

2016



Gravamen de mecánico o constructor de Texas

*Una guía para los contratistas y
trabajadores de construcción
que trabajan por su cuenta*

Una publicación de

Texas Community Building with Attorney Resources Y Texas RioGrande Legal Aid



Gravamen de mecánico o constructor de Texas:

*Una guía para los contratistas y trabajadores
de construcción que trabajan por su cuenta*

© 2016 Texas RioGrande Legal Aid

Reconocimientos

Texas C-BAR es un proyecto de Texas RioGrande Legal Aid. Texas C-BAR proporciona asesoría legal, representación legal, remisiones gratuitas, educación comunitaria y recursos legales a los empresarios y a las personas de Texas que trabajan por su cuenta y que son elegibles en base a sus ingresos. Texas RioGrande Legal Aid presta servicios legales gratuitos e información a las personas de bajos ingresos.

Esta publicación es una guía para que los contratistas y subcontratistas que trabajan por su cuenta comprendan los mecanismos para imponer y exigir el cumplimiento de un gravamen de mecánico o constructor. Este documento solo incluye información general y es una guía básica, no sustituye la asesoría de un abogado.

Los plazos para imponer estos gravámenes son cortos. Si necesita asesoría legal sobre su situación en particular, solicítésela a un abogado.

Texas C-BAR agradece la asistencia de los abogados voluntarios de Kirkland and Ellis, LLP, que donaron generosamente su tiempo y experiencia para hacer posible esta publicación.

Agradecemos sus sugerencias y comentarios para poder mejorar.

Andrea March
Texas C-BAR
amarch@trla.org



Esta publicación fue posible gracias al generoso apoyo de la **State Bar of Texas Real Estate, Probate, and Trust Law Section.**

Introducción

Con demasiada frecuencia, los propietarios de bienes inmuebles no les pagan los trabajos realizados a los contratistas, subcontratistas, trabajadores de construcción u otras personas que se dedican al negocio de la construcción. ¿Qué herramientas legales están a la disposición de las personas que se dedican a estos negocios, para ayudarlos a garantizar el pago por los trabajos realizados y materiales? Dejar un trabajo sin terminar no obliga al propietario a pagar el mismo, e incluso puede provocar aún más problemas legales. Sería caro y poco práctico que un albañil demoliera una pared recién construida. Un pintor no puede despintar una casa. Los gabinetes hechos a medida no se pueden usar en otro proyecto de remodelación.

Esta es una guía práctica para las personas que se dedican al negocio de la construcción, que les explica cómo imponer un gravamen de mecánico o constructor llamado Gravamen M & M por sus siglas en inglés (Mechanic's and Materialmen's lien), para garantizar que les paguen su trabajo. Un gravamen de mecánico o constructor cubre casi todo lo relacionado con el negocio de la construcción, de principio a fin, incluyendo delimitaciones, mano de obra, materiales, alquiler de equipo y otros recursos usados en la construcción, remodelación y reparaciones de los bienes inmuebles. En conjunto, esto se denomina "mejoras" a los bienes inmuebles. Un gravamen de mecánico o constructor es un método económico que permite que los contratistas les cobren a los propietarios y que los subcontratistas les cobren a los contratistas. También se puede utilizar para que los trabajadores de construcción recuperen los salarios no pagados.

Notas acerca de la organización de esta guía:

- Los requisitos y procedimientos legales relacionados con la obtención de un gravamen de mecánico o constructor varían dependiendo de si la propiedad es comercial o residencial y dependiendo del papel que juegue el reclamante. Para facilitar el uso, esta guía se organizó en base al papel que desempeña la persona que impone el gravamen: contratista original, subcontratista o fabricante de materiales de fabricación especial.
- Cuando las leyes y procedimientos sean los mismos, la información se repetirá para cada sección.
- Esta guía no abarca ciertos temas, como los acuerdos de retención contractual o los gravámenes sobre obras públicas.
- Todas las citas legales corresponden a las secciones ("§") específicas del [Capítulo 53 del Código de Propiedad de Texas](#) a menos que se indique lo contrario.

Recordatorio: Las leyes del gravamen de mecánico o constructor pueden ser complicadas. Esta guía contiene únicamente información legal general. No puede sustituir la asesoría legal de un abogado sobre con su situación específica.

Contenido

Contenido.....	1
1. Términos	5
<i>Declaración jurada</i>	5
<i>Reclamante</i>	5
<i>Proyecto de construcción comercial</i>	5
<i>Finalización</i>	5
<i>Gravamen constitucional</i>	5
<i>Contratista general</i>	5
<i>Residencia familiar</i>	6
<i>Mejoras</i>	6
<i>Contratista independiente</i>	6
<i>Materiales</i>	6
<i>Mecánicos y constructores</i>	7
<i>Contrato original</i>	7
<i>Contratista original</i>	7
<i>Propietario</i>	7
<i>Vínculo legal</i>	7
<i>Residencia</i>	7
<i>Contrato de construcción residencial</i>	7
<i>Proyecto de construcción residencial</i>	8
<i>Subcontratista</i>	8
<i>Artículo de fabricación especial</i>	8
<i>Gravamen reglamentario</i>	8
<i>Finalización sustancial</i>	8
<i>Trabajo</i>	8
2. Contratos	9
<i>¿Qué es un contrato?</i>	9
<i>¿Qué debe incluir un contrato escrito?</i>	9
<i>Notificaciones, divulgaciones de información y acuerdos por escrito obligatorios</i>	10
<i>Cambios después de que el trabajo esté terminado</i>	10
<i>Mejores prácticas</i>	10

3.	Introducción al gravamen.....	11
	<i>¿Qué es un gravamen?.....</i>	<i>11</i>
	<i>¿Qué es un gravamen de mecánico o constructor?.....</i>	<i>11</i>
	<i>¿A quiénes se les considera mecánicos y constructores?.....</i>	<i>12</i>
	<i>¿Quién tiene derecho a imponer un gravamen de mecánico o constructor?</i>	<i>12</i>
	<i>¿Requiere un contrato por escrito el gravamen de mecánico o constructor?....</i>	<i>12</i>
	<i>¿Cómo puede un gravamen hacer que el propietario pague?.....</i>	<i>13</i>
	<i>¿Puedo presentar un gravamen de mecánico o constructor aunque no haya finalizado el trabajo?.....</i>	<i>14</i>
4.	Contratistas originales y generales.....	15
	A. Proyectos comerciales y no residenciales. Contratista original	15
	B. Proyectos residenciales. Contratista original.....	15
	1. Lista obligatoria de subcontratistas y proveedores que el contratista debe entregar al propietario.....	15
	2. Declaración de Divulgación de Información obligatoria por el contratista para el propietario.	15
	3. Advertencias que le hace el contratista al propietario.....	16
	C. Contrato por escrito obligatorio de residencia familiar del contratista..	16
	D. Intercambio de información. Contratista original	16
	1. Solicitud de información de parte del contratista para obtener información del propietario.....	16
	2. Solicitud de información de parte del subcontratista para obtener información del contratista.	17
	3. Solicitud de información de parte del contratista o propietario para obtener información del subcontratista.	17
	E. Contenido del gravamen de mecánico o constructor. Contratista original	17
	F. Pasos para imponer un gravamen de mecánico o constructor. Contratista original	18
5.	Subcontratistas y otros reclamantes	21
	A. Proyectos comerciales y residenciales. Subcontratista	21
	B. Residencia familiar. Subcontratista	21
	C. Intercambio de información. Subcontratista.....	22
	1. Solicitud del subcontratista para obtener información del contratista.	22

2.	<i>Solicitud de información de parte del propietario, contratista o un tercero para obtener información del subcontratista.</i>	23
	D. Contenido del gravamen de mecánico o constructor.	
	Subcontratistas y otros reclamantes	23
	E. Pasos para interponer un gravamen de mecánico o constructor.	
	Subcontratistas y otros reclamantes	24
6.	Fabricantes de materiales de fabricación especial	27
A.	Materiales de fabricación especial	27
B.	Materiales no entregados.	27
C.	Contrato por escrito de residencia familiar del fabricante original	27
D.	Subcontratistas. Residencial y de residencia familiar.	27
E.	Pasos para imponer un gravamen de mecánico o constructor.	
	Materiales de fabricación especial	28
7.	Gravámenes constitucionales	31
8.	Calendario de plazos para imponer un gravamen	33
9.	Lista de verificación para obtener el pago	34
10.	Formularios	35
	Contrato de servicios de construcción	36
	Solicitud formal para presentar información - [elaborada por el Contratista original y dirigida al Propietario del bien inmueble]	39
	Solicitud formal para presentar información - [elaborada por el Subcontratista y dirigida al Contratista original]	40
	Aviso de materiales de fabricación especial	41
	Aviso de saldo pendiente al propietario del bien inmueble y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados	42
	Aviso de saldo pendiente de pago al contratista original y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados	44
	Aviso de saldo pendiente al subcontratista y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados	45
	Aviso de imposición de gravamen de mecánico o constructor	49
	Liberación de gravamen de mecánico o constructor	50
	Declaración de Divulgación de Información para Contrato de construcción residencial	51
	Renuncia de la lista de subcontratistas y proveedores	54
	Lista de subcontratistas/proveedores	55

1. Términos

Varios términos asociados con el gravamen de mecánico o constructor tienen un significado legal especial. Si está considerando imponer un gravamen de mecánico o constructor, revise estos términos antes de comenzar.

Declaración jurada

Una declaración jurada es un enunciado de los hechos por escrito, firmado por la persona que hace la declaración, que es debidamente juramentada ante un notario. [Código del Gobierno de Texas 312.001\(1\)](#)

Reclamante

La persona que impone un gravamen de mecánico o constructor se denomina el “reclamante”.

Proyecto de construcción comercial

Un proyecto de construcción comercial es un proyecto de construcción que no es un proyecto de construcción residencial.

Finalización

Finalización significa la finalización de un contrato original; la finalización real del trabajo, incluyendo cualesquiera requerimientos adicionales u órdenes de cambios que no sean trabajos de garantía, reemplazo o reparación de trabajos realizados en virtud del contrato. §53.001(15)

Gravamen constitucional

Un gravamen constitucional es otra opción de gravamen para situaciones en las que el contratista original no cumplió con todos los plazos para imponer un gravamen reglamentario. Un contratista original también tendrá el derecho de reclamar un gravamen constitucional por la falta de pago por el trabajo realizado o los materiales suministrados para la mejora o construcción del bien inmueble.

Contratista general

Un contratista general es un contratista original que, como parte del contrato con el propietario, es responsable de supervisar la coordinación general de un proyecto. Generalmente, solo hay un contratista general por proyecto. Una persona o compañía es un contratista original cuando está vinculado legalmente al propietario; es decir, cuando tiene un acuerdo oral o escrito con el propietario del bien inmueble.

Residencia familiar

La residencia familiar es una propiedad familiar que tiene como propietario a uno o más adultos, y es la residencia principal de por lo menos uno de los propietarios. Esto incluye el terreno, la casa y las edificaciones anexas de la casa. Una residencia familiar también puede ser una residencia multifamiliar, como un condominio.

Mejoras

Mejoras abarca la mano de obra y los materiales, construcción y remodelación, fabricación de artículos hechos a la medida y otros trabajos asociados con el negocio de la construcción. §53.001(2). Las mejoras incluyen casi todos los tipos de trabajo sobre un bien inmueble que mejoren la condición en la que se encontraba la propiedad antes de hacer las mejoras. Las mejoras incluyen:

- adosar aceras y calles y los servicios públicos que estén dentro o en el interior de dichas aceras y calles;
- limpiar, excavar, drenar o cercar un terreno;
- pozos, cisternas, tanques, reservas o lagos artificiales o piscinas construidos para abastecer o almacenar agua;
- bombas, sifones y molinos de viento u otras máquinas o aparatos usados para acumular agua para abastecimiento, uso doméstico o irrigación, y
- plantación de árboles de huerto, excavar, arrancar huertos y reemplazar los árboles y podar los árboles del huerto.

Contratista independiente

A menudo, a los subcontratistas, obreros por contrato, trabajadores de construcción y paisajistas se les clasifica incorrectamente como contratistas independientes. Que sea usted un contratista independiente depende de las condiciones de su empleo, no del cargo de su empleo o de su horario laboral. Las leyes laborales (incluyendo salario mínimo y horas extra) aplican solamente a nuestros empleados.

