



**PREGUNTAS FRECUENTES
JUICIOS DE DESALOJO DE KANSAS**

P. ¿Qué es un juicio?

Un "juicio" es donde dos o más partes en una demanda se reúnen en el juzgado para presentar pruebas a un juez. El juez tomará una decisión sobre la ley y los hechos del caso y emitirá un fallo a favor de una de las partes.

P. ¿Por qué mi caso se estableció para un juicio?

Su caso fue puesto a prueba porque su inquilino (s) no estuvo de acuerdo con las alegaciones hechas en su demanda y solicitó la oportunidad de presentar evidencia al juez en su defensa.

P. ¿Dónde está el juicio?

El juicio se llevará a cabo en el Tribunal de Distrito del condado donde se encuentra la propiedad.

Tribunal de Distrito de Johnson

100 N. Kansas Avenue
Olathe, KS 66061

Tribunal de Distrito de Wyandotte

701 N. 7th Street
Kansas City, KS 66101

Tribunal de Distrito de Leavenworth

601 S. 3rd Street
Leavenworth, KS 66048

Tribunal de Distrito de Douglas

111 E. 11th Street
Lawrence, KS 66044

Tribunal de Distrito de Miami

120 S. Pearl Street
Paola, KS 66071

P. ¿A qué hora es mi juicio?

El secretario del expediente de la Oficina Legal de Anderson y Asociados le enviará un correo electrónico con la fecha, hora y ubicación de la sala del tribunal para su juicio. Si NO recibe esta información, envíe un correo electrónico a docket@mokslaw.com o llame al 816-931-2207 si tiene preguntas.

P. ¿Cómo debo vestir para el juicio?

Definitivamente importa lo que vistes para la corte. El juez notará cómo se presenta ante el tribunal. Desea demostrar que (a) respeta la sala del tribunal y (b) que está tomando el asunto en serio. Recomendamos vestimenta conservadora que incluye algo que usarías para ir a la iglesia, al



trabajo o una buena función social. No use sombrero y asegúrese de que su teléfono celular esté en silencio.

P. ¿Tengo que asistir al juicio?

Sí. Su testimonio es necesario para que un abogado en las Oficinas Legales de Anderson y Asociados gane su caso.

P. ¿Puede alguien más ir al juicio en mi lugar?

No tiene derecho automático a que un amigo o familiar actúe en su nombre en el tribunal; sin embargo, el administrador de la propiedad o alguien que usted designe para administrar su negocio pueden aparecer en su nombre si tienen conocimiento del caso.

P. ¿Qué sucede en el juicio si no me presento?

Si un demandante no se presenta a su juicio civil, lo más probable es que el caso sea desestimado.

P. ¿Qué sucede en el juicio si mi inquilino no se presenta?

Si un acusado no se presenta a un juicio civil, lo más probable es que el juez presente una sentencia a su favor.

P. ¿Cuánto me costará que mi caso vaya a juicio?

Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados no cobran honorarios de abogado adicionales por un juicio a menos que su inquilino (s) presente una reconvencción.

P. ¿Qué es una reconvencción (contrademanda)?

Una "reconvencción" es una demanda creada en oposición a otra demanda. En su caso, es donde su inquilino (s) presenta una demanda en su contra. Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados cobran \$ 200.00 por hora por el trabajo de defensa. Nunca se le cobrarán tarifas adicionales sin su conocimiento y aprobación.

P. ¿Qué documentos necesito llevar al juicio?

Lleve los siguientes documentos al Tribunal con usted:

- (1) El contrato de arrendamiento ejecutado original (una copia es aceptable si no puede ubicar el original);
- (2) Un libro de pagos / alquiler actual que coincida con las cantidades que solicita;
- (3) Una copia del aviso de terminación enviado a su inquilino (s);
- (4) Copias de la carta de reserva de derechos (si corresponde); y
- (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. ¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un "contrato de arrendamiento" es un contrato entre un arrendador y un inquilino (s) que establece lo que el inquilino (s) pagará mensualmente por el alquiler y por cuánto tiempo. También describe y detalla las obligaciones y responsabilidades del propietario (usted) y el inquilino (s).



P. ¿Qué es un Libro mayor de pagos (a / k / a Libro mayor de alquiler)?

Un "libro mayor de pagos" (también conocido como "libro mayor de alquileres") es una herramienta financiera utilizada por el propietario para rastrear los ingresos y gastos relacionados con un contrato de alquiler. Un libro mayor generalmente contiene columnas para lo siguiente: (1) la fecha de vencimiento de un pago, (2) el monto adeudado cada mes, (3) el monto pagado y (4) el saldo pendiente.

