

La Notificación Preliminar

Si recibe una notificación preliminar, no se asuste. La notificación preliminar no es un gravamen; es una notificación que informa que un subcontratista o proveedor ha proporcionado o proporcionará bienes o servicios para mejorar su propiedad y podría solicitar un embargo preventivo si no se le paga.

No espere recibir una notificación preliminar de un contratista principal. El contratista principal no está obligado a enviar una notificación preliminar ya que se requiere que la advertencia de gravamen de constructor forme parte del contrato. El contratista puede registrar un embargo preventivo contra su propiedad si no se le paga la cantidad adeudada en el contrato que usted firmó. El contratista principal debe proporcionar una notificación preliminar al acreedor si el proyecto contratado está siendo financiado por un préstamo.

Las notificaciones preliminares le permiten estar al tanto de quiénes tienen una potencial demanda contra su propiedad. Los subcontratistas y proveedores deben proporcionarle esta notificación para conservar su derecho a solicitar un embargo preventivo. Si no le notifican, ellos pierden sus derechos de retención.

Preste atención a la fecha. Un subcontratista o proveedor de materiales le puede enviar la notificación preliminar antes de entregar los suministros o empezar a trabajar y hasta 20 días después de haber entregado los suministros o empezado a trabajar. Si la notificación es posterior, el subcontratista o proveedor solo tiene derecho a ejecutar el gravamen para recuperar los pagos adeudados 20 días antes de la recepción de la notificación y en cualquier momento a partir de entonces.

A partir del 1 de enero de 2011, el gravamen de constructor, incluyendo la notificación del gravamen de constructor, debe ser entregado al dueño de la propiedad. Si el propietario no puede ser localizado, la notificación debe ser entregada al acreedor o al contratista original, junto con una **declaración jurada de notificación. El no entregar el gravamen de constructor, incluyendo la notificación del mismo, resultará en que el gravamen sea inválido.** Los propietarios deben conservar la notificación de gravamen de constructor, junto con toda documentación relacionada a su contrato de reparaciones del hogar.

Hay un gravamen sobre su propiedad, ¿qué hacer?

Si se coloca un gravamen sobre su hogar, puede que desee consultar a un abogado para que le ayude a liberar el gravamen. Existen diversos motivos por los cuales un gravamen podría ser inválido; por ejemplo, el trabajo no fue completado o los suministros no se incorporaron a la estructura. Muchas

solicitudes de embargo preventivo son inválidas porque el contratista, subcontratista, proveedor de materiales o trabajador no cumple con los plazos requeridos para presentar el reclamo o no ha proporcionado la copia del gravamen de constructor y la notificación del mismo al dueño de la propiedad. Revise la lista de requisitos en este folleto para determinar si el demandante ha cumplido con los plazos requeridos.

Pasos para remover un gravamen inválido

Siga los pasos a continuación para comenzar el proceso de levantamiento de un embargo preventivo inválido:

- Envíe al demandante del embargo preventivo una solicitud por escrito por correo certificado. Conserve una copia de su carta y de la certificación como prueba de su solicitud. Incluya lo siguiente:
 - Desviaciones que haya identificado respecto a la lista de requisitos de gravamen;
 - Una solicitud para que el demandante levante el embargo preventivo. Recuerde al demandante que si no levanta el embargo preventivo y usted tiene que contratar a un abogado para levantarlo, la corte puede otorgarle todos los honorarios de abogados. [Antes de la revisión a la ley de gravamen de constructor del 1 de julio de 2012 (SB 189, Estatutos de 2010, Capítulo 697), esta cantidad tenía un tope de \$2,000.]
- Conserve sus documentos. Puede que tenga que demostrar ante un tribunal que el demandante del embargo preventivo no puede o no desea ejecutar el levantamiento del embargo preventivo, o no puede ser encontrado, con la debida diligencia (Sección 8484(f) del Código Civil).
- Envíe la solicitud al último domicilio conocido del demandante. (Investigue y compruebe que el último domicilio conocido que tiene es correcto.) A veces, enviar la carta es suficiente para convencer al demandante de levantar el embargo preventivo.

Solicitud para levantar un embargo inválido

Si el demandante no levanta el embargo preventivo inválido, y el tiempo para iniciarlo y tomar medidas para ejecutarlo ha expirado, puede solicitar a la corte que dicte un fallo para liberar la propiedad del embargo preventivo. Este es un proceso complicado que puede requerir los servicios de un abogado. Consulte las secciones 8480-8488 del Código Civil para obtener más información. La sección 8488 del Código Civil dispone que si contrata los servicios de un abogado y usted gana, tiene derecho a recuperar los honorarios de los abogados.

