



PREGUNTAS FRECUENTES DEMANDA DE DESALOJO DE KANSAS

P. ¿Qué es un desalojo?

Un "desalojo" es la remoción del inquilino (s) de una propiedad alquilada por un propietario a través de una acción judicial (demanda). En Kansas, una demanda de desalojo se llama detención forzada. Este proceso acelerado requiere el servicio de un aviso de terminación al inquilino (s), la presentación de una demanda y la presentación de una sentencia judicial.

P. ¿Qué es una demanda por detención forzosa?

Si su inquilino (s) (1) no pagó el alquiler a tiempo, (2) violó su contrato de arrendamiento, (3) violó la ley, (4) no se mudó cuando venció su contrato de arrendamiento o (5) permitió la actividad criminal ocurrir en o cerca de la propiedad de alquiler, un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentará una demanda de "detención forzosa" para desalojar.

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

Complete el formulario de recopilación de información del propietario. Si no conoce el nombre de las personas que viven en su propiedad, identifíquelas 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, la Oficina Legal de Anderson & Asociados le facturarán la tarifa de presentación del Tribunal, una tarifa de servidor (si corresponde), una tarifa de abogado de \$225.00 y una tarifa del sheriff 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 Kansas, 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 pronunciarse 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 cancelar los servicios públicos cuando el inquilino deja de pagar?

No. La ley de Kansas prohíbe los desalojos de "autoayuda" e impone sanciones a los propietarios que violen la ley. El Arrendador puede ser procesado penalmente y / o demandado en un tribunal civil por los daños del inquilino (tales como los costos de alojamiento temporal, el valor de los alimentos en descomposición cuando el frigorífico dejó de funcionar, o un calentador eléctrico cuando se apagó el gas), además a 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 los servicios públicos o retirar la propiedad personal de un inquilino de la unidad de alquiler.

P. ¿Puedo cancelar 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 tres (3) semanas después de que se presente la demanda. Un alguacil adjunto entregará una copia de su petición y la citación judicial al inquilino (s) al menos tres (3) días antes de la fecha de la corte.

- Si el inquilino (s) no aparece en el tribunal, el juez emitirá un fallo por defecto. Una sentencia por defecto se convierte en definitiva después de catorce (14) días.
- Si el inquilino (s) aparece en la corte y acepta las acusaciones en su petición, el juez emitirá un fallo por consentimiento. Una decisión de consentimiento se convierte en definitiva después de catorce (14) días a menos que las partes acuerden una fecha más temprana.
- Si el inquilino aparece en el tribunal y disputa las acusaciones en su petición, el juez establecerá el caso para el juicio de siete (7) a catorce (14) días después.
- Después de que un fallo se convierta en definitivo, el alguacil tiene hasta treinta (30) días para retirar físicamente a sus inquilinos.

DEBE TENER EN CUENTA QUE SU INQUILINO (S) PUEDE ESTAR EN LA PROPIEDAD HASTA SESENTA (60) DÍAS DESPUÉS DE QUE UN CASO SE REFIERA A NUESTRA OFICINA DE DERECHO.

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 las tarifas 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 presentará mi demanda de desalojo?

El desalojo debe presentarse en el condado donde se encuentra la propiedad.



P. ¿Qué aviso se requiere antes de presentar mi demanda de desalojo?

La ley de Kansas requiere que el propietario (demandante) entregue a un inquilino (s) un aviso de terminación por escrito antes de presentar una demanda de desalojo. Hay dos tipos de avisos de terminación: un aviso de tres días para pagar o renunciar y un aviso de terminación de catorce / treinta días (14 días / 30 días).

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 de desalojo 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 y John / Jane Doe si se desconoce un nombre;
3. Escriba la dirección de la propiedad de alquiler;
4. Enumere exactamente cuánto debe el inquilino (s);
5. Enumere los meses por los cuales la renta está vencida;
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 otro dinero 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, el arrendador debe enviar un “Aviso de 14 días / 30 días” al inquilino (s) antes de presentar una demanda de desalojo por una violación del contrato 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 y John / Jane Doe si se desconoce un nombre;
3. Escriba 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;
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 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 arrendamiento mensual. 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^{er} Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados enviarán una carta de demanda por escrito a su inquilino (s) indicando que tienen que pagar el alquiler atrasado y honorarios (si procede) y desalojar la propiedad. La carta también solicitará a los inquilinos que se comuniquen con usted si desean resolver la demanda de manera amigable.

