

Según la ley de Texas, los mecánicos, los artesanos y los proveedores de materiales gozan de ciertos derechos y protecciones. Específicamente, el Artículo XVI, de la Sección 37 de la Constitución de Texas confiere a los mecánicos, los artesanos y a los proveedores de materiales el derecho a una demanda o participación accionaria en los edificios y artículos construidos o reparados por ellos igual al valor de la mano de obra o al material proporcionado para el mismo. El capítulo 53 del código de propiedades de Texas rige además los derechos prendarios de los contratistas o proveedores de materiales, por lo que proporciona un procedimiento detallado para la afirmación y ejecución de la demanda proveniente del derecho prendario. Respecto a esto, la Constitución y el Código de propiedades dan protecciones similares, aunque los dos procedimientos funcionan por separado y de manera distinta.

Si Ud. proporciona mano de obra y/o materiales, o si Ud. es la parte que recibe mano de obra o materiales, Ud. debe de familiarizarse con los procedimientos de afirmación y ejecución de los derechos prendarios de los contratistas o proveedores de materiales prescritos por la Constitución de Texas y el Código de propiedades de Texas. Sin embargo, las leyes de Texas que rigen los derechos prendarios, especialmente el plan expuesto en el capítulo 53 del Código de propiedades de Texas, son muy complicadas, y muchos contratistas pierden sus derechos prendarios sin siquiera saberlo. Se recomienda fuertemente que los contratistas busquen orientación de un abogado experimentado y familiarizado con los requisitos específicos del capítulo 53.

No obstante, se presenta este folleto como una herramienta educativa para ayudar a explicar los aspectos básicos y de mayor importancia de las leyes de Texas que rigen los derechos prendarios. Por favor comprenda que el capítulo 53 utiliza terminología poca común y términos con definiciones especiales, como “contratista original” y varios otros. Estos términos no conllevan, necesariamente la usanza común. Además, las fechas límites y los requisitos de notificación del capítulo 53 son obligatorios y los juzgados exigen su estricto cumplimiento. La falta de cumplimiento podría resultar en la pérdida del derecho de demandar a alguien por medio del derecho prendario.

Toda notificación mencionada en este folleto debe ser enviada por correo certificado con acuse de recibo. El Código de propiedades muchas veces requiere este método de transmisión, y de hecho es el método más confiable para luego comprobar que el remitente de hecho envió la notificación necesaria y que la parte debida recibió la misma. Además, el demandante con derechos prendarios debe enviar sus notificaciones por correo de primera clase. Aunque no se exige esta transmisión doble, es recomendada para evitar que el destinatario del correo certificado lo rechace. Habitualmente, se recomienda que se envíe una notificación también a todas las personas

detrás de Ud. en la cadena de contratistas, llegando hasta el dueño de la propiedad, sin considerar la parte con quien Ud. contrató directamente.

Código de propiedades de Texas, capítulo 53.

1. Recopilación de información

En el momento de ejecutar su contrato (o prontamente después), Ud. debe pedir lo siguiente, por escrito, del dueño de la propiedad y todas las personas detrás de Ud. en la cadena de contratistas: (a) una descripción legal del inmueble en que se está ejecutando una mejora; (b) una copia de todo contrato ejecutado para el proyecto; (c) una copia de la garantía, si es que la hay, incluyendo el nombre y el último domicilio conocido de la parte que da la garantía; y (d) si el inmueble está gravado por algún otro derecho prendario o garantía real, y en tal caso el nombre y último domicilio conocido de toda persona a quien pertenece el derecho prendario o la garantía real. Su correspondencia debe declarar el requisito proveniente del código de propiedades de que se responda dentro de diez (10) días de recibir la solicitud, y quizá Ud. quiera incluir un sobre con porte pagado y autodirigido y un cheque por el reembolso razonable de los gastos.

