

**Manual de referencia para  
el examen de licencia de contratistas  
de la construcción residencial  
y remodeladores residenciales**

# Contenido

**Reglas de Minnesota, Capítulo 2891.0020 - 2891.0050.....Contratistas de la construcción residencial**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 325E.66.....Reclamaciones de seguro para servicios de contratistas residenciales**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 181.723.....Contratistas de la construcción (Clasificación de trabajadores)**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 326B.701.....Registro de contratistas de la construcción**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 326B.082..... Imposición de la CCLD**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 326B.802-.89.....Licenciamiento y regulación de oficios de la construcción**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 327A.....Garantías reglamentarias**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 333.....Nombres ficticios**

**Ley Estatal de Minnesota, Capítulo 514.01-.12.....Retenciones del técnico**

## **Reglas Administrativas de Minnesota**

### **CAPÍTULO 2891, CONTRATISTAS DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL**

#### **2891.0020 REGISTROS.**

A los efectos de esta licencia, el licenciatarario deberá mantener registros que muestren todos los planes, contratos, documentos, registros, recibos y desembolsos por parte de un licenciatarario de todas las transacciones de este como contratista por un período no menor de tres años después de la finalización de cualquier proyecto u obra de construcción a la que se refieran los registros, y deberá mantener los registros disponibles para su inspección por parte del comisionado durante las horas laborales normales. Los registros deben mantenerse en la dirección comercial del licenciatarario.

#### **2891.0040 PRÁCTICAS FRAUDULENTAS, ENGAÑOSAS O DESHONESTAS.**

Subparte 1. **Descripción.** A los efectos de la Ley Estatal de Minnesota, sección 326B.84, subdivisión 1, cláusula (2), los siguientes actos y prácticas se consideran fraudulentos, engañosos o deshonestos:

- A. tergiversación de un hecho significativo por parte del solicitante al obtener una licencia;
- B. participar en publicidad falsa, fraudulenta o engañosa;
- C. realizar cualquier tergiversación u omisión significativa en la adquisición de un contrato de construcción;
- D. cualquier fraude o falsedad en la formalización de, o en la alteración significativa de, cualquier contrato, hipoteca, pagaré u otro documento inherente a una transacción de construcción;
- E. dirigir una empresa de contratación para construcción o remodelación en cualquier nombre que no sea el nombre con el que el contratista obtuvo la licencia, a menos que el licenciatarario haya formalizado un certificado de nombre ficticio ante la secretaría de estado y haya entregado una copia del certificado al comisionado;
- F. participar en una contratación u oferta de contrato mientras la licencia está revocada, suspendida o inactiva por cualquier motivo;
- G. participar en una contratación o prestar un servicio a sabiendas de que está fuera del alcance de la licencia; o bien
- H. realizar cualquier construcción sin obtener los permisos de construcción locales e inspecciones aplicables.

Subp. 2. **No limitación de autoridad.** Nada contenido en esta parte limita la autoridad del comisionado para tomar medidas contra un licenciatarario por prácticas fraudulentas, engañosas o deshonestas no descritas específicamente en esta parte.

#### **2891.0050 PRÁCTICAS INCOMPETENTES, POCO FIABLES O FINANCIERAMENTE IRRESPONSABLES.**

Subparte 1. **Descripción.** A efectos de la Ley Estatal de Minnesota, sección 326B.84, subdivisión 1, cláusula (6), los siguientes actos y prácticas se consideran incompetentes, poco fiables o deshonestos:

- A. el hecho de no mantener cualquier fianza de licencia obligatoria, o beneficios de

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

indemnización por accidente o enfermedad laboral de Minnesota, responsabilidad civil o desempleo según lo requerido por la ley aplicable;

B. acumular \$500 o más en impuestos atrasados, sanciones o intereses adeudados al estado, de acuerdo con la Ley Estatal de Minnesota, sección 270C.72; o bien

C. desviar fondos pagados a un licenciataria con respecto a los fines para los que se destinaron los fondos.

Subp. 2. **No limitación de autoridad.** Nada contenido en esta parte limita la autoridad del comisionado para tomar medidas contra un licenciataria por prácticas incompetentes, poco fiables engañosas o financieramente irresponsables no descritas específicamente en esta parte.

**325E.66 RECLAMACIONES DE SEGURO POR PRODUCTOS Y SERVICIOS PROPIOS DE LA CONTRATACIÓN RESIDENCIAL.**

Subdivisión 1. **Pago o reembolso del deducible del seguro.** Un contratista residencial que presta servicios de reparación o mejora de la vivienda a pagar por un asegurado con los ingresos de una póliza de seguro de propiedad o contingencia no anunciará ni prometerá pagar, directa o indirectamente, como incentivo para la venta o el suministro de bienes o servicios a un asegurado, todo o parte de cualquier deducible u oferta de seguro aplicable ni ofrecerá compensar a un asegurado por prestarle a este cualquier servicio. Si un contratista residencial viola esta sección, la aseguradora a quien el asegurado presentó la reclamación no estará obligado a considerar la cotización preparada por el contratista residencial. El contratista residencial debe entregar una notificación por escrito de los requisitos de esta sección con su cotización inicial. El ajustador o la aseguradora debe entregar una notificación por escrito de los requisitos de esta sección en la cotización inicial relacionada con la reclamación.

Para los fines de esta sección, “contratista residencial” significa un techador residencial, según se define en la sección 326B.802, subdivisión 14; un contratista de la construcción residencial, según se define en la sección 326B.802, subdivisión 11; y un remodelador residencial, según se define en la sección 326B.802, subdivisión 12.

Subd. 2. **Recurso privado.** Si un contratista residencial viola la subdivisión 1, el asegurado o la aseguradora aplicable puede iniciar una acción contra el contratista residencial en un tribunal de jurisdicción competente en razón de los daños sufridos por el asegurado o la aseguradora como consecuencia de la violación del contratista residencial.

Subd. 3. **Cumplimiento público.** El comisionado de trabajo e industria hará cumplir esta sección de conformidad con las secciones 326B.081 a 326B.085.

**Historial:** 2010 c 324 s 1; 2011 c 63 s 1; 2012 c 248 s 1; 2018 c 209 s 1

## 181.723 CONTRATISTAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Subdivisión 1. **Definiciones.** Las definiciones de esta subdivisión se aplican a esta sección.

(a) “Persona” significa cualquier individuo, compañía de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, corporación, sociedad, asociación incorporada o no incorporada, dueño único de una empresa, sociedad anónima o cualquier otra entidad legal o comercial.

(b) “Departamento” significa el Departamento de Trabajo e Industria.

(c) “Comisionado” significa el comisionado de trabajo e industria o un representante debidamente designado del comisionado que es empleado del Departamento de Trabajo e Industria o una persona que trabaja bajo contrato para el Departamento de Trabajo e Industria.

(d) “Individuo” significa un ser humano.

(e) “Día” significa día calendario a menos que se indique otra cosa.

(f) “A sabiendas” significa que se sabe o que podría haberse sabido con el ejercicio de diligencia razonable.

(g) “Entidad empresarial” significa una persona que no sea un individuo o un dueño único de una empresa.

Subd. 2. **Aplicación limitada.** Esta sección solamente se aplica a individuos que prestan servicios de construcción o mejora de edificios residenciales o comerciales en el sector público o privado. Los servicios de construcción y mejora de edificios no incluyen (1) la fabricación, suministro o venta de productos, materiales o mercancías; (2) servicios de paisajismo para el mantenimiento o la extracción de plantas, arbustos, árboles y otra vegetación existentes, independientemente de que los servicios se presten como parte de un contrato para los servicios de construcción o mejora del edificio; y (3) todos los demás servicios de paisajismo, a menos que los demás servicios de paisajismo se presten como parte de un contrato para servicios de construcción o mejora de edificios.

Subd. 3. **Relación empleado-empleador.** Salvo lo dispuesto en la subdivisión 4, a efectos de los capítulos 176, 177, 181A, 182 y 268, a partir del 1 de enero de 2009, un individuo que presta servicios a una persona que está en el curso de su actividad comercial, negocio, profesión u ocupación es un empleado de esa persona y esa persona es un empleador del individuo.

Subd. 4. **Contratista independiente.**

(a) Un individuo es un contratista independiente y no un empleado de la persona a quien el individuo

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

presta servicios en el desempeño del oficio, negocio, profesión u ocupación de esa persona, solamente si dicho individuo:

- (1) mantiene un negocio separado con la oficina, el equipo, los materiales y otras instalaciones propias de ese individuo;
- (2) (i) tiene o ha solicitado un número federal de identificación de empleador o (ii) ha presentado declaraciones de impuestos sobre los ingresos de negocios o de trabajo por cuenta propia al Servicio Federal de Impuestos Internos si el individuo prestó servicios durante el año anterior;
- (3) trabaja bajo contrato para prestar los servicios específicos a esa persona por cantidades específicas de dinero y bajo el cual el individuo controla los medios para prestar los servicios;
- (4) asume los gastos principales relacionados con los servicios que el individuo presta a la persona bajo el contrato;
- (5) es responsable del cumplimiento satisfactorio de los servicios para cuya prestación a la persona el individuo ha sido contratado y es responsable de la falta de cumplimiento de los servicios;
- (6) recibe una remuneración de la persona por los servicios prestados en virtud del contrato a comisión, por tarea realizada o por oferta competitiva y no de ninguna otra manera;
- (7) puede obtener un beneficio o sufrir una pérdida en virtud del contrato al prestar servicios a la persona;
- (8) tiene responsabilidades u obligaciones continuas o recurrentes con relación a su negocio; y
- (9) el éxito o el fracaso del negocio del individuo depende de la relación de los ingresos con los gastos del negocio.

Se presume que un individuo que no está registrado, si lo requiere la sección 326B.701, es empleado de una persona para quien el individuo presta servicios en el curso de su oficio, negocio, profesión u ocupación. La persona a quien se prestaron los servicios puede refutar dicha presunción al demostrar que el individuo no registrado cumplía los nueve factores de este párrafo al momento en que se prestaron los servicios.

(b) Si un individuo es propietario o propietario parcial de una entidad comercial, el individuo es empleado de la persona para quien el individuo presta servicios en el curso de su oficio, negocio, profesión u ocupación, y no es empleado de la entidad comercial en la que el individuo tiene un interés de propiedad, a menos que:

- (1) la entidad comercial cumpla los nueve factores del párrafo (a);
- (2) las facturas y los pagos estén a nombre de la entidad comercial; y
- (3) la entidad comercial se haya registrado en la secretaría de estado, si fuera obligatorio.

Si la entidad comercial en la que el individuo tiene un interés de propiedad no está registrada, si así lo requiere la sección 326B.701, se presume que el individuo es empleado de una persona para quien el individuo presta servicios y no empleado de la entidad comercial en la que el individuo tiene un interés de propiedad. La persona a quien se prestaron los servicios puede refutar dicha presunción al demostrar que el entidad empresarial registrada cumplía los requisitos de las cláusulas (1) a (3) al momento en que se

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

prestaron los servicios.

Subd. 4a. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 2]

Subd. 5. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 3]

Subd. 5a. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 4]

Subd. 6. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 7. **Actividades prohibidas relacionadas con la condición de contratista independiente.**

(a) Las actividades prohibidas en esta subdivisión se suman a las prohibidas en las secciones 326B.081 a 326B.085.

(b) Un individuo no se mantendrá a sí mismo como contratista independiente a menos que cumpla los requisitos de la subdivisión 4.

(c) La persona que presta servicios de construcción en el curso de su oficio, negocio, profesión u ocupación no deberá:

(1) exigir a una persona mediante coerción, tergiversación o medios fraudulentos que adopte la condición de contratista independiente o que forme una entidad comercial;

(2) representar inadecuadamente o clasificar erróneamente, a sabiendas, a un individuo como contratista independiente.

Subd. 7a. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 4]

Subd. 8. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 8a. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 6]

Subd. 9. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 10. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 10a. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 7]

Subd. 11. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 12. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 13. **Elaboración de reglas.** En consulta con el comisionado de recaudación de impuestos y el comisionado de empleo y desarrollo económico, el comisionado podrá adoptar, enmendar, suspender y derogar normas de conformidad con las disposiciones reglamentarias del capítulo 14 que se relacionan con las responsabilidades del comisionado en virtud de esta sección. La presente subdivisión tiene vigencia a partir del 26 de mayo de 2007.

Subd. 14. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

Subd. 15. **Notificación y revisión de ingresos, empleo y desarrollo económico por parte de los comisionados.** Cuando el comisionado tenga razones para creer que una persona ha violado la subdivisión 7, párrafo (b), o (c), cláusula (1) o (2), deberá notificar al comisionado de recaudación de impuestos y al comisionado de empleo y desarrollo económico. Al recibir la notificación del comisionado, el comisionado de recaudación de impuestos deberá revisar las presentaciones de información requeridas según la sección 6041A del Código de Ingresos Internos. El comisionado de recaudación de impuestos también revisará la certificación presentada que se aplica a las declaraciones sometidas a auditoría o investigación según la sección 289A.35.

Subd. 16. MS 2012 [Renumerado 326B.701, subd. 8]

Subd. 17. [Derogado, 2012 c 295 art 2 s 13]

**Historial:** 2007 c 135 art 3 s 15; 2007 c 140 art 8 s 30; art 13 s 4; 2008 c 337s 2; 2009 c 78 art 6 s 17; 2010 c 347 art 3 s 1; lSp2011 c 4 art 3 s 1; 2012 c 295 art 2 s 1-10; 2014 c 305 s 13-17,31

**326B.701 REGISTRO DE CONTRATISTAS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

Subdivisión 1. **Definiciones.** Las siguientes definiciones se aplican a esta sección:

(a) “Entidad empresarial” significa una persona que no sea un individuo o un dueño único de una empresa.

(b) “Documento” o “documentos” incluye documentos, libros, registros, memorandos, datos, contratos, dibujos, gráficos, cuadros, fotografías, grabaciones digitales, de video y audio, registros, cuentas, archivos, declaraciones, cartas, correos electrónicos, facturas, proyectos de ley, notas y calendarios mantenidos de cualquier forma o manera.

Subd. 2. **Aplicabilidad; requisito de registro.**

(a) Las personas que prestan servicios de construcción o mejora de edificios residenciales o comerciales en el sector público o privado, como se describe en la subdivisión 2, deben registrarse con el comisionado como se dispone en esta sección. El propósito de la inscripción es ayudar al Departamento de Trabajo e Industria, al Departamento de Empleo y Desarrollo Económico y al Departamento de Recaudación de Impuestos a hacer cumplir las leyes relacionadas con la clasificación errónea de empleados.

(b) Salvo lo dispuesto en el párrafo (c), cualquier persona que preste servicios de construcción en el estado el 15 de septiembre de 2012 o en fecha posterior, debe registrarse con el comisionado como se estipula en esta sección antes de prestar servicios de construcción para otra persona. Los requisitos para el registro según esta sección no sustituyen a, ni eximen a una persona de cumplir con, cualquier otra ley que requiera que la persona obtenga una licencia, obtenga un certificado o se registre.

(c) Los requisitos de registro de esta sección no se aplican a:

(1) una persona que, al momento en que presta los servicios de construcción, tenga una licencia, certificado o registro vigente según el capítulo 299M o 326B;

(2) una persona que posea un certificado de exención de contratista independiente emitido según esta sección y que esté vigente el 15 de septiembre de 2012, salvo que la persona debe registrarse según esta sección, a más tardar, en la fecha en que el certificado de exención caduque, se revoque o se cancele;

(3) una persona que haya entregado una fianza al estado según la sección 326B.197 o 326B.46;

(4) un empleado de la persona que presta los servicios de construcción, si la persona cumple con las leyes relacionadas con el empleo de esa persona al momento en que se prestaron los servicios de construcción;

(5) un arquitecto o ingeniero profesional que desempeñe la práctica profesional según se define en la sección 326.02, subdivisiones 2 y 3;

(6) un distrito escolar o universidad técnica que se rige según el capítulo 136F;

(7) una persona que presta servicios de construcción de manera voluntaria, incluso, entre otros, Habitat for Humanity y Builders Outreach Foundation, y sus voluntarios individuales cuando participan en actividades en nombre dichas organizaciones; o

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (8) una persona exenta de licencia según la sección 326B.805, subdivisión 6, cláusula (5).

**Subd. 3. Solicitud de registro.**

(a) Las personas que deben registrarse según esta sección deben presentar electrónicamente, en la manera estipulada por el comisionado, una solicitud completa de conformidad con los párrafos (b) a (d).

(b) Una solicitud completa debe incluir toda la información siguiente sobre cualquier persona que se registre como individuo o dueño único de una empresa, o que posea el 25 por ciento o más de una entidad comercial registrada:

- (1) el nombre legal completo del individuo y su cargo en la empresa del solicitante;
- (2) la dirección comercial y el número de teléfono del individuo;
- (3) el porcentaje de la empresa que es propiedad del individuo solicitante; y
- (4) el número de Seguro Social del individuo.

(c) Una solicitud completa también debe incluir la siguiente información:

- (1) el nombre legal del solicitante, el nombre ficticio presentado ante la secretaría de estado, si lo hubiera, la dirección comercial designada, la dirección física, el número telefónico y la dirección de correo electrónico;
- (2) el número de identificación tributario de Minnesota del solicitante, si se requiere o se ha emitido;
- (3) el número federal de identificación de empleador del solicitante, si se requiere o se ha emitido uno;
- (4) pruebas del estado activo de la documentación comercial del solicitante ante la secretaría de estado, si se requiere o se ha emitido;
- (5) si el solicitante tiene empleados al momento de presentar la solicitud;
- (6) los nombres de todas las demás personas que tienen un interés de propiedad en la entidad comercial que no se identifican en el párrafo (b), y el porcentaje del interés de propiedad de cada persona, salvo que no es necesario presentar los nombres de los accionistas que tienen menos del diez por ciento de la propiedad en una corporación que cotiza en bolsa;
- (7) información que documente el cumplimiento de las leyes sobre indemnización por accidente o enfermedad laboral y seguro de desempleo;
- (8) una certificación de que la persona que firma la solicitud: la ha revisado, ha determinado que la información presentada es verdadera y exacta, y ha determinado que la persona que firma está autorizada par firmar y presentar la solicitud como agente del solicitante. El nombre de la persona firmante, consignado en una solicitud electrónica, constituirá una firma válida del agente en nombre del solicitante; y
- (9) una autorización firmada para que el Departamento de Trabajo e Industria verifique la información presentada en la solicitud o adjunta a esta.

(d) Una persona registrada debe notificar al comisionado dentro de los 15 días después de que haya un cambio en cualquier parte de la información de la solicitud aprobada. Dicha notificación debe presentarse electrónicamente en la forma estipulada por el comisionado. Sin embargo, si ha cambiado la estructura de

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

la entidad comercial o la forma legal de la entidad comercial, la persona debe presentar una nueva solicitud de registro y pagar un nuevo cargo de registro, si corresponde, para la nueva entidad comercial.

(e) La persona registrada debe mantener su registro mientras presta servicios de construcción a otra persona. Las disposiciones de las secciones 326B.091, 326B.094, 326B.095 y 326B.097 se aplican a esta sección. Una persona cuyo registro haya caducado no prestará servicios de construcción para otra persona si el registro es obligatorio según esta sección. Los marcos de tiempo para la solicitud de registro y la caducidad son los siguientes:

- (1) todos los registros emitidos el 31 de diciembre de 2015 o antes, caducan el 31 de diciembre de 2015;
- (2) todos los registros emitidos después del 31 de diciembre de 2015, caducan el siguiente 31 de diciembre de cada año impar; y
- (3) una persona puede presentar una solicitud de registro o renovación a partir del 1 de octubre del año en que caduca el registro. Si se presenta una solicitud de renovación después del 1 de diciembre del año de caducidad, el registro puede caducar antes de que el departamento lo haya emitido o denegado.

### Subd. 4. **Sitio web.**

(a) El comisionado desarrollará y mantendrá un sitio web donde los solicitantes de registro puedan presentar su solicitud. El sitio web estará diseñado para recibir y procesar solicitudes de registro y emitir certificados de registro en forma rápida y electrónica a los solicitantes que cumplen los requisitos.

(b) El comisionado mantendrá los certificados de registro en el sitio web público oficial del departamento, el cual incluirá la siguiente información:

- (1) el nombre comercial legal de la persona registrada, incluido todo nombre ficticio, tal como se presentó ante la secretaría de estado;
- (2) la dirección comercial de la persona designada en la solicitud; y
- (3) la fecha de vigencia y la fecha de caducidad del registro.

### Subd. 5. **Actividades prohibidas relacionadas con el registro.**

(a) Las actividades prohibidas en esta subdivisión se suman a las prohibidas en las secciones 326B.081 a 326B.085.

(b) La persona que presta servicios de construcción en el curso de su oficio, negocio, profesión u ocupación no deberá:

- (1) trabajar bajo contrato ni prestar servicios de construcción a otra persona sin registrarse antes si así lo exige esta sección;
- (2) trabajar bajo contrato ni pagar a otra persona para que preste servicios de construcción si la otra persona no se ha registrado si así lo exige la subdivisión 2. Se considerarán como una sola violación todos los pagos por servicios de construcción en un solo sitio del proyecto a una persona no registrada. No constituye una violación de esta cláusula:

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (i) que una persona contrate o pague a otra no registrada si esta estaba registrada al momento en que se formalizó el contrato de servicios de construcción; o
- (ii) que un propietario de vivienda o empresa contrate o pague a una persona no registrada si el propietario de vivienda o empresa no está en el oficio, negocio, profesión u ocupación de prestar servicios de construcción o mejora de edificios; o
- (3) ser sancionado por violaciones de esta subdivisión que sean cometidas por otra persona. Esta cláusula se aplica únicamente a las violaciones de este párrafo.

### Subd. 6. **Cumplimiento; recursos y sanciones.**

(a) Sin perjuicio de la cantidad máxima de la sanción en la sección 326B.082, subdivisiones 7 y 12, la sanción máxima por no registrarse es de \$2,000, pero el comisionado condonará la sanción si la persona se registra dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la orden de sanción.

(b) La sanción por contratar o pagar a una persona no registrada para que preste servicios de construcción en violación de la subdivisión 5, párrafo (b), cláusula (2), será la prevista en la sección 326B.082, subdivisiones 7 y 12, pero el comisionado condonará la sanción por la primera violación.

Subd. 7. **Requisito de notificación.** La notificación de una orden de sanción por no registrarse debe incluir una declaración de que la sanción será condonada si la persona se registra dentro de los 30 días de la fecha de la orden de sanción.