2^o Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados presentarán una petición de detención forzosa en el juzgado en su nombre.

3^{er} Paso - El secretario del tribunal programará el caso para una audiencia y citará el inquilino (s) para aparecer en la corte.

4^o Paso - Un alguacil adjunto entregará una copia de la petición y requerimiento al inquilino (s).

5^o Paso - Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados se presentarán en la Corte para obtener una sentencia en su nombre.

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

7^o Paso - A solicitud, la oficina legal de Anderson y Asociados presentará un recurso de restitución en la Corte y solicitará programar con el alguacil adjunto el desalojo.

8^o Paso - A solicitud, la oficina legal de Anderson y Asociados se establecerá un plan de pago con su antiguo inquilino (s) para pagar el saldo vencido de alquiler o emitir un embargo y recoger los fondos en su representación.

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

Las Oficinas Legales de Anderson y Asociados deben notificar a los inquilinos que están siendo desalojados, proporcionándoles una copia de la petición y la citación. Hay varias opciones de servicio que incluyen: (1) notificación personal, (2) notificar a alguien mayor de 12 años presente en la propiedad, (3) notificar a un miembro de la familia del inquilino, o (4) notificar mediante publicación y correo. El servicio de notificación debe hacerse al menos tres (3) días antes de la fecha de la corte que figura en la citación.

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 condados requieren un alguacil adjunto o un servidor de proceso privado (Notificador Privado) registrado para entregar documentos. Para ahorrar dinero, las Oficinas Legales de Anderson y Asociados utilizarán la oficina del alguacil. Si el alguacil no puede entregar la notificación, las Oficinas Legales de Anderson y Asociados usarán un servidor de proceso privado (notificador privado) 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 de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados aparecerá en su nombre y solicitará al Juez que presente un fallo a su favor y en contra de su inquilino (s).

P. ¿Qué es un fallo?

Según la ley, un "fallo" es una decisión de un juez con respecto a 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 ejecución de una sentencia. Se puede otorgar una suspensión de dos maneras (1) automáticamente por el funcionamiento de la ley o (2) convencionalmente, cuando usted y su inquilino (s) acuerdan que no se ejecutará durante un cierto período de tiempo.

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.

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) Una copia del aviso de terminación enviado a su inquilino (s);
- (6) Copias de la carta de reserva de derechos (si corresponde); y
- (7) El archivo de alquiler del inquilino (s).

* DEBE proporcionar copias de estos documentos a un abogado de 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 de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados tendrá la oportunidad de discutir su caso primero y luego el inquilino (s) podrá hacerle preguntas, refutar su evidencia y ofrecerle 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 catorce (14) días. Si un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados puede negociar para que su inquilino (s) se mude voluntariamente en una fecha antes de catorce (14) días desde 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 catorce (14) días después de la fecha del tribunal sin su aprobación.

P. ¿Puedo obtener un fallo por honorarios de abogados?

No. La Ley de inquilinos de propietarios residenciales de Kansas prohíbe que los propietarios residenciales soliciten o reciban un fallo por los honorarios de abogados del inquilino. Elimine este cargo de su libro de pagos.

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 de 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. El juez ordenó al inquilino que se fuera, pero todavía están 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 el Alguacil retire físicamente a un inquilino (s) de la propiedad.

P. ¿Cómo sabré cuándo está programado el desalojo?

Su caso será asignado a un alguacil adjunto. El será quien deje un aviso en la puerta de su inquilino tres (3) días antes del desalojo programado y lo llamará para informarle la fecha y hora del desalojo al número de teléfono que las Oficinas Legales de Anderson y Asociados tiene en sus archivos.

P. ¿Necesito estar presente en el desalojo?

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

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

El Alguacil adjunto removerá físicamente a los inquilinos de la propiedad. Antes de partir, puede hacer un inventario de los bienes personales que quedan y lo autorizará a cambiar las cerraduras de la propiedad de alquiler para que los inquilinos no puedan ingresar de nuevo. No puede eliminar la propiedad personal que queda. Vea abajo.

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 pertenencias 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. Comuníquese con la Oficina Legal de Anderson y Asociados para obtener ayuda.

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

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

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.