Es importante recordar que proteger su derecho a que le paguen comienza tan pronto se ejecuta el contrato. Aunque no hay ninguna fecha límite para pedir esta información, todo contratista la necesitará para perfeccionar su derecho a demandar conforme con las leyes de los derechos prendarios. Una demora podría causar que a Ud. se le pase una fecha límite obligatoria y resultar en la pérdida de sus derechos de demandar conforme con las leyes de los derechos prendarios.

2. Notificación temprana

Hay dos tipos de notificación que se deben enviar prontamente después de que comience el trabajo del proyecto: (a) Notificación del acuerdo de retención de pago del contrato, y (b) Notificación de materiales fabricados especialmente.

Se debe enviar la Notificación del acuerdo de retención de pago del contrato a todas las partes detrás de Ud. en la cadena de contratistas, incluso al dueño de la propiedad, para proporcionar la notificación de su acuerdo de retención de pago para que ellos puedan retener una cantidad correspondiente del pago. Todo contratista (mecánicos, artesanos, y proveedores de materiales) que no tenga un contrato con el dueño de la propiedad debe enviar esta notificación. Se debe enviar esta notificación

A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL SEGUNDO MES DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE EL DEMANDANTE POR PRIMERA VEZ

PROPORCIONÓ MANO DE OBRA Y/O MATERIALES PARA EL PROYECTO.

Esta notificación no es obligatoria para poder proteger su derecho prendario. Sin embargo, si Ud. envíe esta notificación dentro del plazo debido, no está obligado a enviar las notificaciones detalladas en la sección 3 (a menos que si su demanda involucra más que un pago retenido, i.e. pago mensual que no se ha pagado, entonces todavía hace falta enviar las notificaciones de la sección 3 para proteger su derecho a demandar con el derecho prendario).

La segunda notificación temprana, la notificación de materiales fabricados especialmente, se aplica únicamente a los contratistas que van a proporcionar materiales fabricados especialmente para el proyecto. Materiales son “fabricados especialmente” si no pueden ser fácilmente reutilizados en otros proyectos. Esta notificación protege el derecho del contratista a perfeccionar el derecho prendario en estos materiales, incluso cuando no se han entregado o cuando no han sido incorporados al proyecto. Es menester que envíe este formulario al dueño y, en caso de que el contratista que proporciona estos materiales no tenga un contrato directo con el contratista original, a éste también. Se debe enviar esta notificación **A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL SEGUNDO MES DESPUÉS DEL RECIBO Y ACEPTACIÓN DE LA SOLICITUD DE MATERIALES FABRICADOS ESPECIALMENTE.**

3. Notificación de una cuenta no liquidada

Para perfeccionar de manera debida el derecho prendario, todo contratista aparte de los contratistas originales está obligado a proporcionar ciertas notificaciones al dueño y al contratista original. Los contratistas originales pueden proceder a la sección 4.

Si Ud. tiene un contrato con alguien que no sea el contratista original, Ud. debe enviar la Notificación al contratista original de una cuenta no liquidada. Se debe enviar esta notificación al contratista original **A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL SEGUNDO MES DESPUÉS DE CADA MES EN QUE UD. PROPORCIONÓ MANO DE OBRA Y/O MATERIALES Y NO RECIBIÓ PAGO POR ELLOS.** Ud. debe enviar esta notificación cada mes que no reciba el pago debido. A diferencia a las notificaciones de la sección 2, puede ser que esta notificación sea requerida repetidamente. Además, se debe enviar una copia de esta notificación a la persona o entidad con que el demandante tiene un contrato directo.

Todo contratista aparte del contratista original debe enviar una Notificación al dueño de una cuenta no liquidada. Se debe enviar esta notificación al dueño **A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL TERCER MES EN**

QUE UD. PROPORCIONÓ MANO DE OBRA Y/O MATERIALES Y NO RECIBIÓ PAGO POR ELLOS.

Ud. debe enviar esta notificación cada mes que no reciba el pago debido. A diferencia a las notificaciones de la sección 2, puede ser que esta notificación sea requerida repetidamente.