Subd. 8. **Datos clasificados.** Los datos en las solicitudes y toda documentación obligatoria que se presenta al comisionado según esta sección son datos privados sobre individuos o datos no públicos según se define en la sección 13.02. Los datos de los certificados de registro emitidos por el comisionado son datos públicos, excepto que la información de registro publicada en el sitio web del departamento puede consultarse solamente con fines de verificación del registro. Los datos que documentan una revocación o cancelación de un certificado son datos públicos. A petición del Departamento de Recaudación de Impuestos o del Departamento de Empleo y Desarrollo Económico, el comisionado puede revelar al departamento solicitante datos clasificados como privados o no públicos según esta subdivisión o datos de investigación que no son públicos según la sección 13.39 que se relacionan con la emisión o denegación de solicitudes o revocaciones de certificados.

**Historial:** 2007c 135 art 3 s 15; 2010 c 347 art 3 s 1; lSp2011 c 4 art 3 s 1; 2012 c 295 art2 s 3,4,5,7,10; 2014 c 305 s 14,15,17,26,31; 2015 c 54 art 1 s 18

**326B.082 CUMPLIMIENTO.**

Subdivisión 1. **Recursos disponibles.** El comisionado puede hacer cumplir toda la ley aplicable según esta sección. El comisionado puede hacer uso de cualquier disposición de cumplimiento en esta sección, como la determinación de sanciones monetarias, contra una persona obligada a tener una licencia, registro, certificado o permiso según la ley aplicable, en base a una conducta que otorgaría motivos para emprender acciones contra un licenciataria, titular de registro, titular de certificado o titular de permiso según la ley aplicable. El uso de una disposición de cumplimiento en esta sección no impedirá la aplicación de ninguna otra disposición de cumplimiento en esta sección o estipulada por la ley de otra manera.

**Subd. 2. Acceso a información y propiedad; citaciones.**

(a) A fin de cumplir los propósitos de la ley aplicable, el comisionado podrá:

- (1) administrar juramentos y afirmaciones, certificar actos oficiales, entrevistar, interrogar, tomar declaraciones orales o escritas y tomar declaraciones juradas;
- (2) solicitar, examinar, tomar posesión, someter a prueba, tomar muestras, medir, fotografiar, grabar y copiar cualquier documento, aparato, dispositivo, equipo o material;
- (3) en el lugar y la hora indicados por el comisionado, solicitar a las personas que comparezcan ante el comisionado para dar testimonio y presentar documentos, aparatos, dispositivos, equipo o materiales;
- (4) emitir citaciones para coaccionar a las personas a comparecer ante el comisionado a fin de dar testimonio y presentar documentos, aparatos, dispositivos, equipo o materiales;
- (5) con o sin preaviso, ingresar sin demora en cualquier propiedad, pública o privada, con el propósito de emprender cualquier acción autorizada por esta subdivisión o la ley aplicable, como la obtención de información, reparación infracciones o realizar estudios, inspecciones o investigaciones.

(b) Las a quienes el comisionado solicite dar testimonio o presentar documentos, aparatos, dispositivos, equipo o materiales deberán responder dentro del tiempo y de la manera especificada por el comisionado. Si en la solicitud no se especifica tiempo para responder, se presentará una respuesta dentro de los 30 días siguientes a la notificación de la solicitud por parte del comisionado.

(c) Ante la denegación o la denegación prevista de un propietario, arrendatario, representante del propietario o representante del arrendatario a permitir el ingreso del comisionado a la propiedad como se estipula en el párrafo (a), el comisionado podrá solicitar una orden de inspección administrativa en el Tribunal de Distrito del Condado de Ramsey o, a discreción del comisionado, en el tribunal de distrito del condado donde se encuentra la propiedad. El comisionado puede prever que un propietario o arrendatario impedirá la entrada si el este o su representante ha impedido la entrada en una ocasión anterior o ha informado al comisionado que se le impedirá entrar. Ante la demostración de causa probable administrativa por parte del comisionado, el tribunal de distrito emitirá una orden de inspección administrativa que obligue al propietario o arrendatario a permitir que el comisionado ingrese a la propiedad para los propósitos especificados en el párrafo (a).

(d) Ante la solicitud del comisionado, un tribunal de distrito tratará la desobediencia de cualquier persona a una citación legalmente emitida por el comisionado según esta subdivisión como un desacato al

tribunal.

Subd. 3. **Servicio.** A menos que se especifique otra cosa, la entrega de un documento a una persona conforme a esta sección o la sección 326B.083 puede ser por correo postal, por entrega en mano o de acuerdo con cualquier consentimiento para la entrega presentado al comisionado. La entrega por correo postal se realizará de la manera prevista en las Reglas de Minnesota, parte 1400.5550, subparte 2. La entrega en mano se realizará de la manera prevista en las Reglas de Minnesota, parte 1400.5550, subparte 3.

Subd. 4. **Transmisión por fax.** Cuando esta sección o la sección 326B.083 permita que una solicitud de reconsideración o solicitud de audiencia se envíe por fax al comisionado, la transmisión por fax no deberá exceder las 15 páginas. La solicitud se considerará entregada puntualmente si el comisionado recibe el fax en el número de fax identificado por este en la orden o notificación de violación, a más tardar a las 4:30 p.m. hora central del último día permitido para enviar la solicitud por fax. Cuando se cuestione la calidad o autenticidad de la solicitud enviada por fax, el comisionado podrá exigir que se presente la solicitud original. Cuando el comisionado no haya cuestionado la calidad o autenticidad de la solicitud enviada por fax y la solicitud se haya enviada por fax de conformidad con esta subdivisión, la persona que envía la solicitud por fax no necesitará presentar la solicitud original al comisionado.

Subd. 5. **Cálculo del tiempo.** Al calcular cualquier período de tiempo estipulado o permitido por esta sección, no se incluirá el día del acto, evento o incumplimiento a partir del cual comienza a contarse el período de tiempo designado. Se incluirá el último día del período así calculado, a menos que sea un sábado, domingo o feriado legal, en cuyo caso el período se extenderá hasta el día siguiente que no sea un sábado, domingo o feriado legal.

**Subd. 6. Notificaciones de violación.**

(a) El comisionado puede emitir una notificación de violación a cualquier persona que el comisionado determine que ha cometido una violación de la ley aplicable. La notificación de violación debe incluir un resumen de los hechos que constituyen la violación y la ley aplicable que se ha violado. La notificación de violación puede requerir que la persona rectifique la violación. Si se requiere una rectificación, la notificación de violación debe indicar la fecha límite para rectificarla.

(b) El comisionado emitirá la notificación de violación mediante:

(1) la entrega de la notificación de violación al propietario o a la persona que cometió la violación; o

(2) La publicación de la notificación de violación en el lugar donde esta se cometió.

(c) Si la persona a quien el comisionado ha emitido la notificación de violación cree que dicha notificación se emitió por error, entonces la persona puede solicitar la reconsideración de las partes de la notificación que cree que son erróneas. La solicitud de reconsideración debe hacerse por escrito y entregarse, enviarse por fax o correo electrónico al comisionado a la dirección, número de fax o dirección de correo electrónico que se especifica en la notificación de violación, a más tardar, el décimo día después

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

de que el comisionado emitió la notificación de violación. La fecha en que una solicitud de reconsideración se entrega por correo postal será la fecha del matasellos en el sobre en el cual se envía la solicitud de reconsideración por correo postal. Si la persona no entrega ni envía por fax o correo electrónico una solicitud escrita de reconsideración o si dicha solicitud no se entrega ni se envía por fax al comisionado, a más tardar, el décimo día después de que el comisionado emitió la notificación de violación, esa notificación se constituirá en una orden definitiva del comisionado y no estará sujeta a revisión de ningún tribunal o agencia. La solicitud de reconsideración debe:

- (1) especificar qué partes de la notificación de violación la persona considera que son erróneas;
- (2) explicar por qué la persona cree que las partes son erróneas; y
- (3) proveer documentación en respaldo de la solicitud de reconsideración.

El comisionado responderá por escrito a las solicitudes de reconsideración hechas en virtud de este párrafo dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud. Una solicitud de reconsideración no suspende un requisito para rectificar una violación como se establece en la notificación de violación. Después de examinar la solicitud de reconsideración, el comisionado puede afirmar, modificar o revocar la notificación de violación. La respuesta del comisionado a una solicitud de reconsideración es definitiva y no se sujetará a la revisión de ningún tribunal o agencia.

### Subd. 7. **Órdenes administrativas; rectificación; determinación de sanciones monetarias.**

(a) El comisionado puede emitir una orden administrativa a cualquier persona que el comisionado determine que ha cometido una violación de la ley aplicable. El comisionado emitirá la orden administrativa mediante la entrega de la orden administrativa a la persona. La orden administrativa puede exigir que la persona rectifique la violación, puede exigir que la persona cese y desista de cometer la violación, y puede imponer sanciones monetarias. Al emitir órdenes administrativas, el comisionado deberá seguir los procedimientos descritos en la sección 326B.083. Salvo lo dispuesto en el párrafo (b), el comisionado puede emitir a cada persona una sanción monetaria de hasta \$ 10,000 por cada violación de la ley aplicable cometida por esa persona. El comisionado puede ordenar que parte o la totalidad de la multa monetaria sea condonada si la persona a quien se emite la orden demuestra al comisionado, a más tardar, el 31º día después de emitida la orden la persona ha rectificado la violación o ha desarrollado un plan de rectificación aceptable para el comisionado.

(b) El comisionado puede emitir una orden administrativa por no rectificar una violación dentro del plazo establecido en una orden administrativa final emitida conforme al párrafo (a). Cada día después de la fecha límite durante la cual la violación permanece sin rectificar constituye una violación separada para propósitos de calcular el monto máximo de la sanción monetaria.

(c) Ante la solicitud del comisionado, un tribunal de distrito tratará la desobediencia de cualquier persona para rectificar una violación como lo requiere una orden administrativa final emitida por el comisionado según esta subdivisión como un desacato al tribunal.

### Subd. 8. **Audiencias relacionadas con órdenes administrativas.**

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

(a) Dentro de 30 días después de que el comisionado emita una orden administrativa o dentro de 20 días después de que el comisionado emita la notificación según la Sección 326B.083, subdivisión 3, párrafo (b), cláusula (3), la persona a quien se le emite la orden o notificación administrativa puede solicitar una audiencia acelerada para revisar la orden o notificación del comisionado. La solicitud de audiencia debe hacerse por escrito y entregarse, enviarse por fax o correo electrónico al comisionado a la dirección, número de fax o dirección de correo electrónico que se especifica en la orden o notificación. Si la persona no solicita una audiencia o si la solicitud escrita de la persona para la audiencia no se entrega ni envía por fax o por correo electrónico al comisionado, a más tardar, el 30º día después de que el comisionado emita la orden administrativa o el 20º día después de que el comisionado emita la notificación según la sección 326B.083, subdivisión 3, párrafo (b), cláusula (3), la orden se constituirá en una orden definitiva del comisionado y no estará sujeta a revisión de ningún tribunal o agencia. La fecha en que una solicitud de audiencia se entrega por correo postal será la fecha del matasellos en el sobre en el cual se envía la solicitud de audiencia por correo postal. La solicitud de audiencia debe indicar específicamente las razones para solicitar la revisión de la orden o notificación. La persona a quien se emite la orden o notificación y el comisionado son las partes que celebran la audiencia acelerada. El comisionado debe notificar a la persona a quien se expide la orden o notificación sobre la hora y el lugar de la audiencia al menos 15 días antes de la audiencia. La audiencia acelerada debe celebrarse dentro de los 45 días después de que el comisionado haya recibido una solicitud de audiencia, a menos que las partes convengan una fecha posterior.

(b) Las partes pueden presentar argumentos por escrito si lo permite el juez de derecho administrativo. Todos los argumentos por escrito deben presentarse dentro de los diez días siguientes a la finalización de la audiencia o al recibo de cualquier prueba tardía que las partes y el juez de derecho administrativo hayan acordado que debe recibirse en el expediente, lo que sea posterior. La audiencia se realizará según las Reglas de Minnesota, partes 1400.8510 a 1400.8612, conforme a lo modificado por esta subdivisión. En consulta con la agencia, la Oficina de Audiencias Administrativas podrá adoptar reglas específicamente aplicables a los casos según esta sección.

(c) El juez de derecho administrativo expedirá un informe con decisiones sobre cuestiones de hecho, conclusiones jurídicas y una orden recomendada al comisionado dentro de los 30 días siguientes a la finalización de la audiencia, el recibo de las pruebas tardías o la presentación de argumentos escritos, lo que sea posterior.

(d) Si el juez de derecho administrativo llega a la conclusión de que la audiencia fue solicitada únicamente con fines de demora o que la solicitud de audiencia fue sin mérito, el comisionado podrá agregar a la cantidad de la sanción los costos que la Oficina de Audiencias Administrativas le cobró al departamento para la audiencia.

(e) Si se ha celebrado una audiencia, el comisionado no emitirá una orden definitiva hasta al menos cinco días después de la fecha del informe del juez de derecho administrativo. Toda persona perjudicada por el informe del juez de derecho administrativo podrá, dentro de esos cinco días, presentar comentarios escritos al comisionado sobre el informe y el comisionado considerará e inscribirá los comentarios en el expediente. La orden definitiva del comisionado deberá cumplir las Secciones 14.61, subdivisión 2, y 14.62, subdivisiones 1 y 2a, y podrá apelarse de la manera prevista en las Secciones 14.63

a 14.69.

Subd. 9. **Medidas cautelares.** Además de cualquier otro recurso estipulado por la ley, el comisionado puede presentar una moción de medida cautelar en el Tribunal de Distrito del Condado de Ramsey o, a discreción del comisionado, en el tribunal de distrito del condado donde el comisionado ha determinado que ha ocurrido o está a punto de ocurrir una violación de la ley aplicable a fin de neutralizar esa violación. El tribunal de distrito otorgará una orden de restricción temporal y otras medidas cautelares si determina que una persona ha participado o está a punto de participar en un acto, conducta o práctica que constituye una violación de la ley aplicable. No se exigirá al comisionado que demuestre el daño irreparable en cuestión.

Subd. 10. **Órdenes de suspensión.**

(a) Si el comisionado determina en base a una inspección o investigación que una persona ha violado o está a punto de violar la ley aplicable, el comisionado puede emitir a la persona una orden de suspensión que exija que la persona cese y desista de cometer la violación.

(b) Si el comisionado determina que existe una condición en la propiedad inmobiliaria que viola la ley aplicable, el comisionado podrá emitir una orden de suspensión al propietario o arrendatario de la propiedad inmobiliaria para cesar y desistir de cometer la violación y también rectificar la condición que está en violación.

(c) El comisionado emitirá la orden de suspensión de la obra mediante:

- (1) la entrega de la orden a la persona que ha cometido o está a punto de cometer la violación;
- (2) la exhibición de la orden en el sitio donde se cometió o está a punto de cometerse la violación o en el sitio donde existe la condición de violación; o
- (3) la entrega de la orden a cualquier propietario o arrendatario de la propiedad inmobiliaria donde existe la condición de violación.

(d) una orden de suspensión deberá:

- (1) describir el acto, conducta o práctica que se ha cometido o se va a cometer, o bien la condición, e incluir una referencia a la ley aplicable que el acto, conducta, práctica o condición viola o violaría; y
- (2) notificar de que cualquier persona perjudicada por la orden de suspensión puede solicitar una audiencia como se dispone en el párrafo (e).

(e) Dentro de los 30 días después de que el comisionado emita una orden de suspensión, cualquier persona perjudicada por la orden puede solicitar una audiencia acelerada para revisar la acción del comisionado. La solicitud de audiencia debe hacerse por escrito y entregarse o enviarse por fax al comisionado a la dirección o número de fax que se especifica en la orden. Si la persona no solicita una audiencia o si la solicitud escrita de dicha persona no se entrega ni se envía por fax al comisionado, a más tardar, el 30º día después de que el comisionado emitió la orden de suspensión, la orden se constituirá en una orden definitiva del comisionado y no estará sujeta a revisión de ningún tribunal o agencia. La fecha en que una solicitud de audiencia se entrega por correo postal será la fecha del matasellos en el sobre en el

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

cual se envía la solicitud de audiencia por correo postal. La solicitud de audiencia debe indicar específicamente las razones para solicitar la revisión de la orden. La persona que solicitó la audiencia y el comisionado son las partes que celebran la audiencia acelerada. La audiencia se iniciará dentro de los diez días después de que el comisionado reciba la solicitud de audiencia. La audiencia se realizará según las Reglas de Minnesota, partes 1400.8510 a 1400.8612, conforme a lo modificado por esta subdivisión. El juez de derecho administrativo expedirá un informe con decisiones sobre cuestiones de hecho, conclusiones jurídicas y una orden recomendada dentro de los diez días siguientes a la finalización de la audiencia, el recibo de las pruebas tardías o la presentación de argumentos escritos, lo que sea posterior. Cualquier parte perjudicada por el informe del juez de derecho administrativo tendrá cinco días después de la fecha del informe del juez de derecho administrativo para presentar excepciones escritas y argumentos al comisionado el comisionado considerará e inscribirá en el expediente. Dentro de 15 días después de recibir el informe del juez de derecho administrativo, el comisionado emitirá una orden de anulación, modificación o imposición de la orden de detención. El comisionado y la persona que solicita la audiencia podrán, mediante acuerdo mutuo, prolongar cualquier período de tiempo descrito en este párrafo. En consulta con la agencia, la Oficina de Audiencias Administrativas podrá adoptar reglas específicamente aplicables a los casos según esta subdivisión.

(f) Una orden de detención emitida según esta subdivisión estará vigente hasta que sea modificada o anulada por el comisionado o un tribunal de apelación. La audiencia administrativa establecida por esta subdivisión y toda revisión judicial de apelación según lo establecido en el capítulo 14 constituirá el recurso exclusivo para cualquier persona perjudicada por una orden de suspensión.

(g) Ante la solicitud del comisionado, un tribunal de distrito tratará la desobediencia de cualquier persona respecto de una orden de suspensión final legalmente emitida por el comisionado según esta subdivisión como un desacato al tribunal.

### Subd. 11. **Órdenes de concesión de licencias; motivos; nueva solicitud.**

(a) El comisionado puede denegar una solicitud de permiso, licencia, registro o certificado si el solicitante no reúne o no mantiene los requisitos mínimos para poseer el permiso, licencia, registro o certificado, o tiene infracciones sin resolver, cargos impagos o sanciones monetarias relacionadas con la actividad para la que se ha solicitado o emitido el permiso, licencia, registro o certificado.

(b) El comisionado podrá denegar, suspender, limitar, imponer condiciones o revocar el permiso, licencia, registro o certificado de una persona, o sancionar a la persona que posea el permiso, licencia, registro o certificado, o actúe como persona apta para ello, si el comisionado considera que dicha persona:

- (1) cometió una o más violaciones de la ley aplicable;
- (2) presentó información falsa o engañosa al estado en relación con actividades para las cuales se emitió el permiso, licencia, registro o certificado, o en relación con la solicitud del permiso, licencia, registro o certificado;
- (3) permitió la modificación o uso del permiso, licencia, registro o certificado de la persona por parte de otra persona;
- (4) en los cinco años anteriores, fue condenada por un delito relacionado con actividades para las

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

que se expidió el permiso, la licencia, el registro o el certificado;

(5) violó: (i) una orden administrativa final emitida según la subdivisión 7, (ii) una orden de suspensión final emitida según la subdivisión 10, (iii) una medida cautelar emitida según la subdivisión 9, o (iv) una orden de consentimiento u orden definitiva del comisionado;

(6) no cooperó con la petición de un comisionado de dar testimonio, presentar documentos, cosas, aparatos, dispositivos, equipo o materiales, o de acceder a la propiedad según la subdivisión 2;

(7) tomó represalias de cualquier manera contra cualquier empleado o persona que es interrogada, coopera con, o provee información al comisionado o a un empleado o agente autorizado por el comisionado que procura ingresar a la propiedad o acceder a cosas según la subdivisión 2;

(8) participó en cualquier acto o práctica fraudulenta, engañosa o deshonesto; o

(9) realizó trabajo relacionado con el permiso, licencia, registro o certificado o condujo los asuntos de la persona de una manera que revela incompetencia, falta de confianza o irresponsabilidad financiera.

(c) Si el comisionado revoca o deniega el permiso, licencia, registro o certificado de una persona según el párrafo (b), se le prohíbe a la persona volver a solicitar el mismo tipo de permiso, licencia, registro o certificado al menos por dos años después de la fecha de vigencia de la revocación o denegación. Como condición para la nueva solicitud, el comisionado podrá exigir que la persona obtenga una fianza o cumpla con condiciones razonables adicionales que el comisionado estime necesarias para la protección del público.

(d) Si un permiso, licencia, registro o certificado caduca o se cede, retira o cancela, o de alguna otra manera pierde su validez, el comisionado puede iniciar un procedimiento según esta subdivisión dentro de los dos años después de que el permiso, licencia, registro o certificado tuvo vigencia por última vez e ingresar una orden de revocación o suspensión a partir de la última fecha en que el permiso, licencia, registro, o el certificado estuvo vigente.

### **Subd. 12. Emisión de órdenes de concesión de licencias; audiencias relacionadas con órdenes de concesión de licencias.**

(a) Si el comisionado determina que un permiso, licencia, registro o certificado debe condicionarse, limitarse, suspenderse, revocarse o denegarse según la subdivisión 11, o que el titular de permiso, registro, certificado o licenciataria debe sancionarse según la subdivisión 11, entonces el comisionado emitirá a la persona una orden para denegar, condicionar, limitar, suspender o revocar el permiso, licencia, registro o certificado de esa persona, o para sancionar al titular de permiso, registro, certificado o licenciataria.

(b) Cualquier orden emitida según el párrafo (a) puede incluir una determinación de sanciones monetarias y puede exigir que la persona cese y desista de cometer la violación o de cometer el acto, conducta o práctica establecidos en la subdivisión 11, párrafo (b). La sanción monetaria puede ser de hasta \$10,000 por cada violación o acto, conducta o práctica cometida por la persona. Al emitir órdenes conforme al párrafo (a), deberán seguirse los procedimientos de la sección 326B.083.

(c) El titular de permiso, registro, certificado o licenciataria, o el solicitante a quien el comisionado emita una orden conforme al párrafo (a) tendrá 30 días después de la emisión de la orden para solicitar una

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

audiencia. La solicitud de audiencia debe hacerse por escrito y entregarse, enviarse por fax o correo electrónico al comisionado a la dirección, número de fax o dirección de correo electrónico que se especifica en la orden, a más tardar, el 30° día después de emitirse la orden. Si la persona no solicita una audiencia o si la solicitud escrita de dicha persona no se entrega ni se envía por fax o correo electrónico al comisionado, a más tardar, el 30° día después de emitirse la orden, la orden se constituirá en una orden definitiva del comisionado y no estará sujeta a revisión de ningún tribunal o agencia. La fecha en que una solicitud de audiencia se entrega por correo postal será la fecha del matasellos en el sobre en el cual se envía la solicitud de audiencia por correo postal. Si la persona presenta al comisionado una solicitud oportuna de audiencia, la orden se suspende a menos que el comisionado suspenda sumariamente la licencia, registro, certificado, o permiso según la subdivisión 13, y una audiencia de caso impugnado se llevará a cabo de acuerdo con el capítulo 14.

