



The Contractors State License Board, which operates under the umbrella of the California Department of Consumer Affairs, licenses and regulates California's 300,000 contractors, and is regarded as one of the leading consumer protection agencies in the United States.

9821 Business Park Drive  
Sacramento  
California  
95827

•  
P.O. Box 26000  
Sacramento  
California  
95826-0026

•  
800.321.CSLB (2752)

[www.cslb.ca.gov](http://www.cslb.ca.gov)

[CheckTheLicenseFirst.com](http://CheckTheLicenseFirst.com)

## *GUÍA DEL PROPIETARIO PARA PREVENIR GRAVÁMENES POR DERECHOS DEL CONSTRUCTOR*

### ¿Qué Es un Gravamen de Constructor?

Un gravamen de constructor es una reclamación legal contra su propiedad.

Cuando contrata a un contratista principal (primario) para un proyecto de construcción en su casa, por lo general contratan trabajadores y subcontratistas para hacer parte del trabajo, y compran materiales de varios proveedores. Los contratistas, subcontratistas, trabajadores o proveedores pueden presentar un "gravamen de constructor" si no se les paga.

El gravamen permite una acción de ejecución hipotecaria, obligando a la venta de su casa para satisfacer cualquier deuda del proyecto.

### Si Se Presenta un Gravamen Contra Su Propiedad

Un gravamen puede dar lugar a una serie de problemas:

- Ejecución hipotecaria para pagar a los trabajadores o proveedores de materiales no pagados.
- Una imperfección del título de propiedad, que puede afectar su capacidad de pedir un préstamo, refinanciar o vender la propiedad.
- Pagar dos veces por el mismo trabajo - al contratista principal y luego a los subcontratistas, trabajadores o proveedores que el contratista principal no pagó.

### Comprender Las Notificaciones Preliminares

Una notificación preliminar es un aviso de que un subcontratista o proveedor ha proporcionado o proporcionará bienes o servicios para mejorar su propiedad y podría presentar un gravamen si no se les paga; no es un gravamen. Los subcontratistas y proveedores deben proporcionarle este aviso para mantener su derecho a presentar un gravamen. Los trabajadores no están obligados a darle una notificación preliminar.

El contratista principal no está obligado a proporcionarle una notificación preliminar porque la "advertencia de gravamen de constructor" es una

parte requerida del contrato. Sin embargo, todavía pueden presentar un gravamen si no se paga la cantidad del contrato.

Preste atención a la fecha. Un subcontratista o proveedor puede darle el aviso preliminar antes o hasta 20 días después de comenzar el trabajo o entregar suministros. Si la notificación es posterior, sólo tienen derecho a recuperar los pagos adeudados 20 días antes de la recepción de la notificación y en cualquier momento a partir de entonces.

### Cómo Protegerse

#### Haga su tarea

- Contrate solo contratistas con licencia: puede usar la función "Buscar mi contratista con licencia" de CSLB y comprobar la licencia en [cslb.ca.gov](http://cslb.ca.gov).
- Asegúrese de que su contratista contrate solo subcontratistas con licencia.
- Averigüe en su juzgado local si el contratista principal tiene antecedentes de litigios.
- Consulte con proveedores, subcontratistas y empleados sobre el historial de pagos del contratista principal.

#### Antes de Firmar El Contrato

- Debe incluir un calendario de trabajos planificados y los pagos previstos vinculados a ese trabajo.
- Debe identificar subcontratistas, trabajadores y proveedores de materiales para el trabajo.

#### Cheques Conjuntos

Los cheques conjuntos son la forma más sencilla de prevenir los gravámenes. Cuando se le pida un pago, revise el calendario de pagos en el contrato y las notificaciones preliminares que ha recibido. Asegúrese de que el trabajo se proporcionó como se describe y luego hacer el cheque conjuntamente al contratista y proveedor, o al contratista y subcontratista. Esto garantizará que se pague a todas las partes. Guarde el cheque cancelado como recibo.