La Notificación al dueño de una cuenta no liquidada debe incluir también lenguaje en cuanto a la “retención de fondos” tal como lo está dispuesto en el capítulo 53. Se debe incluir este lenguaje para advertir al dueño de la necesidad de retener fondos del contratista original para cubrir la demanda de Ud.

AVISO IMPORTANTE: Los demandantes que están obligados a enviar una notificación al contratista original también deben de enviarla al dueño. Se puede cumplir con esto por medio de una carta de notificación que se envía al dueño y al contratista original, o por medio de cartas separadas, siempre y cuando cada carta cumpla con la fecha límite del envío.

4. Presentar el acta del derecho prendario

Después de que se ha proporcionado las notificaciones tal y como está descrita anteriormente en las secciones 2 & 3, el proteger de su derecho a demandar conforme con las leyes que rigen los derechos prendarios, ahora es necesario que presente un acta del derecho prendario del contratista o proveedor de materiales para cobrar dinero del dueño. El acta del derecho prendario es el documento mismo que grava a la propiedad del dueño por medio del derecho prendario. Esta acta debe ser presentada (registrada) para que conste en el registro de bienes inmuebles en la oficina del actuario del condado en el condado en que se ubica la propiedad del dueño o por entregarla en persona o por enviarla por correo al actuario del condado junto con el cobro necesario del registro. Ud. está obligado a presentar no más una sola acta del derecho prendario.

Los contratistas originales deben de registrar el acta del derecho prendario **A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL CUARTO MES DESPUÉS DE, POR ESCRITO, LA TERMINACIÓN, EL ABANDONO, LA LIQUIDACIÓN O LA FINALIZACIÓN DE SU CONTRATO.** Para los proyectos de construcción residencial, los contratistas originales deben de registrar el acta del derecho prendario **A MÁS TARDAR EL DÍA 15º DEL TERCER MES DESPUÉS DE, POR ESCRITO, LA TERMINACIÓN, EL ABANDONO, LA LIQUIDACIÓN O LA FINALIZACIÓN DE SU CONTRATO.**

Los subcontratistas que quieran sujetar su derecho prendario al fondo de dinero retenido para que sean pagados del mismo antes del contratista original deben de registrar el acta del derecho prendario **DENTRO DE LOS 30 DIAS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE**

SE COMPLETA EL TRABAJO. Si la demanda no incluye fondos retenidos, se debe registrar **A MÁS TARDAR EL DÍA 15° DEL CUARTO MES DESPUÉS DEL ÚLTIMO MES EN QUE PROPORCIONÓ MANO DE OBRA O MATERIALES.** Para los proyectos de construcción residencial, subcontratistas deben de registrar el acta del derecho prendario, **A MÁS TARDAR EL DÍA 15° DEL TERCER MES DESPUÉS DEL ÚLTIMO MES EN QUE PROPORCIONÓ MANO DE OBRA O MATERIALES.**

Las personas que proporcionan materiales especialmente fabricados deben de registrar el acta del derecho prendario **A MÁS TARDAR EL DÍA 15° DEL CUARTO MES DESPUÉS DE: (1) EL ÚLTIMO MES EN QUE ENTREGÓ LOS MATERIALES, (2) EL ÚLTIMO MES EN QUE NORMALMENTE SE HABRÍA REQUERIDO EN EL LUGAR DEL PROYECTO LA ENTREGA DE LA ÚLTIMA PARTE DE LOS MATERIALES, O (3) EL ÚLTIMO MES EN QUE OCURRIÓ CUALQUIER INFRACCIÓN SUSTANCIAL AL CONTRATO O LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO ORIGINAL POR EL DUEÑO O EL CONTRATISTA ORIGINAL O CUALQUIER INFRACCIÓN SUSTANCIAL AL SUBCONTRATO O LA TERMINACIÓN DEL SUBCONTRATO POR MEDIO DEL CUAL SE PROPORCIONARON LOS MATERIALES ESPECIALMENTE FABRICADOS.**

AVISO IMPORTANTE: El capítulo 53 dispone numerosos requisitos sustanciales para el acta del derecho prendario. La falta de estricto cumplimiento con estos requisitos podría resultar en la pérdida de su derecho de demandar con del derecho prendario y la posibilidad de que sea responsable en el fuero civil por daños, sanciones establecidas por la ley, y los honorarios del abogado.

