

---

## **PREGUNTAS FRECUENTES**

### **DEMANDA DE DESALOJO EN MISSOURI**

#### **P. ¿Qué es un desalojo?**

Un "desalojo" es el traslado del inquilino (s) de una propiedad alquilada por un propietario a través de una acción judicial (demanda). Hay tres tipos de desalojos en Missouri: (1) una acción de alquiler y posesión, (2) una acción de retención ilegal y (3) un desalojo de emergencia.

#### **P. ¿Qué es una acción de alquiler y posesión?**

Si su inquilino (s) está atrasado en el alquiler y aún reside en su propiedad, un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentará una demanda de "Alquiler y Posesión" para desalojar.

#### **P. ¿Qué es una acción de retención ilegal?**

Si su inquilino (s) (1) violó su contrato de arrendamiento, (2) violó la ley o (3) no se mudó cuando expiró su contrato de arrendamiento, un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentará una demanda de "Retención ilegal" para desalojar, después de que se haya notificado debidamente al inquilino (s).

#### **P. ¿Qué es un desalojo de emergencia?**

En Missouri, una demanda de "desalojo de emergencia" a menudo se llama desalojo inmediato. Este es el único tipo de procedimiento en el que el arrendador puede desalojar a un inquilino (s) 24 horas después de que un juez presente un fallo y sin la presencia de un alguacil adjunto. El proceso acelerado requiere la presentación de una demanda y la entrada de un fallo. El arrendador debe probar que la violencia, la actividad delictiva relacionada con las drogas o el daño físico a las instalaciones exceden una cantidad igual o mayor a 12 meses de renta.

#### **P. ¿Qué información necesita antes de ayudar a desalojar a un inquilino?**

Complete el formulario adjunto de información de Propietario. Si no conoce el nombre de las personas que viven en su propiedad, identifíquelos como John Doe o Jane Doe.

#### **P. ¿Quiénes son John Doe y Jane Doe?**

Los nombres "John Doe" se refieren a hombres y "Jane Doe" a mujeres; se usan como nombres de identificación para una parte en una demanda cuya verdadera identidad se desconoce.

#### **P. ¿Cuánto cuesta presentar una demanda de desalojo?**

Antes de presentar una demanda, las Oficinas Legales de Anderson y Asociados le facturarán la tarifa de presentación del Tribunal, una tarifa de servidor de proceso privado (Notificador Privado) de \$ 40.00, una tarifa de abogado de \$ 225.00 y una tarifa de alguacil por el cierre patronal. Consulte la Lista de tarifas.

#### **P. ¿Por qué necesito un abogado para presentar una demanda de desalojo?**

Si su propiedad de alquiler es propiedad de una entidad comercial, la ley le exige que lo represente un abogado. Si posee su propiedad de alquiler a su nombre individual, puede presentar una demanda sin un abogado. En Missouri, una demanda de desalojo lleva mucho menos tiempo que un caso civil



normal. Pero a cambio de un proceso acelerado, los propietarios deben seguir reglas muy detalladas. Además, debido a que el hogar de una persona está en juego, muchos jueces pondrán el listón muy alto cuando se trata de fallar a favor del arrendador. Los propietarios no son fundamentalmente diferentes a cualquier otro tipo de propietario de negocio: su objetivo es rentabilizar sus negocios y evitar responsabilidades. La contratación de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados para ayudarlo a alcanzar estos objetivos es un movimiento comercial inteligente.

**P. ¿Puedo cambiar las cerraduras o apagar los servicios públicos cuando el inquilino deja de pagar?**

No. La ley de Missouri prohíbe los desalojos de "autoayuda" e impone sanciones a los propietarios que violen la ley. Los propietarios pueden ser procesados penalmente y / o demandados en un tribunal civil por los daños del inquilino (como los costos de vivienda temporal, el valor de los alimentos que se descompusieron cuando el refrigerador dejó de funcionar o un calentador eléctrico cuando se cerró el gas) además de fuertes sanciones. El hecho de que el inquilino no haya pagado el alquiler, haya dejado la propiedad desordenada, haya abusado verbalmente de usted o de su personal o haya actuado de manera escandalosa no será una defensa válida si no cumple con la ley.

