

Tribunal de Asuntos Tributarios de Nueva Jersey

Manual de causas de reclamaciones de menor cuantía

Impuesto local sobre un inmueble



Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios

Richard J. Hughes Justice Complex

7th floor - North Wing

25 Market Street

P. O. Box 972

Trenton, N.J. 08625-0972

(609) 815-2922, opción 1 (o ext. 54650)

[Página web del Tribunal de Asuntos Tributarios de Nueva Jersey](#)

Horario de atención: Lunes a viernes, 8:30 a.m. a 4:30 p.m.

Cerrado en los días feriados del estado



Bienvenido a los tribunales estatales de Nueva Jersey

Sistema de tribunales de Nueva Jersey Declaración de misión

Somos una rama independiente del gobierno encargada constitucionalmente de resolver disputas de manera justa y equitativa a fin de preservar el estado de derecho y proteger los derechos y libertades garantizados por la Constitución y las leyes de los Estados Unidos y de este estado.

Tribunal de Asuntos Tributarios de Nueva Jersey

Este Manual de reclamaciones de menor cuantía relacionadas con el impuesto local sobre un inmueble se preparó para ayudar al contribuyente a presentar una apelación ante el Tribunal de Asuntos Tributarios de Nueva Jersey. Los formularios para presentar su demanda están disponibles [aquí](#).

El Manual no sustituye a las Reglas del Tribunal de Asuntos Tributarios ni a la asesoría o los servicios de un abogado. Si no puede pagar los servicios de un abogado, puede comunicarse con el programa de [Servicios Legales](#) de su condado. También puede comunicarse con el [colegio de abogados del condado](#) para obtener información sobre un servicio de búsqueda de abogados o nombres de abogados en su zona que estén dispuestos a encargarse de su caso.

Si necesita más información o una copia impresa de cualquier documento mencionado en este manual, comuníquese con la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios (609-815-2922, opción 1).

Usted tiene derecho a un intérprete para comunicarse eficazmente con el tribunal.

Comuníquese con la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios tan pronto como sea posible para que se puedan hacer los arreglos necesarios para asistirle en comunicarse con el tribunal.

En general, su caso se asignará al juez más cercano a su inmueble. Usted recibirá la dirección y el número de teléfono del juez asignado cuando el caso esté programado para el juicio. Si necesita esa información antes de que se haya programado el juicio (por ejemplo, si desea presentar una moción), comuníquese con la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios.

El Tribunal de Asuntos Tributarios actualmente tiene salas de jueces en Trenton, Newark, Bridgeton y Mount Holly. Haga clic [aquí](#) para obtener una lista de direcciones y número de teléfono de los jueces.

Las reglas que gobiernan la práctica del Tribunal de Asuntos Tributarios pueden encontrarse en la [Parte VIII del Manual de las Reglas que gobiernan los tribunales de Nueva Jersey](#). Los *Informes del Tribunal de Asuntos Tributarios de Nueva Jersey* (las decisiones publicadas del Tribunal de Asuntos Tributarios) pueden encontrarse en la mayoría de las bibliotecas públicas. Rutgers Law School-Camden mantiene copias en internet de las opiniones de los tribunales de Nueva Jersey en <http://njlaw.rutgers.edu/collections/courts/search.php>.

Todas las reglas de los Tribunales de Asuntos Tributarios, las opiniones recientes y otra información y recursos importantes están disponibles en [la página web del Tribunal de Asuntos Tributarios](#).

eCourts - Tribunal de Asuntos Tributarios

El Poder Judicial de Nueva Jersey utiliza un sistema de archivo electrónico llamado eCourts para mantener los datos de las causas. Este sistema permite a las partes presentar una demanda y ver e imprimir documentos presentados en un expediente electrónico de la causa. eCourts también envía notificaciones por correo electrónico respecto a los documentos presentados, deficiencias y fechas de eventos en el tribunal.

La Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios carga a eCourts documentos presentados por un litigante autorrepresentado. No presente ningún documento que no desee que se haga público. Vea la sección Información General (página 4) sobre la eliminación de identificadores personales confidenciales.