P. ¿Qué es un aviso de tres días para pagar o renunciar?

En Kansas, el arrendador debe enviar un "Aviso de tres días para pagar o renunciar" al inquilino (s) antes de presentar una demanda por alquiler y posesión no pagados. El aviso debe publicarse en la puerta del inquilino y:

- (1) Estar por escrito;
- (2) Enumere los nombres completos de TODOS los inquilinos;
- (3) Indique la dirección de la propiedad de alquiler;
- (4) Enumere exactamente cuánto alquiler debe el inquilino (s);
- (5) Enumere los meses en los cuales el alquiler ha vencido;
- (6) Indique que cualquier alquiler vencido debe pagarse en su totalidad dentro de los tres (3) días posteriores a la recepción de la notificación o el inquilino (s) debe mudarse;
- (7) Indique el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona a la que se le debe pagar el alquiler;
- (8) Incluya los días y las horas en que los inquilinos pueden pagar el alquiler que deben y la dirección donde pueden pagarlo; y
- (9) Proporcione la dirección a la que el inquilino (s) debe enviar el dinero.

* El aviso DEBE incluir cualquier otra cantidad que el inquilino deba (es decir, recargos, intereses, servicios públicos o daños) si desea que estos montos se incluyan en su demanda.

P. ¿Qué es un aviso de 14 días / 30 días?

En Kansas, se requiere que el arrendador envíe un "aviso de 14 días / 30 días" al inquilino (s) antes de presentar una demanda de desalojo por una violación de arrendamiento. El aviso debe publicarse en la puerta del inquilino y:

- (1) Estar por escrito;
- (2) Enumere los nombres completos de TODOS los inquilinos;
- (3) Indique la dirección de la propiedad de alquiler;
- (4) Enumere cada infracción de arrendamiento y / o infracción de la ley;
- (5) Incluya una breve descripción de cómo y cuándo ocurrieron las violaciones; y
- (6) Indique que el derecho de posesión del inquilino terminará automáticamente treinta (30) días a partir de la fecha de la notificación a menos que el inquilino (s) arregle la (s) violación (es) dentro de los catorce (14) días de la fecha de la notificación.

P. ¿Qué pasará en el juicio?

Un abogado de la Oficina Legal de Anderson y Asociados lo llamará ante el juez para testificar. Entonces hará un juramento para decir la verdad. Luego, el abogado le hará una serie de preguntas basadas en su contrato de arrendamiento y el libro de pagos. Asegúrese de estar familiarizado con ambos documentos. Además, asegúrese de comprender cuándo y dónde se realizaron y aplicaron los pagos y cómo llegó al desglose de los montos que solicita al juez que le otorgue. Usted tendrá en sus



manos tanto el contrato de arrendamiento como el libro de pagos mientras el abogado le hace preguntas. Tenga en cuenta que si usted no comprende su libro de pagos y no puede explicarlo, tampoco lo hará el juez.

P. ¿Intentará resolver el caso antes del juicio?

Sí. Intentaremos resolver todos los casos antes del juicio. Participará en las negociaciones del acuerdo. Asegúrese de contar con la autorización de liquidación del propietario antes de la fecha del juicio. Si no se siente cómodo resolviendo su caso, un abogado de la Oficina Legal de Anderson y Asociados estará presente y preparado para juzgar el caso con un juez.

P. ¿Cuánto tiempo le tomará al juez tomar una decisión después del juicio?

Por ley, cada caso presentado a un juez para una decisión se decidirá dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha del juicio. Sin embargo, un abogado de la Oficina Legal de Anderson y Asociados solicitará que el juez tome una decisión en el juicio a más tardar en una semana después del mismo.

P. ¿Qué es una sentencia?

Una "sentencia" es una decisión escrita de un juez con respecto a los derechos y responsabilidades de las partes en una demanda. Un juicio también generalmente proporciona la explicación del juez de por qué él o ella ha elegido tomar una decisión particular.

P. ¿Debo aceptar dinero de un inquilino durante el período de aviso de tres (3) días?

Sí. Usted *debe* aceptar el pago de todo el dinero durante tres (3) días después de haber publicado el aviso de tres días para pagar o desalojar. Si el inquilino (s) no realiza el pago en su totalidad, debe enviar una Carta de reserva de derechos que conserve su derecho a presentar un desalojo después de que haya expirado el período de tres (3) días.