**Subd. 13. Suspensión sumaria.** En cualquier caso en que el comisionado haya emitido una orden de revocar, suspender o denegar una licencia, registro, certificado o permiso según las subdivisiones 11, párrafo (b), y 12, el comisionado podrá suspender sumariamente el permiso, licencia, registro o certificado de la persona antes de que la orden se constituya en una orden definitiva. El comisionado emitirá una orden de suspensión sumaria cuando la seguridad de la vida o la propiedad esté amenazada o para prevenir la comisión de actos fraudulentos, engañosos, poco fiables o deshonestos contra el público. La suspensión sumaria no afectará la fecha límite para presentar una solicitud de audiencia según la subdivisión 12. Si el comisionado suspende sumariamente el permiso, licencia, registro o certificado de una persona, una solicitud oportuna de audiencia que se presente según la subdivisión 12 también se considerará como una solicitud oportuna de audiencia para la continuidad de la suspensión sumaria. Si el comisionado suspende sumariamente el permiso, licencia, registro o certificado de una persona según esta subdivisión y la persona presenta una solicitud oportuna para una audiencia, entonces, deberá realizarse una audiencia para la continuidad de la suspensión sumaria dentro de los diez días después de que el comisionado reciba la solicitud de audiencia a menos que las partes convengan una fecha posterior.

**Subd. 14. Plan para determinar sanciones.** El comisionado puede preparar un plan para determinar las sanciones por órdenes emitidas según la subdivisión 7 o 12. El comisionado concederá un período de 30 días para comentarios del público sobre cualquier plan de este tipo. Se presumirá razonable la determinación de sanciones por parte del comisionado de conformidad con el plan.

**Subd. 15. Efecto sobre otras leyes.** Ninguna parte de esta sección se interpretará que limita la aplicación de otras leyes estatales o federales, incluyendo específicamente, entre otras, la sección 270C.72, que requiere suspensión, revocación, denegación o negativa a renovar un permiso, licencia, registro o certificado emitido por el comisionado.

**Subd. 16. Penas por delitos menores.** Salvo que la ley disponga otra cosa, una persona que viole una ley aplicable es culpable de un delito menor.

**Subd. 17. Revocación y suspensión de licencia.** Si una persona no paga una sanción adeudada según esta sección o la sección 326B.083, el comisionado podrá revocar, suspender o denegar alguna o todas las licencias, permisos, certificados y registros emitidos por el departamento.

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

**Historial:** *2007 c 140 art 3 s 2; 2008 c 337s 42-46; 2009 c 86 art 1 s 58; 2010 c 183 s 1; 2013 c 85 art 2 s 5; 2015 c 54 art 1 s 2; 1Sp2019 c7 art 9 s 4-6*

**326B.802 DEFINICIONES.**

Subdivisión 1. **Aplicabilidad.** Las definiciones de esta sección se aplican a los puntos 326B.802 a 326B.885.

Subd. 2. **Afiliado.** Un “afiliado” de otra persona significa cualquier persona que directa o indirectamente controla, es controlada por o está bajo control común con la otra persona.

Subd. 3. **Ingresos brutos anuales.** “Ingresos brutos anuales” significa la cantidad total derivada de las actividades de contratación o remodelación residencial, independientemente de dónde se realicen las actividades, y no debe reducirse en razón del costo de los bienes vendidos, gastos, pérdidas o cualquier otra cantidad.

Subd. 4. **Arrendatario.** “Arrendatario” significa aquel que alquila o arrienda propiedades inmobiliarias residenciales de acuerdo con un contrato escrito de arrendamiento de al menos un año de duración.

Subd. 5. **Licenciario.** “Licenciario” significa un contratista de la construcción residencial, remodelador residencial, instalador de viviendas prefabricadas o techador residencial con licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885.

Subd. 6. **Vivienda prefabricada.** El término “vivienda prefabricada” tiene el significado que se le da en la sección 327.31, subdivisión 6.

Subd. 7. **Instalador de viviendas prefabricadas.** “Instalador de viviendas prefabricadas” tiene el significado que se le da en la sección 327.31, subdivisión 11.

Subd. 8. **Contratista mecánico.** “Contratista mecánico” se refiere a una persona, dueño único de una empresa, sociedad, empresa en conjunto, corporación u otra organización que se encuentre en el negocio de la construcción, instalación, modificación, reparación, reubicación, reemplazo, agregado, utilización o mantenimiento de cualquier sistema de calefacción, ventilación, enfriamiento, tuberías de proceso, plomería, protección contra incendios o sistemas de refrigeración, incineradores u otros dispositivos diversos que producen calor, tuberías, equipos o aparatos asociados con esos sistemas.

Subd. 9. **Propietario.** El término “propietario”, cuando se utiliza en relación con propiedades inmobiliarias, significa una persona que tiene un interés legal o de participación en beneficios en el bien inmueble.

Subd. 10. **Persona apta.** “Persona apta” significa la persona que cumple con los requisitos de examen y educación para la concesión de la licencia en nombre del licenciario.

Subd. 11. **Contratista de la construcción residencial.** “Contratista de la construcción residencial” significa una persona en el negocio de la construcción de propiedades inmobiliarias residenciales o en el negocio de participar en una contratación u oferta de contrato a un propietario para construir propiedades

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

inmobiliarias residenciales, mediante el desempeño de dos o más habilidades especiales como se define en esta sección. Un contratista de la construcción residencial también puede participar en una contratación u oferta de contrato a un propietario para mejorar las propiedades inmobiliarias residenciales existentes.

Subd. 12. **Remodelador residencial.** “Remodelador residencial” significa una persona en el negocio de participar en una contratación u oferta de contrato a un propietario para mejorar propiedades inmobiliarias residenciales existentes mediante el desempeño de dos o más habilidades especiales como se define en esta sección.

Subd. 13. **Propiedad inmobiliaria residencial.** “Propiedad inmobiliaria residencial” significa un edificio nuevo o existente construido para ser ocupado por una a cuatro familias, e incluye garajes separados.

Subd. 14. **Techador residencial.** “Techador residencial” significa una persona en el negocio de participar en una contratación u oferta de contrato a un propietario, para completar el trabajo de propiedades inmobiliarias residenciales en cubiertas de techo, revestimiento de techo, impermeabilización y aislamiento de techo, así como reparación de sistemas de techo, pero no la construcción de nuevos sistemas de techo.

Subd. 15. **Habilidad especial.** “Habilidad especial” significa una de las ocho categorías siguientes:

(a) **Excavación.** La excavación incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) excavación;
- (2) zanjeo;
- (3) nivelación y
- (4) nivelación de obra.

(b) **Mampostería y hormigón.** La mampostería y el hormigón incluyen el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) sistemas de drenaje;
- (2) paredes coladas;
- (3) losas y zapatas coladas en la obra;
- (4) paredes de mampostería;
- (5) hogares de chimenea de mampostería;
- (6) revestimiento de mampostería; y
- (7) resistencia al agua e impermeabilidad.

(c) **Carpintería.** La carpintería incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) carpintería estructural;
- (2) carpintería de acabado;
- (3) puertas, ventanas y claraboyas;
- (4) porches y plataformas, excluidos las zapatas;
- (5) cimientos de madera; y
- (6) instalación de paneles de yeso, excluidos la unión y el acabado de paneles.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

(d) **Acabado de interiores.** El acabado de interiores incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) revestimiento de piso;
- (2) pisos de madera;
- (3) instalación de gabinetes y encimeras;
- (4) barreras de aislamiento y vapor;
- (5) pintura interior o exterior;
- (6) Losetas de cerámica, de mármol y baldosas gruesas;
- (7) barandilla ornamental e instalación de escaleras prefabricadas; y
- (8) empapelado de paredes.

(e) **Acabado de exteriores.** El acabado de exteriores incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) revestimiento exterior;
- (2) soffitos, aleros y molduras;
- (3) yeso exterior y estuco;
- (4) pintura; y
- (5) sistemas de transporte de agua de lluvia, como canalones y tubos de bajada.

(f) **Paneles de yeso y revoque.** Los paneles de yeso y el revoque incluyen el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) instalación;
- (2) unión de paneles;
- (3) acabado;
- (4) yeso interior;
- (5) pintura; y
- (6) empapelado de paredes.

(g) **Techado residencial.** El techado residencial incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) cubiertas de techo;
- (2) revestimiento de techo;
- (3) impermeabilización y aislamiento de techo; y
- (4) reparación del sistema de soporte del techo, pero no la construcción de un nuevo sistema de soporte del techo.

(h) **Especialidades generales de instalación.** La instalación incluye el trabajo en cualquiera de las siguientes áreas:

- (1) puertas de garaje y abrepuestas;
- (2) piscinas, spas y bañeras de hidromasaje;
- (3) hogares de chimenea y estufas de leña;
- (4) pavimentación y revestimiento de juntas con asfalto; y
- (5) barandilla ornamental y escaleras prefabricadas.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 16. **Contratista especializado.** “Contratista especializado” significa una persona en el negocio de participar en una contratación u oferta de contrato a un propietario para construir o mejorar propiedades inmobiliarias residenciales mediante el desempeño de una sola habilidad especial como se define en esta sección.

Subd. 17. **Garaje.** “Garaje” significa una estructura unida a una vivienda o en una proximidad razonable a la misma, que se utiliza o tiene el propósito de ser utilizada principalmente para la protección o almacenamiento de automóviles u otros vehículos personales que son propiedad de los ocupantes de la vivienda o conducidos por ellos.

**Historial:** 1991 c 306 s 7; 1993 c 9 s 1-3; 1993 c 145 s 2-4; 1993 c 245 s 2-13; 1993 c 366 s 18; 1995 c 169 s 1,2; 1997 c 222 s 45,46; 1999 c 137 s 6; 2007 c 140 art 8 s 2-7,30; art 13 s 4

### **326B.805 REQUISITOS DE LA LICENCIA.**

Subdivisión 1. **Personas que deben obtener licencia.** Una persona que cumpla con la definición de contratista de la construcción residencial según se define en la sección 326B.802, subdivisión 11, debe obtener del comisionado una licencia como contratista de la construcción residencial. Una persona que cumpla con la definición de remodelador residencial según se define en la sección 326B.802, subdivisión 12, debe obtener del comisionado una licencia como remodelador residencial o contratista de la construcción residencial. Una persona que cumpla con la definición de techador residencial como se define en la sección 326B.802, subdivisión 14, debe obtener del comisionado una licencia como techador residencial, contratista de la construcción residencial o remodelador residencial. Una persona que cumpla con la definición de instalador de viviendas prefabricadas según se define en la sección 327.31, subdivisión 11, debe obtener del comisionado una licencia como instalador de viviendas prefabricadas.

Subd. 1a. **Estructuras anteriores a 1978.** Un licenciatario que realice una renovación definida por el Código de Reglas Federales, título 40, sección 745.83, en una estructura residencial construida antes de 1978 debe cumplir la sección 326B.106, subdivisión 14.

Subd. 2. **Personas que pueden tener licencia.** Una persona que cumpla con la definición de contratista especializado como se define en la sección 326B.802, subdivisión 16, debe obtener del comisionado una licencia como contratista de la construcción residencial o remodelador residencial.

Subd. 3. **Prohibición.** Salvo lo dispuesto en la subdivisión 6, ninguna persona que debe obtener licencia según la subdivisión 1 puede actuar como, ni presentarse como si fuera, contratista de la construcción residencial, remodelador residencial, techador residencial o instalador de viviendas prefabricadas para obtener una remuneración sin la licencia otorgada por el comisionado.

Subd. 4. **Criterios de concesión de licencias.** Una persona apta designada por el posible licenciatario debe cumplir los requisitos de examen y educación para la concesión de licencias conforme a las secciones 326B.805 a 326B.885. Si la persona apta es empleado gerente, este debe ser empleado regularmente por el

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

licenciario y participar activamente en el negocio de la contratación residencial o remodelación residencial en nombre del licenciario. En el caso del dueño único de una empresa, la persona apta debe ser el propietario o empleado gerente. En el caso de una sociedad, la persona apta debe ser un socio general o un empleado gerente. En el caso de una compañía de responsabilidad limitada, la persona apta debe ser un director general o empleado gerente. En el caso una corporación, la persona apta debe el propietario, funcionario o empleado gerente. Una persona apta para una corporación o compañía de responsabilidad limitada puede desempeñarse como la persona apta para más de una corporación o compañía de responsabilidad limitada, si hay una propiedad común de al menos el 25 por ciento entre cada una de las corporaciones o compañías de responsabilidad limitada con licencia para las cuales la persona se desempeña como persona apta.

### Subd. 5. **Información requerida.**

(a) Cada licenciario o solicitante de licencia deberá presentar al comisionado una dirección física y un número telefónico actuales donde reside el licenciario, así como una dirección física y número telefónico donde se encuentra físicamente la empresa del licenciario. Una dirección de apartado postal es insuficiente para satisfacer este requisito. Cada licenciario o solicitante de licencia debe notificar al comisionado por escrito sobre todo cambio en la información requerida dentro de los 15 días de ocurrido el cambio.

(b) Cada licenciario o solicitante de licencia debe notificar al comisionado por escrito sobre todo cambio en el control, propiedad, funcionarios o directores, nombre personal, nombre comercial, nombre de la licencia o persona apta, en un plazo de 15 días de ocurrido el cambio.

(c) Cada licenciario o solicitante de licencia debe notificar al comisionado por escrito si se ha determinado que el licenciario o solicitante de la licencia es deudor de fallo según la conducta que requiere la licencia de conformidad con las secciones 326B.802 a 326B.885 dentro de los 15 días de la sentencia.

(d) Cada licenciario o solicitante de licencia debe notificar al comisionado por escrito dentro de los 15 días de haber formalizado una petición de bancarrota.

(e) Cada licenciario o solicitante de licencia debe notificar al comisionado por escrito dentro de diez días si el licenciario o solicitante de licencia ha sido declarado culpable de un delito grave, infracción penal, delito menor o cualquier otra infracción comparable relacionada con la contratación residencial, como condenas por fraude, tergiversación, uso indebido de fondos, hurto, conducta sexual criminal, asalto, robo con allanamiento de morada, conversión de fondos o hurto de ganancias en este o cualquier otro estado o cualquier otra jurisdicción de los Estados Unidos.

### Subd. 6. **Exenciones.** El requisito de licencia no se aplica a:

(1) un empleado de un licenciario que realice un trabajo para el licenciario;

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (2) una persona esencial, fabricante o comerciante minorista que provee productos terminados, materiales o mercancías que no instala ni fija los artículos;
- (3) un propietario de propiedades inmobiliarias residenciales que construye o mejora cualquier estructura en propiedades inmobiliarias residenciales, si la construcción o mejora es realizada por los empleados de buena fe del propietario o por propietarios individuales personalmente. Esta exención no se aplica a un propietario que construye o mejora la propiedad con fines de especulación, si la construcción o mejora es realizada por los empleados de buena fe del propietario o por propietarios individuales personalmente. Se presumirá que un contratista de la construcción residencial o un remodelador residencial construye o mejora con fines de especulación si el contratista o remodelador construye o mejora más de una propiedad dentro de un período de 24 meses;
- (4) un arquitecto o ingeniero profesional que desempeñe la práctica profesional según se define en la sección 326.02, subdivisiones 2 y 3;
- (5) una persona cuyo ingreso bruto anual total por desempeñar habilidades de especialidad para las cuales se requeriría la licencia según esta sección no supere los \$15,000;
- (6) un contratista mecánico;
- (7) un plomero, electricista u otra persona cuya profesión está de otra manera sujeta a licencia estatal, cuando participa en la actividad que es el objeto de esa licencia;
- (8) contratistas especializados que desempeñen solamente una habilidad especial según se define en la sección 326B.802;
- (9) un distrito escolar o una universidad técnica que se rige según el capítulo 136F; y
- (10) Habitat for Humanity y Builders Outreach Foundation, y sus voluntarios individuales cuando participan en actividades en nombre dichas organizaciones.

A fin de calificar para la exención de la cláusula (5), una persona debe obtener un certificado de exención de la licencia del comisionado. Se emitirá un certificado de exención cuando el solicitante presente al comisionado una declaración jurada que indica que el solicitante no ha previsto superar los \$15,000 en ingreso bruto anual derivado de la prestación de servicios que requieren licencia según esta sección durante el año calendario en el cual se recibe la declaración jurada. A fin de calcular los cargos previstos en la sección 326B.092, un certificado de exención constituye una licencia de nivel inicial. Para renovar la exención en la cláusula (5), el solicitante debe presentar una declaración jurada que indique que el solicitante no superó los \$15,000 en ingreso bruto anual durante el año calendario pasado. Si una persona, que trabaja según la exención de la cláusula (5), supera los \$15,000 en ingreso bruto durante cualquier año calendario, deberá ceder inmediatamente el certificado de exención y solicitar la licencia correspondiente. La persona conservar la licencia hasta que su ingreso bruto anual durante un año calendario caiga por debajo de los \$15,000. Luego, podrá solicitar una exención para el año calendario siguiente.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

**Historial:** 1991 c 306 s 8; 1993 c 245 s 14,15; 1995 c 169 s 3; 1996 c 395 s 18; 1997 c 222 s 47; 2007 c 140 art 8 s 8,30; art 13 s 4; 2008 c 337 s 36; 2010 c 321 s 3; 2010 c 347 art 3 s 42,76; 2010 c 385 s 6; 2011 c2s 3

### **326B.809 SE REQUIERE CONTRATO ESCRITO.**

(a) Todos los acuerdos, incluidas las propuestas, estimaciones, ofertas, cotizaciones, contratos, órdenes de compra y órdenes de cambio entre un licenciatario y un cliente, para la prestación de los servicios de un licenciatario, deben ser por escrito y contener lo siguiente:

- (1) un resumen detallado de los servicios que se prestarán;
- (2) una descripción de los materiales específicos que se utilizarán o una lista de características estándares que se incluirán; y
- (3) el precio total del contrato o una descripción de la base sobre la que se calculará dicho precio.

(b) Antes de formalizar un acuerdo, el licenciatario deberá proveer a un posible cliente las pautas escritas para los servicios que se van a prestar. Las pautas para los servicios también deben incluirse o incorporarse por referencia en el acuerdo. El licenciatario y el cliente firmarán y fecharán todos los acuerdos.

(c) El licenciatario deberá entregar al cliente, sin cargo alguno, un documento firmado y fechado al momento en que el licenciatario y el cliente lo firmen y lo fechen. Los documentos incluyen acuerdos, pautas para los servicios y exenciones de retención del técnico.

**Historial:** 2007 c 140 art 8 s 25; 2010 c 343 s 3

### **326B.81 TECHADORES RESIDENCIALES.**

Los techadores residenciales están sujetos a todos los requisitos de las secciones 326B.802 a 326B.885, salvo el fondo de recuperación establecido en la sección 326B.89.

**Historial:** 1993 c 145 s 5; 1993 c 366 s 19; 2007 c 140 art 8 s 10,30; art 13 s 4

### **326B.811 CONTRATO DE TECHADO RESIDENCIAL; DERECHO DE CANCELACIÓN.**

Subdivisión 1. **Obligatorio.** Una persona que ha formalizado un contrato escrito con un contratista de la construcción residencial, remodelador residencial o techador residencial para proveer bienes y servicios a ser pagados por el asegurado con los ingresos de una póliza de seguro de propiedad o contingencia tiene el

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

derecho de cancelar el contrato dentro de las 72 horas después de que el asegurado haya sido notificado por la aseguradora de que la reclamación ha sido denegada. La notificación por escrito del asegurado sobre la cancelación al contratista en la dirección indicada en el contrato es evidencia de la cancelación. Si se envía por correo postal, la notificación de cancelación tiene vigencia al depositarse en un buzón, dirigida correctamente al contratista y con franqueo pagado. La notificación de cancelación no tiene por qué adoptar una forma determinada y es suficiente si indica, mediante cualquier forma de expresión escrita, la intención del asegurado de no estar vinculado por el contrato.

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 2. **Escritura obligatoria; notificación del derecho de cancelación; notificación de cancelación.**

(a) Antes de formalizar un contrato al que se refiere la subdivisión 1, el contratista deberá:

(1) entregar al asegurado una declaración escrita, en negrita con un tamaño mínimo de diez puntos, que contenga básicamente la siguiente fórmula:

“Usted puede cancelar este contrato en cualquier momento dentro de las 72 horas después de haber sido notificado de que su aseguradora ha denegado su reclamación para pagar los bienes y servicios que se proveerán bajo este contrato. Consulte el formulario de notificación de cancelación adjunto para obtener una explicación de este derecho”; y

(2) entregar a cada asegurado un formulario debidamente completado, por duplicado, con la referencia de “NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN”, que se adjuntará al contrato, se separará fácilmente y contendrá en negrita, en negrita con un tamaño mínimo de diez puntos, la siguiente información y declaraciones:

NOTIFICACIÓN DE CANCELACIÓN

Si su aseguradora deniega su reclamación para pagar los bienes y servicios que se proveerán bajo este contrato, usted puede cancelar el contrato, para lo cual enviará por correo o entregará una copia firmada y fechada de esta notificación de cancelación o cualquier otra notificación escrita a (nombre del contratista) en (dirección comercial del contratista) en cualquier momento dentro de las 72 horas después de haber sido notificado de que fue denegada su reclamación. Si usted cancela, cualquier pago que haya realizado bajo el contrato le será devuelto dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de su notificación de cancelación por parte del contratista.

POR LA PRESENTE CANCELO ESTA TRANSACCIÓN.

\_\_\_\_\_  
(fecha)

\_\_\_\_\_  
(Firma del asegurado)

Subd. 3. **Devolución de pagos; compensación.** Dentro de los diez días después de que se haya cancelado un contrato referido en la subdivisión 1, el contratista deberá devolver al asegurado cualquier pago hecho por este y cualquier pagaré u otra evidencia de endeudamiento. No obstante, si el contratista ha prestado servicios de emergencia, tendrá derecho a una compensación por tales servicios.

Subd. 4. **Definición.** A los efectos de esta sección, “contratista” significa un contratista de la construcción residencial que presta servicios de techado, un remodelador residencial que presta servicios de techado o un techador residencial.