Materiales

Para propósitos de un gravamen de mecánico o constructor, material significa la totalidad o una parte de:

- el material, maquinaria, accesorios o herramientas incorporados al trabajo, u ordenados y entregados para el proyecto;
- alquiler a una cuota razonable y reparaciones a un costo razonable por el equipo de construcción usado o entregado para su uso en la obra de construcción; o

Electricidad, agua, combustible y lubricantes usados o pedidos y entregados en la obra de construcción que se utilizará para el proyecto. §53.001(4)

Mecánicos y constructores

“Mecánicos” y “constructores” son los nombres legales de las personas que realizaron mano de obra o proporcionaron materiales para hacerle mejoras a la propiedad. Los mecánicos y los constructores pueden ser contratistas, subcontratistas y, en algunos casos, proveedores.

Contrato original

Un acuerdo en que el propietario es parte de manera directa o por implicación de la ley. §53.001(6)

Contratista original

Un contratista original es una persona o negocio que celebra un contrato directamente con el propietario o el agente del propietario. Puede haber más de un contratista original. §53.001(7). Puede haber más de un contratista original en un proyecto. §53.002. Una persona es un contratista general o contratista original cuando está vinculado legalmente al propietario; es decir, cuando tiene un contrato con el propietario del bien inmueble.

Propietario

El propietario del bien inmueble o la persona que está autorizada para actuar en nombre del propietario (agente).

Vínculo legal

La persona que celebra un contrato con el propietario de una propiedad se vincula legalmente con el propietario. En el negocio de la construcción, los contratistas generales y originales establecen una relación contractual con el propietario. No es el caso de los subcontratistas y aquellos que trabajan para los subcontratistas. Esto es importante para los gravámenes, debido a que el derecho que tiene el subcontratista de recibir su pago a través del gravamen depende del acuerdo entre el contratista y el propietario.

Residencia

Una “residencia” incluye una residencia unifamiliar, dúplex, tríplex, cuadrúplex o condominio que sea propiedad de uno o más adultos y que uno de los propietarios pretende usar como vivienda. Una residencia es una residencia familiar cuando la misma es la residencia principal del propietario. §53.001(8)

Contrato de construcción residencial

Un contrato entre un propietario y un contratista en el que el contratista accede a construir o reparar la residencia del propietario, incluyendo las mejoras a la propiedad. §53.001(9)

Proyecto de construcción residencial

Un proyecto de construcción residencial es un proyecto para la construcción o reparación de una residencia existente o nueva, incluyendo las mejoras a la residencia, según lo estipulado en un contrato de construcción residencial. §53.001(10)

Subcontratista

Un subcontratista es una persona que tiene un acuerdo con el contratista original para realizar mano de obra o suministrar materiales para un proyecto de construcción o mejoras. §53.001(13)

Ejemplo de un subcontratista:

- Se le contrata para instalar las paredes de yeso en todas las unidades de un complejo de apartamentos que está remodelando un contratista general.
- Se le contrata para realizar los trabajos de plomería de una remodelación comercial de un contratista general.

Si usted es un subcontratista de segundo nivel, o alguien que trabaja para un subcontratista (como un trabajador de construcción), sus derechos legales son iguales a los del subcontratista y aplican los mismos procedimientos.

Ejemplo de un trabajador de construcción o subcontratista de segundo nivel:

El subcontratista de plomería lo contrata para que realice los trabajos de excavación e instalación de tubería como parte de un contrato de remodelación.

Artículo de fabricación especial

Los artículos fabricados especialmente para los proyectos de construcción o reparación que no se pueden instalar en otros proyectos. §53.001(12)

Ejemplo de un artículo de fabricación especial:

Elaboró un marco especial para la abertura de una ventana que no es de tamaño estándar.

Gravamen reglamentario

Para los propósitos de esta guía, un gravamen reglamentario es un gravamen de mecánico o constructor en virtud del [Capítulo 53 del Código de Propiedad de Texas](#).

Finalización sustancial

La *finalización sustancial* se define a menudo en los contratos de construcción. Generalmente significa que solo está pendiente una lista de trabajos menores. Puede ser importante porque la fecha de finalización sustancial puede desencadenar otras partes del contrato, como la liberación de retenciones y garantías.

Trabajo

Cualquier parte de la construcción o reparación realizada en virtud de un contrato original. §53.001(14)

2. Contratos

¿Qué es un contrato?

Todos los gravámenes de mecánicos o constructores comienzan con un acuerdo. Un contrato es un acuerdo que promete hacer algo a cambio de un beneficio. Un contrato es un acuerdo de mano de obra o materiales para realizarle mejoras a una propiedad a cambio de dinero. Un contrato de construcción o edificación debe abordar, como mínimo:

- la magnitud del trabajo a realizarse,
- el plazo para finalizarlo,
- la cantidad de dinero que se le va a pagar, y
- el calendario de pagos.

Manera aceptable y eficiente. La ley requiere que el trabajo regido por el contrato se realice de “manera aceptable y eficiente”. Esto significa que su trabajo debe ser tan bueno o mejor que el de otros que hacen el mismo tipo de trabajo que usted.

Contratos orales. Generalmente, un contrato puede ser escrito u oral. Si no tiene un acuerdo por escrito, usted todavía puede entablar una demanda para obtener su pago, incluso si el trabajo ya se finalizó. Asegúrese de mantener toda la papelería relacionada con el trabajo que hizo, incluyendo fechas y horas trabajadas y los recibos por materiales utilizados, en caso necesite probar que existía un acuerdo.

Independientemente de si es contratista original, subcontratista, o alguien que trabaja para algún subcontratista, siempre es una buena idea obtener un contrato por escrito antes de iniciar los trabajos. Cuando se cierra un trato, nadie tiene pensado pelear para obtener su pago. Un acuerdo oral o “apretón de manos” es difícil de probar, dado que los términos del acuerdo se basan únicamente en la memoria de ambas partes. Un contrato escrito también facilita el pago garantizado en virtud de un gravamen de mecánico o constructor. Finalmente, si su acuerdo es oral y no ha completado los trabajos dentro del año siguiente a partir de la fecha en que se acordaron los mismos, es probable que no vaya a poder hacer uso del mismo. [Código de Propiedad 26.01\(b\)\(6\)](#).

¿Qué debe incluir un contrato escrito?

Se considera que tener un contrato escrito es algo normal cuando se hace algún negocio. No tiene que ser un documento legal especial redactado por un abogado y no es necesario que esté escrito a máquina. Un acuerdo escrito a mano es perfectamente válido. Para propósitos legales, lo importante son los términos del contrato. Su contrato de construcción debe incluir los siguientes puntos:

- La fecha en que se firmó el contrato, y las firmas de ambas partes.
- El nombre, la dirección y el número de teléfono de las partes, en letra de molde.
- El nombre y la dirección del propietario y la dirección del lugar donde se va a realizar el trabajo.
- El trabajo que va a realizar, descrito de manera detallada.
- El plazo en que va a finalizar el trabajo.
- La cantidad de dinero que le van a pagar. Si le van a dar pagos parciales, a medida que se vaya completando el trabajo, incluya una programación de pagos.
- La mano de obra y los materiales que va a utilizar en el proyecto. Es probable que quiera separar en el contrato el detalle de la mano de obra y los materiales.
- Quién va a pagar los materiales y cuándo se van a pagar.

Notificaciones, divulgaciones de información y acuerdos por escrito obligatorios.

En el negocio de la construcción, la ley requiere que algunos avisos, divulgaciones de información y acuerdos se hagan por escrito. Si es un contratista original y está trabajando en una propiedad residencial, debe entregarle al propietario ciertos avisos por escrito antes de comenzar el trabajo. Si la propiedad residencial es la residencia principal del propietario (residencia familiar), el contrato del trabajo que se va a realizar debe hacerse por escrito para que lo firme el propietario. Si el propietario es casado, su cónyuge también debe firmar el contrato.

Cambios después de que el trabajo esté terminado.

Si hay algún cambio mientras usted todavía esté realizando el trabajo, es importante anotar estos cambios conjuntamente con la diferencia de precio. Por ejemplo, si su contrato consiste en instalar baldosa en el piso del baño y ahora desean que también lo haga en la cocina, debe poner por escrito dicho trabajo adicional. Puede ser un anexo por escrito (una extensión adicional al contrato que detalla los cambios).

Mejores prácticas.

¡Lleve un buen registro! Siempre mantenga una copia del contrato, avisos, correspondencia, recibos, divulgaciones de información y cualesquiera acuerdos adicionales. Si no tiene un contrato por escrito, mantenga un registro escrito de la fecha, ubicación y cantidad de horas trabajadas, junto con otros documentos relacionados con el trabajo o proyecto.

3. Introducción al gravamen

¿Qué es un gravamen?

Si trabaja en el negocio de la construcción y no le han pagado el trabajo que realizó, tiene tres opciones básicas: no hacer nada, interponer una demanda o imponer un *gravamen* en contra de la propiedad.

Un gravamen es un documento legal elaborado bajo juramento que utilizan algunos acreedores para garantizar un pago. Describe la deuda y el saldo de la misma. Si el gravamen es contra el bien inmueble, el acreedor inscribe el documento del gravamen en los registros de la propiedad del país en donde está ubicado el bien inmueble del propietario. Cuando se inscribe el gravamen, la información de la deuda se convierte en un registro público. Si la deuda no se paga a tiempo, puede afectar el crédito del propietario, su habilidad para comprar o refinanciar la propiedad y puede haber otras consecuencias.

Hay varios tipos de gravámenes. Por ejemplo, una hipoteca produce un *gravamen hipotecario* en contra de la propiedad. En este caso, el banco o compañía hipotecaria es el acreedor. Si el propietario no realiza los pagos hipotecarios, el banco puede ejecutar la hipoteca. Una autoridad fiscal local puede imponer un *gravamen por impuesto sobre la propiedad*, en contra de un propietario, por los impuestos sobre la propiedad no pagados. No pagar el impuesto sobre la renta federal puede ocasionar que el Servicio de Rentas Internas imponga un *gravamen por impuesto federal* sobre la propiedad.

¿Qué es un gravamen de mecánico o constructor?

Un contratista, subcontratista o trabajador de construcción contratado para realizar un trabajo específico puede proteger su derecho a recibir su pago al imponer un tipo especial de gravamen, llamado *gravamen de mecánico o constructor*, en contra de la propiedad. El gravamen cubre casi todo tipo de mano de obra, materiales, suministros y equipo involucrado en la realización de mejoras a los bienes inmuebles. El gravamen se puede imponer antes de iniciar el proyecto, y puede liberarse (retirarse) al recibir el pago. También puede imponerse para que le paguen un trabajo que ya finalizó. Para las personas que se dedican al negocio de la construcción, un gravamen de mecánico o constructor es a menudo la opción menos costosa o más efectiva de obtener un pago.

Ejemplos de “mejoras” a la propiedad para las que se puede imponer un gravamen de mecánico o constructor:

Construcción de una terraza para una residencia.

Construcción de cercas para un complejo de apartamentos.

Pintura de un edificio.

Reemplazo del techo de un edificio.

Abastecimiento de madera para la construcción de la extensión de una casa.

¿A quiénes se les considera mecánicos y constructores?

Los “mecánicos” y “constructores” son los nombres legales de las personas que se dedican al negocio de la construcción y que han prestado servicios de mano de obra o proporcionado materiales para hacerle mejoras a la propiedad. Estos pueden incluir a los contratistas, subcontratistas y a ciertos proveedores. *Si es un trabajador de construcción que ha prestado servicios de mano de obra para un proyecto específico, puede interponer un gravamen de mecánico o constructor para obtener el pago por su trabajo.*

¿Quién tiene derecho a imponer un gravamen de mecánico o constructor?