P. ¿Debo aceptar dinero del inquilino mientras mi caso está pendiente?

Sí. Si su inquilino (s) intenta hacer un pago después de que haya expirado el período de tres (3) días, puede aceptar el alquiler y debe enviar una Carta de reserva de derechos para preservar su derecho a continuar con el desalojo. Incluso si el inquilino paga por completo, puede continuar el proceso de desalojo siempre que envíe una Carta de Reserva de Derechos.

P. ¿Qué es una carta de reserva de derechos?

Una "Carta de Reserva de Derechos" es un aviso que preserva su derecho a desalojar a un inquilino (s) si no ha pagado en su totalidad dentro de los tres (3) días de aviso para pagar o salir del período o si realiza un pago después de los tres (3) días del aviso para pagar o dejar el período.

P. ¿Debo aceptar dinero del inquilino después del juicio?

Sí. Una vez más, se requerirá una Carta de Reserva de Derechos.

P. ¿Cuándo puedo recuperar mi casa después del juicio?

El juicio finaliza catorce (14) días después de que el juez firma el juicio. Un alguacil adjunto se comunicará con usted dentro de los diez (10) a catorce (14) días posteriores a la finalización del fallo para programar el desalojo.

P. El inquilino recibió la orden de salir del juez, pero ella o el todavía está allí. ¿Que puedo hacer?

Si sus 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 (desalojo) ante el tribunal en su nombre.

P. ¿Qué es una orden de desalojo?

Una "orden de desalojo" 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?

El juicio finaliza catorce (14) días después de que el juez firma el juicio. Un alguacil adjunto lo llamará al número de teléfono que Anderson y Asociados tiene en sus archivos dentro de los treinta (30) días posteriores a la finalización del fallo para programar el desalojo.

P. ¿Necesito estar presente en el desalojo?

Sí. El día del desalojo, debe estar disponible para "saludar" al alguacil adjunto. El Diputado generalmente se detendrá en el lugar del desalojo en un patrullero marcado. Por lo general, el Diputado 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 Diputado a utilizar la fuerza para ingresar si es necesario. En general, debe tener una llave de la propiedad de alquiler para que el adjunto pueda ingresar o tener un cerrajero disponible para proporcionar acceso.

P. ¿Qué sucede si el inquilino se niega a mudarse?

El alguacil adjunto removerá físicamente a los inquilinos de la propiedad, antes de irse, el alguacil adjunto puede hacer un inventario de la propiedad personal que puede ser abandonada y le autorizará a cambiar las cerraduras de la propiedad de alquiler para que el inquilino (s) no pueda regresar.

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

En Kansas, un arrendador no puede vender, regalar o tirar la propiedad de un inquilino hasta al menos treinta (30) días a partir de la fecha en que reclame la posesión de la propiedad alquilada. Antes de la disposición de las pertenencias del inquilino, el propietario debe:

- (1) Publicar un aviso en un periódico local de circulación general al menos quince (15) días antes de la disposición; y
- (2) Envíe una copia del aviso publicado a la última dirección conocida del inquilino al menos siete (7) días antes de la disposición.
 - (a) El aviso debe contener lo siguiente:
 - (i) Estar por escrito;
 - (ii) Enumere los nombres completos de **TODOS** los inquilinos;
 - (iii) Indique la dirección de la propiedad de alquiler;
 - (iv) Describa brevemente las pertenencias abandonadas; y
 - (v) Indique la fecha aproximada de la venta, destrucción u otra disposición de las pertenencias abandonadas.

KSA 58-2565 contiene el procedimiento requerido por la ley de Kansas. Debe seguir este procedimiento legal EXACTAMENTE para estar protegido.

MISSOURI OFFICE
4006 CENTRAL STREET
KANSAS CITY, MISSOURI 64111
PH: (816) 931-2207
FX: (816) 931-2247



ANDERSON & ASSOCIATES

www.mokslaw.com

KANSAS OFFICE
4800 RAINBOW BLVD., SUITE 200
WESTWOOD, KANSAS 66205
PH: (913) 262-2207
FX: (913) 262-2247

P. ¿Cómo cobro mi fallo?

Si las Oficinas Legales de Anderson y Asociados han obtenido un fallo monetario en su nombre, el secretario del expediente le enviará un correo electrónico o una llamada y le preguntará 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.