipotecarias

www.ctfairhousing.org