Un gravamen de mecánico o constructor puede imponerlo cualquier persona que preste servicios de mano de obra, proporcione materiales, maquinaria, accesorios o herramientas para la construcción, reparación o mejora de una residencia, edificio o dique muros de contención. Abarca la mayoría de los trabajos asociados con la construcción de residencias o edificios. §§53.021(a); 53.023(1). Otras personas elegibles son:

- Fabricantes de materiales de fabricación especial, incluso si no han entregado o instalado el material. §53.021(b)
- Arquitectos, ingenieros y topógrafos que preparan planos o diagramas en virtud de un acuerdo por escrito celebrado con el propietario. §§53.021(c); 53.023(3)
- Paisajistas y personas relacionadas con el negocio de la construcción en virtud de un contrato por escrito para prestar servicios de mano de obra, proporcionar material de planta u otros suministros para la instalación o construcción de un estanque de retención, muro de contención, cuneta, sistema de irrigación, fuente u otros servicios similares. §53.021(d)
- Especialistas en demolición que prestan servicios de mano de obra o proporcionan los materiales para demoler una estructura construida sobre un bien inmueble en virtud de un contrato por escrito celebrado con el propietario. §53.021(e)

¿Requiere un contrato por escrito el gravamen de mecánico o constructor?

Todos los gravámenes comienzan con un acuerdo o contrato. Hay varios factores que influyen para que un gravamen para la obtención de un pago requiera un *contrato por escrito*; estos incluyen:

- Si es contratista o subcontratista;
- El tipo de trabajo que está realizando;
- Si la propiedad en la que está realizando el trabajo es comercial o residencial, y
- Si es residencial, si la propiedad es una residencia familiar.

¿Cómo puede un gravamen hacer que el propietario pague?

Un gravamen conlleva la amenaza de convertirse en un procedimiento de ejecución hipotecaria. En el peor de los casos, un acreedor planea interponer una demanda (“demanda de ejecución hipotecaria”) para provocar la venta de la propiedad, para luego obtener el pago que se le adeuda de las ganancias de la venta. La mayoría de propietarios de bienes inmuebles prefieren pagar la deuda garantizada con el gravamen que correrse el riesgo de que exponerse a procedimiento de ejecución hipotecaria.

El documento es un tipo de *declaración jurada* o testimonio donde usted indica que el propietario le debe dinero. El documento se inscribe en los registros de la propiedad en la oficina del secretario del condado donde está ubicada la propiedad. Estos registros están abiertos al público. Los gravámenes en contra de una parte de la propiedad complican la titularidad de la misma, ya que al propietario le será difícil vender o refinanciar la propiedad hasta que se pague el gravamen. Un gravamen inscrito en los registros públicos es un gran incentivo para que el propietario pague la deuda y limpie su título de propiedad.

Una vez inscrito y perfeccionado, el gravamen de un mecánico o constructor en contra de una propiedad constituye una garantía por la cantidad que se le adeuda al acreedor. El gravamen no es en contra del propietario, es contra el bien inmueble del propietario. Puede haber más gravámenes inscritos para un solo bien inmueble, además del gravamen de mecánico o constructor. Si hay más de un gravamen en contra de la misma propiedad, la ley determina el orden en que debe pagarse cada gravamen.

Si inscribo un gravamen de mecánico o constructor, ¿cuándo recibiré mi pago?

Muchas veces es suficiente enviar una carta de requerimiento de pago por el trabajo que realizó. La carta de requerimiento de pago constituye una advertencia para el propietario (y para el contratista, si usted es subcontratista) de que usted inscribirá un gravamen de mecánico o constructor en contra de la propiedad si no recibe su pago en el plazo estipulado. Inscribir el gravamen no obligará al propietario a pagarle inmediatamente, pero a este se le dificultará hacer algo con la propiedad mientras exista un gravamen en contra de la misma. El gravamen es público. Dependiendo de la cantidad de dinero en cuestión, usted puede elegir interponer una demanda para que la ejecución hipotecaria del gravamen. Una demanda de ejecución hipotecaria exige la venta de la propiedad para pagarle a los acreedores. Puede ser uno de muchos acreedores con gravámenes inscritos en la misma propiedad. Si hay varios gravámenes, la ley determina quién recibirá su pago primero (por lo general, depende del orden en que fueron inscritos los distintos gravámenes).

¿Puedo presentar un gravamen de mecánico o constructor aunque no haya finalizado el trabajo?

Sí. El trabajo para el que le contrataron debe estar “considerablemente completo” para que el gravamen sea válido. Esto significa que el trabajo debe estar considerablemente finalizado. Si usted fabrica materiales de fabricación especial (algo que no se puede utilizar fácilmente para otro proyecto), tiene derecho a inscribir un gravamen, incluso si no ha entregado o instalado el producto.

4. Contratistas originales y generales

Un *contratista original* es una persona o negocio que celebra un contrato directamente con el propietario o el agente del propietario. Puede haber más de un contratista original. §§53.001(7); 53.002. Un *contratista general* es un contratista original que, como parte del contrato con el propietario, es responsable de supervisar la coordinación general de un proyecto. Generalmente, solo hay un contratista general por proyecto.

A. Proyectos comerciales y no residenciales. Contratista original

Si usted es un contratista original y la propiedad en la que está trabajando no es una residencia familiar (es decir, no es la residencia principal del propietario), el acuerdo con el propietario no tiene que ser por escrito para que usted pueda inscribir un gravamen.

B. Proyectos residenciales. Contratista original

En Texas, aplican leyes especiales a los proyectos de construcción residencial. Un contratista debe enviar ciertos avisos al propietario de una propiedad residencial antes de comenzar a trabajar. Se requiere un contrato por escrito cuando la propiedad es la residencia familiar del propietario.

1. Lista obligatoria de subcontratistas y proveedores que el contratista debe entregar al propietario.

Antes de comenzar a realizar algún trabajo en cualquier proyecto de construcción residencial, un contratista original debe proporcionar:

- Una lista por escrito que contenga el nombre, dirección y número de teléfono de todos los subcontratistas y proveedores que el contratista va a utilizar ([en la página 55](#)), o
- Debe obtener del propietario la renuncia de la lista ([en la página 54](#)).

2. Declaración de Divulgación de Información obligatoria por el contratista para el propietario.

Para cualquier proyecto de construcción residencial, el contratista original debe proporcionar al propietario de la residencia la Declaración de Divulgación de Información obligatoria ([que aparece en la página 51](#)) según lo requiere la ley. Si el contrato es por escrito, este debe adjuntarse.

3. Advertencias que le hace el contratista al propietario.

Un acuerdo de construcción residencial debe contener la siguiente advertencia.

“Aviso importante: Usted y su contratista son responsables de cumplir con los términos y condiciones de este contrato. Si firma este contrato y no cumple con los términos y condiciones de este contrato, puede perder sus derechos legales de titularidad de su casa. Conozca sus derechos y deberes en conformidad con la ley”.

C. Contrato por escrito obligatorio de residencia familiar del contratista

Si la propiedad es una residencia familiar (la residencia principal del propietario), el contrato debe hacerse

- por escrito, y
- deben firmarlo el contratista original y el propietario antes de que comiencen los trabajos, y
- si el propietario es casado, el contrato debe ir firmado por ambos cónyuges.

D. Intercambio de información. Contratista original

Usted puede proteger sus derechos legales al obtener cierta información antes de comenzar. Entonces, si más adelante el pago se convierte en un problema, usted ya tendrá la información que necesita para presentar una declaración jurada de gravamen de mecánico o constructor. Como contratista, usted tiene derecho a solicitarle formalmente al propietario del bien inmueble cierta información que puede necesitar para inscribir un gravamen. También debe responder a las solicitudes de información de los subcontratistas.

1. Solicitud de información de parte del contratista para obtener información del propietario.

Si usted es el *contratista* (tiene un contrato directo con el propietario) que prestó los servicios de mano de obra o proporciono los materiales, primero debe solicitarle al propietario esta información de manera informal. Si no logra obtener la información, prepare una solicitud por escrito para obtener lo siguiente:

1. La descripción legal de la propiedad;
2. Si existe un contrato de fianza;
3. El nombre y dirección del beneficiario y una copia del contrato de fianza;
4. Si existen gravámenes o garantías previas sobre la propiedad;
5. El nombre y dirección de la persona que tiene la garantía, y
6. La fecha de ejecución del contrato original del proyecto.

NOTA: No se *requiere* que prepare una solicitud formal, pero si la prepara, *el propietario debe proporcionar la información dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la solicitud por escrito*. El formulario de solicitud de información por escrito

que debe completar el contratista para obtener información del propietario está [en la página 39](#).

2. Solicitud de información de parte del subcontratista para obtener información del contratista.

De acuerdo con la ley, un subcontratista tiene derecho a solicitarle cierta información al contratista original. La solicitud puede ser formal o informal. Si recibe una solicitud de información formal por escrito, debe responderle al subcontratista *dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la solicitud por escrito*. Debe proporcionar lo siguiente:

1. El nombre y dirección de la persona a quien el contratista prestó los servicios de mano de obra o proporcionó los materiales para el proyecto;
2. Si existe una garantía de pago de parte del contratista;
3. El nombre y dirección del beneficiario y una copia del contrato de fianza;
4. La fecha de ejecución del contrato original del proyecto, y
5. La fecha de terminación del contrato original celebrado con el propietario.

3. Solicitud de información de parte del contratista o propietario para obtener información del subcontratista.

Un contratista original o un propietario también puede solicitarles información a los subcontratistas y a aquellos que trabajan para los subcontratistas. Un propietario, contratista original, beneficiario o alguna persona que haya contratado el subcontratista puede solicitar la siguiente información del subcontratista:

1. El nombre y dirección de todas las personas subcontratadas por el subcontratista;
2. El nombre y dirección de la persona a quien el subcontratista prestó los servicios de mano de obra o proporcionó los materiales para el proyecto;
3. Si existe una garantía de pago de parte del subcontratista;
4. El nombre y dirección del beneficiario y una copia del contrato de fianza.

Si el subcontratista o un subcontratista de nivel inferior recibe una solicitud de información formal por escrito, el subcontratista *debe proporcionarle la información dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la solicitud por escrito*. Los formularios por escrito para solicitar información están [en la página 39 y 40](#).

E. Contenido del gravamen de mecánico o constructor. Contratista original

Para obtener un gravamen de mecánico o constructor, debe seguir ciertos procedimientos legales. Los plazos para imponerlo difieren dependiendo de quién está reclamando el dinero: el contratista, el subcontratista o alguien contratado por el subcontratista. También hay reglas especiales para los fabricantes de materiales de fabricación especial.

La ley indica la información que debe incluirse en el gravamen de mecánico o constructor. La persona que impone el gravamen se denomina el “reclamante”. El formulario de declaración jurada para gravamen de mecánico o constructor que está [en la página 46](#) les da seguimiento a los requisitos legales. La Declaración jurada debe incluir:

- Una declaración juramentada de la cantidad del reclamo;
- El nombre y la última dirección conocida del propietario o supuesto propietario;
- Una declaración general del tipo de trabajo que se realizó y los materiales que proporcionó el reclamante y, en el caso de que el reclamante no sea el contratista original, una declaración mensual del trabajo realizado y los materiales proporcionados cuyo pago se está solicitando;
- El nombre y última dirección conocida de la persona que contrató al reclamante o a quien el reclamante proporcionó los materiales o prestó los servicios de mano de obra;
- El nombre y la última dirección conocida del contratista original;
- Una descripción, que sea una identificación legalmente suficiente, de la propiedad a la que se le debe imponer el gravamen;
- El nombre, la dirección y, si no es la misma, la dirección física del reclamante, y
- Si el reclamante no es el contratista original, una declaración que indique las fechas en que se enviaron los avisos de reclamo al propietario y el método de envío de los mismos.

El reclamante que va a imponer un gravamen puede (pero no se le requiere que lo haga) adjuntar una copia del acuerdo o contrato escrito y una copia de todos los avisos enviados al propietario. §53.054

F. Pasos para imponer un gravamen de mecánico o constructor. Contratista original

Los procedimientos para realizar un reclamo de gravamen dependen de su posición dentro de la “cadena alimenticia” de la construcción. Si usted es un contratista original o general, no se requiere que le avise al propietario antes de imponer un gravamen de mecánico o constructor. Si usted es subcontratista, se requiere que mande ciertos avisos antes de imponer el gravamen. Estos están contemplados en la Sección [5. Subcontratistas y otros reclamantes](#).

Debe tener un acuerdo o contrato.