**Historial:** 2010 c 324 s 2; 2011 c 63 s 2; 2015 c 54 art 1 s 19

### **326B.814 REHABILITACIÓN DE DELINCUENTES.**

El capítulo 364 no se aplica a un solicitante de licencia o a un licenciatarario cuando la conducta subyacente en la que se basa la condena sería motivo de denegación, sanción, suspensión o revocación de la licencia.

**Historial:** 2007 c 140 art 8 s 26

### **326B.815 CARGOS.**

#### Subdivisión 1. **Cargos.**

(a) A los efectos de calcular los cargos según la sección 326B.092, una licencia inicial o renovada de contratista residencial, remodelador residencial o techador residencial es una licencia comercial. Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección 326B.092, el cargo por licencia para instaladores de viviendas prefabricadas según la sección 327B.041 es de \$180 por un período de tres años.

(b) Todas las licencias iniciales y renovadas, salvo las licencias de instalador de viviendas prefabricadas, tendrán vigencia por dos años y caducarán el 31 de marzo del año siguiente al año en que se presente la solicitud.

(c) De una manera que determinará el mismo comisionado, sin la necesidad de elaborar reglas según el capítulo 14, el comisionado cambiará gradualmente el período de uno a dos años para las renovaciones de licencias de contratista residencial, remodelador residencial y techador residencial. Para el 30 de junio de 2011, todas las licencias renovadas de contratistas residenciales, remodeladores residenciales y techadores residenciales serán licencias por un período de dos años.

Subd. 2. **Sobrecargo local.** Un organismo de gobierno local puede aplicar un sobrecargo por cantidad no mayor de \$5 en cada permiso de uso de terreno, zonificación o construcción que requiere un contratista de la construcción residencial con licencia, remodelador residencial con licencia, techador residencial con licencia o instalador de casas prefabricadas con licencia a fin de verificar su licencia. El gobierno local puede verificar una licencia por teléfono, fax o comunicación electrónica. Un organismo de gobierno local no emitirá un permiso de uso de terreno, zonificación o construcción a menos que la licencia requerida se haya verificado y esté vigente.

**Historial:** 1991 c 306 s 10; 1993 c 245 s 17; 1996 c 305 art 3 s 34; 1997 c 200 art 1 s 72; 1999 c 223 art 2 s 46; 1999 c 250 art 3 s 28; 2007 c 140 art 8 s 11,30; art 13 s 4; 2008 c 337 s 37; 2009 c 78 art 5 s 20; 2010 c 347 art 3 s 43,76; 2010 c 385 s 6; 1Sp2019 c 1 art 6 s 2

### **326B.821 EDUCACIÓN PERMANENTE; HORARIOS.**

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subdivisión 1. **Propósito.** El propósito de esta sección es establecer normas para la educación permanente del contratista de la construcción residencial.

Subd. 2. **Horarios.** Una persona apta de un licenciario debe entregar un comprobante de haber cumplido 14 horas de educación permanente para un período de licencia de dos años.

No se puede obtener crédito si el licenciario obtuvo crédito previamente por el mismo curso como estudiante o instructor durante el mismo período de la licencia.

Subd. 3. [Derogado, 1 Sp2011 c 4 art 3 s 59]

Subd. 4. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 17]

Subd. 5. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 3]

Subd. 5a. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 4]

Subd. 6. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 5]

Subd. 7. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 6]

Subd. 8. MS 2010 [Renumerado 326B.099, subd. 1]

Subd. 9. MS 2010 [Renumerado 326B.099, subd. 2]

Subd. 10. MS 2010 [Renumerado 326B.099, subd. 3]

Subd. 11. MS 2010 [Renumerado 326B.099, subd. 4]

Subd. 12. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 7]

Subd. 13. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 8]

Subd. 14. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 9]

Subd. 15. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 10]

Subd. 16. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 11]

Subd. 17. MS 2010 [Renumerado 326B.099, subd. 5]

Subd. 18. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 12]

Subd. 19. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 13]

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 20. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 14]

### Subd. 21. **Educación de contratistas de la construcción residencial, remodeladores y techadores.**

(a) Durante cada período de referencia de la educación permanente, cada licenciario debe cumplir e informar una hora de educación permanente relacionada con códigos de energía o medidas de conservación de energía aplicables a edificios residenciales y una hora de estrategias de gestión de negocios aplicables a empresas de la construcción residencial.

(b) Inmediatamente después de la fecha de adopción de un nuevo código residencial, el comisionado puede estipular que hasta siete de las 14 horas requeridas de crédito de educación permanente por período de licencia incluyan horas de educación diseñada específicamente para instruir a los licenciarios sobre las disposiciones —nuevas o existentes— del Código de Construcción del Estado.

Subd. 22. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 2]

Subd. 23. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 15]

Subd. 24. MS 2010 [Renumerado 326B.0981, subd. 16]

**Historial:** 1991 c 306 s 11; 1992 c 522 s 23; 1992 c 595 s 25; 1992 c 597 s 17; 1993 c 245 s 18; 1996 c 439 art 4 s 2; 2007 c 140 art 8 s 12,30; art 13 s 4; 2008 c 322 s 6; 2008 c 337 s 38; 2009 c 78 art 5 s 21; 2010 c 260 s 1; 1Sp2011 c 4 art 3 s 31-47,58; 1Sp2019 c 7 art 9 s 11

### **326B.825 PÉRDIDA DE LA PERSONA APTA.**

Antes la partida o descalificación de la persona apta de un licenciario debido a muerte, discapacidad, jubilación, cambio de puesto u otra razón, el licenciario deberá notificar al comisionado dentro de 15 días hábiles. Desde la partida de la persona apta, el licenciario dispondrá de 120 días para obtener una nueva persona apta. Si no se obtiene una nueva persona apta en un plazo de 120 días, con o sin preaviso, se producirá la cancelación automática de la licencia.

**Historial:** 1991 c 306 s 12; 1993 c 245 s 20; 2007 c 140 art 8 s 13,30; art 13 s 4

### **326B.83 SOLICITUD Y EXAMEN.**

#### Subdivisión 1. **Formulario.**

(a) Un solicitante de una licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885 debe presentar una solicitud, bajo juramento y adjuntar los cargos requeridos por la sección 326B.092, en un formulario

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

estipulado por el comisionado.

(b) Si una de las categorías de la solicitud no es aplicable, el solicitante debe identificar la categoría y declarar la razón por la que esta no es aplicable. El comisionado puede negarse a expedir una licencia si la solicitud no está completa o si contiene información insatisfactoria.

Subd. 2. **Contenido.** Cada solicitud debe incluir la siguiente información sobre el solicitante:

- (1) certificado de seguro de indemnización por accidente o enfermedad laboral de Minnesota;
- (2) número de cuenta del seguro de empleo;
- (3) certificado de seguro de responsabilidad civil;
- (4) tipo de licencia solicitada;
- (5) nombre, dirección actual y número telefónico de donde reside el solicitante;
- (6) nombre y dirección de la persona apta del solicitante, si no es el solicitante mismo;

(7) si el solicitante es dueño único de una empresa, el nombre y la dirección del dueño único; si el solicitante es una sociedad, el nombre y la dirección de cada socio; si el solicitante es una sociedad de responsabilidad limitada, el nombre y la dirección de cada miembro del consejo directivo y gerente; si el solicitante es una corporación, el nombre y la dirección de cada uno de los funcionarios corporativos, directores y todos los accionistas que poseen más del diez por ciento de las acciones en circulación de la corporación;

(8) nombre y dirección del agente del solicitante en este estado, autorizado para recibir la notificación de actos procesales, y un consentimiento para la notificación de actos procesales como lo requiere la sección 326B.855;

(9) dirección y número telefónico actuales de donde se encuentra físicamente la empresa;

(10) si el solicitante, cualquier empleado o persona apta alguna vez ha obtenido la licenciado en este o cualquier otro estado y ha tenido una licencia profesional o vocacional sujeta a amonestación, sanción, limitación, condicionamiento, rechazo, suspensión o revocación, o si ha sido objeto de cualquier medida administrativa;

(11) si el solicitante, la persona apta o cualquiera de los directores corporativos o sociales del solicitante, los miembros del consejo directivo de la sociedad de responsabilidad limitada, los funcionarios, los socios generales o limitados, los gerentes, todos los accionistas que poseen más del diez por ciento de las acciones de la corporación que se han emitido, o todos los miembros que tengan más del diez por ciento del poder de voto de los intereses de propiedad que se han emitido, han sido condenados por un delito relacionado directamente con el negocio para el que se solicita la licencia o se involucraron en fraude, tergiversación o uso indebidos de fondos; han sido objeto de una sentencia en una acción civil que

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

implicaba fraude, tergiversación, defecto de construcción, negligencia, incumplimiento de contrato o conversión de fondos dentro de los diez años anteriores a la presentación de la solicitud; o ha recibido cualquier licencia o permiso gubernamental sujeto a amonestación, sanción, limitación, condicionamiento, suspensión o revocación como resultado de una acción interpuesta por una unidad o agencia gubernamental federal, estatal o local en este o cualquier otro estado;

(12) el historial comercial del solicitante y de la persona apta durante los cinco últimos años y si el solicitante, un empleado gerente o una persona apta alguna vez ha presentado una declaración de quiebra o protección de los acreedores o tiene alguna deuda impaga contra el solicitante, empleado o persona apta;

(13) si el solicitante es una empresa, sociedad, dueño único de una empresa, sociedad de responsabilidad limitada, corporación o asociación, si hubo una venta o transferencia de la empresa u otro cambio de propiedad, control o nombre en los cinco últimos años y los detalles de los mismos, así como los nombres y direcciones de todas las entidades anteriores, predecesoras, subsidiarias, filiales, matrices o entes relacionados, y si cada entidad, o sus propietarios, directivos, directores, miembros o accionistas que posean más del diez por ciento de las acciones, o si un empleado alguna vez inició o estuvo sujeto a una acción que está regida por las cláusulas (10), (11) o (12) en los diez últimos años; y

(14) si la persona apta es la persona que califica para más de un licenciatarario.

Para los fines de esta subdivisión, el “solicitante” incluye empleados que desempeñan la gestión o el control de la política sobre la contratación residencial, remodelación residencial, techado residencial, o las actividades de instalación de viviendas prefabricadas en el estado de Minnesota, como afiliados, socios, directores, miembros del consejo directivo, funcionarios, socios generales o limitados, gerentes, todos los accionistas que poseen más del diez por ciento de las acciones que se han emitido, un accionista que posee más del diez por ciento del poder de voto de las acciones emitidas, o todos los miembros que tengan más del diez por ciento de los intereses de propiedad que se han emitido o más del diez por ciento del poder de voto de los intereses de propiedad que se han emitido.

El comisionado podrá requerir información adicional que considere adecuada para administrar las disposiciones e impulsar los propósitos de este capítulo.

### Subd. 3. **Examen.**

(a) Cada persona apta debe pasar un examen escrito para el tipo de licencia solicitada. El comisionado podrá establecer las calificaciones para el examen, como la experiencia y educación relacionadas con la capacitación, el procedimiento de examen y el examen para cada grupo de licenciamiento. El examen debe incluir como mínimo las siguientes áreas:

- (1) conocimiento adecuado de los términos técnicos comúnmente utilizados y el conocimiento de los materiales de referencia y libros de códigos que se utilizarán para la información técnica; y
- (2) comprensión de los principios generales de la gestión empresarial y otras leyes estatales concernientes.

(b) Cada examen deberá diseñarse para el tipo especificado de licencia solicitada.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 4. **Exención.** Un comerciante minorista general cuyo negocio principal no consiste en ser contratista de la construcción residencial, remodelador residencial, techador residencial o instalador de viviendas prefabricadas, y que ha cumplido una reunión de examen de la licencia o supera los requisitos de examen de Minnesota en otro estado estará exento de la subdivisión 3 y las secciones 326B.0981, 326B.099, 326B.821 y 326B.825.

Subd. 5. **Requisitos adicionales de la licencia.** En lugar de denegar una solicitud de licencia conforme a la sección 326B.84, como condición de la licencia y en base a la información recibida conforme a la subdivisión 2, cláusulas (10) a (12), o una conclusión de conformidad con la sección 326B.84, cláusulas (1) a (9), el comisionado podrá imponer un seguro adicional, fianzas, informes, mantenimiento de registros y otros requisitos del solicitante que sean razonables a fin de proteger al público.

Subd. 6. **Licencia.** Una persona que no reside en Minnesota puede tener licencia como contratista de la construcción residencial, remodelador residencial, techador residencial o instalador de viviendas prefabricadas en cumplimiento con todas las disposiciones de las secciones 326B.092 a 326B.098 y 326B.802 a 326B.885.

**Historial:** 1991 c 306 s 13; 1993 c 245 s 21-24; 1999 c 137 s 7; 2007 c 140 art 8 s 14,30; art 13 s 4; 2010 c 347 art 3 s 44-46,76; 2010 c 385 s 6; 1Sp2011 c 4 art 3 s 58

### 326B.835 LICENCIAS LOCALES.

Subdivisión 1. **Prohibición de la licencia local.** Salvo lo dispuesto en la subdivisión 2, una subdivisión política no puede exigir a una persona con licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885 que también obtenga una licencia o pague un registro u otro cargo relacionado con la licencia conforme a cualquier ordenanza, ley, regla o norma de esa subdivisión política. La presente sección no prohíbe los cargos por permisos de construcción u otros cargos no relacionados directamente con la licencia.

Subd. 2. **Excepción.** Esta sección no prohíbe a una subdivisión política que exija licencia o certificación según cualquier ordenanza, ley, regla o norma de la subdivisión política para las personas que participan en la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales en el sitio.

**Historial:** 1991 c 306s 14; 1993 c 245 s 25; 2001 c 207 s 7; 2007 c 140 art 8 s 15,30; art 13 s 4

### 326B.84 MOTIVOS DE SANCIONES.

El comisionado podrá utilizar cualquier disposición de cumplimiento de la sección 326B.082 contra un solicitante, persona apta o titular de una licencia o certificado de exención, o contra cualquier persona o entidad a la que la ley exija obtener una licencia o certificado de exención, si la persona, entidad, solicitante, licenciataria, titular de certificado de exención, persona apta, propietario, funcionario, miembro, empleado gerente o afiliado del solicitante, licenciataria o titular del certificado de exención:

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (1) ha presentado una solicitud de licencia o un certificado de exención que esté incompleto en cualquier aspecto esencial o que contenga cualquier declaración que, a la luz de las circunstancias bajo las que se presenta, sea falsa o engañosa con respecto a cualquier hecho esencial;
- (2) ha participado en una práctica fraudulenta, engañosa o deshonesta; o
- (3) ha sido inhibido, de forma permanente o temporal, por cualquier tribunal o jurisdicción competente para realizar o continuar cualquier conducta o práctica que implique cualquier aspecto del negocio;
- (4) no ha supervisado razonablemente a empleados, agentes, subcontratistas o vendedores, ha actuado negligentemente o no ha cumplido un contrato, con el fin de causar lesiones o daños al público;
- (5) ha violado o incumplido cualquier disposición de las secciones 326B.802 a 326B.885, cualquier regla u orden de las secciones 326B.802 a 326B.885, o cualquier otra ley, regla u orden relacionada con los deberes y responsabilidades encomendados al comisionado;
- (6) ha sido condenado por una violación del Código de Construcción del Estado o se ha negado a cumplir una orden de rectificación emitida por un funcionario certificado de la construcción, o en jurisdicciones locales que no han adoptado el Código Estatal de Construcción se ha negado a rectificar una violación del Código Estatal de Construcción cuando la violación ha sido documentada por un funcionario certificado de la construcción;
- (7) no ha utilizado los ingresos de ningún pago realizado al licenciataria por la construcción o mejora de propiedades inmobiliarias residenciales, según se define en la sección 326B.802, subdivisión 13, para el pago de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias que contribuyeron a la construcción o mejora, y sabe que continúa impago el costo de cualquier mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias que se han provisto;
- (8) no ha entregado a la persona que hace el pago una exención de retención válida en cuanto a cualquier mano de obra prestada y no pagada, o trabajo especializado, materiales o maquinarias provistos para una mejora, o una fianza de pago por el monto básico del precio del contrato para la mejora condicionado al pronto pago a cualquier persona o personas con derecho al pago;
- (9) ha participado en un acto o práctica que da lugar a una compensación del fondo de recuperación del contratista a un propietario o arrendatario perjudicado de conformidad con la sección 326B.89, a menos que:
  - (i) el solicitante o licenciataria ha reembolsado al fondo el doble de la cantidad pagada del fondo, más intereses a una tasa del 12 por ciento anual; y
  - (ii) el solicitante o licenciataria ha obtenido una fianza de garantía por la cantidad de al menos \$40,000, emitida por una aseguradora autorizada a realizar negocios en este estado;
- (10) ha participado en actos de mala fe, retrasos irrazonables o reclamaciones sin mérito en defensa de una demanda civil o arbitraje que surja de sus actividades como licenciataria o titular de un certificado de exención conforme a este capítulo;

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

(11) ha sido sentenciado por falta de pago a empleados, subcontratistas o proveedores, que el licenciario no ha cumplido y todas las apelaciones de la sentencia se han agotado o ha caducado el plazo para la apelación;

(12) si no tiene licencia, ha obtenido un permiso de construcción mediante el uso fraudulento de un número de licencia ficticio o el número de licencia de otro titular, o, si tiene licencia, ha permitido a sabiendas a una persona sin licencia utilice el número de licencia del licenciario con el fin de obtener fraudulentamente un permiso de construcción; o ha solicitado u obtenido un permiso de construcción para una persona sin licencia;

(13) ha hecho uso de una exención falsificada de retención del técnico según el capítulo 514;

(14) ha entregado información falsa, engañosa o incompleta al comisionado o se ha negado a permitir una inspección razonable de registros o instalaciones;

(15) ha participado en un acto o práctica, ya sea que el acto o práctica implique directamente a la empresa para la que la persona tiene licencia, lo cual demuestra que el solicitante o licenciario no es poco fiable, irresponsable desde el punto de vista financiero o de otra manera incompetente o inepto para desempeñarse bajo la licencia otorgada por el comisionado; o bien

(16) no ha cumplido con las solicitudes de información, documentos u otras solicitudes del departamento dentro del plazo especificado en la solicitud o, si no se especifica ningún plazo, dentro de los 30 días siguientes al envío de la solicitud por parte del departamento.

**Historial:** 1991 c 306 s 15; 1993 c 245 s 26,27; 1995 c 169 s 4; 1996 c 439 art 4 s 3,4; 2001 c 208 s 22; 2007 c 140 art 8 s 16,30; art 13 s 4; 2008 c 277 art 1 s 71; 2010 c 183 s 18; 2010 c 280 s 28; 2015 c 54 art 1 s 20; 1Sp2019c7 art 9 s 12

### **326B.845 SANCIONES.**

Subdivisión 1. **Infracción penal.** Un individuo que viola una orden del comisionado o es el gerente, funcionario o director de una persona que viola una orden emitida por el comisionado es culpable de infracción penal.

Subd. 2. **Derechos de retención.** Una persona sin licencia que a sabiendas viola las Secciones 326B.802 a 326B.885 no tiene derecho a reclamar una retención según la Sección 514.01 y tal retención es nula. Ninguna parte de esta sección afecta los derechos de retención de los proveedores de materiales y contratistas autorizados en la medida en que lo disponga la ley.

**Historial:** 1991 c 306 s 16; 1993 c 245 s 28,29; 1999 c 137 s 8; 2007 c 140 art 8 s 17,30; art 13 s 4

### **326B.85 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN CONDICIONADO A LA LICENCIA, NOTIFICACIÓN**

## DE SOLICITUD DE PERMISO.

Subdivisión 1. **Permiso de construcción.** Una subdivisión política no expedirá un permiso de construcción a una persona sin licencia a quien se le requiera licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885. Una subdivisión política que expide permisos de zonificación o uso de terreno en lugar de un permiso de construcción no expedirá esos permisos a una persona sin licencia a quien se requiera licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885. La subdivisión política informará sobre la persona que solicita el permiso al comisionado, quien podrá iniciar una acción contra dicha persona.

Subd. 2. **Aviso de solicitud de permiso de construcción.** Una subdivisión política notificará al departamento cuando una solicitud para un permiso de construcción que involucre la construcción de nuevas propiedades inmobiliarias residenciales se haya recibido de una persona sin licencia mediante la presentación de una copia de la solicitud al departamento dentro de los dos días hábiles de haberla recibido. La subdivisión política puede presentar una copia de la solicitud de permiso de construcción por fax, correo de los Estados Unidos o comunicación electrónica.

**Historial:** 1993 c 245 s 30; 1997 c 222 s 49; 1998 c 254 art 1 s 86; 2007 c 140 art 8 s 18,30; art 13 s 4

## 326B.855 NOTIFICACIÓN DE ACTOS PROCESALES.

Subdivisión 1. **Procedimiento.** Todo solicitante de licencia o certificado de exención según las Secciones 326B.802 a 326B.885 deberá dar su consentimiento irrevocable al nombramiento del comisionado y sus sucesores en el cargo como agente del solicitante a fin de recibir notificaciones de actos procesales en cualquier demanda no criminal, acción o procedimiento contra el solicitante o un sucesor, albacea o administrador que surja según las secciones 326B.802 a 326B.885 o cualquier regla u orden en virtud de la misma después de que se haya presentado el consentimiento, con la misma fuerza y validez que si se hubiera notificado personalmente a la persona que presenta el consentimiento. La notificación establecida en esta sección se hará en conformidad con la subdivisión 3.

### Subd. 2. **Notificación al comisionado.**

(a) Cuando una persona, incluyendo cualquier persona no residente de este estado, participa en conducta prohibida o que es procesable por las secciones 326B.802 a 326B.885, o cualquier regla u orden según esas secciones, y la persona no ha consentido a la notificación de actos procesales según la subdivisión 1, esa conducta equivaldrá a un nombramiento del comisionado y sus sucesores en el cargo como agente de la persona a fin de recibir notificaciones de actos procesales en cualquier demanda no criminal, acción o procedimiento contra la persona que se basa en esa conducta y se presenta según las secciones 326B.802 a 326B.885, o cualquier regla u orden según esas secciones, con la misma fuerza y validez que si se hubiera notificado personalmente a la persona que consiente al nombramiento del comisionado y de los sucesores en el cargo. La notificación establecida en esta sección se hará en conformidad con la subdivisión 3.

(b) La subdivisión 3 se aplica en todos los otros casos en los que una persona, incluyendo un no

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

residente de este estado, ha presentado un consentimiento para la notificación de actos procesales. Este párrafo sustituye toda estipulación legal incompatible.