✓ Lista de requisitos del gravamen

- **Confirme que la notificación preliminar le fue entregada dentro de los plazos establecidos.**

El subcontratista o proveedor de materiales tiene 20 días después de haber comenzado el trabajo o entregado los materiales para entregarle una Notificación Preliminar. Si la entrega tarde, el demandante pierde sus derechos de retención por el trabajo realizado o material entregado más de 20 días antes de la notificación. Los obreros no están obligados a darle una Notificación Preliminar.

- **Averigüe con la oficina de registro del condado si el potencial demandante presentó el gravamen de constructor dentro del plazo legal.**

El potencial demandante debe registrar el gravamen de constructor dentro de los 90 días siguientes a:

- La finalización de las obras,
- Cuando el propietario comenzó a utilizar el mejoramiento o
- Cuando el propietario aceptó el mejoramiento.

Si el potencial demandante no registra el gravamen de constructor dentro del plazo de tiempo apropiado, el derecho de retención no es válido. Una vez que se registra un gravamen de constructor, se adhiere a su título y debe ser removido.

Un embargo preventivo sobre su propiedad puede causar dificultades para pedir préstamos, refinanciar o vender su casa.

- **Compruebe si recibió una copia del gravamen y una notificación del gravamen de constructor, y que el contratista que solicita el gravamen haya presentado una Declaración Jurada de Notificación en la oficina de registro del condado.**

GUÍA DEL PROPIETARIO PARA Prevenir Gravámenes por Derechos del Constructor

Proteja su hogar y su estabilidad financiera



DIRECCIÓN ESTATAL DE LICENCIAS DE CONTRATISTAS

Departamento de Asuntos del Consumidor



DIRECTIVA ESTATAL DE LICENCIAS DE CONTRATISTAS

P.O. Box 26000
Sacramento, CA 95826-0026
800.321.CSLB(2752)
www.cslb.ca.gov - CheckTheLicenseFirst.com

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR



Minimice sus riesgos y tome medidas para proteger su hogar

Cuando usted contrata a un contratista principal (primario) para realizar un trabajo de construcción en su hogar, este generalmente contrata a trabajadores y subcontratistas para efectuar parte del trabajo y compra materiales de construcción a proveedores. Si el contratista, o los subcontratistas, trabajadores o proveedores, que proporcionan bienes o servicios para mejorar su propiedad no reciben su paga, pueden solicitar un gravamen de constructor sobre su propiedad.

La ley en materia de gravámenes de constructor es complicada y confusa y existen riesgos significativos para los propietarios. No se arriesgue a una ejecución hipotecaria, una imperfección en su título de propiedad, o tener que pagar dos veces por el mismo trabajo. Prepárese para la posibilidad de un gravamen aplicando las medidas de seguridad que se señalan en este folleto para proteger su hogar y su estabilidad financiera.

¿Qué es un gravamen de constructor?

El gravamen de constructor es una demanda legal o una garantía en contra de su propiedad que, de no ser pagada, permite una acción de ejecución hipotecaria, obligándole a vender su casa para satisfacer las deudas del proyecto. El contratista, subcontratista, proveedor o trabajador a quien no se le ha pagado puede presentar el gravamen en la oficina de registro del condado.

El contratista principal tiene un acuerdo contractual directo con el propietario. Si el contratista no recibe su paga, puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o registrar un gravamen de constructor. Pero los subcontratistas, trabajadores y proveedores no tienen un contrato con el propietario. Puede haber un problema cuando el propietario paga al contratista principal parcial o totalmente por el trabajo, pero dicho contratista no paga los trabajadores, subcontratistas y proveedores de materiales a quienes contrató para hacer parte del trabajo. Si no se les paga, por lo general su único recurso es solicitar un gravamen de constructor sobre la propiedad.

Si se presenta un gravamen contra su propiedad

Un embargo preventivo puede dar lugar a una serie de problemas:

- Una ejecución hipotecaria para pagar a los contratistas, proveedores de materiales o trabajadores;
- Pagar dos veces por el mismo trabajo, si el propietario paga al contratista principal y luego tiene que pagar a los subcontratistas, proveedores o trabajadores que no fueron pagados; o
- Una imperfección del título de propiedad, que puede afectar la capacidad del propietario para pedir un préstamo, refinanciar o vender la propiedad.

Cómo protegerse

Usted puede protegerse de gravámenes injustificados si selecciona cuidadosamente a su contratista y maneja con responsabilidad su proyecto de construcción. Investigue a fondo la labor profesional y empresarial de su contratista principal antes de firmar un contrato y haga lo siguiente:

- Contrate solamente contratistas con licencia y verifique el estado de la licencia en el sitio web de CSLB en www.cslb.ca.gov;
- Asegúrese de que su contratista contrate únicamente a subcontratistas con licencia y también verifique sus licencias;
- Averigüe en su juzgado local si el contratista principal tiene antecedentes de litigios;
- Obtenga una lista de todos los subcontratistas, trabajadores y proveedores de materiales con los que trabajará su contratista principal; y
- Verifique los antecedentes de pago del contratista principal con los proveedores, subcontratistas y trabajadores.

