# 10 BUENAS RAZONES POR LAS QUE LOS PRESTAMISTAS DEBEN DECIR NO A LAS PÉRDIDAS PRIORITARIAS

## 1. Buena voluntad

Si permite que el prestatario comience la construcción antes de que se registre su escritura de fideicomiso, está confiando en la capacidad del prestatario de lograr que la compañía de títulos acepte una indemnización para emitir su póliza sin excepción de posibles gravámenes de mecánicos. La compañía de títulos no puede aceptar la indemnización. Si se rechaza la indemnización, no puede financiar el préstamo y eso generará una pérdida de buena voluntad con el prestatario.

## 2. Costos Adicionales

Incluso si la compañía de títulos emite su política, el prestamista puede enfrentar costos adicionales cuando se registran los gravámenes mecánicos. Su personal, particularmente el departamento administrativo y legal superior, pasará horas adicionales en negociaciones de acuerdos y acciones legales.

## 3. Retrasos de cierre

La inspección para la prioridad de una escritura de fideicomiso no se realiza hasta que se anticipa la grabación. Cuando la inspección de la compañía de títulos revela que la construcción ha comenzado, el cierre se retrasa mientras la compañía de títulos reúne los hechos si es necesario evaluar la aceptabilidad del riesgo creado por el inicio de la construcción antes del registro de la escritura de fideicomiso.

## 4. Demoras en litigios

En caso de que se graben los gravámenes de los mecánicos, puede retrasarse la venta de su préstamo o su pago. La compañía de títulos puede decidir impugnar la validez de los gravámenes. Mientras continúa el litigio necesario, puede incurrir en meses o años de retraso en la venta de su préstamo o en la cancelación de este. No tiene el control que tendría cuando se logra una grabación previa.

## 5. Pérdida de prestamista para llevar

Un prestamista para préstamos no puede comprar su préstamo o hacer un nuevo préstamo ante gravámenes registrados, incluso si la compañía de títulos asegura contra pérdidas o daños debido a la ejecución de los gravámenes. Por ley, muchos prestamistas deben tener una primera posición de gravamen, y el seguro especial del asegurador del título no cumple con esos requisitos legales.

## 6. Comercialización del título

Un comprador puede negarse a comprar el trabajo completo de mejora de cualquier gravamen mecánico que se registre. Esto podría ocasionar que sus fondos estén atados por más tiempo de lo esperado, lo que resultaría en una pérdida de ganancias.

## 7. Publicidad adversa

En caso de acción legal, el nombre del prestamista se usa en la demanda, no la compañía de títulos. Dicha publicidad adversa no es necesaria.

## 8. Retrasos de bancarrota

Para evitar la ejecución hipotecaria de un gravamen mecánico, el prestatario puede declararse en quiebra. En ese caso, sus fondos están atados por períodos de tiempo muy superiores a los contemplados cuando se cobraron los honorarios del préstamo.

## 9. Problemas de ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria de una escritura de fideicomiso registrada antes del inicio de la construcción generalmente extingue los gravámenes de los mecánicos. Tal no es el caso si la construcción comienza antes del registro de su escritura de confianza.

Si la escritura de fideicomiso se registra después de que comienza la construcción, todos los intereses de los reclamantes de gravamen pueden ser superiores a la escritura de fideicomiso. Esto es cierto incluso si el demandante de gravamen comenzó a trabajar después de que se haya registrado la escritura de fideicomiso. Todos los derechos de los reclamantes de gravamen comienzan al mismo tiempo, es decir, en el momento en que se inicia el primer trabajo en el proyec-

## 10. NO tiene el control que tendría cuando se logre una grabación previa.

Prevenir problemas. Si bien nadie hace un préstamo para la construcción esperando problemas, debemos reconocer que surgen proyectos problemáticos. La mejor manera de evitar problemas es anticiparlos. Insista en la inscripción previa del préstamo de construcción. Recuerde, una escritura de fideicomiso registrada antes del inicio de la construcción y antes de que se entreguen los materiales es anterior a las reclamaciones de los gravámenes de cualquier mecánico.

PROVIDENT TITLE COMPANY