**P. ¿Qué es un desalojo ilegal?**

Un "desalojo ilegal" es cualquier intento por parte del propietario de desalojar a un inquilino (s) sin una sentencia judicial. Solo un juez puede ordenar que un inquilino (s) se mude. Los desalojos de "autoayuda" incluyen cambiar las cerraduras de un inquilino, amenazar o participar en violencia física para forzar a uno o varios inquilinos a desocupar, cancelar o cerrar los servicios públicos o retirar la propiedad personal de un inquilino de la unidad de alquiler.

**P. ¿Puedo cerrar o dar de baja los servicios públicos si el inquilino se niega a colocarlos a su nombre?**

Es ilegal llamar a las compañías de electricidad, agua, gas o petróleo y cancelar el servicio a la propiedad independientemente de lo que proporcione su contrato de arrendamiento. Incluso si los servicios públicos están a su nombre, aún es ilegal cerrar el servicio público "esencial" a la propiedad mientras un inquilino (s) está viviendo allí. La conclusión es que si obliga a sus inquilinos a desocupar sin el debido proceso (una demanda), puede recibir una multa más de lo que le habría costado pasar por el proceso adecuado. ¡El propietario nunca gana!

**P. ¿Cuánto dura el proceso de desalojo?**

Se programará una fecha de corte aproximadamente cuatro (4) semanas después de que se presente la demanda. Nuestro servidor de proceso privado le dará una copia de su petición y la citación judicial al inquilino (s) al menos diez (10) días antes de la fecha de la corte.

- Independientemente del tipo de demanda, si el inquilino aparece en el tribunal y disputa las acusaciones en su petición, el juez establecerá el caso para el juicio siete (7) a catorce (14) días después.
- Si el inquilino (s) no aparece en el tribunal, el juez emitirá un fallo por defecto. Un fallo por "Alquiler y posesión" se convierte en definitivo después de diez (10) días. Una sentencia por "retención ilegal" se vuelve final después de treinta (30) días. Un juicio por "desalojo inmediato" se vuelve final después de veinticuatro (24) horas.



- Después de que una sentencia se convierte en definitiva, la orden de restitución se puede emitir al alguacil adjunto.

El alguacil adjunto tiene hasta quince (15) días en el condado de Jackson, Missouri, y treinta (30) días en el condado de Platte, el condado de Clay y el condado de Cass para retirar físicamente a sus inquilinos. DEBE TENER EN CUENTA QUE SU INQUILINO (S) PUEDE ESTAR EN LA PROPIEDAD HASTA NOVENTA (90) DÍAS DESPUÉS DE QUE UN CASO SE REFIERA A NUESTRA OFICINA.

**P. ¿Qué es una petición de desalojo?**

Una "petición" es un documento certificado formal presentado ante el Tribunal solicitando una orden que requiere que sus inquilinos paguen el alquiler y los cargos por mora y se muden de su propiedad.

**P. ¿Qué es una citación?**

Una "citación" es el documento que le dice a su inquilino (s) que están siendo demandados y afirma el poder del Tribunal para escuchar y determinar el caso. También ordenará a los inquilinos que se presenten ante el Tribunal en un día específico y que respondan a la petición.

**P. ¿Dónde presentaré mi demanda de desalojo?**

La demanda de desalojo debe presentarse en el Tribunal del condado donde se encuentra la propiedad.

**P. ¿Quién debe ser nombrado propietario en la petición?**

El propietario o el administrador de una casa, apartamento, condominio, terreno o bienes raíces pueden ser nombrados como el propietario en la petición. Por precaución, las Oficinas Legales de Anderson y Asociados prefieren nombrar tanto al propietario como al gerente para que cualquier persona / entidad pueda testificar en caso de que sea necesario un juicio.

