



PREGUNTAS FRECUENTES
JUICIOS DE DESALOJO DE MISSOURI

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 se llevará a cabo el juicio?

El juicio se llevará a cabo en el tribunal del condado donde se encuentra la propiedad.

Tribunal del condado de Jackson

415 E. 12th Street
Kansas City, MO 64106

Tribunal del condado de Jackson - Independence

308 West Kansas Avenue
Independence, MO 64050

Tribunal del condado de Clay

11 South Water Street
Liberty, Missouri 64068

Tribunal del condado de Platte

328 Main Street
Platte City, MO 64079

Tribunal del condado de Buchanan

411 Jules Street
St. Joseph, Missouri 64501

Palacio de justicia del condado de Cass

2501 W. Mechanic Street
Harrisonville, MO 64701

P. ¿A qué hora es mi juicio?

El secretario del expediente de las Oficinas Legales 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 vestirme 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 lugar de mí?

No tiene derecho automático a que un amigo o familiar actúe en su nombre en el tribunal; sin embargo, su 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. La Oficina Legal de Anderson y Asociados cobra \$ 200.00 por hora para 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. Copias de cartas de demanda enviadas a su inquilino (s); y
4. 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. ¿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 arrendador 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 una carta de demanda?

En Missouri, un arrendador debe enviar una carta de demanda al inquilino (s) antes de presentar una demanda por alquiler y posesión impagos. Las Oficinas Legales de Anderson & Asociados envían esta carta en su nombre como parte de su tarifa. La carta debe enviarse por correo o publicarse en la puerta del inquilino y:

1. Estar por escrito;
2. Liste los nombres completos de los inquilinos;
3. Escriba la dirección de la propiedad de alquiler;
4. Enumere exactamente cuánto debe el inquilino (s);
5. Enumere los meses en que la renta ha estado vencida;
6. Indique el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona a la que se le debe pagar el alquiler;
7. Incluya los días y las horas en que los inquilinos pueden pagar el alquiler que deben y la dirección donde pueden pagarlo; y
8. Proporcione la dirección a la que el inquilino (s) debe enviar el dinero.

* El aviso debe incluir otro dinero que el inquilino (s) debe (es decir, recargos, intereses, servicios públicos o daños) si desea que estos montos se incluyan en su demanda.

P. ¿Qué pasará en el juicio?

Un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociados lo llamará ante el juez para testificar. Entonces harás 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 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 las Oficinas Legales 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 las Oficinas Legales de Anderson y Asociados solicitará que el juez tome una decisión en el juicio, no más de una semana después del juicio.

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 del inquilino mientras mi caso está pendiente?

No está obligado a aceptar pagos parciales; sin embargo, debe aceptar el pago total del alquiler, los recargos por pago atrasado y los costos exigidos en su petición. Le recomendamos que tome todo el dinero que pueda cuando se lo ofrezcan. Mientras se deba \$ 1.00, podemos proceder con el desalojo.

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

No está obligado a aceptar pagos parciales; sin embargo, debe aceptar el pago total del alquiler, los recargos por pago atrasado y los costos exigidos en su petición. Si el inquilino (s) paga la cantidad indicada en la Sentencia, en su totalidad, antes de la fecha del desalojo, puede tener derecho a permanecer en la propiedad alquilada.

P. El juez ordenó a los inquilinos que abandonaran la propiedad, pero todavía están allí. ¿Que puedo hacer?

Si sus inquilinos no se van después de que se dicta una sentencia en su contra, un abogado de las Oficinas Legales de Anderson y Asociado presentará 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 dentro de los diecisiete (17) días posteriores a la presentación de la orden de restitución por parte del Tribunal.

P. ¿Necesito estar presente en el desalojo?

Sí. El día del desalojo, debe estar disponible para "saludar" al alguacil adjunto. El alguacil generalmente se detendrá en el lugar del desalojo en una patrulla marcada. Por lo general, el alguacil 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 a utilizar la fuerza para ingresar si es necesario. En general, debe



tener una llave de la propiedad de alquiler para que el alguacil pueda ingresar o tener un cerrajero disponible para proporcionar acceso.

P. ¿Qué sucede si el inquilino se niega a sacar personalmente 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 y tenga una cantidad suficiente de ayuda disponible para trasladar rápidamente los bienes personales del inquilino a la acera. Antes de partir, el alguacil 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 por correo certificado, con acuse de recibo solicitado. Debe seguir este procedimiento legal en RSMo 441.065 exactamente con el fin de proteger.

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 teléfono 816-931-2207 o que envíe un correo electrónico a collect@mokslaw.com.