Debe tener un acuerdo con el propietario para realizar el trabajo. Los contratos de construcción residencial están regidos por normas legales especiales. Consulte la Sección 4.B., [B. Proyectos residenciales. Contratista original](#). *Para residencias familiares, el contrato debe ser por escrito y lo debe firmar el propietario, o, si es casado, ambos cónyuges.* Consulte la Sección [4.C. Contrato por escrito obligatorio de residencia familiar del contratista](#). No haber celebrado un contrato por escrito de

residencia familiar o no haber cumplido con las divulgaciones de información y advertencias para un contrato de construcción residencial podría impedir que pueda reclamar su pago por medio de un gravamen de mecánico o constructor. Consulte la Sección 2., sobre [Contratos](#) y la muestra del [Contrato de servicios de construcción](#).

□ Verifique el plazo para imponer un gravamen de mecánico o constructor.

Usted solo tiene cierta cantidad de tiempo para imponer un gravamen de mecánico o constructor luego de haber interrumpido el trabajo. Incluso si no impuso el gravamen de mecánico o constructor dentro del plazo, es probable que pueda interponer otro tipo de gravamen, denominado gravamen constitucional. Consulte la Sección VI sobre gravámenes constitucionales.

- Si el proyecto es un *proyecto de construcción residencial*, usted debe presentar la declaración jurada del gravamen el *día 15 del tercer mes* posterior a la fecha de la terminación, abandono, arreglo o finalización del contrato, por escrito.
- Si el proyecto es un *proyecto de construcción comercial*, usted debe presentar la declaración jurada del gravamen el *día 15 del cuarto mes* posterior a la fecha de la terminación, abandono, arreglo o finalización del contrato, por escrito.

□ Aviso opcional al propietario sobre la intención de imponer un gravamen de mecánico o constructor.

Como contratista, la ley no requiere que le notifique al propietario que va a imponer un gravamen; sin embargo, es probable que desee darle una última oportunidad para que le pague antes de imponer el gravamen. Para que el gravamen de mecánico o constructor sea válido, el trabajo para el que le contrataron debe estar “considerablemente completo”, lo que significa que el trabajo que acordó realizar debe estar considerablemente finalizado. No puede imponer un gravamen por un trabajo que no ha realizado. Si elige notificarle al propietario (formulario que está en la página 42), debe indicar lo siguiente:

- Que el trabajo acordado en el contrato se ha completado considerablemente, y
- Que no ha recibido el pago correspondiente, y
- Que presentará un gravamen de mecánico o constructor, y
- Que tiene la intención de ejecutar el gravamen de mecánico o constructor en contra de la propiedad para obtener su pago.

□ Prepare y presente la declaración jurada del gravamen.

Si no logró que le pagaran cuando envió el aviso,

- Prepare la Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor que está en la página 46.
- Adjunte una copia de su contrato de construcción, como Documento de prueba.
- Saque dos copias de todos los documentos (una copia para el propietario y una copia para su expediente).

- Presente la declaración jurada del gravamen y el contrato adjunto al secretario del condado donde está ubicada la propiedad. Debe pagar una tarifa al presentar estos documentos.

□ Envíe una copia al propietario dentro de los siguientes cinco días.

Debe enviar una copia de la declaración jurada del gravamen al propietario *por medio de correo certificado, con solicitud de acuse de recibo, dentro de los cinco días posteriores a la fecha de la presentación.* Como el plazo es corto, es mejor enviársela al propietario el mismo día que la presentó.

□ Ejecute el gravamen.

Algunas veces imponer un gravamen no es suficiente para obtener el pago correspondiente. También tiene la opción de interponer una demanda para ejecutar el gravamen. Existen plazos para interponer una demanda.

- Para *proyectos comerciales*, la demanda debe interponerse dentro de los *dos años* posteriores a la última fecha para presentar una declaración jurada del gravamen o dentro de los dos años siguientes a la fecha de finalización, terminación o abandono de trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra después.
- Para *proyectos residenciales*, la demanda debe interponerse dentro del *año* posterior a la última fecha para presentar una declaración jurada del gravamen o a partir de la fecha de finalización, terminación o abandono de trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra después.

□ Liberación del gravamen.

Luego de que le paguen, necesita liberar el gravamen al presentar una **Liberación de gravamen de mecánico o constructor** en el mismo lugar donde impuso el gravamen original. Si recibe una solicitud por escrito para liberar el gravamen, debe presentar el formulario de liberación dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha en que recibió la solicitud. Envíe una copia de la liberación a la persona que realizó la solicitud por escrito.

5. Subcontratistas y otros reclamantes

Un subcontratista es una persona que tiene un acuerdo con el contratista original para realizar mano de obra o suministrar materiales para un proyecto de construcción o mejoras. §53.001(13)

Ejemplo de un subcontratista:

- Se le contrata para instalar las paredes de yeso en todas las unidades de un complejo de apartamentos que está remodelando un contratista general.
- Se le contrata para realizar los trabajos de plomería de una remodelación comercial de un contratista general.

Si usted es un subcontratista de segundo nivel o alguien que trabaja para un subcontratista (como un trabajador de construcción), sus derechos legales son iguales a los del subcontratista y se aplican los mismos procedimientos para el gravamen.

Ejemplo de un trabajador de construcción o subcontratista de segundo nivel:

El subcontratista de plomería lo contrata para que realice los trabajos de excavación e instalación de tubería como parte de un contrato de remodelación más grande.

A. Proyectos comerciales y residenciales. Subcontratista

En el negocio de la construcción, los contratistas generales y originales establecen una relación legal contractual con el propietario. No es el caso de los subcontratistas y aquellos que trabajan para los subcontratistas. Esto es importante para los gravámenes, debido a que el derecho que tiene el subcontratista de recibir su pago a través del gravamen depende del acuerdo (oral o por escrito) entre el contratista original y el propietario.

Para proyectos residenciales, el contratista debe proporcionar al contratista ciertas divulgaciones de información y avisos. Si el proyecto residencial es una residencia familiar, el acuerdo celebrado entre el contratista y el propietario debe hacerse por escrito.

B. Residencia familiar. Subcontratista

Una residencia familiar es la propiedad que es la residencia principal del propietario. Texas les brinda protección legal especial a los propietarios de las residencias familiares. Si el trabajo se realizará en una residencia familiar, el *contratista* original o general *debe celebrar un acuerdo por escrito* con el propietario. El contrato debe hacerse

- por escrito, y

- deben firmarlo el contratista original y el propietario antes de que comiencen los trabajos, y
- si el propietario es casado, el contrato debe ir firmado por ambos cónyuges.

IMPORTANTE: Si el contrato de residencia familiar no se hizo por escrito, usted, como subcontratista, no puede crear un gravamen de mecánico o constructor en contra de dicha propiedad. La razón de esto es que su reclamo depende de la validez legal del contrato entre el contratista original y el propietario de la residencia familiar. Si el contrato subyacente celebrado con el propietario no es válido, usted no puede crear un gravamen válido que se base en el mismo.

C. Intercambio de información. Subcontratista

Independientemente de si es un contratista o alguien que trabaja para un subcontratista, usted puede proteger sus derechos legales al recopilar cierta información de las otras partes que participan en el proyecto. Entonces, si más adelante el pago se convierte en un problema, usted ya tendrá la información que necesita para interponer un gravamen de mecánico o constructor. El propietario y el contratista también tienen derecho a solicitarle información a usted. Comience con una solicitud informal. Si no puede obtener la información de esa manera, puede enviar una solicitud formal por escrito. Si hace una solicitud por escrito, la ley requiere que el propietario y el contratista respondan a la misma.

1. Solicitud del subcontratista para obtener información del contratista.

Si usted es un subcontratista (que tiene un acuerdo con el contratista, pero no con el propietario), solicítele informalmente al contratista la siguiente información. Si no logra obtener la información, puede enviarle al contratista una solicitud formal por escrito para obtener lo siguiente:

1. El nombre y dirección de la persona a quien el contratista prestó los servicios de mano de obra o proporcionó los materiales para el proyecto;
2. Si existe una garantía de pago de parte del contratista;
3. El nombre y dirección del beneficiario y una copia del contrato de fianza;
4. La fecha de ejecución del contrato original del proyecto, y
5. La fecha de terminación del contrato original celebrado con el propietario.

Es probable que esta lista no incluya toda la información que pudiera necesitar del contratista para todas las circunstancias posibles. **NOTA:** No se *requiere* que prepare una solicitud formal, pero si la prepara, *el contratista debe proporcionar la información dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la solicitud por escrito.* Usted puede utilizar el formulario de solicitud formal de información que está [en la página 40](#).

2. Solicitud de información de parte del propietario, contratista o un tercero para obtener información del subcontratista.

Los propietarios y contratistas pueden solicitarles información a los contratistas, y también pueden hacerlo las personas contratadas por el subcontratista, tales como trabajadores de construcción y otros trabajadores de nivel inferior.

El nombre y dirección de todas las personas subcontratadas por el subcontratista;

1. El nombre y dirección de la persona a quien el subcontratista prestó los servicios de mano de obra o proporcionó los materiales para el proyecto;
2. Si existe una garantía de pago de parte del subcontratista;
3. El nombre y dirección del beneficiario y una copia del contrato de fianza.

Si como subcontratista, usted recibe una solicitud de información por escrito de parte del propietario, contratista original, beneficiario, subcontratista de segundo nivel u otro reclamante, *debe proporcionar la información dentro de los 10 días posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito.*

D. Contenido del gravamen de mecánico o constructor. Subcontratistas y otros reclamantes

Un subcontratista es alguien que tiene un acuerdo para realizar un trabajo para el contratista. A la persona que tiene un acuerdo para realizar un trabajo para un subcontratista se le denomina algunas veces subcontratista de segundo nivel. Muchos trabajadores de construcción y obreros pertenecen a esta categoría. Cuando se trata de gravámenes de mecánico o constructor, los derechos de los reclamantes de segundo o tercer nivel son los mismos derechos que tiene el subcontratista, y el aviso y registro de los procedimientos son prácticamente los mismos.

Debe seguir los procedimientos legales específicos y cumplir con todos los plazos para crear un gravamen de mecánico o constructor que sea válido. Los procedimientos especiales aplican a los fabricantes de artículos de fabricación especial, cubiertos en la Sección 6, [Fabricantes de materiales de fabricación especial](#).

La ley indica la información requerida para la imposición de un gravamen de mecánico o constructor. La persona que impone el gravamen se denomina el “reclamante”. El formulario [Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor](#) que está en la página 30 le da seguimiento a los requisitos de una declaración jurada para gravamen de mecánico o constructor válida. Este debe incluir:

- Una declaración juramentada de la cantidad del reclamo;
- El nombre y la última dirección conocida del propietario o supuesto propietario;
- Una declaración general del tipo de trabajo que se realizó y los materiales que proporcionó el reclamante y, en el caso de que el reclamante no sea el contratista original, una declaración mensual del trabajo realizado y los materiales proporcionados cuyo pago se está solicitando;

- El nombre y última dirección conocida de la persona que contrató al reclamante o a quien el reclamante proporcionó los materiales o prestó los servicios de mano de obra;
- El nombre y la última dirección conocida del contratista original;
- Una descripción, que sea una identificación legalmente suficiente, de la propiedad a la que se le debe imponer el gravamen;
- El nombre, la dirección y, si no es la misma, la dirección física del reclamante, y
- Si el reclamante no es el contratista original, una declaración que indique las fechas en que se enviaron los avisos de reclamo al propietario y el método de envío de los mismos.

El reclamante que va a imponer un gravamen puede adjuntar una copia del acuerdo o contrato escrito (si existe) y una copia de todos los avisos enviados al propietario. §53.054

E. Pasos para interponer un gravamen de mecánico o constructor. Subcontratistas y otros reclamantes

Los procedimientos para realizar un reclamo de gravamen dependen de su posición dentro de la “cadena alimenticia” de la construcción. No se requiere que un contratista original le entregue al propietario un aviso del gravamen antes de imponer el mismo. *Si usted es un subcontratista, alguien que trabaja para un subcontratista o un proveedor de nivel inferior, debe notificarle al propietario y al contratista sobre sus intenciones de interponer un gravamen. Los siguientes requisitos de dicho aviso son obligatorios.*

Debe tener un acuerdo o contrato.

Si usted es un subcontratista, tiene un acuerdo con el contratista para realizar algún trabajo específico. Si usted fue contratado por un subcontratista (subcontratista de segundo nivel o trabajador de construcción), tiene un acuerdo con el subcontratista. El acuerdo puede ser escrito u oral. Es más fácil probar la cantidad que se le debe si la misma está por escrito. Consulte la Sección 2., sobre [Contratos](#) y la muestra del [Contrato de servicios de construcción](#).