#### Liberación de Gravámenes

El sistema de liberación permite a los propietarios realizar un seguimiento de los pagos a aquellos que podrían presentar un gravamen. (Los formularios están disponibles en: [cslb.ca.gov](http://cslb.ca.gov)).

- Antes de realizar un pago, obtenga una liberación condicional firmada por los potenciales demandantes. Si lo solicita, el contratista principal debe darle la liberación firmada por los potenciales demandantes.
- Después de pagar, pida al contratista una liberación incondicional firmada por cada uno de los potenciales demandantes a quien se ha pagado por la parte del trabajo realizado por la que está renunciando a su derecho a presentar un gravamen. Por ley, puede retener el siguiente pago hasta que reciba las liberaciones incondicionales del pago anterior.

### Notificación de Finalización

- Presentar una notificación de finalización en la oficina del registrador del condado después de que se complete el trabajo puede reducir el tiempo en el que alguien puede presentar un gravamen. Si registra una notificación de finalización, un contratista principal tiene 60 días para presentar un gravamen y un subcontratista o proveedor de materiales tiene 30 días. El propietario de la propiedad debe presentar el aviso dentro de los 15 días de la finalización del proyecto.

### Hay un Gravamen Sobre Su Propiedad - ¿Qué Hacer?

Si se coloca un gravamen sobre su propiedad, puede que desee consultar a un abogado. Hay varias razones por las que un gravamen podría ser inválido, incluyendo el incumplimiento de los plazos requeridos.

- **Confirme que recibió la notificación preliminar dentro del plazo legal.**

Un subcontratista o proveedor de materiales tiene 20 días después de comenzar el trabajo o entregar materiales para servirle una notificación preliminar.

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

El reclamante debe registrar el gravamen dentro de los 90 días de:

Finalización del trabajo, o  
Cuando el propietario comenzó a ocupar o utilizar el mejoramiento y  
el trabajo se había detenido, o

Cuando no se había hecho ningún trabajo durante un período continuo de 60 días o

Cuando una entidad pública, si procede, aceptó el mejoramiento.

- **Confirme que le notificaron apropiadamente el gravamen, la notificación de gravamen de constructor y una declaración jurada de notificación en la oficina de registro del condado.**

El aviso debe ser notificado al propietario de la propiedad o, si el propietario no puede ser localizado, en el prestamista de construcción o el contratista original, junto con una declaración jurada de notificación para que el gravamen sea exigible.

- **Confirme con el tribunal superior del condado que el demandante presentó la acción de ejecución hipotecaria del gravamen dentro del plazo legal.**

Una acción de ejecución hipotecaria de gravamen es una demanda para ejecutar el gravamen de constructor y debe ser presentada por el demandante dentro de los 90 días de la fecha en que se registró el gravamen de constructor.

### **Pasos para remover un gravamen inválido**

- Envíe al demandante una carta por correo certificado a su última dirección conocida que incluya desviaciones de los plazos requeridos y una solicitud para que retiren el gravamen. Si el gravamen inválido no es removido y usted necesita contratar a un abogado, el tribunal puede otorgarle todos los honorarios razonables de abogados (sección 8488 del Código Civil).
- Guarde todos sus documentos. Es posible que deba demostrar en la corte que el demandante no puede o no está dispuesto a liberar el gravamen o no puede, con esfuerzo razonable, ser encontrado (Sección 8484(f) del Código Civil).
- Si el demandante no retira el gravamen inválido, y el tiempo para registrar el gravamen y tomar medidas para ejecutarlo ha expirado, puede solicitar a la corte que libere el gravamen. Este es un proceso complicado que puede requerir un abogado.

### **Más información**

La ley de gravamen de constructor es complicada y hay riesgos reales para los propietarios de casa. Para más información, visite: [http://www.cslb.ca.gov/Consumers/Legal\\_Issues\\_For\\_Consumers/Mechanics\\_Lien/](http://www.cslb.ca.gov/Consumers/Legal_Issues_For_Consumers/Mechanics_Lien/)