Obtenga un contrato escrito y asegúrese de que incluya lo siguiente:

- Un cronograma en el que se consigne cuándo comenzarán y finalizarán las actividades de construcción específicas (tales como instalación de marcos, placas de yeso o pintura) y los pagos proyectados respecto del precio acordado por contrato de estas actividades;
- Identificación de los subcontratistas y trabajadores que realizarán estas actividades de construcción;
- Identificación de proveedores que proporcionan los materiales necesarios para el proyecto.

Prevenir Gravámenes

Antes de pagar a su contratista principal, considere la posibilidad de que haya un gravamen registrado contra su propiedad. Haga un seguimiento de las notificaciones preliminares para estar al tanto de quién puede solicitar un embargo preventivo sobre su propiedad. Existen algunos métodos específicos que puede utilizar para asegurarse de que se haya pagado a los potenciales demandantes:

CHEQUES CONJUNTOS

Los cheques conjuntos son la forma más sencilla de evitar gravámenes de constructor. Cuando el contratista presente una factura por materiales o mano de obra, compárela con el cronograma de pagos de su contrato y las notificaciones preliminares que ha recibido. Asegúrese de que el trabajo se haya proporcionado como se lo describe y luego haga el cheque a nombre del contratista y el proveedor, o del contratista y el subcontratista. Ambas partes tendrán que endosar el cheque, lo que garantizará que los subcontratistas y proveedores obtengan su paga. Guarde el cheque cancelado firmado por ambas partes a modo de recibo.

LIBERACIÓN DE GRAVÁMENES

El sistema de liberación está diseñado para permitir que los propietarios estén al tanto de cuándo se ha pagado a los potenciales solicitantes de un gravamen, ya sea como parte de un pago parcial o al término de todo el proyecto. Hay liberaciones condicionales e incondicionales para pagos parciales y finales. Así es como funciona el sistema de liberación de gravámenes:

- Antes de realizar un pago, usted debería primero obtener una liberación **condicional** de parte de los potenciales demandantes.
- Usted o su contratista pueden descargar y utilizar los formularios de liberación desde el sitio web de CSLB en www.cslb.ca.gov. El contratista principal está obligado a entregarle la liberación firmada por los potenciales demandantes de gravamen si usted lo solicita.
- Después de recibir las liberaciones condicionales, realice el pago que corresponda por el trabajo realizado.
- Después de pagar, solicite que el contratista le proporcione una liberación **incondicional** firmada por cada uno de los demandantes a quien se ha pagado por la parte del trabajo realizado. **Asegúrese de que el demandante sea quien realmente firma la liberación incondicional.**
- Por ley, usted puede retener el próximo pago hasta que reciba las liberaciones incondicionales por el pago anterior.

NOTIFICACIÓN DE FINALIZACIÓN

Puede reducir la cantidad de tiempo con que cuenta un contratista, subcontratista, proveedor de materiales o trabajador para registrar un gravamen al presentar una Notificación de Finalización en la oficina de registro del condado cuando hayan terminado las obras. Al realizar esta notificación, el contratista principal tiene 60 días para solicitar un reclamo de gravamen, mientras que el subcontratista o proveedor de materiales tiene 30 días.

El propietario tiene 15 días a partir de la fecha de finalización del proyecto para presentar la notificación.

ACCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Verifique ante el tribunal superior del condado si el subcontratista, proveedor de materiales o trabajador interpuso una acción de ejecución hipotecaria de manera oportuna.

La acción de ejecución hipotecaria es una demanda para ejecutar el gravamen de constructor y debe ser presentada por el demandante dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que registró el gravamen de constructor. Por lo general, un demandante de gravamen con un reclamo válido no cumplirá con el procedimiento establecido, haciendo que el gravamen sea inválido. Si el contratista, subcontratista, proveedor de materiales o trabajador no cumple con cualquiera de estos plazos estrictos, usted puede solicitar a la corte que levante el gravamen.

No entregar una copia del gravamen y la notificación del gravamen de constructor al propietario o acreedor, **y proporcionar una declaración jurada de notificación**, también hará que el gravamen no pueda ser ejecutado.

Tenga en cuenta que, aunque cualquier persona puede registrar un gravamen de constructor, los contratistas sin licencia no puede ejecutar la hipoteca por un gravamen de constructor si el trabajo es por un valor de más de \$500. (BPC §7031 – compensación prohibida.)