Verifique el plazo para imponer el gravamen.

Usted tiene poco tiempo para imponer un gravamen de mecánico o constructor.

- Para un *proyecto de construcción residencial*, usted debe presentar la declaración jurada del gravamen el *día 15 del tercer mes* posterior a la fecha en que realizó el trabajo o proporcionó los materiales.
- Para un *proyecto de construcción comercial*, usted debe presentar la declaración jurada del gravamen el *día 15 del cuarto mes* posterior a la fecha en que realizó el trabajo o proporcionó los materiales.

Como subcontratista, no tiene la opción de imponer un gravamen constitucional si no impone el gravamen de mecánico o constructor dentro del plazo establecido. Considere

interponer una demanda para hacer cumplir su acuerdo original con la persona o compañía que lo contrató.

□ Envíe los avisos legales por escrito que se requieren al propietario y al contratista.

Verifique si cumplió o no con el plazo para presentar un gravamen de mecánico o constructor. Sección 8. **Calendario de plazos para imponer un gravamen.** Si todavía no se ha cumplido el plazo, usted *debe* enviar los avisos legales requeridos al contratista y al propietario antes de poner imponer un gravamen. Si es un contratista de segundo nivel, trabajador de construcción u otro reclamante, envíeles los avisos al propietario, contratista y subcontratista. Los avisos deben incluir un requerimiento de pago e indicar que si no recibe su pago, usted tiene la intención de imponer un gravamen de mecánico o constructor en contra de la propiedad. Plazos para los avisos:

- *Aviso para el contratista:* Debe enviar el aviso legal (el formulario que está en la página 44) al contratista a más tardar el *día 15 del segundo mes* posterior al mes en que realizó la todo o parte de su trabajo o en que entregó el material.
- *Aviso para el propietario:* Debe enviar el mismo aviso al propietario (el formulario que está en la página en la página 42) a más tardar el *día 15 del tercer mes* posterior al mes en que realizó la todo o parte de su trabajo o en que entregó el material. §53.252 (proyectos residenciales) §53.056 (otros proyectos).

Envíe todos los avisos y otras cartas por correo certificado, con acuse de recibo, y por correo normal (por si no se confirma la entrega del correo certificado). Asegúrese de guardar copias de sus registros.

□ Prepare y presente la declaración jurada del gravamen.

Si no logró que le pagaran cuando envió el aviso,

- Prepare la Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor (que está en la página 46).
- Adjunte una copia de su contrato de construcción (o una declaración del trabajo realizado, si no tiene un contrato por escrito), como Documento de prueba. Adjunte una copia de todos los avisos enviados previamente.
- Saque tres copias de todos los documentos: una copia para el propietario, una copia para el contratista y una copia para su expediente. Si trabaja para el subcontratista, saque cuatro copias: una copia para el propietario, una copia para el contratista, una copia para el subcontratista y una copia para su expediente.
- Presente la declaración jurada del gravamen con los documentos adjuntos al secretario del condado donde está ubicada la propiedad. Debe pagar una tarifa al presentar estos documentos.

□ Envíe una copia al propietario dentro de los siguientes cinco días.

Debe enviar una copia de la declaración jurada del gravamen al propietario y al contratista *por medio de correo certificado, con solicitud de acuse de recibo*, dentro de los cinco días posteriores a la fecha de la presentación. Si es subcontratista de segundo nivel o trabajador de construcción, envíe una tercera copia al subcontratista que lo contrató. Como el plazo es corto, es mejor enviar las copias de la declaración jurada del gravamen el mismo día que la presentó.

□ Ejecución del gravamen. Demanda de ejecución hipotecaria.

A menudo, el hecho de imponer el gravamen tendrá como consecuencia el pago del monto adeudado. Si no obtiene su pago de esta forma, tiene la opción de interponer una demanda para ejecutar el gravamen. Existen plazos para interponer una demanda de ejecución de gravamen:

- Para *proyectos comerciales*, la demanda debe interponerse dentro de los *dos años* posteriores a la última fecha para presentar una declaración jurada del gravamen o dentro de los dos años siguientes a la fecha de finalización, terminación o abandono de trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra después.
- Para *proyectos residenciales*, la demanda debe interponerse dentro del *año* posterior a la última fecha para presentar una declaración jurada del gravamen, o a la fecha de finalización, terminación o abandono del trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra más tarde.

□ Liberación del gravamen.

Luego de que le paguen, necesita liberar el gravamen al presentar una **Liberación de gravamen de mecánico o constructor** en el mismo lugar donde impuso el gravamen original. Si recibe una solicitud por escrito para liberar el gravamen, debe presentar el formulario de liberación dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha en que recibió la solicitud. Envíe una copia de la liberación a la persona que realizó la solicitud por escrito.

6. Fabricantes de materiales de fabricación especial

A. Materiales de fabricación especial

En conformidad con la ley de Texas, un “material de fabricación especial” es algo que se fabrica para usarlo en un proyecto específico; un artículo personalizado o hecho a medida que no puede utilizarse en otro proyecto.

Ejemplos de materiales de fabricación especial:

- Una encimera de cocina hecha a la medida, con dimensiones específicas.
- Rejas de hierro forjado hechas a la medida para un porche, de acuerdo a los planos arquitectónicos.

B. Materiales no entregados.

Para los fabricantes de materiales de fabricación especial, el derecho a un gravamen existe incluso si el artículo o materiales no se entregaron o instalaron en el proyecto. §§53.021(2)(b); 53.023(2).

C. Contrato por escrito de residencia familiar del fabricante original

Si tiene un contrato con el propietario para la fabricación de un artículo especial y la propiedad es una residencia familiar (la residencia principal del propietario), el contrato debe hacerse

- por escrito, y
- deben firmarlo el contratista original y el propietario antes de que comiencen los trabajos, y
- si el propietario es casado, el contrato debe ir firmado por ambos cónyuges.

D. Subcontratistas. Residencial y de residencia familiar

- Si es un subcontratista que está fabricando un artículo especial, debe enviar un aviso al propietario y al contratista para imponer un gravamen por la cantidad total adeudada. Use el [Aviso de materiales de fabricación especial](#) que está en la página 41.
- Si el proyecto residencial es para una residencia familiar, su gravamen depende de la validez del contrato entre el contratista original y el propietario. Para residencias familiares, el contrato entre el propietario y el contratista original debe ser por escrito y lo debe firmar el propietario, o, si es casado, ambos cónyuges.

E. Pasos para imponer un gravamen de mecánico o constructor. Materiales de fabricación especial

Debe tener un acuerdo para realizar el trabajo.

Debe tener un contrato o acuerdo para proporcionar materiales de fabricación especial para el trabajo que se va a realizar en la propiedad. No tiene que ser por escrito para que usted pueda imponer un gravamen de mecánico o constructor.

Verifique el plazo para imponer el gravamen.

Usted tiene un plazo limitado para imponer un gravamen de mecánico o constructor para artículos de fabricación especial.

- Para *proyectos de construcción de tipo residencial*, presente la declaración jurada del gravamen a más tardar el *día 15 del tercer mes* posterior a la fecha en que se entregaron los materiales, la fecha en que se tendrían que haber entregado los materiales, o la fecha en que se incumplió el contrato.
- Para *proyectos de construcción de tipo comercial*, presente la declaración jurada del gravamen a más tardar el *día 15 del cuarto mes* posterior a la fecha en que se entregaron los materiales, la fecha en que se tendrían que haber entregado los materiales, o la fecha en que se incumplió el contrato.

Envío de los avisos requeridos.

El plazo para enviar el aviso de los materiales de fabricación especial depende de 1) si los artículos están entregados o instalados y 2) si el proyecto es residencial o comercial.

Proyectos residenciales: Si es un proyecto residencial, debe enviar un aviso adicional; de lo contrario, podrá imponer un gravamen únicamente por lo que se entregó o instaló en el proyecto. Use el [Aviso de materiales de fabricación especial](#) que está en la página 41.

Aviso del contratista para el propietario: Envíe un aviso por escrito al propietario a más tardar el día 15 del segundo mes posterior al mes en que usted recibió y aceptó el pedido de material.

- El aviso debe incluir una declaración que indique que el pedido se recibió y aceptó, y debe incluir el precio del pedido.
- El aviso debe enviarse por correo certificado o correo normal. §53.253

Aviso del subcontratista para el contratista y el propietario: El subcontratista que tiene un acuerdo con el contratista para proporcionar materiales de fabricación especial para un proyecto debe enviar un aviso legal tanto al contratista como al propietario.

- *Aviso para el contratista:* Debe enviar el aviso legal (el formulario que está en la página 44) al contratista a más tardar el *día 15 del segundo mes* posterior al mes en que realizó todo o parte de su trabajo o en que entregó el material de fabricación especial.
- *Aviso para el propietario:* Debe enviar el mismo aviso al propietario (el formulario que está en la página [en la página 42](#)) a más tardar el *día 15 del tercer mes* posterior al mes en que realizó todo o parte de su trabajo o en que entregó el material de fabricación especial. §§53.056; 53.252.
- Los avisos deben incluir un requerimiento de pago e indicar que si no recibe su pago, usted tiene la intención de imponer un gravamen en contra de la propiedad.

☐ *Prepare y presente la declaración jurada del gravamen.*

Si no logró que le pagaran cuando envió el aviso,

- Prepare la Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor (que está en la página 46).
- Adjunte una copia de su contrato de construcción (o una declaración del trabajo realizado, si no tiene un contrato por escrito), como Documento de prueba. Adjunte una copia de todos los avisos enviados previamente.
- Saque copias. Presente la declaración jurada del gravamen con los documentos adjuntos al secretario del condado donde está ubicada la propiedad. Debe pagar una tarifa al presentar estos documentos.

La declaración jurada del gravamen debe presentarse en los registros de propiedad del secretario del condado en el fuero donde está ubicada la propiedad, junto con la tarifa para la presentación de la misma.

☐ *Envíe una copia al propietario dentro de los siguientes cinco días.*

Debe enviar una copia de la declaración jurada del gravamen al propietario y al contratista *por medio de correo certificado, con solicitud de acuse de recibo*, dentro de los cinco días posteriores a la fecha de la presentación. Si es subcontratista de segundo nivel, trabajador de construcción u otro reclamante, envíe una tercera copia a la persona que lo contrató. Es mejor enviar las copias por correo a todos los destinatarios el mismo día que presentó dicha declaración al secretario del condado.

☐ *Ejecución del gravamen. Demanda de ejecución hipotecaria.*

Algunas veces imponer un gravamen no es suficiente para obtener el pago correspondiente. También tiene la opción de interponer una demanda para ejecutar el gravamen. Existen plazos para interponer una demanda.

- Para *proyectos comerciales*, la demanda debe interponerse dentro de los dos años posteriores a la última fecha para presentar una declaración jurada del

gravamen, o dentro de los dos años posteriores a la fecha de finalización, terminación o abandono del trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra más tarde.

- Para *proyectos residenciales*, la demanda debe interponerse dentro del año posterior a la última fecha para presentar una declaración jurada del gravamen, o a la fecha de finalización, terminación o abandono del trabajo en virtud del contrato original, lo que ocurra más tarde.

□ *Liberación del gravamen.*

Luego de que le paguen, necesita liberar el gravamen al presentar una [Liberación de gravamen de mecánico o constructor](#) en el mismo lugar donde impuso el gravamen original. Si recibe una solicitud por escrito para liberar el gravamen, debe presentar el formulario de liberación dentro de los diez (10) días posteriores a la fecha en que recibió la solicitud. Envíe una copia de la liberación a la persona que realizó la solicitud por escrito.

7. Gravámenes constitucionales

Esta sección aplica únicamente a los contratistas originales o generales, no a los subcontratistas.