(c) La subdivisión 3 se aplica en todos los casos en los que se permite la notificación de actos procesales al comisionado.

Subd. 3. **Cómo se realiza.** La notificación de actos procesales según esta sección puede hacerse dejando una copia del proceso en la oficina del comisionado, o enviando una copia del proceso al comisionado por correo certificado, y no tendrá vigencia a menos que:

(1) el demandante, que puede ser el comisionado en una acción o procedimiento instituido por el comisionado, envía una notificación de la entrega y una copia del proceso por correo certificado al demandado o querellado en la última dirección conocida; y

(2) la declaración jurada de cumplimiento del demandante se presenta en la acción o procedimiento el día de devolución del proceso, si lo hay, o antes de esa fecha o dentro de un tiempo adicional según lo permita el tribunal.

**Historial:** 1991 c 306 s 17; 1993 c 245 s 31; 2007 c 140 art 8 s 19,3 0; art 13 s 4; 2008 c 337 s 39

### **326B.86 FIANZA; SEGURO.**

#### Subdivisión 1. **Fianza.**

(a) Los instaladores de viviendas prefabricadas con licencia y los techadores residenciales con licencia deben entregar una fianza al estado mantenerla. La fianza deberá cumplir lo dispuesto en la sección 326B.0921.

(b) Un techador residencial con licencia debe pagar una fianza por una suma penal de al menos \$15,000.

(c) Un instalador de casas prefabricadas con licencia debe pagar una fianza por una suma penal de al menos \$2,500.

Las fianzas realizadas según las secciones 326B.802 a 326B.885 no son fianzas ni contratos estatales para los fines de las secciones 8.05 y 16C.05, subdivisión 2.

Subd. 2. **Seguro.** Cada licenciatarario tendrá y mantendrá en efecto un seguro de responsabilidad general comercial, que incluye seguros de instalaciones y operaciones, así como seguros de productos y trabajos terminados con límites de al menos \$100,000 por siniestro, \$300,000 de límite total por lesiones corporales, y seguro de daños a la propiedad con límites de al menos \$25,000 o una póliza con un solo límite por lesiones corporales y daños a la propiedad de \$300,000 por siniestro y \$300,000 de límite total. El seguro debe ser emitido por una aseguradora autorizada a hacer negocios en este estado. Cada licenciatarario deberá

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

mantener en archivo ante el comisionado un certificado que acredite el seguro. En caso de cancelación de una póliza, la aseguradora enviará una notificación por escrito al comisionado al tiempo en que recibe una solicitud de cancelación del asegurado o se le envía a este una notificación. El comisionado puede aumentar la cantidad mínima de seguro requerida para cualquier licenciario o clase de licenciarios si lo considera de interés público y necesario para proteger los intereses de los consumidores de Minnesota.

**Historial:** *1991 c 306s 18; 1993 c 245 s 32; 1999 c 137s 9; 2007 c 9 s 1; 2007 c 140 art 8 s 20,30; art 13 s 4; 2008 c 322 s 7; 2008 c 337s 40,65; 2009 c 78 art 5 s 22; 2010 c 347art 3 s 47,76; 2010 c 384 s 90; 2010 c 385 s 6; 2015 c 54 art 1 s 21*

### **326B.87 NÚMERO DE LICENCIA; PUBLICIDAD.**

Subdivisión 1. **El número de licencia debe exhibirse.** El número de licencia de un licenciario debe colocarse en todas las solicitudes de permisos de construcción y los permisos de construcción otorgados o emitidos por el estado o una subdivisión política. En jurisdicciones que no han adoptado el Código de Construcción del Estado, el número de licencia debe colocarse en el plan de revisión del sitio o permiso de zonificación. Los números de licencia deben figurar en todas las tarjetas de visita y en todos los contratos a fin de realizar trabajos para los que se requiere una licencia.

Subd. 2. **Publicidad.** El número de licencia de un licenciario debe aparecer en cualquier publicidad de ese licenciario, incluidos, entre otros, carteles, vehículos, tarjetas de visita, anuncios publicados, volantes, folletos, sitios web y anuncios en Internet.

Subd. 3. **Contratos.** Los contratos formalizados por un licenciario deben indicar que la persona tiene licencia e incluir el número de licencia.

**Historial:** *1991 c 306s 19; 1995 c 169 s 5; 2007 c 140 art 8 s 21,30; art 13 s 4*

### **326B.875 REVELACIONES.**

Si un licenciario vende u ofrece para la venta una propiedad residencial, construida por el licenciario, que está o ha sido ocupada por el licenciario, este debe, antes de formalizar un acuerdo de compra vinculante, entregar al comprador una revelación escrita donde se indique que cualquier reclamación que surja como resultado de la construcción de la propiedad por parte del licenciario: (1) no estará cubierta por la garantía reglamentaria establecida por el capítulo 327A, y (2) si el licenciario ha ocupado la propiedad residencial por un año o más, no tendrá derecho al reembolso del fondo de recuperación del contratista.

**Historial:** *1993 c 245 s 33; 2007 c 140 art 8 s 30; art 13 s 4*

### **326B.88 EDUCACIÓN PÚBLICA.**

El comisionado puede desarrollar materiales y programas para educar al público con respecto a los requisitos para la concesión de licencias. El comisionado puede desarrollar materiales para denunciar las actividades de contratación sin licencia. El comisionado proveerá información en otros idiomas.

**Historial:** *1991 c 306s 20; 2007 c 140 art 8 s 22,30; art 13 s 4*

**326B.885 RENOVACIÓN DE LA LICENCIA.**

Subdivisión 1. **Renovación.** Un licenciatario cuya solicitud de renovación debidamente completada se ha presentado de forma adecuada y oportuna, y que no ha recibido una notificación de denegación de renovación, se considera que ha sido aprobado para la renovación y puede continuar realizando negocios independientemente de que se haya recibido o no la licencia renovada. Las solicitudes son oportunas si se reciben antes del 1 de marzo del año de renovación. Las solicitudes deben hacerse en un formulario aprobado por el comisionado. Una solicitud de renovación que no contiene toda la información solicitada es una solicitud incompleta y no será procesada.

**Subd. 2. Periodo de renovación.**

(a) La licencia de un contratista residencial, remodelador residencial y techador residencial tendrá un período de renovación de dos años. De una manera que determinará el mismo comisionado, sin la necesidad de elaborar reglas según el capítulo 14, el comisionado cambiará gradualmente el período de uno a dos años para las renovaciones de licencias de contratista residencial, remodelador residencial y techador residencial. Para el 30 de junio de 2011, todas las licencias renovadas de contratistas residenciales, remodeladores residenciales y techadores residenciales serán licencias por un período de dos años.

(b) Una licencia de instalador de vivienda prefabricada tendrá un período de renovación de tres años, vigente para todas las renovaciones y nuevas licencias emitidas después del 31 de diciembre de 2008.

Subd. 3. [Derogado, 2010 c 347 art 3 s 75]

Subd. 4. [Derogado, 2010 c 347 art 3 s 75]

**Historial:** 1991 c 306 s 21; 1993 c 245 s 34,35; 2007 c 140 art 8 s 23,30; art 13 s 4; 2008 c 337 s 41; 2009 c 78 art 5 s 23

**326B.89 FONDO DE RECUPERACIÓN DEL CONTRATISTA.**

Subdivisión 1. **Definiciones.**

- (a) Para los fines de esta sección, los siguientes términos tienen los significados que se les da.
- (b) “Ingresos brutos anuales” significa la cantidad total derivada de las actividades de contratación residencial o remodelación residencial, independientemente de dónde se realicen las actividades, y no debe reducirse en razón del costo de los bienes vendidos, gastos, pérdidas o cualquier otra cantidad.
- (c) “Licenciario” significa una persona con licencia como contratista residencial o remodelador residencial.
- (d) “Propiedad inmobiliaria residencial” significa un edificio nuevo o existente construido para ser ocupado por una a cuatro familias, e incluye garajes separados destinados a guardar los vehículos relacionados con la propiedad inmobiliaria residencial.
- (e) “Fondo” significa el fondo de recuperación del contratista.
- (f) El término “propietario”, cuando se utiliza en relación con propiedades inmobiliarias, significa una persona que tiene un interés legal o de participación en beneficios en el bien inmueble, e incluye una asociación de condominios o casas adosadas que posee bienes comunes ubicados en un edificio de condominios o casas adosadas o un garaje separado asociado. El propietario no incluye a ningún promotor inmobiliario ni a ningún propietario que utilice, o tenga la intención de utilizar, la propiedad con un fin comercial y no como propiedad inmobiliaria residencial ocupada por el propietario.

Subd. 2. **Términos generales.** El fondo de recuperación del contratista se crea en el tesoro del estado y será administrado por el comisionado para los fines descritos en esta sección. Cualquier interés o beneficio que se devengue de la inversión de dinero en el fondo se acreditará al fondo de recuperación del contratista.

Subd. 3. **Cargos para el fondo.** Además de cualquier otro cargo, la persona que solicita o renueva una licencia según las secciones 326B.802 a 326B.885 pagará un cargo al fondo. Además del correspondiente cargo por solicitud o renovación, la persona pagará el siguiente cargo adicional que se depositará en el fondo. El monto del cargo se basará en el ingreso bruto anual de la persona correspondiente al año fiscal más reciente anterior a la solicitud o renovación, en la siguiente escala:

Cargo	Ingreso bruto anual
\$320	menos de \$1,000,000
\$420	\$1,000,000 a \$5,000,000
\$520	más de \$5,000,000

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 4. **Propósito del fondo.** El propósito de este fondo es:

- (1) compensar a los propietarios o arrendatarios de propiedades inmobiliarias residenciales que cumplan con los requisitos de esta sección;
- (2) reembolsar al departamento todos los gastos legales y administrativos, desembolsos y costos, incluidos los gastos de personal, que se incurran en la administración y defensa del fondo;
- (3) pagar los proyectos educativos o de investigación en el ámbito de la contratación residencial para impulsar los fines de los apartados 326B.801 a 326B.825; y
- (4) proveer información al público sobre cuestiones de contratación residencial.

Subd. 5. **Limitaciones de pago.** El comisionado no pagará una compensación del fondo a un propietario o arrendatario por una cantidad superior a \$75,000 por licenciario. El comisionado no pagará una compensación del fondo a propietarios o arrendatarios por una cantidad total superior a \$300,000 por licenciario. El comisionado solamente pagará la compensación del fondo por una sentencia firme basada en un contrato directamente entre el licenciario y el propietario o arrendatario de una vivienda que fue formalizado antes de la causa de la acción y que requiere tener licencia como contratista de la construcción residencial o remodelador residencial.

Subd. 6. **Solicitud verificada.** A fin de ser elegible para una compensación del fondo, un propietario o arrendatario deberá presentar al comisionado una solicitud verificada de compensación en un formulario aprobado por el comisionado. La solicitud deberá dar fe de la siguiente información:

- (1) los motivos específicos por los que el propietario o arrendatario procura obtener una compensación del fondo;
- (2) que el propietario o el arrendatario ha obtenido una sentencia firme en un tribunal de jurisdicción competente contra un licenciario con licencia conforme a la sección 326B.83;
- (3) que la sentencia firme se obtuvo contra el licenciario por prácticas fraudulentas, engañosas o deshonestas, conversión de fondos o incumplimiento, que surgió directamente de un contrato colateral entre el licenciario y el propietario o arrendatario de la vivienda, formalizado antes de la causa de la acción y que tuvo lugar cuando el licenciario tenía licencia y desempeñaba cualquiera de las habilidades especiales enumeradas en la sección 326B.802, subdivisión 15;
- (4) el monto de la pérdida real, directa y efectiva del propietario o del arrendatario sobre la propiedad inmobiliaria residencial del propietario, sobre la propiedad inmobiliaria residencial arrendada por el arrendatario o sobre una nueva propiedad inmobiliaria residencial que nunca se ha ocupado o que ha sido ocupada por el licenciario durante menos de un año antes de la compra por parte del propietario;

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (5) que la propiedad inmobiliaria residencial está situadas en Minnesota;
- (6) que el propietario o el arrendatario no es el cónyuge del licenciatario ni el representante personal del licenciatario;
- (7) el monto de la sentencia firme, cualquier monto pagado en cumplimiento de la sentencia firme y el monto adeudado sobre la sentencia firme a la fecha de la solicitud verificada;
- (8) que el propietario o arrendatario ha interpuesto diligentemente recursos contra todos los deudores judiciales y todas las demás personas responsables ante el deudor judicial en el contrato por el que el propietario o arrendatario procura obtener una compensación del fondo; y
- (9) que la solicitud verificada se entrega dentro de los dos años después de que la sentencia se convirtiera en sentencia firme.

La solicitud verificada debe incluir documentos que demuestren el monto de la pérdida real, directa y efectiva del propietario o del arrendatario. La pérdida real, directa y efectiva del propietario y del arrendatario no incluirá honorarios de abogado, costos o cargos por litigio, intereses sobre la pérdida ni interés sobre la sentencia firme obtenida como resultado de la pérdida o de cualquier costo no relacionado directamente con la diferencia de valor entre lo que se contrató y lo que se entregó. Cualquier monto pagado en cumplimiento de la sentencia firme se aplicará a la pérdida real, directa y efectiva del propietario o arrendatario. Un propietario o arrendatario puede presentar una solicitud verificada independientemente de que la sentencia firme haya sido dictada por un tribunal de bancarrota. Una sentencia dictada por un tribunal es firme si todos los procedimientos relativos a la sentencia se han cumplido y finalizado o se han pasado por alto, incluidas todas las revisiones y apelaciones. Para los fines de esta sección, los propietarios que son arrendatarios conjuntos o arrendatarios en común se consideran un solo propietario. Para los fines de esta sección, los propietarios y arrendatarios con derecho al pago de compensación del fondo no incluirán a agencias gubernamentales, subdivisiones políticas, instituciones financieras ni ninguna otra entidad que compre, garantice o asegure un préstamo garantizado por propiedad inmobiliaria.

**Subd. 7. Verificación del comisionado.** Dentro de los 120 días siguientes a la recepción de la solicitud completa y verificada, el comisionado deberá:

- (1) formalizar un acuerdo con un propietario o arrendatario que resuelva la solicitud verificada de compensación del fondo; o bien
- (2) emitir una orden al propietario o al arrendatario mediante la que se acepta, modifica o deniega la solicitud verificada de compensación del fondo.

Al recibir una orden emitida según la cláusula (2), el propietario o el arrendatario tendrá 30 días para entregar al comisionado una solicitud de audiencia por escrito. Si el propietario o el arrendatario no le entrega oportunamente al comisionado una solicitud de audiencia por escrito, la orden emitida según la cláusula (2) se constituirá en una orden definitiva del comisionado que no se podrá sujetar a la revisión de

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

ningún tribunal o agencia. El comisionado ordenará compensación del fondo solamente si el propietario o el arrendatario ha presentado una solicitud verificada que cumple la subdivisión 6 y si el comisionado determina al verificar la solicitud que el fondo debe pagar la compensación. El comisionado no estará obligado por ningún acuerdo, compromiso o estipulación anterior entre el propietario o el arrendatario y el licenciatarario.

**Subd. 8. Audiencia administrativa.** Si un propietario o un arrendatario entrega oportunamente una solicitud de audiencia según la subdivisión 7, el comisionado solicitará que se asigne un juez de derecho administrativo y que se realice una audiencia según las disposiciones del caso impugnado del capítulo 14 dentro de los 45 días siguientes a que el comisionado reciba la solicitud de audiencia, a menos que las partes acuerden una fecha posterior. El comisionado debe notificar al propietario o arrendatario sobre la hora y el lugar de la audiencia al menos 15 días antes de la audiencia. A petición del comisionado, el juez de derecho administrativo continuará la audiencia hasta 60 días y, tras la demostración de una causa justificada, podrá continuar la audiencia por el período adicional que el juez de derecho administrativo considere adecuado.

En la audiencia, el propietario o el arrendatario tendrá la responsabilidad de presentar evidencias sustanciales según la subdivisión 6, cláusulas (1) a (8). Siempre que la sentencia de un solicitante sea por incumplimiento, estipulación o consentimiento, o cuando la acción contra el licenciatarario haya sido defendida por un síndico de quiebra, el solicitante tendrá la responsabilidad de presentar evidencias de la causa de la acción por prácticas fraudulentas, engañosas o deshonestas, conversión de fondos o incumplimiento. De lo contrario, la sentencia establecerá una presunción refutable de prácticas fraudulentas, engañosas o deshonestas, conversión de fondos o incumplimiento. Dicha presunción afecta la responsabilidad de presentar evidencias.

El juez de derecho administrativo emitirá decisiones sobre cuestiones de hecho, conclusiones jurídicas y una orden. Si el juez de derecho administrativo determina que debe pagarse una compensación al propietario o al arrendatario, dicho juez ordenará al comisionado que realice del fondo el pago de la cantidad que considere pagadera conforme a las disposiciones de esta sección y de acuerdo con las limitaciones contenidas en la misma. La orden del juez de derecho administrativo constituirá la decisión final de la agencia en el caso impugnado. El comisionado, el propietario o el arrendatario puede procurar la revisión judicial de las decisiones sobre cuestiones de hecho, conclusiones jurídicas y la orden del juez de derecho administrativo, de conformidad con las secciones 14.63 a 14.69.

**Subd. 9. Cumplimiento de las solicitudes de compensación.** El comisionado pagará la compensación del fondo a un propietario o arrendatario conforme a los términos de un acuerdo que se haya formalizado según la subdivisión 7, cláusula (1), o conforme a una orden definitiva que se haya emitidos según la subdivisión 7, cláusula (2), o la subdivisión 8 antes del 1 de diciembre del año fiscal siguiente al año fiscal durante el cual se formalizó el acuerdo o durante el cual la orden se constituyó en definitiva, en sujeción a las limitaciones de esta sección. Al final de cada año fiscal, el comisionado calculará la cantidad de compensación que se pagará del fondo de conformidad con los acuerdos que se hayan formalizado según la subdivisión 7, cláusula (1), y órdenes definitivas que se hayan emitido según la subdivisión 7, cláusula (2),

o subdivisión 8. Si la cantidad calculada supera lo disponible para el pago, entonces el comisionado distribuirá la cantidad disponible entre los propietarios y arrendatarios en la proporción que la cantidad acordada u ordenada a pagarse a cada propietario o arrendatario guarda con la cantidad calculada. El comisionado enviará por correo una notificación de la distribución a todos los propietarios y arrendatarios no menos de 45 días después del final del año fiscal. Cualquier compensación pagada por el comisionado de acuerdo con esta subdivisión se considerará para cumplir y extinguir todo derecho a compensación del fondo según la solicitud verificada del propietario o arrendatario.

Subd. 10. **Derecho de subrogación.** No obstante lo establecido en las subdivisiones 1 a 9 y 11 a 16, el comisionado no pagará compensación del fondo a un propietario o arrendatario a menos que, y no antes de que, este formalice una cesión al comisionado de todos los derechos, títulos e intereses en la sentencia firme por el monto de la compensación pagarse bajo un acuerdo según la subdivisión 7, cláusula (1), o una orden definitiva emitida según la subdivisión 7, cláusula (2), o subdivisión 8. Si el comisionado paga compensación del fondo a un propietario o arrendatario de conformidad con un acuerdo según la subdivisión 7, cláusula (1), o una orden definitiva emitida según la subdivisión 7, cláusula (2), o subdivisión 8, entonces el comisionado quedará subrogado en todos los derechos, títulos e intereses en la sentencia firme del propietario o arrendatario por el monto de compensación la pagada del fondo. El comisionado depositará en el fondo el dinero recuperado conforme a esta subdivisión.

Subd. 11. **Efecto de esta sección sobre la autoridad del comisionado.** Ninguna parte de esta sección limitará la autoridad del comisionado para tomar medidas disciplinarias contra un licenciario según las disposiciones de este capítulo. El pleno reembolso de las obligaciones del licenciario al fondo no anulará ni modificará el efecto de ningún otro procedimiento disciplinario que se haya iniciado según lo dispuesto en este capítulo.

Subd. 12. **Limitación.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la subdivisión 5, nada podrá obligar al fondo a presentar reclamaciones por:

- (1) aseguradoras o aseguradoras bajo subrogación o teorías similares; o
- (2) dueños de propiedades residenciales donde la actividad de contratación denunciada fue el resultado de un contrato formalizado con un propietario anterior, a menos que se presente la reclamación y se dicte juicio por incumplimiento de la garantía legal establecida en el capítulo 327A.

Subd. 13. **Condominios y casas adosadas.**

(a) Para los fines de esta sección, los términos “propietario” y “arrendatario” de propiedades inmobiliarias residenciales incluyen lo siguiente, independientemente del número de unidades residenciales por edificio:

- (1) un propietario o arrendatario de un apartamento según se define en el capítulo 515 y se rige por este;
- (2) un propietario o arrendatario de una unidad en una comunidad de interés común creada o regida por el capítulo 515B;

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (3) un propietario o arrendatario de una unidad en una comunidad o cooperativa planificada, creada antes del 1 de junio de 1994, que no haya optado por ser regida por el capítulo 515B;
- (4) una asociación o asociación matriz, según se define en el capítulo 515B, que posee o arrienda los elementos comunes de una comunidad de interés común; y
- (5) una asociación de propietarios de viviendas que posee o arrienda los elementos comunes en una comunidad o cooperativa planificada, creada antes del 1 de junio de 1994, que no haya optado por ser regida por el capítulo 515B.

(b) Para los fines de esta subdivisión, se entenderá por “elementos comunes” las zonas e instalaciones comunes definidas en el capítulo 515 y los elementos comunes definidos en el capítulo 515B.

Subd. 14. [Derogado, 2017 c 94 art 2 s 19]

Subd. 15. **Apropiación.** El comisionado se apropia del dinero del fondo para cumplir los fines de esta sección.

Subd. 16. **Contribuciones adicionales.** Si, en cualquier momento, el saldo en el fondo es menor de lo que el comisionado determina que se necesita para cumplir los fines de esta sección, cada licenciatario, al renovar una licencia, deberá pagar, además de la cuota de renovación anual y la cuota establecida en la subdivisión 3, una contribución que no supere la suma de \$200. El comisionado fijará la cantidad de la contribución basada en una determinación razonable de lo que se necesita para restaurar en el fondo un saldo adecuado para cumplir los fines de esta sección.

Subd. 17. **Recuperación de pagos.** Si el comisionado paga una compensación del fondo en base a cualquier información falsa o engañosa entregada al comisionado en relación con la solicitud de compensación, entonces, a solicitud del comisionado, un tribunal de distrito ordenará al propietario o arrendatario reembolsar al fondo toda la compensación pagada por este. Además, se le puede reconocer al estado una cantidad determinada por el tribunal como valor razonable de todos o parte de los gastos del litigio, como los honorarios de abogado en los que incurrió el estado. El comisionado depositará en el fondo el dinero recuperado conforme a esta subdivisión.