Si usted se representa a sí mismo/a, puede registrarse para obtener una cuenta en internet de los Tribunales de Nueva Jersey para presentar una demanda y ver el expediente de su causa y recibir notificaciones por correo electrónico en [Regístrese y cree una cuenta](#).

Definiciones utilizadas en este paquete

- **Contestación:** Una declaración presentada por un demandado en respuesta a las alegaciones en una demanda.
- **Expediente de la causa:** En eCourts, un área donde están disponibles todos los documentos presentados por cualquiera de las partes para revisarlos, imprimirlos o descargarlos.
- **Plan de administración de la causa:** Un documento publicado por el tribunal poco después de que se haya colocado en el expediente una demanda y que contiene el número del expediente asignado a la causa y fechas importantes para el intercambio de proposiciones de pruebas y la fecha prevista del juicio.
- **Expediente de la causa:** Un lugar en eCourts donde están disponibles todos los documentos presentados por cualquiera de las partes para revisarlos, imprimirlos o descargarlos.
- **Demanda:** Un documento donde la persona o entidad que inicia una causa (el demandante) presenta su versión de los hechos de su causa y la reparación que solicita al tribunal.
- **Contrademanda:** Un documento donde la persona o entidad que está siendo demandada (el demandado) presenta su versión de los hechos de su causa y la reparación que solicita al tribunal.
- **Demandado:** La persona o entidad demandada. En el Tribunal de Asuntos Tributarios, el demandado es generalmente la municipalidad.
- **Número de expediente:** El número que el tribunal asigna a una causa.
- **eCourts:** El sistema de archivo electrónico basado en la página web del Poder Judicial que acepta los documentos de la causa, crea un expediente de la causa y permite el intercambio de información.
- **Diligenciamiento electrónico:** Entrega de documentos transmitidos (cargados) electrónicamente a un expediente de la causa o para notificación. Si el diligenciamiento no se hace a través de eCourts, deben enviarse copias impresas.
- **Presentar:** Entregar al tribunal los formularios apropiados y las cuotas correspondientes para que el tribunal empiece a considerar su solicitud.
- **Moción:** Una solicitud por escrito en la que se pide una reparación adicional, un dictamen o una instrucción del tribunal.
- **Orden:** Un papel firmado por un juez que le dice a una persona que debe hacer algo o que se ha concedido o negado una solicitud.
- **Parte:** Cualquier demandante o demandado en una causa.
- **Demandante:** Persona o entidad que presenta una demanda para iniciar una causa.
- **Comprobante de diligenciamiento:** El formulario en el que se proporcionan las fechas y métodos que se utilizan para dar a las otras partes copias de los papeles que se presentaron en el tribunal.
- **Diligenciamiento:** Entrega de documentos presentados en una causa a todas las partes.
- **Juicio:** Una audiencia programada ante un tribunal en el que el demandante presenta su causa. El demandado también tendrá la oportunidad de presentar su causa.
- **Estipulación de acuerdo:** Si usted llega a un acuerdo con la municipalidad, es un documento que establece los términos del acuerdo y se presenta al tribunal.

- **Citación:** Una solicitud para presentar documentos (*subpoena duces tecum*) o una solicitud para que una persona se presente y testifique ante el tribunal (*subpoena ad testificandum*).
- **Cargar:** Transferir datos (como un documento del tribunal) mediante la aplicación eCourts. Todos los documentos cargados están disponibles para su revisión en su expediente de la causa.

¿Qué es una causa de reclamación de menor cuantía sobre el impuesto local sobre un inmueble?

Una causa se considerará de reclamación de menor cuantía si cada inmueble tasado separadamente incluido en la demanda es uno de los siguientes:

- Inmueble residencial Clase 2: Un lote o parcela de terreno en el que hay una casa para 1 a 4 familias O BIEN
- Residencia en zona agrícola Clase 3A: Inmueble agrícola que *no* está tasado según la Ley de Tasación como Terreno Agrícola (Farmland Assessment Act) O BIEN
- Impuesto del año anterior: El impuesto sobre el inmueble pagado por su inmueble para el año anterior al año de tasación que está apelando debe haber sido menor de \$25 000.