Si es un contratista que no impuso el gravamen de mecánico o constructor dentro del plazo, existe otro tipo de gravamen, denominado gravamen constitucional. La Constitución del Texas establece lo siguiente:

Los mecánicos, artesanos y constructores de todo tipo impondrán un gravamen en contra de las construcciones y artículos que fabriquen o reparen, por el valor del trabajo a realizar o del material proporcionado; y la legislación establecerá por ley la ejecución rápida y eficiente de dichos gravámenes. [Constitución de Texas Art. XVI, Sec. 37.](#)

Un gravamen constitucional es limitado y no protege sus derechos legales tan efectivamente como lo hace un gravamen de mecánico o constructor. Por esta razón, lo deben usar únicamente como último recurso los contratistas que no cumplan con el plazo para imponer un gravamen de mecánico o constructor. La declaración jurada del gravamen se presenta en los registros de propiedad del condado donde se realizó el trabajo o donde se proporcionó el material.

Un gravamen constitucional aplica únicamente a los trabajos o materiales proporcionados para un proyecto que está pegado a la *construcción o estructura*. Los ejemplos de los trabajos que cubre un gravamen constitucional son:

- Instalación de techos
- Construcción de un anexo

Los ejemplos de los trabajos que no son parte de la construcción o que no están pegados a la misma y que, por lo tanto, NO los cubre el gravamen constitucional son:

- Trabajos realizados en un pozo
- Instalación de alcantarillas y tubería de agua
- Limpieza de maleza y construcción de un camino que se dirija a la propiedad

En lo que respecta a los gravámenes constitucionales, es importante tener presente lo siguiente:

- El gravamen constitucional pueden interponerlo únicamente los contratistas originales o generales.
- Un gravamen constitucional es un remedio para obtener un pago, incluso si no se presentó un gravamen de mecánico o constructor dentro del plazo.

- Un gravamen constitucional no requiere los envíos que se requieren para el gravamen reglamentario de mecánico o constructor.

Un gravamen constitucional no cubre todos los materiales proporcionados o trabajo realizado que cubriría un gravamen de mecánico o constructor.

8. Calendario de plazos para imponer un gravamen

El siguiente calendario indica los plazos reglamentarios para interponer un gravamen de mecánico o constructor. **Nota:** estos son los plazos para *imponer el gravamen*. Existen diferentes plazos para enviar los *avisos legales* requeridos antes de interponer el gravamen.

Último trabajo efectuado el:	Última fecha para interponer gravámenes residenciales:	Última fecha para interponer gravámenes no residenciales:
Enero	15 de abril	15 de mayo
Febrero	15 de mayo	15 de junio
Marzo	15 de junio	15 de julio
Abril	15 de julio	15 de agosto
Mayo	15 de agosto	15 de septiembre
Junio	15 de septiembre	15 de octubre
Julio	15 de octubre	15 de noviembre
Agosto	15 de noviembre	15 de diciembre
Septiembre	15 de diciembre	15 de enero
Octubre	15 de enero	15 de febrero
Noviembre	15 de febrero	15 de marzo
Diciembre	15 de marzo	15 de abril

9. Lista de verificación para obtener el pago

- Si es un contratista, debe obtener un acuerdo firmado por el propietario del bien inmueble (y por el cónyuge, si es una residencia familiar) o por el agente del propietario, antes de comenzar el trabajo.
- Si es un subcontratista, debe obtener un acuerdo o contrato firmado por el contratista antes de comenzar el trabajo.
- Debe obtener una descripción legal de la propiedad e información sobre los contratos de fianza o gravámenes anteriores. La información la puede solicitar de manera informal, o puede enviar una solicitud formal por escrito. El destinatario tiene 10 días para presentar la información solicitada.
- Si el propietario o contratista le solicita información, proporciónesela dentro del plazo requerido.
- Si no obtiene su pago, envíe un aviso legal dentro del plazo estipulado por la ley, indicando que tiene la intención de interponer un gravamen de mecánico o constructor. Si es un contratista, el aviso es opcional. Si es un subcontratista u otro reclamante, los avisos son obligatorios para imponer un gravamen.
- Prepare la Declaración jurada del gravamen. Adjunte una copia de su contrato o declaración del trabajo realizado y de los avisos, en caso los hubiera.
- Presente la declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor con los documentos adjuntos al secretario del condado donde está ubicada la propiedad, antes de la fecha límite estipulada por la ley.
- Envíe al propietario (o al contratista, si usted es un subcontratista) por correo certificado una copia del gravamen de mecánico o constructor con los documentos adjuntos.
- Si no obtiene su pago de esa manera, interponga una demanda de ejecución hipotecaria dentro del año siguiente (si es un proyecto residencial), o dentro de los dos años siguientes (si el proyecto es comercial).
- Si obtiene su pago, presente una liberación de gravamen a la oficina del secretario dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la solicitud de liberación por escrito.

10. Formularios

1. Contrato de servicios de construcción
2. Solicitud formal para presentar información (propietario del bien inmueble)
3. Solicitud formal para presentar información (contratista original)
4. Aviso de materiales de fabricación especial
5. Aviso de saldo pendiente de pago al propietario del bien inmueble y Requerimiento de pago por trabajos realizados y/o materiales proporcionados
6. Aviso de saldo pendiente de pago al contratista original y Requerimiento de pago por trabajos realizados y/o materiales proporcionados
7. Aviso de saldo pendiente de pago al subcontratista y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados
8. Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor (contratista original)
9. Aviso de imposición de gravamen de mecánico o constructor
10. Liberación de gravamen y Acuse de recibo de pago
11. Declaración de Divulgación de Información para Contrato de construcción residencial
12. Lista de subcontratistas/proveedores
13. Renuncia de la lista de subcontratistas y proveedores

Nombre de la empresa

Dirección de la empresa

Número de teléfono, fax y sitio web de la empresa/correo electrónico del remitente

Contrato de servicios de construcción

Este contrato se celebra entre _____ “Propietario”, el(los) propietario(s) o contratista original o agente del (de los) propietario(s) de la propiedad donde se realizará el trabajo, ubicada en _____ y _____, llamado “Contratista”. El Propietario y el Contratista acuerdan lo siguiente:

Sección I. Documentos del contrato

(a) Los documentos del contrato consisten en este acuerdo; así como cualesquiera planos, especificaciones y anexos emitidos antes de la ejecución de este acuerdo; como sigue:

_____ [detalle cualesquiera documentos adicionales que forman parte del acuerdo].

(b) Los documentos del contrato constituyen la totalidad del acuerdo entre el Propietario y el Contratista, y constituyen en conjunto una parte del contrato como si estuvieran adjuntos o reiterados en este acuerdo.

Sección II. Descripción del trabajo

El Contratista proporcionará todo el material y realizará todos los trabajos descritos en esta sección: _____

[describa el tipo de trabajo a realizarse, y los materiales a proporcionarse]

El lugar donde se realizará el trabajo es: _____.

Sección III. Fecha de inicio y finalización

El trabajo a realizarse en virtud de este contrato, excepto por las condiciones del clima, falta de material, desastres naturales u otras circunstancias fuera del control del Contratista, inicia el _____ de 20____, y finalizará de manera considerable el o antes del _____ de 20____.

Sección IV. Precio del contrato

El Propietario pagará al Contratista la cantidad total de \$_____ (dólares de los Estados Unidos) por el material y mano de obra a realizarse en virtud del contrato, que estará sujeto a cualesquiera adiciones o deducciones establecidas en los cambios por escrito autorizados.

Sección V. Forma de pago

(a) Pagos de acuerdo al progreso del proyecto. Seleccione uno:

- El Propietario acuerda pagar _____ por ciento (\$ _____) del precio total del Contrato que se le pagará al Contratista ____ días antes de iniciar la construcción, y el saldo se pagará cuando el proyecto esté considerablemente terminado.
- El Propietario acuerda pagarle al Contratista el precio total del Contrato en _____ pagos. El primer pago de \$_____ es pagadero ____ días antes de que inicie la construcción. Los demás abonos son pagaderos como sigue:

El último abono de \$_____ es pagadero cuando el proyecto esté considerablemente terminado.

(b) Pago final

- (i) El Propietario acuerda pagarle al Contratista todo el saldo pendiente del precio del contrato por los trabajos realizados o los materiales proporcionados a más tardar _____ días después de que el trabajo esté considerablemente terminado.
- (ii) El último pago constituirá la renuncia de cualquier reclamo por parte del Propietario.
- (iii) El Contratista renunciará a todos y cualesquiera gravámenes al recibir el pago final.

(c) Cobro por mora

Si el Propietario no hace el pago en conformidad con los requisitos de las secciones (a) y (b), el Contratista establecerá su reclamo en contra del Propietario a través de un aviso enviado por correo certificado. Cuando transcurran diez (10) días después del aviso, el Propietario será responsable de un cobro por mora de \$_____ diarios.

Sección VI. Gravamen

En el caso de que el Propietario no pague, de acuerdo a la §53.254 del Código de Propiedad de Texas, se emitirá un gravamen en contra del propietario del bien inmueble donde se realizará el trabajo.

Sección VIII. Modificaciones al trabajo

El Propietario puede pedir modificaciones al trabajo, tales como adiciones, reducciones o modificaciones, sin que se invalide el Acuerdo, y acuerda realizar los ajustes correspondientes en el precio del contrato y el plazo establecido para la terminación del proyecto. El Propietario y el Contratista establecerán de mutuo acuerdo y por escrito cualquier ajuste al precio del contrato y plazo establecido para la terminación del proyecto, antes de comenzar el trabajo de dicho cambio.

Sección IX. Cancelación o suspensión

Cancelación del contrato por parte del Contratista: El Contratista, a los ____ días de haberle enviado un aviso por escrito al Propietario, podrá cancelar este contrato, cuando el Propietario no realice un pago. Con la cancelación, el Contratista puede cobrarle al Propietario todo el trabajo

que realizó, y cualquier pérdida de material, equipo, herramientas o maquinaria que tenga el Contratista, en la medida de la pérdida real, además de cualquier pérdida razonable de ganancias.

Cancelación del contrato por parte del Propietario: El Propietario, a los _____ días de haberle enviado un aviso por escrito al Contratista, podrá cancelar este contrato, cuando el Contratista no lleve a cabo la construcción de acuerdo a las disposiciones de los documentos del contrato. Con la cancelación, el Propietario podrá tomar posesión de la obra de construcción y de todos los materiales que ahí estén (a excepción de las herramientas o equipo de trabajo del Constructor) para terminar el trabajo de la manera razonable que el Propietario considere conveniente.

Sección X. Jurisdicción

Este Acuerdo y cualquier litigio entre las partes se registrarán e interpretarán de acuerdo y en conformidad con las leyes del Estado de Texas, y las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales del Condado de _____, Texas.

Sección XII. Divisibilidad

Si cualquier disposición de este Acuerdo se considera ilegal, inválida o inexigible, dicha disposición deberá separarse y las demás disposiciones del mismo permanecerán plenamente vigentes y no se verán afectadas por la disposición ilegal, inválida o inexigible o por la divisibilidad de la misma, y este Acuerdo se interpretará para llevar a cabo la intención de las partes.

Fecha

Fecha

Contratista

Propietario

Nombre de la compañía del contratista

Nombre del Propietario/ Agente/ Contratista original

Solicitud formal para presentar información - *[elaborada por el Contratista original y dirigida al Propietario del bien inmueble]*

Para: _____
(nombre, dirección del propietario)

Ref.: _____
(describa la naturaleza del trabajo realizado/materiales enviados a la propiedad)

Estimado/a _____,

El contratista _____, en lo que respecta a su trabajo en

el proyecto de construcción _____, solicita formalmente:
Nombre y descripción del proyecto

1. Una descripción del bien inmueble objeto de las mejoras que sea legalmente suficiente para identificarlo;
2. Si existe un contrato de fianza, el nombre y última dirección conocida del beneficiario y una copia del contrato de fianza;
3. Si existen gravámenes o garantías previas sobre la propiedad objeto de las mejoras, el nombre y dirección del titular del gravamen o garantía, y
4. La fecha en que se ejecutó el contrato original del proyecto.

Según lo dispuesto en el Código de Prop. §53.159, está obligado legalmente a presentar la siguiente información dentro de un plazo razonable, pero no después de que hayan transcurrido 10 días a partir de la fecha de recepción de esta solicitud.