Subd. 18. **Pago de sanción.** Si un propietario o arrendatario viola la sección 326B.084 en relación con una solicitud de compensación del fondo, y si el comisionado expide al propietario o arrendatario una orden administrativa según la sección 326B.082, subdivisión 7, por esa violación de la sección 326B.084, entonces, el comisionado depositará en el fondo todas las sanciones pagadas de conformidad con la orden administrativa.

**Historial:** 2007c 135 art 3 s 29; 2007c 140 art 8 s 28,30; art 13 s 4; 2008 c 337s 49-52; 2009 c 78 art 5 s 24,25; 2010 c 280 s 29-37; 1Sp2011 c 4 art 3 s 49,50; 2013 c 85 art 2 s 35; 2017 c 94 art 2 s 15,16

### 327A.01 DEFINICIONES.

Subdivisión 1. **Alcance:** Tal como se utiliza en las secciones 327A.01 a 327A.07, los términos de esta sección tendrán los significados que se les asigne.

Subd. 2. **Normas de construcción.** “Normas de construcción” se refiere a los materiales y las normas de instalación del Código Estatal de Construcción, adoptado por el comisionado de trabajo e industria de conformidad con las secciones 326B.101 a 326B.194, en vigor en el momento de la construcción o remodelación.

Subd. 3. **Residencia.** “Residencia” significa un edificio nuevo, no ocupado previamente, construido con el propósito de habitación, pero que no incluye instalaciones recreativas anexas, garajes separados, entradas de vehículos, pasarelas peatonales, patios, paredes limitadoras, paredes de contención no necesarias para la estabilidad estructural de la vivienda, paisajismo, cercas, materiales de construcción no permanentes, mejoras fuera del sitio y todos los demás artículos similares.

Subd. 4. **Comprador inicial.** “Comprador inicial” significa una persona que primero contrata la compra de una residencia con un proveedor con el fin de ocuparla y no revenderla en el curso ordinario del comercio o la ocupación.

Subd. 5. **Defecto de construcción mayor.** “Defecto de construcción mayor” significa el daño real a la porción de carga de la residencia o a la mejora de la vivienda, como el daño debido a hundimiento, expansión o movimiento lateral del suelo, que afecta la función de carga y que perjudica de manera vital o es inminentemente probable que afecte de manera vital el uso de la residencia o la mejora de la vivienda con fines residenciales. El “defecto de construcción mayor” no incluye daños debidos al movimiento del suelo causado por inundaciones, terremotos u otros desastres naturales.

Subd. 6. **Comprador.** “Comprador” significa cualquier comprador de una vivienda e incluye al comprador inicial y cualquier comprador posterior.

Subd. 7. **Proveedor.** “Proveedor” significa cualquier persona, empresa o corporación que construya viviendas, incluyendo la construcción de viviendas en terrenos que son propiedad de compradores. El término “proveedor” no incluye a un subcontratista o proveedor de materiales que participa en la construcción de una residencia.

Subd. 8. **Fecha de la garantía.** La “fecha de la garantía” se refiere a la fecha a partir de la cual las garantías legales previstas en la sección 327A.02 entrarán en vigor, y es la más temprana de las siguientes:

- (a) la fecha de la primera ocupación de la residencia por parte del comprador inicial; o
- (b) la fecha en que el comprador inicial asume el título legal o equitativo de la residencia.

En el caso de una mejora de la vivienda, la fecha de la garantía es la fecha en la que finalizó el trabajo de mejora en el hogar.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 9. **Mejora de la vivienda.** “Mejora de la vivienda” significa la reparación, remodelación, modificación, conversión o modernización de un edificio residencial o un agregado a este. A los fines de esta definición, el edificio residencial no incluye instalaciones recreativas anexas, garajes separados, entradas de vehículos, pasarelas peatonales, patios, paredes limitadoras, paredes de contención no necesarias para la estabilidad estructural del edificio, paisajismo, cercas, materiales de construcción no permanentes, mejoras fuera del sitio y todos los demás artículos similares.

Subd. 10. **Contratista de mejora de la vivienda.** “Contratista de mejora de la vivienda” significa una persona que se dedica al negocio de la mejora de la vivienda, ya sea a tiempo total o parcial, y que se presenta al público como alguien con conocimiento o la habilidad específica para el negocio de la mejora de la vivienda.

Subd. 11. **Propietario.** “Propietario” significa cualquier persona que posee un edificio residencial en el cual se realiza el trabajo de mejora de la vivienda, e incluye a todo propietario subsiguiente del edificio residencial.

Subd. 12. **Inspección.** “Inspección” significa un examen visual o invasivo del presunto daño en la propiedad.

**Historial:** 1977 c 65 s 1; 1981 c 119 s 1-5; 1986 c 444; 2001 c 207 s 8; lSp2003 c 8 art 1 s 12; 2007 c 140 art 4 s 61; art 12 s 12; art 13 s 4; 2010 c 343 s 4,5

### **327A.02 GARANTÍAS REGLAMENTARIAS.**

Subdivisión 1. **Garantías de los proveedores.** En cada venta de una residencia terminada, así como en cada contrato para la venta de una residencia a terminar, el proveedor garantizará al comprador que:

- (a) durante el período de un año a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la residencia estará libre de defectos causados por deficiencia de mano de obra y materiales defectuosos por incumplimiento de las normas de construcción;
- (b) durante el período de dos años a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la residencia estará libre de defectos causados por la instalación defectuosa de los sistemas de plomería, electricidad, calefacción y refrigeración por incumplimiento de las normas de construcción; y
- (c) durante el período de diez años a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la residencia estará libre de defectos de construcción mayores por incumplimiento de las normas de construcción.

Subd. 2. **Garantías que sobreviven a la transferencia del título.** Las garantías reglamentarias previstas en esta sección sobrevivirán a la transferencia del título legal o equitativo de la residencia al comprador.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Subd. 2a. **Recursos no afectados por disolución corporativa.** Las garantías reglamentarias previstas en esta sección no son afectadas por la disolución de un proveedor o contratista de mejora de la vivienda que sea una corporación o compañía de responsabilidad limitada.

### Subd. 3. **Garantías de mejora de la vivienda.**

(a) En una venta o en un contrato para la venta de trabajos de mejora de la vivienda que implican cambios estructurales mayores o agregados a un edificio residencial, el contratista de mejora de la vivienda garantizará al propietario que:

(1) durante el período de un año a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la mejora de la vivienda estará libre de defectos causados por deficiencia de mano de obra y materiales defectuosos por incumplimiento de las normas de construcción; y

(2) durante el período de diez años a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la mejora de la vivienda estará libre de defectos de construcción mayores por incumplimiento de las normas de construcción.

(b) En una venta o en un contrato para la venta de trabajos de mejora de la vivienda que involucren la instalación de sistemas de plomería, electricidad, calefacción o refrigeración, el contratista de mejora de la vivienda deberá garantizar al propietario que, durante el período de dos años a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la mejora de la vivienda estará libre de defectos causados por la instalación defectuosa del sistema o los sistemas por incumplimiento de las normas de construcción.

(c) En una venta o en un contrato para la venta de cualquier trabajo de mejora de la vivienda no cubierto por el párrafo (a) o (b), el contratista de mejora de la vivienda garantizará al propietario que, durante el período de un año a partir de la fecha de garantía y después de la misma, la mejora de la vivienda estará libre de defectos causados por deficiencia de mano de obra y materiales defectuosos por incumplimiento de las normas de construcción.

### Subd. 4. **Respuesta del proveedor o contratista de mejora de la vivienda a la notificación de una reclamación; derecho de inspección.**

(a) El comprador o el propietario deben permitir una inspección para los fines de la preparación de una oferta con el propósito de reparar la presunta pérdida o daño según la subdivisión 5. La inspección debe ser realizada por el proveedor o contratista de mejora de la vivienda dentro de los 30 días de la notificación según la sección 327A.03, cláusula (a). Todo daño a la propiedad causado como resultado de una inspección debe ser reparado rápidamente por la parte que realiza la inspección a fin de restaurar la propiedad a su condición previa a la inspección.

(b) La prescripción legal y la prescripción por reposo aplicables para una acción basada en el incumplimiento de una garantía impuesta por esta sección o cualquier otra acción, ya sea en virtud de un contrato, acuerdo extracontractual u otra ley por cualquier daño a la propiedad inmobiliaria o personal o lesión corporal u homicidio culposo que surja de la presunta pérdida o daño, se cobra desde la fecha del

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

matasellos postal de la notificación escrita enviada por el comprador o propietario, o si no se envía por correo, la fecha en que es recibida por el proveedor o contratista de mejora de la vivienda hasta la última de las siguientes:

- (1) La fecha de finalización del proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda según la sección 327A.051; o
- (2) 180 días.

(c) Una vez finalizadas las reparaciones descritas en una oferta de reparación, el proveedor debe entregar al comprador una lista de las reparaciones realizadas y una notificación de que el comprador puede tener derecho a solicitar una reclamación de garantía en virtud de este capítulo. La disposición de la presente declaración no constituye una admisión de responsabilidad. El cumplimiento de esta subdivisión no afecta a ningún derecho del comprador en virtud de este capítulo.

### **Subd. 5. Derecho de reparación; acuerdo.**

(a) Dentro de 15 días de la finalización de la inspección requerida por la subdivisión 4, el proveedor o contratista de la mejora de la vivienda debe entregar una oferta escrita de la reparación al comprador o propietario. La oferta de reparación debe incluir, como mínimo:

- (1) el alcance del trabajo de reparación propuesto; y
- (2) la fecha propuesta en la que comenzarían los trabajos de reparación y la fecha estimada de finalización.

(b) Esta subdivisión no impide que el comprador o propietario obtenga la información incluida en este párrafo de otro contratista o que negocie con el proveedor o contratista de mejora de la vivienda para un ámbito de trabajo diferente.

(c) Si las partes están de acuerdo con un alcance de trabajo, el proveedor o contratista de mejora de la vivienda deberá realizar el trabajo de reparación de acuerdo con la oferta de reparación. Si las partes no están de acuerdo con el alcance del trabajo, el comprador o propietario deberá someter el asunto al proceso de resolución de controversias por garantía del propietario de vivienda según la sección 327A.051.

(d) Una vez finalizadas las reparaciones descritas en una oferta de reparación, el proveedor o contratista de mejora de la vivienda debe entregar al comprador o propietario una notificación por escrito de que se ha finalizado el alcance del trabajo acordado.

**Subd. 6. No realización de la inspección o reparación.** Si el proveedor o contratista de mejora de la vivienda no realiza una inspección según la subdivisión 4 o no hace una oferta para reparar o realizar reparaciones acordadas según la subdivisión 5, el comprador o propietario puede iniciar una acción.

**Subd. 7. Procesos necesarios antes del inicio de la acción.** Salvo lo dispuesto en la subdivisión 6, una causa de acción por la cual la prescripción legal o la prescripción por reposo se aplica conforme a la subdivisión 4, párrafo (b), no debe iniciarse en el tribunal de distrito hasta la más temprana de las siguientes:

- (1) la finalización del proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda según la

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

sección 327A.051; o

(2) 60 días después de entregarse la oferta escrita de reparación al comprador o propietario.

**Historial:** 1977 c 65 s 2; 1981 c 119 s 6; 2001 c 207 s 9,10; 2006 c 202 s 5,6; 2010 c 343 s 6-9

### 327A.03 EXCLUSIONES.

La responsabilidad del proveedor o contratista de mejora de la vivienda según las secciones 327A.01 a 327A.07 se limita a los elementos específicos establecidos en las secciones 327A.01 a 327A.07 y no se extiende a lo siguiente:

- (a) pérdida o daños no reportados por el comprador o propietario al proveedor o al contratista de mejora de la vivienda por escrito dentro de los seis meses después de que el comprador o propietario descubre o debería haber descubierto la pérdida o daño; a menos que el comprador o propietario establezca que el proveedor o contratista de mejora de la vivienda había recibido una notificación real de la pérdida o el daño;
- (b) pérdida o daño causado por defectos en el diseño, la instalación o los materiales que el comprador o propietario suministraron, instalaron u ordenaron que se instalaran;
- (c) pérdida o daño secundario, como lesiones corporales o daños a la propiedad;
- (d) pérdida o daño por desgaste normal;
- (e) pérdida o daño por contracción normal causada por el secado de la residencia o la mejora de la vivienda dentro de las tolerancias de las normas de construcción;
- (f) pérdida o daño por humedad y condensación debido a ventilación insuficiente después de la ocupación;
- (g) pérdida o daño por negligencia, mantenimiento inadecuado o modificación de la vivienda o la mejora de la vivienda por parte de terceros que no sean el proveedor o contratista de mejora de la vivienda;
- (h) pérdida o daño debido a cambios en la nivelación del terreno alrededor de la residencia o la mejora de la vivienda realizadas por otros que no son el proveedor o contratista de mejora de la vivienda;
- (i) pérdida o daño por paisajismo o insectos;
- (j) pérdida o daño por no mantener en buen estado la residencia o la mejora de la vivienda;
- (k) pérdida o daño que el comprador o propietario, siempre que sea posible, no ha tomado medidas oportunas para minimizar;

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

- (l) pérdida o daño que ocurre después de que la residencia o la mejora de la vivienda ya no se utiliza como vivienda;
- (m) pérdida accidental o daño generalmente descrito como desastres naturales, incluyendo, entre otros: incendio, explosión, humo, escape de agua, tormenta de viento, granizo o relámpago, caída de árboles, aviones y vehículos, inundación, y terremoto, salvo cuando la pérdida o daño sea causado por el incumplimiento de las normas de construcción;
- (n) pérdida o daño causado por el movimiento del suelo que estén compensados por la legislación o cubiertos por un seguro;
- (o) pérdida o daño debido a las condiciones del suelo donde la construcción se hace en tierras propiedad del comprador o propietario y obtenidas por el comprador o propietario de una fuente independiente del proveedor o el contratista de mejora de la vivienda;
- (p) en el caso de trabajos de mejora de la vivienda, pérdida o daño debido a defectos en la estructura y sistemas existentes no causados por la mejora de la vivienda.

**Historial:** *1977 c 65 s 3; 1981 c 119 s 7; 1986 c 444; 2010 c 343 s 10*

### **327A.04 LIMITACIÓN DE EXENCIÓN Y MODIFICACIÓN.**

Subdivisión 1. **Exención.** Salvo lo dispuesto en las subdivisiones 2 y 3, las disposiciones de las secciones 327A.01 a 327A.08 no pueden eximirse ni modificarse por contrato o de otro modo. Será nulo todo acuerdo que procure eximir o modificar las disposiciones de las secciones 327A.01 a 327A.08, salvo lo dispuesto en las subdivisiones 2 y 3 de esta sección.

Subd. 2. **Modificación.** En cualquier momento después de que se formaliza un contrato para la venta de una residencia entre un proveedor y un comprador, se formaliza o un contrato para el trabajo de mejora de la vivienda entre un contratista de mejora de la vivienda y un propietario, puede excluirse o modificarse cualquiera de las garantías previstas en la sección 327A.02 solamente mediante un instrumento escrito, impreso en negrita, con un tamaño mínimo de diez puntos, firmado por el comprador o el propietario y que establece detalladamente la garantía correspondiente, el consentimiento del comprador o del propietario, y los términos del nuevo acuerdo contenido en la escritura. Ninguna exclusión o modificación será efectiva a menos que el proveedor o el contratista de mejora de la vivienda otorgue garantías expresas sustitutas que ofrezcan básicamente las mismas protecciones al comprador o al propietario que las garantías reglamentarias establecidas en la sección 327A.02. Ninguna modificación o exclusión acordada entre el comprador y el proveedor o el propietario y el contratista de mejora de la vivienda conforme a esta subdivisión requerirá la aprobación del comisionado de trabajo e industria conforme a la sección 327A.07.

Subd. 3. **Excepción.** Si se descubre un defecto de construcción mayor antes de la venta de una residencia, se puede renunciar a la garantía establecida en la sección 327A.02, subdivisión 1, cláusula (c)

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

con respecto al defecto identificado en el instrumento de exención, después de la revelación oral completa del defecto específico, mediante un instrumento que establezca detalladamente: el defecto específico; la diferencia entre el valor de la vivienda sin el defecto y el valor de la vivienda con el defecto, determinado y certificado por un tasador independiente, contratista, ajustador de seguros, ingeniero o cualquier otra persona igualmente informada y seleccionada por el comprador; la reducción del precio; la fecha en que finalizó la construcción; la descripción legal de la residencia; el consentimiento del comprador a la exención; y las firmas del comprador, el proveedor, y dos testigos.

Una sola exención acordada de conformidad con esta subdivisión no puede aplicarse a más de un defecto de construcción mayor en una residencia.

La exención no será efectiva a menos que se registre ante el funcionario de registro o registrador de títulos del condado quien archivará la exención para su registro.

**Historial:** *1977 c 65 s 4; 1981 c 119s 8; 2005 c 4 s 61; 2008 c 337 s 59; 2009 c 91 s 1*

### **327A.05 RECURSOS.**

Subdivisión 1. **Garantías de vivienda nueva.** En caso de incumplimiento de cualquier garantía impuesta por la sección 327A.02, subdivisión 1, el comprador tendrá una causa de acción contra el proveedor por daños y perjuicios derivados del incumplimiento o por un rendimiento específico. Los daños se limitarán a:

- (a) la cantidad necesaria para rectificar el defecto o incumplimiento; o
- (b) la diferencia entre el valor de la residencia sin el defecto y el valor de esta con el defecto.

Subd. 2. **Garantía de mejora de la vivienda.** En caso de incumplimiento de cualquier garantía impuesta por la sección 327A.02, subdivisión 3, el propietario tendrá una causa de acción contra el contratista de mejora de la vivienda por daños y perjuicios derivados del incumplimiento o por un rendimiento específico. Los daños se limitarán la cantidad necesaria para rectificar el defecto o incumplimiento.

**Historial:** *1977 c 65 s 5; 1981 c 119 s 9*

### **327A.051 RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS DE GARANTÍA DE LA VIVIENDA**

#### **Subdivisión 1. Panel de neutros.**

(a) El comisionado de trabajo e industria mantendrá una lista de personas que consientan en desempeñarse como neutrales calificados para los fines de esta sección. El comisionado establecerá requisitos de solicitud y calificaciones para los neutrales calificados; para ello, se tomará en consideración

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

la educación, experiencia y capacitación del solicitante, posibles conflictos de interés y que el propósito del proceso es ayudar a las partes a determinar un alcance aceptable de reparación u otra solución de su controversia.

(b) Como condición para ser incluido en el panel de neutrales que se identifica en esta sección, el comisionado de trabajo e industria puede cobrar a cada neutral calificado un cargo de \$200 por año por la administración del proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda.

### **Subd. 2. Proceso de resolución de controversias.**

(a) El proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda requerido por esta sección se inicia mediante una solicitud escrita al comisionado. La solicitud debe incluir la dirección actual completa y el nombre completo de la persona de contacto de cada parte involucrada.

(b) Dentro de los diez días de recibir una solicitud escrita, el comisionado entregará a cada una de las partes una lista escrita de tres neutrales calificados y seleccionados aleatoriamente del panel de neutrales establecido según la subdivisión 1. El comisionado también proveerá la información completa de contacto para cada neutral calificado.

(c) Dentro de cinco días hábiles después de recibir la lista del comisionado, las partes seleccionarán mutuamente uno de los tres neutrales calificados identificados por el comisionado a fin de desempeñarse como neutral calificado para su controversia. Si las partes no pueden ponerse mutuamente de acuerdo sobre un neutral, el proveedor o contratista de mejora de la vivienda anulará a uno de los neutrales de la lista, el comprador o propietario deberá posteriormente anular a otro de los neutrales restantes de la lista, y el neutral restante servirá como neutral calificado para el proceso de resolución de controversias. Las partes notificarán sobre la selección al neutral cualificado y seleccionado así como al comisionado.

### **Subd. 3. Evaluación neutral; cargo.**

(a) El neutral calificado y seleccionado por las partes convocará a una conferencia presencial de las partes y cada parte asistirá a la misma. Después de consultar a las partes, el neutral calificado seleccionará la fecha para la conferencia. La conferencia debe tener lugar a más tardar 30 días después de la selección del neutral, salvo que las partes decidan otra cosa de común acuerdo. Además, el neutral recaudará de cada parte un cargo administrativo de \$25 y presentará esos cargos al comisionado, a más tardar, diez días después de finalizar la conferencia.

(b) Al menos siete días antes de la conferencia, cada parte deberá entregar al neutral calificado y a la otra parte toda la información y documentación necesaria para entender la controversia o la presunta pérdida o daño.

(c) Después de revisar la información y documentación entregada por las partes y después de consultar con las partes en la conferencia, el neutral entregará a estas una determinación escrita y no vinculante, que debe incluir, en la medida de lo posible, conclusiones y recomendaciones sobre el alcance y la cantidad de reparaciones necesarias, si corresponde. El neutral calificado enviará la determinación por

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

correo a cada parte dentro de los diez días siguientes a la conferencia.

(d) Las partes compartirán por igual el gasto del tiempo facturado por el neutral calificado, a menos que se acuerde otra cosa. El tiempo facturado por el neutral para la evaluación de documentos, la reunión con las partes y la emisión de una determinación escrita no debe exceder de seis horas, a menos que ambas partes acuerden otra cosa por escrito. El neutral debe informar a las partes sobre su propia tarifa horaria.

**Subd. 4. Proceso alternativo.** Si ambas partes están de acuerdo, pueden designar un proceso alternativo de resolución de controversias en lugar de participar en el proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda establecido en esta sección. Si las partes están de acuerdo con un proceso alternativo de resolución de controversias, deberán notificar por escrito al comisionado sobre el acuerdo, incluyendo una descripción del proceso seleccionado, tan pronto como sea posible, pero no después de la fecha en que las partes están obligadas a seleccionar un neutral según la subdivisión 2.

### **Subd. 5. Efecto en procedimientos futuros.**

(a) La determinación escrita emitida por el neutral calificado y todas las comunicaciones relacionadas con el proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda, excepto aquellas entre cualquier parte y el comisionado, se consideran comunicaciones conciliatorias confidenciales conforme a la Regla 408 de las Reglas de Evidencia de Minnesota.

(b) Ninguna parte puede utilizar la oferta escrita de reparación realizada por un proveedor o contratista de mejora de vivienda, una contraoferta de reparación ni una determinación escrita emitida por el neutral calificado como evidencia de responsabilidad en un litigio subsiguiente entre las partes. El neutral calificado no puede ser citado a testificar con respecto a los procedimientos de resolución de controversias.