Tipos de apelaciones

Apelación de la Junta Impositiva del Condado

Debe primero presentar su apelación a la Junta Impositiva del Condado antes de presentarla al Tribunal de Asuntos Tributarios cuando su apelación del impuesto local sobre un inmueble:

- no sea para una tasación añadida u omitida donde la tasación total para un inmueble sea de \$1 000 000 o menos; **O BIEN**
- sea para una tasación añadida u omitida donde la tasación total para un inmueble sea de \$750 000 o menos.

Si no está conforme y desea apelar el fallo de la Junta Impositiva del Condado, deberá presentar su apelación al Tribunal de Asuntos Tributarios. Haga clic [aquí](#) para encontrar los enlaces a las Juntas Impositivas de Condados de Nueva Jersey.

Apelación directa

Puede evitar presentar su apelación a la Junta Impositiva del Condado y presentarla directamente al Tribunal de Asuntos Tributarios cuando su apelación del impuesto local sobre un inmueble:

- no sea para una tasación añadida u omitida donde la tasación total para un inmueble sea más de \$1 000 000; **O BIEN**
- sea para una tasación añadida u omitida donde la tasación total para un inmueble sea más de \$750 000.

Información general

Plazos para la presentación

Si desea que el Tribunal de Asuntos Tributarios revise el fallo definitivo de la Junta Impositiva del Condado que le corresponde, deberá presentar una demanda a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios *en un plazo de 45 días calendario* de la fecha de correo que aparece en el fallo de la junta del condado.

Para que una demanda de apelación del impuesto local sobre un inmueble califique para una apelación directa al Tribunal de Asuntos Tributarios, la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios deberá recibirla **como muy tarde el 1 de abril** del año fiscal que usted está apelando, **EXCEPTO** en un distrito impositivo donde se haya implementado una revaluación o nueva tasación en todo el municipio. Para reunir los requisitos para una apelación directa al Tribunal de Asuntos Tributarios, las demandas deben presentarse **como muy tarde el 1 de mayo** del año tributario que usted está apelando.

La fecha de presentación es la fecha en que la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios **recibe** la demanda, NO la fecha en que la demanda se envió por correo. Si la última fecha de presentación está por vencer y usted desea asegurarse de que la demanda se presente a tiempo, debería llevarla directamente a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios en Trenton.

Cuando presente una demanda en el Tribunal de Asuntos Tributarios, usted debe haber pagado todos los impuestos sobre los inmuebles o cualquier cuota que se deba para el año de la tasación al que se refiera su apelación. Además, debe haber pagado cualquier otra tasa municipal, como cargos por agua y desagüe, así como todos los impuestos y cargos de los años anteriores. Por ejemplo, si presentó su demanda ante el Tribunal de Asuntos Tributarios en junio, debe haber pagado las cuotas y cargos tributarios adeudados hasta el 1 de mayo, inclusive. Si presentó su demanda en septiembre, debe haber pagado las cuotas y cargos tributarios adeudados hasta el 1 de agosto, inclusive.

Si el proceso se lleva a cabo en la División de Reclamaciones de Menor Cuantía basado en el impuesto sobre el inmueble del año anterior de menos de \$25 000, usted debe presentar prueba del monto pagado del impuesto sobre el inmueble. Junto con la demanda, debe presentar una copia de la factura final del impuesto del año anterior o la tarjeta de aviso de tasación del año presente o una declaración suya que certifique el monto del impuesto sobre el inmueble del año anterior. Si no presenta la documentación requerida, devolveremos su demanda como un documento no conforme con el sello “Received but not filed (date)” “Recibido pero no tramitado [fecha]”). Usted tendrá 10 días calendario a parte de la fecha de la notificación de devolución de su demanda para corregir la deficiencia.