Además, registrar el acta del derecho prendario no es el paso final. Se debe enviar una copia del acta registrada del derecho prendario al dueño y, si Usted no tiene un contrato con el contratista original, al mismo, **DENTRO DE 5 DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE EL ACTA DEL DERECHO PRENDARIO SEA REGISTRADA CON EL ACTUARIO DEL CONDADO.** En la práctica, al registrar el acta se debe enviar una copia a ambas partes de inmediato.

5. Ejecución

Se puede ejecutar el derecho prendario del contratista o del proveedor de materiales, ya que sea establecido por la ley o por la constitución, únicamente por medio de un fallo condenatorio de un juzgado con jurisdicción y competencia que de hecho lo ejecute y ordene la venta de la propiedad conforme con el derecho prendario. Se debe presentar una demanda para ejecutar un derecho prendario del contratista o del proveedor de materiales,

ya que sea establecido por la ley o por la constitución, dentro de 4 años de la causa de la demanda.

6. Consideraciones y recursos adicionales

Hay implicaciones adicionales cuando se demanda con el derecho prendario en contra de una propiedad designada como residencia principal de la familia. Para registrar un derecho prendario en una propiedad designada como residencia principal de la familia, la persona que va a proporcionar la mano de obra y el dueño de la propiedad deben ejecutar un contrato por escrito disponiendo las condiciones del acuerdo, y el contrato debe cumplir con ciertos requisitos específicos. Además, cuando se trata de un derecho prendario presentado en contra de una propiedad designada como la residencia principal de la familia, el capítulo 53 impone requisitos sustanciales adicionales para el acta del derecho prendario.

Para obtener información adicional, vaya a <http://www.tenminutementor.com/> y busque “Leyes que rigen los derechos prendarios en Texas.”

Constitución de Texas, Artículo XVI, sección 37

No está perdido todo si se le pasan las intrincadas fechas límites y los complicados requisitos de notificaciones dispuestos en el capítulo 53. Como dicho anteriormente, la constitución de Texas confiere a los contratistas, los artesanos, y a los proveedores de materiales el derecho a una demanda o participación accionaria en los edificios y artículos construidos o reparados por ellos igual al valor de la mano de obra o el material proporcionado para el mismo. Una demanda del derecho prendario que se basa en la constitución “se ejecuta automáticamente”, o sea, no tiene ningún requisito de notificación; entonces, muchas veces los contratistas que no cumplen con las fechas límites y/o los requisitos de notificación del capítulo 53 recurren a sus derechos basados en la constitución que les garantiza el derecho prendario. Sin embargo, el derecho prendario que se basa en la constitución está disponible únicamente si el demandante contrató directamente con el dueño de la propiedad. El que presenta una demanda del derecho prendario basándose en la constitución puede registrar el acta de la demanda del derecho prendario en el registro de bienes inmuebles del condado en que se llevó a cabo la mano de obra o se proporcionaron los materiales y puede presentar un pleito que pide la ejecución de su demanda dentro de 4 años de la fecha en que originó la demanda.

Preparado como un servicio público por la Asociación de abogados jóvenes de Texas y distribuido por la Barra estatal de Texas

Para obtener copias adicionales favor de comunicarse con:

Public Information Department
State Bar of Texas
PO Box 12487
Austin, Texas 78711-2487
(800) 204 – 2222, Ext, 1800
www.texasbar.com

PREPARADO POR

J.P. LECOMPTÉ DE HAYES, BERRY, WHITE & VANZANT, LLP

MUCHAS GRACIAS A JOEL PACE DE LEVATINO PACE, LLP



INTRODUCCIÓN AL DERECHO PRENDARIO DEL CONTRATISTA O PROVEEDOR DE MATERIALES