**P. ¿Qué aviso se requiere antes de presentar mi demanda de alquiler y posesión?**

La ley de Missouri requiere que el arrendador haga una demanda al inquilino (s) requiriéndole que pague el alquiler y las tarifas vencidas o que desocupe la propiedad. Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados le enviarán esta demanda como parte de su tarifa.

**P. ¿Qué aviso se requiere antes de presentar mi demanda de retención ilícita?**

Debe notificar a su inquilino (s) con un Aviso de rescisión de 10 días si su (s) inquilino (s) ha violado su contrato de arrendamiento, o (2) ha violado la ley, o (3) no se mudó cuando expiró su contrato.

**P. ¿Qué aviso se requiere para terminar un arrendamiento mensual?**

Si no tiene un contrato de arrendamiento ejecutado y su inquilino le ha estado pagando el alquiler periódicamente, tiene un inquilino de mes a mes. Un arrendamiento mensual se renueva cada 30 días. Esto significa que si no hace nada, su inquilino (s) teóricamente puede quedarse para siempre. Para rescindir un alquiler mensual, debe proporcionar al inquilino (s) un aviso de un mes, calculado a partir de la fecha de pago del alquiler. Por ejemplo, si el alquiler vence el primer día de cada mes, el propietario debe notificar el 1 de julio para finalizar el 31 de julio. Las Oficinas Legales de Anderson y



---

Asociados presentarán su desalojo el 1 de agosto. Si el propietario avisa el 5 de julio, no puede rescindir hasta el 31 de agosto.

**P. ¿Cuál es el proceso para un desalojo?**

1<sup>er</sup> Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados enviará una carta de demanda por escrito a su inquilino (s) que le exigirá pagar el alquiler atrasado y honorarios o desalojar la propiedad. La carta también solicitará a los inquilinos que se comuniquen con usted si desean resolver la demanda de manera amigable.

2<sup>o</sup> Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentarán una petición de desalojo en la corte en su nombre.

3<sup>er</sup> Paso - El secretario del tribunal programará el caso para una audiencia y citará el inquilino (s) para aparecer en la corte.

4<sup>o</sup> Paso - Un servicio particular enviará una copia de la petición y requerimiento al inquilino (s).

5<sup>o</sup> Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados aparecerá en la Corte en su nombre para obtener una sentencia.

6<sup>o</sup> Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados se pondrá en contacto con los resultados de la Corte y le preguntará si desea programar el alguacil adjunto para llevar a cabo un procedimiento de desalojo.

7<sup>o</sup> Paso - A petición, Anderson y Asociados presentará un recurso de restitución con la Corte y solicitará programar el desalojo con el alguacil adjunto.

8<sup>o</sup> Paso - A petición, Anderson y Asociados establecerá un plan de pago con su antiguo inquilino (s) a pagar el saldo vencido de alquiler o emitir un embargo para recuperar los fondos en su nombre.

**P. Después de presentar la demanda de desalojo, me dijeron que tenía que notificar a la otra parte. Qué significa eso?**

Las Oficinas Legales de Anderson & Asociados deben notificar a los inquilinos que están siendo desalojados, proporcionándoles una copia de la petición y la citación. Hay dos opciones de servicio: (1) servicio personal o (2) servicio por publicación y correo.

**Servicio personal**

Se **requiere** servicio personal si está buscando un juicio monetario (dinero) para el alquiler y los honorarios impagos. La petición y la citación se pueden entregar al inquilino (s), a alguien mayor de 15 años presente en la propiedad o a un miembro de la familia del inquilino. El servicio personal debe hacerse al menos cuatro (4) días antes de la fecha de la corte indicada en la citación.

**Servicio de publicación y envío**

Si no se puede hacer un servicio personal, el servidor de procesos (Notificador) puede publicar los documentos en la puerta principal de la propiedad y enviar una copia de la petición y la citación al inquilino (s). El servicio de envío y envío debe hacerse al menos diez (10) días antes de la fecha de la corte que figura en la citación. Con este tipo de servicio, el Tribunal solo podrá otorgarle la posesión de la propiedad y no puede otorgarle un fallo por alquiler, recargos por pago atrasado, servicios públicos o daños monetarios.