Atentamente,

Firma del remitente

Nombre: _____

Dirección: _____

Solicitud formal para presentar información - [elaborada por el Subcontratista y dirigida al Contratista original]

Para: _____ (nombre y dirección del propietario)

Ref.: _____ (describa la naturaleza del trabajo realizado/materiales enviados a la propiedad)

Estimado/a _____,

El subcontratista _____, en lo que respecta a su trabajo en el proyecto de construcción _____, solicita formalmente:
Nombre y descripción del proyecto

1. el nombre y última dirección conocida de la persona a quien el contratista original prestó los servicios de mano de obra o proporcionó los materiales para el proyecto;
2. si el contratista original proporcionó o recibió un bono de fianza por alguna parte del trabajo del proyecto de construcción, provea el nombre y última dirección conocida del garante y una copia del bono de fianza;
3. La fecha en que se ejecutó el contrato original del proyecto.

Según lo dispuesto en el Código de Prop. §53.159, está obligado legalmente a presentar la siguiente información dentro de un plazo razonable, pero no después de que hayan transcurrido 10 días a partir de la fecha de recepción de esta solicitud.

Atentamente,

Firma del remitente

Nombre: _____

Dirección: _____

Aviso de materiales de fabricación especial

_____ de 20_____

Por correo certificado N.º _____
Se solicita acuse de recibo, y correo regular

Nombre el Propietario

Calle, Apartamento N.º

Ciudad, estado, código postal

Por correo certificado N.º _____
Se solicita acuse de recibo, y correo certificado

Nombre del contratista original

Calle, Apartamento N.º

Ciudad, estado, código postal

Ref.: *Aviso de proyecto de materiales de fabricación especial:* _____
Descripción del proyecto

Nuestra compañía está prestando servicios de mano de obra o suministro de materiales para el proyecto arriba referido. Tenemos entendido que usted es el propietario del proyecto o el contratista original de las mejoras en virtud del mismo. Si esta información es incorrecta, sírvase informarnos inmediatamente.

En conformidad con el Código de Propiedad de Texas, le informamos que recibimos y aceptamos un pedido elaborado por _____ para la fabricación de artículos especiales para integrarlos al proyecto. El precio acordado para dichos artículos es \$_____. Se adjunta una copia del pedido como referencia.

Atentamente,

Firma del remitente

Nombre: _____

Adjunto

Aviso de saldo pendiente al propietario del bien inmueble y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados

(Fecha) _____

Para: _____ (nombre y dirección del propietario)
Por medio del servicio de correo de los Estados Unidos y de correo certificado, con solicitud de
acuse de recibo

Ref.: _____ (describa la naturaleza del trabajo realizado/materiales enviados a
la propiedad)

1. Según lo dispuesto en el Código de Propiedad de Texas, se le notifica que la factura, estado de
cuenta o facturación adjunto a este aviso es la cuenta verdadera y exacta de
_____ (describa la mano de obra realizada o los materiales proporcionados)
para: _____ (nombre, dirección) su contratista original, durante
el mes de _____ de 20__.

O (para el reclamo de un contratista)

_____ (nombre y dirección) subcontratista de _____,
(nombre y dirección) su contratista original, durante el mes de _____ de 20__.

O (para el reclamo del fabricante de materiales especiales todavía no entregados)

Según lo dispuesto en el Código de Propiedad de Texas, se le notifica que la factura, estado de
cuenta o facturación adjunto a este aviso es la cuenta verdadera y exacta de los materiales
fabricados especialmente que consisten en _____ (describa los materiales de
fabricación especial), por un precio de \$_____.

2. El pago por la cantidad de \$_____ de esta cuenta ya venció.

3. Además, se le notifica que si esta cuenta no se paga, podrá ser personalmente responsable
y su propiedad podrá estar sujeta a un gravamen, a menos que retenga los pagos del contratista
original, por la cantidad que se necesite para pagar este reclamo o a menos que este reclamo se
pague o liquide de otra manera.

4. El infrascrito reclamante por este medio le exige el pago de \$ _____, que es la cantidad que se debe según el estado de cuenta o factura adjunta.

5. Si no se le paga al subcontratista o proveedor que suministró materiales o realizó mano de obra para la construcción de las mejoras a su propiedad, su propiedad podría estar sujeta a un gravamen para la cantidad no pagada:

- (1) Si al recibir el aviso del reclamo de falta de pago del reclamante, usted no retiene los pagos de su contratista que sean suficientes para cubrir la cantidad no pagada hasta que la disputa se resuelva; o
- (2) Si durante la construcción y durante los 30 días posteriores a la construcción, usted no retiene el 10 por ciento del precio del contrato o el 10 por ciento del valor del trabajo que realizó su contratista.

Si cumple con la ley en lo que respecta a la retención del 10 por ciento y retuvo pagos del contratista suficientes para cubrir al reclamante por cualquier aviso del reclamo por escrito, si existiera alguno, cualquier gravamen impuesto en contra de su propiedad por parte de un subcontratista o proveedor, que no lo haya impuesto la persona que usted contrató directamente, no será un gravamen válido en contra de su propiedad. Además, a excepción de la retención requerida del 10 por ciento, no será responsable ante un subcontratista o proveedor por cualquier cantidad parada a su contratista antes de haber recibido el aviso del reclamo por escrito.

Reclamante (*nombre*)
Por: _____ (*firma*)

Representante autorizado de _____ (*si fuera necesario*)

cc: _____ (*nombre del contratista original*)

**Aviso de saldo pendiente de pago al contratista original y
Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales
proporcionados**

(Fecha) _____

Para: _____ (nombre y dirección del contratista original)

Por medio del servicio de correo básico y de correo certificado, con solicitud de acuse de recibo

Ref.: _____ (describa la naturaleza del trabajo realizado/materiales enviados a la propiedad) ubicada en _____ (dirección y descripción legal de la propiedad)

Según lo dispuesto en la Sección 53.053 del Código de Propiedad de Texas, se le notifica que el estado de cuenta o factura adjunto a este aviso es la cuenta verdadera y exacta de

(describa el trabajo o los materiales), la mano de obra realizada o los materiales suministrados o la mano de obra y materiales suministrados o los materiales de fabricación especial entregados a _____, (nombre y dirección) su subcontratista, durante el mes de _____ de 20____, relacionados con las mejoras de la obra referida.

El pago por la cantidad de \$_____ de esta cuenta ya venció.

Reclamante (nombre)

Por: _____
(firma)

Representante autorizado de _____ (si fuera necesario)

Aviso de saldo pendiente al subcontratista y Requerimiento de pago por trabajos realizados o materiales proporcionados

(Fecha) _____

Para: _____ (nombre y dirección del subcontratista)

Por medio del servicio normal y de correo certificado, con solicitud de acuse de recibo

Ref.: _____ (describa la naturaleza del trabajo realizado/materiales enviados a la propiedad)
ubicada en _____ (dirección y descripción legal de la propiedad)

Según lo dispuesto en la Sección 53.053 del Código de Propiedad de Texas, se le notifica que el estado de cuenta o factura adjunto a este aviso es la cuenta verdadera y exacta de

_____ (describa el trabajo o los materiales), la mano de obra realizada
o los materiales suministrados o la mano de obra y materiales suministrados
_____, durante el mes de _____ de 20__,
relacionados con las mejoras de la obra referida.

El pago por la cantidad de \$ _____ de esta cuenta ya venció.

Reclamante (nombre)

Por: _____
(firma)

Representante autorizado de _____ (si fuera necesario)

Declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor

EL ESTADO DE TEXAS
CONDADO DE _____

DECLARACIÓN JURADA
DEL GRAVAMEN DE
MECÁNICO O CONSTRUCTOR

AVISO: ESTO NO ES UN GRAVAMEN. ESTA ES SOLO UNA DECLARACIÓN JURADA QUE RECLAMA UN GRAVAMEN

ANTE MÍ, la infrascrita autoridad, compareció personalmente _____, quien debidamente juramentado, declaró y dijo lo siguiente:

1. Mi nombre es _____, a quien de aquí en adelante se le denominará algunas veces el “Reclamante”. Tengo conocimiento personal de los hechos declarados a continuación y soy competente y estoy autorizado para hacer esta declaración jurada. Los hechos indicados en esta declaración jurada son verdaderos y correctos.
2. Dirección comercial del Reclamante: (su dirección comercial) _____.
3. Según lo dispuesto en el contrato celebrado entre el Reclamante y el (nombre del contratista o subcontratista que lo contrató para realizar el trabajo) _____, el Reclamante prestó servicios de mano de obra o proporcionó material para mejorar el siguiente bien inmueble ubicado en el Condado de _____, Texas, que se describe de manera más detallada como sigue:

Ubicación/Dirección: _____

Descripción legal: (por ejemplo, Lot 24 & W ½ of Lot 23 Block 6 Pleasant Hill Addition)

4. El Reclamante trabajó o suministró material o prestó servicios de mano de obra a _____ para las mejoras objeto de gravamen. La última dirección conocida de _____ es _____.
5. La mano de obra o materiales los proporcionó el Reclamante en el(los) mes(es) de _____ de 20_____ y en general se describen como sigue:

(por ejemplo: Construcción y mejoras a la propiedad arriba mencionada, incluso la instalación de puertas, ventanas y decoración)

6. Se adjunta al presente una copia de la Petición original como Anexo Documento de prueba A. (Si tiene un contrato por escrito para el trabajo, adjúnteselo al Documento de prueba A.)
7. El propietario o supuesto propietario del bien inmueble arriba descrito es (nombre del propietario) _____ cuya última dirección conocida es (dirección del propietario) _____.
8. El contratista original para las mejoras objeto de gravamen (nombre del contratista que tiene el contrato con el propietario para realizar el trabajo) _____ cuya última dirección conocida es (último nombre y última dirección conocida del contratista) _____.
9. El Reclamante envió avisos de su reclamo o reclamos al propietario y contratista original en cada una de las siguientes fechas: (enumere las fechas en que envió los avisos al contratista original y al propietario) _____ de 20____. Todos los avisos se enviaron por correo certificado.
10. Después de conceder crédito, descuentos y pagos justos, la cantidad de (cantidad que le adeudan) \$ _____ no se me ha pagado, está vencida y se le debe al Reclamante y yo, (su nombre) _____, reclamo un gravamen en contra de la propiedad arriba referida y sus mejoras para garantizar el pago de dicho monto.

(su nombre) _____, Reclamante

(su dirección) _____

SUSCRITO Y JURADO ANTE MI, este

_____ día del mes de _____ de 20____, por _____.

 NOTARIO PÚBLICO,
 ESTADO DE TEXAS

Certificado del traductor

Certifico que domino el inglés y el español, que le traduje al español este documento al Reclamante y que el Reclamante indicó que comprendió claramente su contenido y significado.

Traductor: _____ Fecha: _____

Documento de prueba A:

Declaración de Trabajo

Lugar: _____

Descripción legal: _____

Mano de obra realizada: _____.

Cantidad prometida: \$ _____

Meses durante los que se realizó la mano de obra: _____, 20____.

Cantidad pagada: \$ _____ Saldo pendiente: \$ _____

SUMA TOTAL PENDIENTE Y ADEUDADA A (su nombre) _____

POR SERVICIOS DE MANO DE OBRA PRESTADOS EN (dirección donde realizó la mano de obra)

(la cantidad total que le adeudan) \$ _____

Por este medio certifico que las declaraciones anteriores son, según mi leal saber y entender, exactas y verdaderas.

(su firma) _____

Reclamante

SUSCRITO Y JURADO ANTE MI, este

_____ día del mes de _____ de 20____, por _____.

(agregue lo siguiente para las residencias familiares)

Aviso de imposición de gravamen de mecánico o constructor

_____ de 20_____

Por correo certificado N.º _____
Se solicita acuse de recibo, y correo básico

Nombre el Propietario

Calle, Apartamento N.º

Ciudad, estado, código postal

Por correo certificado N.º _____
Se solicita acuse de recibo, y correo básico

Nombre del contratista original

Calle, Apartamento N.º

Ciudad, estado, código postal

Ref.: Declaración jurada del gravamen _____
Nombre del reclamante y descripción del proyecto

Adjuntamos una copia de nuestro gravamen de mecánico o constructor, que estamos presentando en la oficina del secretario del condado. Por este medio exigimos el pago inmediato de la cantidad reclamada en la declaración jurada. Además de esta suma principal, se puede acumular un interés por la deuda a la tasa reglamentaria vigente.

Por este medio le notificamos que de no pagarse esta cuenta, su propiedad podría estar sujeta a ejecución hipotecaria por el gravamen. Nos complacerá liberar dicho gravamen al recibir el saldo adeudado y vencido. Comuníquese con nosotros inmediatamente para que este asunto se pueda resolver sin que sea necesaria una acción legal formal.

