



Gravámenes

Los gravámenes por construcción y reparaciones son soluciones creadas por la ley para asegurar el pago a contratistas, subcontratistas, comerciantes, trabajadores o proveedores de materiales, que han mejorado la propiedad de otros. Dos de los tipos más comunes de gravamen son el gravamen de mejoras para el hogar y el de reparaciones de vehículos automotores. Estos tipos de gravámenes proveen a contratistas de mejoras para el hogar con un derecho de garantía sobre la propiedad del dueño de la casa y a los talleres mecánicos con un derecho de garantía en el vehículo.

Las renunciaciones al derecho de gravamen previenen que los contratistas intenten obtener dinero de propietarios que ya han pagado.

Cómo funciona el gravamen

Normalmente, tener un gravamen sobre su casa significa que usted no la puede vender hasta que la deuda sea pagada. Un gravamen sobre un auto en posesión del taller mecánico significa que no puede recuperar su auto hasta que la deuda sea pagada.

Obtenga renunciaciones al derecho de gravamen

Las renunciaciones al derecho de gravamen son importantes para los consumidores porque previene que los subcontratistas y proveedores de materiales intenten obtener dinero de propietarios que ya han hecho sus pagos.

Antes de hacer el pago final por un contrato de mejoras para el hogar, los consumidores pueden obtener una renuncia al derecho de gravamen por parte del contratista principal y por parte de cada subcontratista y proveedor de materiales. Si el pago se hace en cuotas, los consumidores pueden pedir renunciaciones al derecho de gravamen por la cantidad proporcional del contrato cubierto por cada pago parcial.

Obtener renunciaciones al derecho de gravamen previene que un subcontratista o un proveedor de materiales



Foto: Flickr-Lendingmemo.com

ponga un gravamen en su propiedad si el contratista no paga sus cuentas.

Las leyes de Wisconsin, Wis. Adm. Code ATCP 110.025, requieren que los contratistas informen a los consumidores de su derecho a recibir renunciaciones al derecho de gravamen en contratos de mejoras para el hogar. Los consumidores pueden pedir una renuncia al derecho de gravamen, incluso si no es ofrecida. Los consumidores pueden especificar que la renuncia al derecho de gravamen solo aplique al pago final.

Las renunciaciones al derecho de gravamen no son renunciaciones a ningún derecho contractual por parte del propietario o el contratista.

Aviso de derechos de gravamen (Wis. Stat. s. 779.02(2))

Los contratistas primarios para mejoras del hogar deben proveer un aviso por escrito de los derechos de gravamen al consumidor junto con el contrato. Si no hay un contrato escrito, el contratista principal debe preparar y enviar el aviso dentro de los 10 días después de que la primera obra, o los primeros servicios, materiales, planos, o especificaciones sean realizadas, provistas, o adquiridas por el contratista principal para la mejora.

Los subcontratistas para mejoras de vivienda que no contratan directamente con los dueños de la casa deben proveer aviso por escrito de los derechos de gravamen al propietario dentro de los 60 días a partir del comienzo del primer trabajo. Para los subcontratistas, un aviso atrasado implica renunciar a los derechos de gravamen por los trabajos ya hechos, pero no para actividades subsecuentes.

Los talleres mecánicos deben también proveer un aviso de derechos de gravamen dentro de los 60 días de a partir de cuando el primer trabajo se haya hecho en el auto, o en todo caso, renuncian a los derechos de gravamen.

Aviso de reclamo para ejecutar un gravamen (Wis. Stat. s. 779.06(1))

Los reclamos para ejecutar un gravamen deben ser presentados dentro de los 6 meses a partir del último trabajo realizado en una casa o vehículo, o en todo caso se renuncian. Todos los demandantes por gravámenes deben proveer aviso por escrito a los propietarios de la casa o vehículo al menos 30 días antes de presentar una demanda. El aviso debe describir la naturaleza de la demanda de gravamen, la cantidad adeudada, y una descripción de la propiedad y las mejoras a las que se relaciona. No proveer aviso oportuno al consumidor implica renunciar a todos los reclamos por gravámenes.

Los demandantes por gravámenes tienen un plazo de 2 años desde el momento en que el gravamen es presentado para presentar una citación y demanda para hacer cumplir su derecho de gravamen.

Trabajos no autorizados

Los gravámenes por mejoras no autorizadas nunca son ejecutables, tampoco lo son los gravámenes si el contratista infringe o no cumple según los términos del contrato. Los talleres de reparación de autos no pueden negarse a devolver el vehículo porque el dueño ha rehusado pagar por reparaciones no autorizadas o cargos por reparaciones que exceden el monto presupuestado por el taller (Wis. Admin. Code ATCP 132.09(3)).

Imputación falsa de título (Estatutos de Wisconsin sección 706.13)

Es contra la ley que una persona registre o presente un gravamen contra bienes inmuebles o propiedad privada

sabiendo que algunos o todos los contenidos son falsos o frívolos, y será responsable ante el dueño de la propiedad depreciada por daños y perjuicios de \$1000 más cualquier otro daño causado.

Protéjase

Para presentar una queja, visite nuestro sitio web o contáctese con el Departamento de Protección al Consumidor.

Para obtener más información, o para presentar una queja, visite nuestro sitio web o contáctese con:

Department of Agriculture, Trade and Consumer Protection

Bureau of Consumer Protection
2811 Agriculture Drive, PO Box 8911
Madison, WI 53708-8911

Correo electrónico: DATCPHotline@wi.gov

Sitio web: datcp.wi.gov

(800) 422-7128 TTY: (608) 224-5058

I:\dtcp\common\Factsheets\LiensSPANISH914 (rev 4/23)