---

**P. ¿Por qué no puedo entregarle la documentación al inquilino?**

Una parte en una demanda no puede entregar documentos en su propio caso. La mayoría de los Tribunales requieren un servidor de proceso privado (notificador privado) registrado o un alguacil adjunto para entregar documentos. Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados utilizan servidores de procesos privados en Sentinel Private Investigations. La tarifa por su servicio es de \$ 40.00 por dirección.

**P. ¿Necesito comparecer en la fecha de la corte?**

No es necesario que comparezca en la primera cita judicial. Un abogado en las Oficinas Legales de Anderson y Asociados aparecerá en su nombre y solicitará al Juez que dicte un fallo a su favor.

**P. ¿Qué es una sentencia?**

Una "sentencia" es una decisión por escrito de un juez sobre los derechos y responsabilidades de las partes en una demanda. Una sentencia también generalmente proporciona la explicación del Tribunal de por qué ha elegido tomar una decisión particular.

**P. ¿Qué es un fallo predeterminado?**

Un "fallo predeterminado" es un fallo vinculante, emitido por un juez, basado en la falta de su inquilino (s) de comparecer ante el Tribunal en la fecha indicada en la citación después de haber sido entregados.

**P. ¿Qué es una sentencia de consentimiento?**

Una "sentencia de consentimiento" es una sentencia vinculante, emitida por un juez, basada en un acuerdo entre usted y su inquilino (s) que resuelve el caso.

**P. ¿Qué es una suspensión de la ejecución?**

Una "suspensión de la ejecución" es una orden judicial para suspender temporalmente la fecha de desalojo. Se puede otorgar una suspensión de dos maneras (1) automáticamente por la ley o (2) convencionalmente, cuando usted y sus inquilinos acuerdan un plan de pago o llevar a cabo el desalojo en una fecha u hora determinada.

**P. ¿Qué sucede si el inquilino aparece en la corte y disputa la petición?**

Si su inquilino aparece en la primera fecha de la corte y disputa los reclamos hechos en la petición, el juez programará el caso para un juicio. Un abogado de Anderson y Asociados solicitará la primera configuración de juicio disponible en su nombre.

**P. ¿Qué necesita de mí si mi caso está programado para un juicio?**

Después de la primera fecha de la corte, el secretario del expediente de Anderson y Asociados le informará la fecha y el lugar del juicio. También le pedirá que le proporcione la siguiente información al menos dos (2) días antes de la fecha del juicio:

1. El nombre y número de teléfono del testigo que comparecerá en nombre del arrendador;
2. Una copia del contrato de arrendamiento o una declaración de que no existe;
3. Un libro de pagos actualizado que coincida con las cantidades que solicita;
4. Una copia de su carta de bienvenida (solo aplicable si compró la propiedad recientemente);
5. El archivo de alquiler del inquilino (s).



\* DEBE proporcionar copias de estos documentos a un abogado en las Oficinas Legales de Anderson y Asociados a más tardar dos (2) días antes de su juicio. Es muy importante que estemos preparados para el juicio.

**P. ¿Tengo que aparecer en el juicio?**

Usted o alguien designado por su empresa en su nombre deberá presentarse en el juicio.

**P. ¿Qué sucede en un juicio?**

En un juicio de desalojo, un juez examinará la evidencia para decidir si es más probable que las acusaciones en la petición sean verdaderas y los inquilinos deben ser desalojados. Un abogado en las Oficinas Legales de Anderson y Asociados tendrá la oportunidad de discutir su caso primero. Luego, el inquilino (s) podrá hacerle preguntas, refutar su evidencia y ofrecer su propia evidencia.

**P. ¿Por qué un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados le dio a mi inquilino una "suspensión de la ejecución" sin hablar conmigo primero?**

Cualquier fallo, que no sea un fallo predeterminado, se convierte en definitivo después de treinta (30) días. Si un abogado de Anderson y Asociados puede negociar para que sus inquilinos se muden voluntariamente en una fecha anterior a treinta (30) días a partir de la fecha de la corte, lo haremos sin su permiso. ¡Siempre estamos buscando formas de acelerar el proceso de desalojo! Bajo ninguna circunstancia un abogado proporcionará a un inquilino (s) una suspensión de la ejecución por más de treinta (30) días después de la fecha de la corte sin su aprobación.