(c) Todo monto pagado por una parte por los servicios de un neutral calificado según esta sección se considera un costo sujeto a impuestos de la parte predominante en un litigio subsiguiente que implique el mismo tema.

**Subd. 6. Incumplimiento de plazos; efecto.** El incumplimiento estricto de los plazos establecidos en esta sección no será motivo para desestimar ninguna reclamación presentada según la sección 327A.05, siempre que las partes realicen esfuerzos de buena fe para cumplir con esta sección.

**Historial:** 2010 c 343 s 11

### **327A.06 OTRAS GARANTÍAS.**

Las garantías previstas en la sección 327A.02 se agregarán a todas las demás garantías impuestas por ley o acuerdo. Los recursos previstos en la sección 327A.05 no se interpretarán como una limitación de los recursos en ninguna acción no fundamentada en el incumplimiento de las garantías legales impuestas por la sección 327A.02.

**Historial:** 1977 c 65 s 6; 2009 c 91 s 2

### **327A.07 VARIACIONES.**

El comisionado de trabajo e industria podrá aprobar de conformidad con las secciones 14.05 a 14.28, que son variaciones de las disposiciones de las secciones 327A.02 y 327A.03, si el programa de garantía del proveedor o del contratista de mejora de la vivienda que solicita la variación ofrece al menos básicamente las mismas protecciones al comprador o propietario según lo previsto por las garantías establecidas en la sección 327A.02.

**Historial:** 1977 c 65 s 7; 1981 c 119 s 10; 1982 c 424 s 130; 1995 c 233 art 2 s 56; 2008 c 337 s 60; 2009 c 91 s 3

### **327A.08 LIMITACIONES.**

Sin perjuicio de ninguna otra disposición de las secciones 327A.01 a 327A.08:

(a) Los plazos de las garantías de la mejora de vivienda requeridos por las secciones 327A.01 a 327A.08 comienzan a partir de la finalización de la mejora de vivienda y no será obligatorio renovar ni extender el plazo si el contratista de la mejora de vivienda realiza mejoras adicionales requeridas por la garantía;

(b) las garantías de mejora de la vivienda requeridas por las secciones 327A.01 a 327A.08 no incluirán productos ni materiales instalados que ya estén cubiertos por una garantía implícita o escrita; y

(c) las garantías requeridas por las secciones 327A.01 a 327A.08 deben establecerse como instrumentos de garantía escritos e incluirse como parte del contrato de construcción. Las garantías y las exclusiones según la sección 327A.03, el derecho a inspeccionar y ofrecer reparación según la sección 327A.02, subdivisiones 4 y 5, así como el proceso de resolución de controversias por garantía de vivienda según la sección 327A.051 deben comunicarse por escrito al propietario. El incumplimiento de este párrafo constituye una violación de la sección 326B.84.

(d) Si las garantías requeridas por las secciones 327A.01 a 327A.08 no se entregan por escrito al propietario como lo exige el párrafo (c), se trata de garantías legales implícitas que tienen el mismo efecto que si el proveedor o contratista de mejora de vivienda hubiera cumplido con el párrafo (c).

(e) Según esta sección, el derecho del propietario a recibir la garantía escrita requerida según esta sección no puede eximirse ni modificarse por contrato o de otro modo. Será nulo todo acuerdo que procure eximir o modificar el derecho a la garantía escrita requerida según esta sección.

(f) La presente sección no limita la capacidad del proveedor o del contratista de mejora de la vivienda y del propietario de formalizar los acuerdos permitidos conforme a la sección 327A.04,

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

subdivisiones 2 y 3.

**Historial:** *1981 c 119 s 11; 1997 c 7 art 1 s 126; 2009 c 91 s 4; 2010 c 343 s 12*

### 333.001 DEFINICIONES.

Subdivisión 1. **Alcance:** Como se utiliza en las secciones 333.001 a 333.06, los siguientes términos tendrán los significados que se les da, a menos que el contexto indique claramente que se pretende dar a entender otro significado.

Subd. 2. **Persona.** “Persona” significa una o más personas físicas; una sociedad de responsabilidad limitada, ya sea nacional o extranjera; una sociedad de responsabilidad limitada registrada, ya sea nacional o extranjera; una sociedad; una sociedad limitada; una sociedad, incluyendo una extranjera, una corporación doméstica o sin fines de lucro; un fideicomiso; o cualquier otra organización comercial.

Subd. 3. **Nombre verdadero.** “Nombre verdadero” significa el verdadero nombre completo de la persona natural, si se trata del dueño único de una empresa; el verdadero nombre completo de cada socio, si se trata de sociedad; el nombre completo de la sociedad, tal como se indica en sus artículos, si es una sociedad; el nombre completo de la sociedad de responsabilidad limitada, tal como se indica en sus estatutos de organización o certificado de autorización; el nombre completo de la sociedad de responsabilidad limitada, si se trata de una sociedad de responsabilidad limitada; el nombre completo de la sociedad de responsabilidad limitada registrada; el verdadero nombre completo de al menos un fideicomisario, si es un fideicomiso; o el verdadero nombre completo de al menos un beneficiario efectivo, si se trata de cualquier otra forma de organización comercial.

Subd. 4. **Dirección.** “Dirección” significa la dirección residencial completa de cada persona natural, fideicomisario o beneficiario efectivo, compañía de responsabilidad limitada, ya sea nacional o extranjera, sociedad de responsabilidad limitada registrada, ya sea nacional o extranjera, o corporación, incluida en la subdivisión 3, y la dirección del lugar principal de negocios en Minnesota donde se llevan a cabo las operaciones comerciales.

Subd. 5. **Formalizado.** “Formalizado” significa firmado.

Subd. 6. **Firmado.**

(a) “Firmado” significa que la firma de una persona se ha escrito en un documento, según lo dispuesto en la sección 645.44, subdivisión 14, y, con respecto a un documento que este capítulo exige presentar ante la secretaría de estado, significa que el documento ha sido firmado por una persona autorizada para firmar mediante los documentos de la organización, estatutos, acuerdos o una resolución aprobada por la entidad gerencial responsable en última instancia de la organización comercial.

(b) Una firma en un documento puede ser un facsímil fijado, grabado, impreso, colocado, sellado con tinta indeleble, transmitido por facsímil o electrónicamente, o reproducido de cualquier otra manera en el documento.

Subd. 7. **Presentado ante la secretaría de estado.** “Presentado ante la secretaría de estado” significa que se ha entregado a la secretaría de estado de este estado un documento que cumple con los requisitos aplicables del presente capítulo, firmado y acompañado por el pago del cargo de presentación requerido. El secretario de estado inscribirá la palabra “Archivado” en el documento, juntamente con el mes, día y año de

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

la presentación, registrará el documento ante la Secretaría de Estado y devolverá una copia a la persona que lo entregó para su presentación.

**Historial:** *1978 c 698 s 3; 1982 c 496 s 6,7; 1984 c 618 s 37,38; 1992 c 517 art Is 32; 1995 c 128 art 3 s 21; 1997 c 10 art 4 s 19-21*

### **333.01 NOMBRES COMERCIALES FICTICIOS.**

Subdivisión 1. **Certificado.** En lo sucesivo, ninguna persona podrá llevar a cabo, realizar o realizar transacciones comerciales en este estado bajo ninguna designación, nombre o estilo que no revele el nombre verdadero de cada persona interesada en tal negocio, a menos que dicha persona presente ante la Secretaría de Estado un certificado que estipule el nombre y la dirección comercial bajo los cuales se conduce o va a conducirse la empresa, así como el nombre verdadero de cada persona que conduce o va a conducir la empresa, con la dirección de tal persona. El nombre de la empresa no debe incluir ninguna de las siguientes frases o sus abreviaturas: Corporation, Incorporated, Limited, Chartered, Professional Association, Cooperative, Limited Partnership, Limited Liability Company, Professional Limited Liability Company, Limited Liability Partnership o Professional Limited Liability Partnership, excepto en la medida en que una entidad que presente un certificado esté autorizada a utilizar la frase o abreviatura. El certificado será firmado por una de las personas que dirijan o tengan la intención de dirigir la empresa. El certificado se publicará después de presentarse ante la secretaría de estado en dos ediciones sucesivas de un periódico calificado en el condado donde la persona tiene una oficina principal o registrada.

Subd. 2. **Se prohíbe la tergiversación intencional.** Ninguna persona utilizará un nombre ficticio o fantástico al dirigir su negocio a fin de tergiversar intencionalmente su origen o ubicación geográfica.

**Historial:** *(7346) 1911 c271s 1; 1959 c 658 s 1; 1978 c 698 s 2; 1984 c 618 s 39; 1988 c 682 s 43; 1995 c 128 art 3 s 22; 1997 c 222 s 53; 1999 c 133 s 7*

### **333.02 PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO.**

Las personas que lleven a cabo o realicen transacciones comerciales bajo cualquier designación, nombre o estilo a que se refiere la sección 333.01 deberán, antes de comenzar tales actividades, presentar dicho certificado y publicar el certificado en la forma estipulada en la sección 333.01.

**Historial:** *(7347) 1911 c 271 s 2; 1959 c 658 s 2; 1984 c 618 s 40*

### **333.035 MODIFICACIÓN DEL CERTIFICADO.**

Dentro de los 60 días posteriores a cualquier evento que haga incorrecta cualquier declaración incluida en el último certificado anterior presentado, la persona que dirige la empresa presentará y publicará un certificado modificado de la misma manera que lo dispone la sección 333.01. Si se realiza la modificación solamente para cumplir con un cambio en la ley ocurrido desde la fecha anterior de presentación, la

publicación no es obligatorio.

**Historial:** 1978 c 698 s 4; 1984 c 618 s 41; 1997 c 137s 14

### **333.055 VIGENCIA DEL CERTIFICADO.**

Subdivisión 1. **Solicitud y renovación.** La presentación de un certificado conforme al presente documento tendrá vigencia al momento de la presentación y permanecerá en vigor mientras se renueve anualmente el certificado en cada año calendario siguiente al año calendario en el que se presentó la documentación original. El certificado caduca en el año calendario siguiente a un año calendario en el que no se hizo la renovación anual. La notificación del requisito de renovación anual se debe otorgar a la persona o entidad que entregue el certificado al momento de la presentación original.

Los certificados con nombre ficticio en archivo de la secretaría de estado al 5 de septiembre de 2011 están exentos de los requisitos de renovación de esta sección hasta el vencimiento del plazo original de diez años.

Subd. 2. **Restablecimiento.** Cualquier certificado con nombre ficticio que caduque como resultado de no realizar la renovación anual, y cualquier certificado con nombre ficticio presentado antes del 5 de septiembre de 2011, que caduca debido a la caducidad del plazo original o renovado de diez años, puede restablecerse mediante la renovación anual con el pago del cargo de restablecimiento de \$25.

Subd. 2a. **Renovación anual; contenido.** La renovación anual presentada según la subdivisión 1 debe incluir el nombre ficticio y el domicilio comercial principal.

Subd. 3. **Cargos.** La secretaría de estado cobrará y recaudará un cargo de \$30 por cada presentación realizada con respecto a un nombre ficticio, salvo por la renovación anual, por la cual no se cobrará ningún cargo.

Subd. 4. **Funciones de la secretaría de estado.** La secretaría de estado aceptará para su presentación todos los certificados y renovaciones de estos que se ajusten a lo dispuesto en los artículos 333.001 a 333.06 y que vayan acompañados de los cargos previstos; no obstante, es posible que el nombre ficticio revelado en los certificados no se distinga de uno o más nombres ficticios ya presentados ante ese organismo. La secretaría de estado no aceptará para su presentación un certificado que revele un nombre ficticio que no se distinga del nombre de una sociedad corporativa, compañía de responsabilidad limitada, sociedad de responsabilidad limitada, cooperativa o de sociedad limitada en uso o reservado por otro en este estado, o una marca comercial o de servicio registrada ante la secretaría de estado, a menos que se presente, juntamente con el certificado, un consentimiento escrito, un decreto judicial de derecho previo o una declaración jurada de no usuario del tipo requerido por la sección 302A.115, subdivisión 1, cláusula (d). La secretaría de estado determinará si un nombre es distinguible de otro para los fines de esta subdivisión.

**Historial:** 1978 c 698 s 6; 1980 c 396 s 1; 1980 c 509 s 129; 1981 c 270 s 137; 1983 c 301 s 190; 1984 c 618 s 42; 1987 c 404 s 173; 1988 c 682 s 44,45; 1989 c 292 s 17; 1989 c 335 art 1 s 210; 1995 c 128 art

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

*3 s 23; 2002 c 311 art 4 s 4; 2009 c 101 art 2 s 85; 2013 c 110 s 8*

### **333.06 ALEGATO DE NO PRESENTACIÓN DEL CERTIFICADO; COSTOS.**

Si cualquier persona que dirige una actividad comercial contraria a los términos de las secciones 333.001 a 333.06, antes de la presentación del certificado que se estipula en dichas secciones, inicia una acción civil, incluso una acción para recuperar la posesión de propiedades inmobiliarias en cualquier tribunal de este estado a causa de cualquier contrato hecho por, o transacción realizada en nombre de, la empresa, el demandado puede alegar tal incumplimiento en desistimiento de la mencionada acción, y se suspenderán todos los procedimientos de la acción hasta que se presente debidamente el certificado previsto en las secciones 333.001 a 333.06; asimismo, si prevalece el demandado en la acción, este también tendrá derecho a deducir costos por valor de \$250 de impuestos, además de otros costos legales que puedan permitirse por la ley, y, si el demandado no prevalece en la acción, este tendrá derecho a deducir \$250 de la sentencia de otra manera recuperable en ella y si una sentencia de pago monetario no fuera recuperable de alguna otra manera, el demandado tendrá derecho a deducir costos por valor de \$250 de impuestos. Si tal persona se defiende contra una acción civil, el demandante tendrá derecho a deducir costos por valor de \$250 de impuestos, independientemente de cuál de las partes prevalezca en consideración de los méritos.

**Historial:** *(7352) 1911 c 271 s 7; 1959 c 658 s 5; 1978 c 698 s 7; 1984 c 618 s 43; 1986 c 444f1988 c 682 s 46*

### **333.065 SANCIÓN POR VIOLACIÓN.**

Una persona que viole cualquier disposición de las secciones 333.01 a 333.06 estará sujeta a las sanciones y recursos previstos en la sección 8.31.

La compensación prevista en esta sección es adicional a los recursos o sanciones disponibles de otra manera.

**Historial:** *1997 c 222 s 54*

## 514.01 TÉCNICOS, OBREROS Y PROVEEDORES DE MATERIALES.

Toda persona que preste servicios de ingeniería o agrimensura en relación a propiedades inmobiliarias, o contribuya a la mejora de propiedades inmobiliarias mediante la prestación de mano de obra o el suministro de habilidades, materiales o maquinaria para cualquiera de los propósitos indicados en adelante, ya sea bajo contrato con el dueño de tales propiedades inmobiliarias o a instancia de cualquier agente, fideicomisario, contratista o subcontratista de dicho dueño, tendrá una retención sobre la mejora, y sobre el terreno donde se encuentra o del que se puede retirar, es decir, para la construcción, modificación, reparación o remoción de cualquier edificio, accesorio, puente, muelle, valla u otra estructura del mismo, o para nivelar, rellenar o excavar en el terreno, o para despejar, eliminar maleza y ramas o hacer la primera excavación de una obra, o para mejorar y depositar tierra o césped, o para mejorar y plantar árboles, arbustos o materiales vegetales, o para la mano de obra necesaria para depositar tierra o césped, o para la mano de obra necesaria para plantar árboles, arbustos o materiales vegetales, o para excavar o reparar cualquier zanja, desagüe, pozo, fuente, cisterna, embalse o bóveda del terreno, o por tender, modificar o reparar cualquier acera, bordillo, canalón, pavimento, alcantarillado, tubería o conducto debajo del terreno o sobre este, o debajo o sobre la mitad colindante de cualquier carretera, calle o callejón con lo cual empalma.

**Historial:** (8490) *RL s 3505; 1917 c 285 s 1; 1921 c 229 s 1; 1925 c 274 s 1; 1973 c 247s 1; 1974 c 381 s 1; 1986 c.444*

### 514.011 NOTIFICACIÓN.

Subdivisión 1. **Contratistas.** Toda persona que formalice un contrato con el dueño para la mejora de propiedades inmobiliarias y que haya contratado o contratará a subcontratistas o proveedores de materiales para prestar mano de obra o suministrar habilidades o materiales para la mejora incluirá en todo contrato escrito con el dueño la notificación requerida en esta subdivisión y entregará al dueño una copia del contrato escrito. Si no se formaliza un contrato escrito para la mejora, debe prepararse la notificación por separado y entregarse personalmente o enviarse por correo certificado al propietario o al agente autorizado del propietario dentro de los diez días siguientes a que se haya acordado el trabajo de mejora. La notificación, tanto si se incluye en un contrato escrito como si se entrega por separado, debe estar en letra negrita de al menos 10 puntos de tamaño, si se imprime, o en mayúsculas, si se escribe a máquina, y debe indicar lo siguiente:

“(a) Cualquier persona o compañía que suministre mano de obra o materiales para esta mejora a su propiedad puede presentar una retención contra su propiedad si a esa persona o compañía no se le paga por las contribuciones.

(b) Bajo la ley de Minnesota, usted tiene el derecho de pagar directamente a las personas que suministraron mano de obra o materiales para esta mejora y deducir esa cantidad del precio de nuestro contrato, o retener de nosotros las cantidades adeudadas a esas personas hasta 120 días después de la finalización de la mejora a menos que le entreguemos una exención de retención firmada por las personas

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

que suministraron toda mano de obra o material para la mejora y que le hicieron una notificación oportuna”.

Una persona que no haga la notificación no tendrá derecho a la retención y el recurso previstos en este capítulo.

La notificación requerida por esta subdivisión no es obligatoria para ninguna persona que sea dueña de la propiedad inmobiliaria mejorada, a cualquier contratista corporativo para quien el dueño de la propiedad inmobiliaria mejorada sea funcionario o accionista mayoritario, a cualquier contratista que sea funcionario o accionista mayoritario de una corporación que sea dueña de la propiedad inmobiliaria mejorada, o a cualquier contratista corporativo dirigido o controlado básicamente por las mismas personas que dirigen o controlan una corporación que es dueña de la propiedad inmobiliaria mejorada.

**Subd. 2. El subcontratista debe notificar.**

(a) Toda persona que contribuya a la mejora de la propiedad inmobiliaria para tener derecho a una retención conforme a la sección 514.01, salvo que sea parte de un contrato directo con el propietario, como requisito previo necesario para la validez de toda reclamación o retención, deberá presentar al propietario o al agente autorizado del propietario, ya sea por entrega personal o por correo certificado, no más tarde de 45 días después de que el reclamante de la retención haya provisto inicialmente mano de obra, habilidades o materiales para la mejora, una notificación escrita en letra negrita de al menos 10 puntos de tamaño, si se imprime, o en mayúsculas, si se escribe a máquina, que indicará:

“El propósito de esta notificación es informarle sobre sus derechos conforme a la ley de Minnesota en relación con la mejora de su propiedad.

Cualquier persona o compañía que suministre mano de obra o materiales para esta mejora puede presentar una retención contra su propiedad si a esa persona o compañía no se le paga por las contribuciones.

Nosotros \_\_\_\_\_  
(nombre y dirección del subcontratista)

hemos sido contratados por su contratista  
\_\_\_\_\_  
(nombre de su contratista)

a fin de proveer \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ para esta mejora.  
(tipo de servicio) (material)

A nuestro mejor saber y entender, estimamos que nuestros cargos serán \_\_\_\_\_.  
(valor del servicio o material)

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Si su contratista no nos paga, podemos presentar una reclamación contra su propiedad por el precio de nuestros servicios.

Usted tiene el derecho de pagarnos directamente y de deducir esta cantidad del precio del contrato, o de retener la cantidad adeudada a nosotros por su contratista hasta 120 días después de la finalización de la mejora a menos que su contratista le entregue una exención de retención firmada por mí (nosotros).

No podemos presentar una retención si usted pagó a su contratista en su totalidad antes de recibir esta notificación”.

(b) Una persona con derecho a una retención no perderá el derecho a dicha retención por no cumplir estrictamente con esta subdivisión si se hace un esfuerzo de buena fe para cumplir, a menos que el propietario u otro reclamante de retención demuestre el daño como resultado directo del incumplimiento.

**Subd. 3. Los proveedores de materiales pueden solicitar información.** Un contratista que contrate a cualquier subcontratista o proveedor de materiales para proveer mano de obra o suministrar habilidades o materiales para la mejora, previa solicitud, entregará al subcontratista o proveedor de materiales el nombre y la dirección del propietario dentro de los 10 días siguientes a la solicitud inicial. Todo contratista que no entregue la información solicitada de conformidad con esta subdivisión, será responsable de cualquier daño real padecido o gastos incurridos por el subcontratista o proveedor de materiales porque el contratista no entregó la información, más honorarios y costos razonables del abogado.

Subd. 4. [Derogado, 1981 c 213 s 4]

**Subd. 4a. Excepciones; mismo propietario.** La notificación requerida por esta sección no será obligatoria cuando el contratista sea dirigido o controlado básicamente por las mismas personas que dirigen o controlan al dueño de la propiedad inmobiliaria mejorada.

**Subd. 4b. Excepciones; residencia múltiple.** La notificación requerida por esta sección no será obligatoria en relación con una mejora a una propiedad inmobiliaria que consiste, o proporcionando más de, cuatro unidades familiares cuando la mejora es de carácter totalmente residencial.

**Subd. 4c. Excepciones; propiedades inmobiliarias no agrícolas y no residenciales.** La notificación requerida por esta sección no será obligatoria en relación con una mejora a una propiedad inmobiliaria cuyo uso no es agrícola y que es total o parcialmente no residencial si el trabajo o la mejora:

- (a) es proveer o agregar más de 5,000 pies cuadrados de espacio total utilizable; o bien
- (b) es una mejora a la propiedad inmobiliaria donde la propiedad existente contiene más de 5,000 pies cuadrados de espacio total utilizable; o bien
- (c) es una mejora a una propiedad inmobiliaria que contiene más de 5,000 pies cuadrados y no implica la construcción de un nuevo edificio ni un agregado o mejora para un edificio existente.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

Para los fines de esta subdivisión, se entenderá que “uso agrícola” tiene el significado que se le atribuye en la subdivisión 3 de la sección 473H.02.

Para los fines de la cláusula (c), las mejoras incluyen, entre otros, despeje, excavación, nivelación, relleno, paisajismo, excavación de pozos, perforación o reparación, pavimentación, tratamiento o remoción de superficies en estacionamientos, excavación o reparación de una zanja, drenaje o embalse.