La [Regla 1:38-7\(b\)](#) requiere que los abogados y litigantes autorrepresentados eliminen (supriman) los identificadores personales confidenciales de todos los documentos antes de su presentación, a menos que se requieran por ley, decisión del tribunal, directiva administrativa u orden del tribunal. La regla 1:38-7(a) define un identificador personal confidencial como el número de Seguro Social, el número de licencia de conducir, la matrícula del vehículo, el número de pólizas de seguro, el número de cuentas financieras activas, el número de tarjetas de crédito activas y el estatus militar. El número de cuentas financieras activas puede identificarse con los últimos cuatro dígitos cuando la cuenta sea sujeto de litigación y no puede identificarse de otra manera. El personal del tribunal no es responsable de eliminar los identificadores personales confidenciales cuando se incluyen en alegaciones u otros documentos presentados ante el tribunal.

Cualquier formulario, documento o anexo que usted presente con su demanda es considerado un documento público. Esto significa que el documento tal como se presenta estará disponible para el público a pedido. Por lo tanto, no ponga en ningún documento identificadores personales tales como el número de Seguro Social, el número de licencia de conducir, la matrícula del vehículo, el número de pólizas de seguro, el número de cuentas financieras activas, las tarjetas de crédito activas, el estatus militar ni el historial médico. **No presente ningún documento que no desee que se haga público.**

Pago de la cuota de presentación

La cuota de presentación de una demanda de reclamación de menor cuantía para un inmueble es \$50. La cuota para presentar una demanda de reclamación de menor cuantía para múltiples inmuebles es \$50 para el primer inmueble y \$10 por cada inmueble adicional que sea contiguo (uno al lado del otro) y en propiedad común con el primer inmueble, aun si está separado por una calle. Si está apelando por dos inmuebles en propiedad común que no sean contiguos, deberá presentar dos demandas separadas. La cuota de presentación debe recibirse junto con su demanda. Los cheques o giros postales deben hacerse pagaderos a *Treasurer, State of New Jersey* (Tesorero, estado de Nueva Jersey). Si no paga la cuota, devolveremos su demanda como un documento no conforme con el sello “Received but not filed (date)” (“Recibido pero no tramitado [fecha]”). Usted tendrá 10 días calendario a partir de la fecha de la notificación de devolución de su demanda para corregir la deficiencia.

Si no puede pagar la cuota de presentación, puede solicitar que un juez le exima de pagarla. Para solicitar la

exención, debe completar el formulario de [Certificación/petición/solicitud en apoyo de la exención de la cuota](#) y presentarlo a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios.

Comprobante de diligenciamiento

Usted debe entregar una copia del paquete de la demanda que presentó al tasador, secretario municipal y la Junta Impositiva del Condado. Los métodos de diligenciamiento pueden ser en forma personal o por correo regular, registrado o certificado. Llene el formulario indicando la fecha, a quién se entregó una copia de la demanda y cómo se hizo. La fecha en que usted envíe por correo una copia de los formularios de su demanda a la Junta Impositiva del Condado, al secretario y al tasador de impuestos será la “fecha del diligenciamiento” que se utilizará en el formulario de comprobante de diligenciamiento. El formulario de comprobante de diligenciamiento se enviará a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios **solamente**.

Procedimientos de presentación

Haga clic en el enlace siguiente o llame a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios para obtener el [paquete de demanda del impuesto local sobre un inmueble](#). El paquete contiene un *formulario de demanda*, un *formulario de comprobante de diligenciamiento* y una *declaración de información de la causa* junto con otra información importante.