**P. El juez ordenó al inquilino que se fuera, pero todavía está allí. ¿Qué puedo hacer?**

Si los inquilinos no se van después de que se dicta una sentencia en su contra, las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentarán una orden de restitución ante el Tribunal en su nombre.

**P. ¿Qué es una orden de restitución?**

Una "orden de restitución" es una orden judicial emitida por un juez que requiere que un alguacil adjunto retire físicamente a los inquilinos de la propiedad alquilada.

**P. ¿Cómo sabré cuándo está programado el desalojo?**

Su desalojo será asignado a un alguacil adjunto dentro de los siete (7) a diez (10) días después de que se presente una orden de restitución. El alguacil adjunto lo llamará al número de teléfono que Anderson y Asociados tiene en sus archivos para informarle sobre la fecha y hora del cierre.

**P. ¿Necesito estar presente en el desalojo?**

Sí. El día del desalojo, debe estar disponible para "saludar" al alguacil adjunto. El alguacil adjunto generalmente se detendrá en el lugar del desalojo en una patrulla marcada. Por lo general, el alguacil adjunto no dejará el auto. Depende de usted ir al automóvil e identificarse como el propietario o el representante del propietario. Luego deberá identificar la puerta de entrada a la propiedad de alquiler y firmar un documento que autorice al alguacil adjunto a utilizar la fuerza para ingresar si es necesario. En general, debe tener una llave de la propiedad de alquiler para que el alguacil adjunto pueda ingresar o tener un cerrajero disponible para proporcionar acceso.



**P. ¿Qué sucede si el inquilino se niega a salir y a sacar sus pertenencias?**

El alguacil adjunto eliminará físicamente a los inquilinos de la propiedad de alquiler. Usted será responsable de trasladar todos los bienes personales del inquilino a la acera. Sea respetuoso con el tiempo del alguacil adjunto, tenga una cantidad suficiente de ayuda disponible para trasladar rápidamente los bienes personales del inquilino a la acera. Antes de partir, el alguacil adjunto lo autorizará a cambiar las cerraduras de la propiedad de alquiler para que el inquilino (s) no pueda regresar.

**P. ¿Realmente tengo que poner todo en la acera o puedo guardarlo y venderlo?**

El alguacil adjunto le indicará que retire la propiedad personal del inquilino a la acera. Ese es el final de su responsabilidad. Una vez que las pertenencias están en la acera, se consideran propiedad abandonada y puede hacer con ella lo que desee.

**P. ¿Qué debo hacer si el inquilino se muda pero deja atrás sus pertenencias personales?**

Puede declarar abandonada una propiedad de alquiler y retirar las pertenencias de un inquilino sin una sentencia judicial si (1) cree razonablemente que el inquilino (s) ha desocupado y no tiene la intención de regresar, (2) el alquiler se debe y no ha sido pagado por 30 días, y (3) publica y envía (por correo ordinario y correo certificado) a la última dirección conocida del inquilino un aviso por escrito que le proporciona al inquilino 10 días para contactarlo por escrito y declarar que la propiedad no está abandonada. La carta de demanda debe enviarse por correo postal de primera clase y correo certificado, con acuse de recibo solicitado. Debe seguir el procedimiento legal en RSMo 441.065 exactamente con el fin de protegerse.

**P. ¿Cómo cobro mi fallo?**

Si las Oficinas Legales de Anderson y Asociados han obtenido un fallo de dinero en su nombre, el secretario del expediente le enviará un correo electrónico o lo llamará para preguntarle si desea que recabemos el dinero en su nombre. Se le indicará que hable con el departamento de cobranza al 816-931-2207 o que nos envíe un correo electrónico a [collect@mokslaw.com](mailto:collect@mokslaw.com).