Le agradeceremos que acuse recibo de esta correspondencia.

Atentamente,

Compañía: _____

Nombre: _____

Liberación de gravamen de mecánico o constructor

ESTADO DE TEXAS

CONDADO DE _____

LIBERACIÓN DE GRAVAMEN DE MECÁNICO O CONSTRUCTOR

Yo, _____, por este medio acuso recibo de \$ _____ de parte de _____ y en consideración por haber recibido este pago, por este medio libero en su totalidad el gravamen de mecánico o constructor, Condado de _____, Texas, _____, que se le impuso a la siguiente propiedad el _____ de 20 _____

Lugar: _____

Descripción legal:

Fechado el día _____ de _____ de 20 _____

Reclamante

SUSCRITO Y JURADO ANTE MI, este
_____ día de _____ de 20 _____

NOTARIO PÚBLICO, ESTADO DE TEXAS

Certificado del traductor

Certifico que domino el inglés y el español, que le traduje al español este documento al Reclamante y que el Reclamante indicó que comprendió claramente su contenido y significado.

Traductor: _____ Fecha: _____

Declaración de Divulgación de Información para Contrato de construcción residencial

CONOZCA SUS DERECHOS Y RESPONSABILIDADES EN CONFORMIDAD CON LA LEY Está a punto de celebrar una transacción para la construcción de una nueva casa o para la remodelación de una propiedad residencial existente. La ley de Texas requiere que su contratista le proporcione este breve resumen que contiene algunos de sus derechos, responsabilidades y riesgos para esta transacción.

LA CESIÓN DE SU PROPIEDAD A FAVOR DEL CONTRATISTA NO ES NECESARIA. Su contratista no le puede requerir que le ceda su bien inmueble como condición para el acuerdo de la construcción de las mejoras a su propiedad.

CONOZCA A SU CONTRATISTA. Antes de celebrar un acuerdo para la construcción de las mejoras a su propiedad, asegúrese de haber investigado a su contratista. Obtenga y verifique las referencias de otras personas que hayan recibido los servicios del contratista para el tipo y tamaño de construcción del proyecto que se va a llevar a cabo en su propiedad.

OBTENGA TODO POR ESCRITO. Asegúrese de tener un acuerdo por escrito con su contratista, que incluya lo siguiente: (1) Una descripción del trabajo que va a realizar el contratista; (2) el tiempo requerido o estimado para finalizar el trabajo; (3) el costo del trabajo y la manera en que dicho costo se va a determinar, y (4) el procedimiento y método de pago, incluidas las disposiciones para la retención y condiciones reglamentarias para el pago final. Si su contratista le prometió, garantizó o enseñó algo que se relaciona con el trabajo que el contratista va a realizar, asegúrese que la promesa, garantía o representación se especifique en el acuerdo por escrito. Es probable que una promesa oral que no está incluida en el acuerdo por escrito no tenga fuerza ejecutoria según la ley de Texas.

LEA ANTES DE FIRMAR. No firme ningún documento antes de haberlo leído y comprendido. NUNCA FIRME UN DOCUMENTO QUE INCLUYA UNA DECLARACIÓN FALSA. Tómese el tiempo necesario para revisar los documentos. Si obtiene el dinero de un prestamista para pagar las mejoras, tiene derecho a que le entreguen los documentos del cierre del crédito para revisarlos por lo menos un día hábil antes del cierre. No renuncie a este requisito, a menos que exista una emergencia de buena fe u otra buena causa, y asegúrese de que comprende los documentos antes de firmarlos. Si no cumple con los términos de los documentos, podría perder su propiedad. Tiene derecho a pedirle a su abogado que revise cualquier documento. Si tiene alguna pregunta sobre el significado de un documento, comuníquese con un abogado.

OBTENGA UNA LISTA DE SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES. Antes de que comience la construcción, su contratista debe proporcionarle una lista de los subcontratistas y proveedores que el contratista tiene la intención de utilizar para su proyecto. Su contratista debe proporcionarle información actualizada sobre cualesquiera subcontratistas y proveedores que agregue posteriormente a la lista. Su contratista no está obligado a proporcionarle esta información si usted firma una renuncia por escrito de sus derechos para recibir esta información.

SUPERVISE EL TRABAJO. Los prestamistas y autoridades gubernamentales pueden inspeccionar el progreso del trabajo oportunamente para propósitos que les corresponden solo a ellos. Estas inspecciones

no son inspecciones de control de calidad. El control de calidad es un asunto que solo le compete a usted y a su contratista. Para asegurarse que su casa se construya de acuerdo a sus deseos y especificaciones, debe inspeccionar el trabajo usted mismo o contratar a un inspector independiente para que revise el progreso del trabajo.

SUPERVISE LOS PAGOS. Si utiliza un prestamista, este debe proporcionarle una declaración periódica que indique cuánto dinero se ha desembolsado de los fondos de su préstamo. Cada vez que su contratista le requiera un pago a su prestamista en concepto del trabajo realizado, su contratista también debe presentarle a usted una declaración de desembolso que indique el nombre y dirección de todos los subcontratistas o proveedores a quienes les va a pagar los fondos requeridos. Revise estas declaraciones y asegúrese de que el dinero se está desembolsando de manera correcta.

RECLAMOS DE LOS SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES. Según la ley de Texas, si no se le paga al subcontratista o proveedor que suministró materiales o realizó mano de obra para la construcción de las mejoras a su propiedad, usted podría ser responsable y su propiedad podría estar sujeta a un gravamen para la cantidad no pagada, aunque usted no haya contratado directamente al subcontratista o proveedor. Para evitar esa responsabilidad, debería tomar las siguientes medidas: (1) Si recibe un aviso por escrito de parte de un subcontratista o proveedor, retenga el pago a su contratista por la cantidad del reclamo indicada en el aviso hasta que la disputa entre su contratista y el subcontratista o proveedor se resuelva. Si el prestamista le está desembolsando el dinero directamente a su contratista, debe entregarle inmediatamente a su prestamista una copia del aviso y solicitarle que retenga el pago por la cantidad del reclamo indicada en el aviso. Si continúa pagándole al contratista después de recibir el aviso por escrito y no retiene la cantidad del reclamo, puede ser responsable y su propiedad puede estar sujeta a gravamen por la cantidad que no retuvo. (2) Durante la construcción y durante 30 días después de la finalización, terminación o abandono del contrato por parte del contratista, usted debería retener o solicitarle a su prestamista que retenga el 10 por ciento del valor de los pagos por el trabajo que realizó su contratista. Comúnmente a esto se le llama “retención reglamentaria”. Si decide no retener el 10 por ciento durante por lo menos 30 días después de la finalización, terminación o abandono del contrato por parte del contratista y si un reclamante realiza un reclamo válido dentro del tiempo estipulado y su contratista no paga el reclamo, usted podría ser responsable y su propiedad podría estar sujeta a gravamen por la cantidad que no retuvo. “Si no se paga un reclamo dentro de cierto plazo, se requiere que el reclamante presente una declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor en los registros del bien inmueble en el condado donde está ubicada la propiedad. Una declaración jurada del gravamen de mecánico o constructor no constituye un gravamen en contra de su propiedad, sino que la presentación de la declaración jurada podría resultar en que el tribunal imponga un gravamen en contra de su propiedad si el reclamante gana el litigio para poner en ejecución el reclamo del gravamen.

ALGUNOS RECLAMOS PODRÍAN NO SER VÁLIDOS. Cuando usted recibe un aviso por escrito de un reclamo o cuando se presenta una declaración jurada de gravamen de mecánico o constructor en contra de su propiedad, usted debe conocer sus derechos y responsabilidades legales en lo que respecta al reclamo. No todos los reclamos son válidos. Un aviso de reclamo por parte de un subcontratista o proveedor debe enviarse y la declaración del gravamen de mecánico o constructor debe presentarse dentro de plazos estrictamente estipulados. El aviso y la declaración jurada deben incluir cierta información. No todos los reclamantes cumplen totalmente con los requisitos legales para recolectar un reclamo. Si usted

le pagó todo lo que se debía al contratista antes de recibir un reclamo y cumplió con la ley en lo que respecta a la retención reglamentaria, es probable que no sea responsable de ese reclamo. Consecuentemente, debe comunicarse con su abogado cuando recibe un aviso por escrito de un reclamo, para determinar la magnitud real de su responsabilidad o posible responsabilidad relacionada con dicho reclamo.

OBTENGA UNA DECLARACIÓN DE CESIÓN DE GRAVAMEN Y UNA DECLARACIÓN JURADA DE FACTURAS PAGADAS. Cuando usted recibe un aviso de reclamo, no libere los fondos retenidos sin antes obtener una cesión de gravamen del reclamante debidamente firmada y autenticada. También puede reducir el riesgo de presentación de un reclamo por parte de un subcontratista o proveedor al requerir como condición de cada pago que le haga usted o su prestamista al contratista, que este le entregue una declaración jurada que indique que todas las facturas se pagaron. Según la ley de Texas, al finalizarse el trabajo y antes de hacer el pago final, se requiere que el contratista le entregue una declaración jurada que indique qué facturas se pagaron. Si el contratista indica en la declaración jurada que hay una factura pendiente de pago, usted debería retener el pago que corresponde a la cantidad pendiente de pago hasta que reciba una renuncia o cesión de gravamen de dicho subcontratista o proveedor.

OBTENGA LA PROTECCIÓN QUE BRINDA EL SEGURO DE TÍTULO. Puede obtener una póliza de seguro de título para asegurar que el título de su propiedad y las mejoras de la misma estén libres de cualquier gravamen que reclamen los subcontratistas o proveedores. Si su póliza se emite antes de que finalicen los trabajos de las mejoras y la póliza cubre el valor de las mejoras, usted debe obtener al finalizar las mejoras y como condición para entregar el pago final, un endoso de la póliza para “finalización de mejoras”. Este endoso protegerá a su propiedad de la imposición de gravámenes reclamados por parte de los subcontratistas y proveedores que puedan surgir desde la fecha de emisión de la póliza de título original hasta la fecha del endoso.

ACEPTADO POR:

Firma del propietario

Nombre del propietario en letra de molde

Firma del propietario

Nombre del propietario en letra de molde

Renuncia de la lista de subcontratistas y proveedores

NO SE REQUIERE QUE UN PROPIETARIO RENUNCIE AL DERECHO OTORGADO EN LA SECCIÓN 53.256 DEL CÓDIGO DE PROPIEDAD, PARA RECIBIR DEL CONTRATISTA UNA LISTA ORIGINAL O ACTUALIZADA DE SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES. “AL FIRMAR ESTE DOCUMENTO, ACUERDO RENUNCIAR A MI DERECHO DE RECIBIR DEL CONTRATISTA UNA LISTA ORIGINAL O ACTUALIZADA DE SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES. COMPRENDO Y RECONOZCO QUE, DESPUÉS DE FIRMAR ESTE DOCUMENTO, ESTA RENUNCIA NO PODRÁ CANCELARSE EN UNA FECHA POSTERIOR. “DOY MI CONSENTIMIENTO VOLUNTARIO PARA ESTA RENUNCIA.

Propietario

Propietario

Lista de subcontratistas/proveedores

AVISO: ES PROBABLE QUE LA LISTA DE SUBCONTRATISTAS Y PROVEEDORES NO SEA UNA LISTA DEFINITIVA. A MENOS QUE HAYA FIRMADO UNA RENUNCIA A SU DERECHO DE RECIBIR INFORMACIÓN ACTUALIZADA, EL CONTRATISTA POR LEY DEBE PROPORCIONAR INFORMACIÓN ACTUALIZADA, EN EL MOMENTO QUE LA MISMA ESTÉ DISPONIBLE, DE LOS SUBCONTRATISTAS O PROVEEDORES QUE HAYAN REALIZADO TRABAJOS EN SU RESIDENCIA.

(lista con el nombre, dirección y número de teléfono de todos los subcontratistas y proveedores que se pretende utilizar):

Gravamen de mecánico o constructor de Texas

Una guía para los contratistas y trabajadores de construcción que trabajan por su cuenta

Edición 2016

una publicación de

Texas Community Building with Attorney Resources

y

Texas RioGrande Legal Aid