- Llene y firme la *demanda*. Como demandado, nombre la municipalidad en donde está ubicado su inmueble.
 - ✓ Según la *Regla 8:5-3(a)(8)*, un inquilino que no sea el propietario registrado y tenga derecho a presentar una demanda para impugnar una tasación del impuesto local sobre un inmueble debe indicar en la demanda el nombre del propietario registrado del inmueble, el nombre del demandante y la relación del demandante con el propietario. El demandante entregará una copia de la demanda, así como cualquier contrademanda, al propietario registrado del inmueble.
- Llene y firme el *comprobante de diligenciamiento*.
- Llene la *declaración de información de la causa*. Si necesita arreglos especiales de conformidad con la Ley para Estadounidenses con Discapacidades o requiere los servicios de un intérprete, llene las secciones correspondientes en la página 2 de la *declaración de información de la causa*.
- Envíe por correo los formularios originales y, si es una apelación de la Junta Impositiva del Condado, incluya una copia del *fallo de la Junta Impositiva del Condado*, o bien, si es una apelación directa, una copia de la *tarjeta del aviso de tasación* o de la *factura de impuestos* a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios.
- Adjunte la cuota de presentación correcta junto con la *demanda*.
- Debe enviar copias completadas del formulario de *demanda*, la *declaración de información de la causa* y cualquier otro documento adjunto a la *Junta Impositiva del Condado*, al *tasador de impuestos* y al *secretario* de su municipalidad. El formulario de comprobante de diligenciamiento se envía a la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios **solamente**.

La Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios colocará en el expediente la demanda y le enviará un Plan de administración de la causa que incluirá el número del expediente, la fecha prevista del juicio, el juez asignado y la fecha de culminación de la fase de descubrimiento.

La preparación de su causa

Descubrimiento

El descubrimiento es el proceso mediante el cual cada parte obtiene información o pruebas de la otra parte. En causas de menor cuantía, el descubrimiento se limita a lo siguiente:

- Usted tiene derecho a inspeccionar y, a su propio costo, obtener de la municipalidad una copia de la tarjeta de registro de su inmueble. La municipalidad debe proporcionarle una copia de la tarjeta de registro del inmueble en un plazo de 30 días de su solicitud.
- La municipalidad puede solicitar una copia del estado de cierre si ha habido una venta de su inmueble dentro de los tres años de la fecha de tasación y puede pedir el costo de las mejoras hechas dentro de los tres años de la fecha de tasación.
- La municipalidad puede solicitar información de ingresos, gastos y alquiler si la propiedad genera ingresos (es decir, si tiene un inquilino al cual le alquila todo el inmueble o parte de él).
- La municipalidad puede obtener información limitada mediante una inspección en el sitio del inmueble.

Usted deberá permitir que se realice la inspección.

Las solicitudes de información adicional, ya sea por parte suya o de la municipalidad, pueden hacerse solo con la aprobación del tribunal.

Si usted necesita información adicional de la municipalidad, debería solicitarla por escrito al juez asignado del Tribunal de Asuntos Tributarios y dar los motivos de su solicitud.

Usted y la municipalidad deben proporcionarse mutuamente la información sobre ventas comparables en las que se apoyarán durante el juicio. Si un experto va a declarar en el juicio, se deberá entregar su informe a usted y al abogado de la municipalidad antes de que se celebre.

Ventas de inmuebles comparables

En el juicio, usted deberá probarle al juez del Tribunal de Asuntos Tributarios que su tasación es excesiva. Para ello, deberá demostrar cuál es el valor justo de mercado de su inmueble en la fecha de tasación. La fecha de tasación es el 1 de octubre del año anterior al que presentó su apelación. Por ejemplo, la fecha de tasación para una apelación de una tasación del 2021 es el 1 de octubre de 2020.

Por lo general, el valor justo de mercado, significa el precio que un comprador está dispuesto a pagar y al que un vendedor está dispuesto a vender. El comprador y el vendedor deben ser completamente independientes uno de otro y ninguno debe ser obligado a comprar o vender.

Usted *no* puede demostrar el valor justo de mercado de su inmueble comparando su tasación con tasaciones de otros inmuebles o comparando sus impuestos con los de otros inmuebles. No basta con solo describir las condiciones que afectan a su inmueble, tales como tráfico excesivo o inundaciones. El precio de compra de su inmueble es una prueba sólida de su valor, pero no es concluyente.

Es su obligación demostrarle al juez que usted tiene derecho a una reducción demostrando el valor justo de mercado de su inmueble.