**Subd. 5. Definido por el propietario.** Para los fines de esta sección, “propietario” significa el propietario de cualquier interés legal o equitativo en una propiedad inmobiliaria, cuyo interés en la propiedad (1) es conocido por uno que contribuye a la mejora de la propiedad inmobiliaria, o (2) ha sido registrado o archivado para su registro si el terreno está registrado, y quien formaliza un contrato para la mejora de la propiedad inmobiliaria.

Subd. 6. [Derogado, 1989 c 160 s 4]

**Historial:** 1973 c 247 s 2; 1978 c 703 s 1-4; 1981 c 213 s 1-3; 1982 c 424 s 132; 1982 c 433 s 1 2-1983 c 296 s 1,2; 1986 c 444; 1989 c 160 s 1-3

### **514.02 FALTA DE PAGO POR MEJORAS; SANCIONES Y RECURSOS.**

#### **Subdivisión 1. Ingresos por pagos; actos que constituyen hurto.**

(a) Los ingresos por pagos recibidos por una persona que contribuye a una mejora de propiedad inmobiliaria dentro del significado de la sección 514.01 serán mantenidos en custodia por esa persona para el beneficio de aquellas personas que proveyeron mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias que contribuyeron a la mejora. Los ingresos por pagos no están sujetos a embargo, ejecución, gravamen o retención. Ninguna parte de esta subdivisión requerirá que el dinero se deposite en una cuenta separada y no se combine con otros fondos de la persona que recibe el pago ni crear una responsabilidad fiduciaria o responsabilidad extracontractual por parte de cualquier persona que recibe el pago ni otorgar derecho a cualquier persona a una indemnización de carácter punitivo entre las personas que contribuyen a una mejora a una propiedad inmobiliaria según la sección 514.01 por una violación de esta subdivisión.

(b) Si una persona no utiliza los ingresos por un pago realizado a esa persona para la mejora, para el pago de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias que contribuyeron a la mejora, y sabe que continúa impago el costo de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias, y no ha entregado a quien realiza tal pago ya sea una exención de retención válida según la sección 514.07 o una fianza de pago por el monto básico del precio del contrato para la mejora, ni ha condicionado al pago inmediato a cualquier persona habilitada para ello por la provisión de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias para la mejora, será culpable de hurto del ingreso por pago y es punible según la sección 609.52. Para una mejora a una propiedad inmobiliaria residencial realizada por una persona con licencia, o que debe tener licencia, según la sección 326B.805, un accionista, funcionario, director o agente de una corporación que es responsable del hurto será culpable del hurto del ingreso.

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

(c) Las sanciones y recursos previstos en esta sección no se aplican a terceros que reciban un pago en el curso ordinario del negocio.

(d) Para los fines de esta sección, “propiedad inmobiliaria residencial” tiene el significado que se da en la sección 326B.802.

Subd. 1a. **Acción civil.** Una persona perjudicada por una violación de la subdivisión 1 puede iniciar una acción civil y cobrar una indemnización por daños y perjuicios, junto con costos y desembolsos, como los costos de investigación y honorarios razonables de abogado, y recibir otra compensación determinada por el tribunal, incluyendo, entre otros, la persecución de bienes bajo el control de terceros. Una acción civil conforme a esta subdivisión puede iniciarse:

(1) contra la persona que cometió el hurto según la subdivisión 1; y

(2) por una mejora a una propiedad inmobiliaria residencial realizada por una persona con licencia, o que debe tener licencia, según la sección 326B.805, contra un accionista, funcionario, director o agente de una corporación que no es responsable del hurto, pero que, a sabiendas, recibe los ingresos del pago como salario, dividendo, pago de préstamo, distribución de capital o de alguna otra manera.

Subd. 2. **Notificación de falta de pago.** La notificación de falta de pago del costo de la mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias que contribuyeron a la mejora de la propiedad inmobiliaria a la persona a quien se paga por tal mejora puede ser realizada por la persona que hizo el pago para tal mejora, o por cualquier persona que provee la mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias que contribuyeron a la mejora y a quien no se le ha pagado por la contribución. La notificación se puede entregar de cualquier manera razonable. La notificación se realizará por escrito y en cualquier término que identifique la propiedad inmobiliaria mejorada y la falta de pago denunciada.

Subd. 3. **Prueba de conocimiento de falta de pago.** Será suficiente una prueba de que la persona referida no pagó la mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias provistos en un plazo de 15 días después de recibir notificación de que permanece impago el costo de dicha mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias provistos a fin de sustentar la conclusión de que el ingreso por tal pago se utilizó para un propósito diferente al pago de mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias para la mencionada mejora, con el conocimiento de que permanece impago el costo de mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias, a menos que la persona:

(1) demuestre que todos los ingresos recibidos de quien realiza dicho pago se han aplicado al costo de mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias provistos para la mejora; o bien

(2) dentro de los 15 días después de recibir la notificación, da una fianza o realiza un depósito ante el administrador del tribunal de distrito, en una cantidad y forma aprobada por un juez del tribunal de distrito, a fin de mantener indemne al dueño o a la persona que hizo efectuar la mejora contra toda demanda por el pago de cualquiera que provee mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias para tal

mejora.

**Historial:** (8491) 1915 c 105 s 1; 1965 c 35 s 9; 1971 c 914 s 1; 1984 c 628 art 3 s 11; 1986 c 444; lSpl986 c 3 art 1s 82; 2000 c 430 s 1,2; 2007 c 140 art 8 s 30; art 13 s 4

### **514.03 ALCANCE Y CANTIDAD DE LA RETENCIÓN.**

Subdivisión 1. **No se requiere notificación.** Con respecto a cualquier contrato o mejora para lo que no se requiere notificación según la sección 514.011, la retención será la siguiente:

(a) Si la contribución se hace en virtud de un contrato con el propietario y por un precio acordado, la retención contra el propietario será por la suma convenida.

(b) En todos los demás casos, será por el valor razonable de lo contribuido en materia de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias.

Subd. 2. **Se requiere notificación.** Con respecto a cualquier contrato o mejora para lo que se requiere notificación según la sección 514.011, la retención será la siguiente:

(a) Si la contribución se hace en virtud de un contrato con el propietario y por un precio acordado, la retención contra el propietario será por la suma convenida;

(b) En todos los demás casos, será por el valor razonable de lo contribuido en materia de mano de obra, trabajo especializado, materiales y maquinarias. Sin embargo, se estipula que:

(c) La suma total de todas las retenciones, tanto si la contribución se realiza en virtud de un contrato con el propietario como si se realiza de otra manera, no excederá el total del precio de dicho contrato más el precio del contrato o el valor razonable de cualquier contrato adicional o contratos entre el propietario y el contratista o trabajo adicional ordenado por el propietario, menos el total de lo siguiente:

(i) Los pagos realizados por el propietario o el agente del propietario al contratista antes de recibir cualquier notificación estipulada por la sección 514.011, subdivisión 2;

(ii) los pagos realizados por el propietario o el agente del propietario para exonerar todo reclamo de retención según lo autorizado por la sección 514.07; y

(iii) los pagos hechos por el propietario o el agente del propietario conforme a la presentación de exenciones de retención válidas de personas o compañías que contribuyeron a la mejora y que anteriormente habían enviado la notificación requerida por la sección 514.011, subdivisión 2.

Subd. 3. **Todos los títulos e intereses.** La retención se extenderá a todos los intereses y títulos del propietario en y a las instalaciones mejoradas, que no excedan 80 acres, salvo el caso de tierras agrícolas registradas como bien de familia tal como se aplica en la sección 273.13, subdivisión 23, donde la retención

se limitará a 40 acres.

**Historial:** (8492) *RL s 3506; 1973 c 247 s 3; 1976 c 32 s 1; 1Spl985 c 14 art 4 s 96; 1986 c 444*

### **514.05 CUÁNDO SE EJECUTA LA RETENCIÓN; NOTIFICACIÓN.**

Subdivisión 1. **Términos generales.** Todas las retenciones, como las efectuadas contra el dueño del terreno, se ejecutarán y entrarán en vigor desde el momento en que provea el primer artículo de material o mano de obra en las instalaciones para el inicio de la mejora, y tendrán prioridad sobre cualquier hipoteca u otro gravamen no registrado a esa fecha, a menos que el titular de la retención haya recibido una notificación efectiva al respecto. Como al aplicarse contra un comprador de buena fe, un acreedor hipotecario o un cobrador sin previo aviso real o de registro, ninguna retención se ejecutará antes del comienzo real y visible de la mejora en el terreno, pero una persona que tenga un contrato para el suministro de mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias para la mejora, puede presentarlo para su registro ante el registrador del condado donde se encuentran las instalaciones, o, si se reclama según la sección 514.04, puede presentar una breve declaración de la naturaleza del contrato y dicha declaración servirá como notificación de esa persona solamente.

Subd. 2. **Excepción.** Los servicios de estacado visible, ingeniería, agrimensura de tierras y análisis de suelos no constituyen el inicio real y visible de la mejora en el terreno al que se refiere esta sección. Esta subdivisión no afecta la validez de las retenciones de una persona ni la presentación de la notificación prevista en este capítulo, y afecta solamente la determinación de cuándo ha comenzado el inicio real y visible de la mejora en el terreno, como se utiliza el término en la subdivisión 1.

**Historial:** (8494) *RL s 3508; 1973 c 247 s 4; 1974 c 381 s 2; 1976 c 181 s 2; 1986 c 444; 1987 c 95 s 1*

### **514.07 PAGOS RETENIDOS; EXENCIONES DE RETENCIÓN.**

El propietario puede retener del contratista del propietario la mayor parte del precio del contrato que sea necesaria para satisfacer las demandas de todas las personas, con excepción del contratista, que tienen una retención sobre las instalaciones por la provisión de mano de obra, trabajo especializado o material para la mejora, y por lo cual es responsable el contratista. El propietario puede pagar y exonerar todas esas retenciones, así como deducir el costo de las mismas del precio del contrato. Ningún propietario estará obligado a pagar al contratista del propietario hasta el vencimiento de 120 días de la finalización de la mejora, salvo en la medida en que el contratista entregue al propietario exenciones de demandas para retenciones de técnicos, firmadas por las personas que proveyeron mano de obra, trabajo especializado o materiales para la mejora y que hayan hecho la notificación requerida por la sección 514.011, subdivisión 2. Dentro de 15 días después de la finalización del contrato, el propietario podrá requerir a toda persona que tenga una retención conforme al presente documento, mediante petición escrita a tal efecto, que presente al propietario una cuenta detallada y verificada de la demanda de retención de dicha persona, el monto de la misma, así como el nombre y la dirección de la persona. No se podrá iniciar ninguna acción u otro procedimiento para el cumplimiento de la retención hasta diez días después de que se entregue la declaración. La palabra “propietario”, tal como se utiliza en esta sección, incluye a cualquier persona

LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

interesada en las instalaciones que no sea como arrendatario.

**Historial:** (8496) *RL s 3510; 1973 c 247 s 5; 1983 c 296 s 3; 1986 c 444*

**514.08 DECLARACIÓN; NOTIFICACIÓN; NECESIDAD DE REGISTRO; CONTENIDO.**

Subdivisión 1. **Se requiere notificación.** La retención cesa al cumplirse 120 días después de hacer el último trabajo o de proveer el último artículo en materia de trabajo especializado, materiales o maquinaria, a menos que dentro de ese período:

(1) se presente para su registro una declaración de la reclamación ante el registrador del condado o, si se trata de un terreno registrado, ante el registrador de títulos del condado donde se sitúan las instalaciones mejoradas, o, si la reclamación se hace según la sección 514.04, ante la secretaría de estado; y

(2) una copia de la declaración se entrega personalmente o por correo certificado al propietario o al agente autorizado del propietario o a la persona que firmó el contrato con el contratista.

Subd. 2. **Declaración del reclamante de la retención; requisitos.** Tal declaración será hecha por o a instancias del demandante de la retención, se verificará por la declaración jurada de alguna persona cuya verificación demuestre que tiene conocimiento de los hechos declarados, y establecerá:

(1) una notificación de intención de reclamar y mantener una retención, y la cantidad correspondiente a esta;

(2) que esa cantidad es debida y se adeuda al reclamante por la mano de obra realizada, o por la prestación de mano de obra, trabajo especializado, materiales o maquinarias, y para qué mejora se proveyeron estos;

(3) los nombres del reclamante y de la persona a quien se proveyeron los servicios o bienes;

(4) las fechas en que se hicieron el primero y último elemento de la contribución del reclamante a la mejora;

(5) una descripción de las instalaciones a las que se imputará la retención, identificándolas con una certeza razonable;

(6) el nombre del propietario de las instalaciones al momento de hacerse dicha declaración, según la información más idónea en esa ocasión;

(7) la dirección postal del reclamante. (La omisión de dicha dirección postal no invalidará la declaración de la retención);

(8) que el reclamante reconoce que debe entregarse una copia de la declaración personalmente o por correo certificado dentro del período de 120 días previsto en esta sección al propietario, al agente autorizado del propietario o a la persona que firmó el contrato con el contratista según lo dispuesto en el presente documento; y

(9) que, si corresponde, se entregó la notificación según lo requerido por la sección 514.011,

subdivisión 2.

Cuando el reclamante presenta la notificación, no es obligatorio presentar el número de Seguro Social de un propietario individual ni el número de identificación del contribuyente del Servicio de Impuestos Internos para un propietario que no sea un individuo.

**Historial:** (8497) *RL s 3511; 1921 c 521 s 1; 1973 c 247s 6; 1976 c 181 s 2; 1983 c 296 s 4; 1986 c 444; 1992 c 463 s 28; 1995 c 5 s 1; 1997 c 137 s 18*

### **514.09 DOS O MÁS EDIFICIOS.**

El titular de una retención que haya contribuido a la construcción, modificación, remoción o reparación de dos o más edificios u otras mejoras situadas sobre un lote, retiradas a un lote o sobre lotes contiguos o retiradas a estos, conforme a los fines de un contrato general con el propietario, puede presentar una declaración para toda la reclamación de tal modo que abarque toda la zona así mejorada; o, si así lo prefiere, el titular de la retención puede distribuir la demanda entre las varias mejoras, y afirmar su derecho a una retención sobre una parte proporcional de cada uno y sobre el terreno proporcional de cada uno, respectivamente.

**Historial:** (8498) *RL s 3512; 1986 c 444*

### **514.10 EJECUCIÓN JUDICIAL DE LAS RETENCIONES.**

Tales retenciones pueden ejecutarse mediante una acción en el tribunal de distrito del condado donde se encuentran las instalaciones mejoradas o alguna parte de ellas, o, si se reclama según la sección 514.04, de cualquier condado a través del cual, o hacia el cual, se extiende el ferrocarril u otra línea, y dicha acción se iniciará y se llevará a cabo de la misma manera que las acciones para la ejecución de hipotecas sobre propiedad inmobiliaria, a menos que se establezca otra cosa en el presente documento, pero el propietario o cualquier persona o parte que tenga un interés en la propiedad o una retención sobre esta, contra la cual se ha presentado una retención según las disposiciones de este capítulo, puede iniciar una acción para retirar la retención mediante una acción para determinar reclamaciones adversas y sujeta a todas las disposiciones de la ley relativas a acciones para determinar reclamaciones adversas.

Cuando se ha iniciado una acción, ya sea por parte del reclamante de la retención para hacer cumplir la retención o por parte del propietario, la persona o parte que tiene un interés en la propiedad o una retención sobre la propiedad contra la cual se ha presentado una reclamación de retención para determinar las reclamaciones adversas, según lo dispuesto en este documento, la solicitud puede hacerse en cualquier momento después de que tal acción haya sido iniciada por cualquiera de las personas o partes mencionadas anteriormente a fin de que la propiedad afectada por cualquier retención de tal índole sea exonerada de la retención mediante una notificación con diez días de anticipación o cualquier otra notificación a menor plazo que el tribunal pueda ordenar y dirigir, al demandante de la retención o al abogado del demandante de

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

la retención, sobre la intención de solicitar al tribunal de distrito la exoneración de dicha retención y de la hora y el lugar de la audiencia. Al realizarse una audiencia sobre una solicitud, el tribunal fijará una suma de dinero o la cantidad de una fianza de un fiador incluido en la Circular 570 del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, pagadera al fallo judicial según lo dispuesto en esta sección para ser depositada por el solicitante ante el administrador del tribunal de distrito, cuya suma no será menor que la suma total de, (1) la cantidad reclamada en la declaración de retención, (2) \$18 por cada \$100 o fracción de los mismos, para cubrir intereses, (3) los desembolsos probables en una acción para hacer cumplir la demanda por la cual se presentó la declaración de retención, (4) una cantidad no menor del doble de la cantidad de honorarios de abogados permitidos en la ejecución de una hipoteca según la sección 582.01, para cubrir cualquier asignación que el tribunal pueda hacer en el juicio por costos y honorarios de abogados en la acción o en la apelación. Al realizar un depósito de la cantidad fijada de esa manera en la orden del tribunal, este dictará una orden por la que se exonerarán del efecto la mencionada retención las instalaciones descritas en la declaración correspondiente. El demandante de la retención tendrá el mismo derecho de retención contra tal depósito monetario o fianza que contra la propiedad exonerada. La orden que exonera la retención puede presentarse en la oficina del registrador del condado o registrador de títulos, si se trata de un terreno registrado, del condado donde se ha registrado o presentado la declaración de retención, y entonces se exonerarán las instalaciones afectadas por dicha retención. Mediante la misma orden, el tribunal desestimaré toda notificación de Lis Pendens presentada en cualquier acción donde puede reclamarse dicha retención si es probable que se hayan exonerado todas las retenciones de técnico presentadas o registradas contra la propiedad cubierta por la notificación de Lis Pendens.

Después de exonerarse la propiedad afectada, la sentencia dictada en cualquier acción para hacer cumplir tal retención o determinar reclamaciones adversas y exonerar tal retención, en el caso de que se confirme la retención, la sentencia ordenará el pago, y se pagará sin mediar más procedimientos del depósito realizado según lo dispuesto en el presente documento. La sentencia del tribunal de distrito que establece una retención, a menos que se entregue una notificación por escrito de la intención de apelar al administrador del tribunal de distrito dentro de los 30 días siguientes a tal fallo, constituirá la autorización a tal administrador judicial para pagar la cantidad especificada en dicha sentencia a las personas con derecho a ello, o a su abogado de registro en la acción, de la cantidad de dinero en depósito o para permitir que el demandante cobre sobre la fianza que ha sido depositada. El saldo del depósito monetario o fianza, si lo hubiere, se devolverá al depositante. Si la retención no era válida y aplicable, el fallo ordenará la devolución de todo el depósito al depositante a menos que el demandante obtenga una sentencia contra dicho depositante personalmente y, en tal caso, el fallo se pagará como se especifica anteriormente.

**Historial:** (8499) *RL s 3513; 1921 c 521 s 2; 1976 c 181 s 2; 1986 c 444; 1SP1986 c 3 art 1 s 82; 2006 c 221 s 6*

### **514.11 INICIO DE LA ACCIÓN; PROCEDIMIENTO.**

La acción puede ser iniciada por cualquier titular de una retención que ha presentado una declaración de retención para su registro y ha entregado una copia de la mismo al propietario de conformidad con la sección 514.08, y todos los demás titulares de retención se constituirán en demandados en la acción. El

## LEY ESTATAL DE MINNESOTA 2019

emplazamiento indicará que se ha presentado la denuncia ante el administrador judicial y no tendrá efecto a menos que, de hecho, tal denuncia así se presente. Contendrá una notificación de que la acción se ha iniciado para ejecutar una retención, indicando la cantidad de esta, y una breve descripción de las instalaciones afectadas, así como de la mejora de la cual surgió la retención, y requerirá que cada demandado presente una respuesta a la denuncia ante el administrador judicial dentro de los 20 días posteriores a la notificación al demandado. Además de todos los otros asuntos aptos para alegarse, tal respuesta establecerá toda retención reclamada por el demandado y exigirá la ejecución de la misma. No es necesario entregar ninguna copia de tal denuncia o respuesta a ninguna parte, mediante petición o de otra manera, y todas las afirmaciones de la respuesta se tomarán como denegadas sin mediar más alegatos.

**Historial:** (8500) *RL s 3514; 1973 c 247 s 7; 1986 c 444; 1Sp1986 c 3 art 1 s 82*

### 514.12 NOTIFICACIÓN DE LIS PENDENS.

Subdivisión 1. **Registro.** Al comienzo de la acción, el demandante presentará para su registro una notificación de la pendencia de la acción ante el registrador del condado o, si se trata de un terreno registrado, ante el registrador de títulos del condado donde se entabla la acción, y de otros varios condados si la retención se reclama según la sección 514.04, a la que adjuntará una copia del emplazamiento, con omisión del epígrafe.

Subd. 2. **Una acción para todos.** Después de tal presentación, no se iniciará ninguna otra acción para la ejecución de cualquier retención que surja de la mejora descrita, sino que todos los titulares de retenciones afines, mediante su respuesta, intervendrán en la acción original, como se ha previsto en la sección 514.11. Cualquiera de esos titulares de retenciones no nombrado como demandado puede responder a la denuncia y ser admitido como parte. Si se inicia más de una acción de buena fe, todas se consolidarán y juzgarán como una sola acción, en virtud de la orden judicial que proteja de mejor manera los derechos de todas las partes interesadas.

Subd. 3. **Limitación de un año.** Ninguna retención se hará cumplir en ningún caso a menos que el titular de la misma afirme su derecho a ella, ya sea mediante la presentación una denuncia o respuesta ante el administrador judicial, dentro del plazo de un año después de la fecha del último artículo de la reclamación como se establece en la declaración de retención registrada; y, ninguna persona estará obligada por ningún juicio en tal acción a menos que se haya constituido en parte del mismo dentro del plazo de un año; y, en cuanto a un comprador, acreedor hipotecario o cobrador de buena fe sin notificación previa, la ausencia en el registro de una notificación de Lis Pendens de una acción después de caducar el año en el cual podría afirmarse el derecho a una retención será prueba concluyente de que la retención ya no puede ejecutarse y, en el caso de terrenos registrados, el registrador de títulos se abstendrá de pasar a los nuevos certificados de título los memoriales de declaraciones de retención cuando dicha notificación de Lis Pendens no se haya registrado dentro del plazo.

**Historial:** (8501) *RL s 3515; 1933 c 362 s 1; 1945 c 4 s 1; 1975 c 116 s 1; 1976 c 181 s 2; 1986 c 444; 1990 c 575 s 6; 1995 c 5 s 2*