Un método para demostrar el valor justo de mercado de su inmueble es proporcionando información de las ventas de inmuebles comparables. Puede utilizar las ventas de inmuebles comparables realizadas dentro de un tiempo razonable antes o después de la fecha de tasación del 1 de octubre. Las ventas de inmuebles similares al suyo realizadas cerca de la fecha de tasación del 1 de octubre serán más convincentes. Presentar ventas de inmuebles con diferencias importantes con el suyo o que ocurrieron significativamente antes o después de la fecha de tasación del 1 de octubre será poco convincente.

En el caso de inmuebles que generen ingresos, usted puede apoyarse en alquileres comparables. Debe establecer el monto de ingresos que su inmueble podría generar. Este monto debe incluirse en un método de ingresos, el cual es un método complejo de determinación del valor.

Si usted pretende apoyarse en las ventas de inmuebles comparables o en alquileres comparables, deberá entregarle a la municipalidad una lista de tales ventas o alquileres. El abogado de la municipalidad debe *recibir* esta lista a más tardar 20 días antes de la fecha de inicio del juicio. **Recuerde que la información que usted proporcione a la Junta Impositiva del Condado o a la municipalidad en relación con su audiencia con dicha Junta no satisface sus obligaciones con su adversario en los procedimientos en el Tribunal de Asuntos Tributarios.**

Para cada venta comparable en la que usted se apoye, deberá incluir la información siguiente:

- Nombre del vendedor y comprador

- Fecha de la venta
- Precio de venta
- Número de libro y página en el que el título de propiedad está registrado en la Oficina del Secretario o registrador de su condado
- Si puede obtener la información, el número de identificación del formulario SR-1A asignado a la venta por la División de Tributación de Nueva Jersey

Para cada alquiler comparable sobre el cual usted pretende apoyarse, debe incluir el nombre del propietario e inquilino, la fecha del contrato de alquiler y los términos relevantes de este. Mientras más parecidos sean los alquileres comparables con su inmueble y mientras más cerca estén los alquileres a la fecha de tasación del 1 de octubre, más convincentes serán los alquileres comparables.

Si pretende basarse en una tasación u otro informe de valoración, deberá entregar una copia de la tasación o informe al abogado de la municipalidad a más tardar 20 días antes de la fecha programada para el juicio. Si la persona que preparó su tasación o informe de valoración no se presenta a testificar en el juicio, es posible que el juez del Tribunal de Asuntos Tributarios no pueda apoyarse en dicha tasación o informe.

Si la municipalidad se apoyará en una tasación u otro informe de valoración, deberá entregárselo a usted a más tardar 20 días antes de la fecha programada del juicio. La persona que preparó el informe deberá testificar sobre él y usted tendrá la oportunidad de contrainterrogarla.

El ratio del Capítulo 123

Cada año, el director de la División de Tributación determina el ratio promedio entre el valor de tasación y el valor verdadero (rangos de nivel común) de todos los inmuebles en cada municipalidad. Este ratio se conoce como el ratio del Capítulo 123 de las Leyes Anotadas de Nueva Jersey (*N.J.S.A.*) 54:51A-6. Para obtener una lista de los ratios del Capítulo 123, haga clic [aquí](#) o comuníquese con el tasador de impuestos de su municipalidad.

A menos que haya habido una revaluación o nueva tasación en su municipalidad en el año tributario bajo apelación, el ratio del Capítulo 123 se utiliza para determinar si usted tiene derecho a una reducción de la tasación, después de haber determinado el valor justo de mercado de su inmueble.

El Capítulo 123 establece que el contribuyente tiene derecho a una reducción de la tasación solamente si el ratio de la tasación de su inmueble al valor justo de mercado del inmueble excede el límite superior del ratio. La tasación podrá aumentar si el ratio entre el valor tasado al valor justo de mercado es menor que el límite inferior del ratio.

El límite superior del ratio del Capítulo 123 es el ratio más 15 por ciento del ratio. Si, por ejemplo, el ratio del Capítulo 123 es 80 por ciento, el límite superior sería 92 por ciento, según lo determinado por el cálculo siguiente:

$$\begin{aligned} \text{(Ratio)} \quad & \mathbf{80 \times 0.15} \text{ (15 por ciento del ratio)} = \mathbf{12} \\ & \mathbf{12 + 80 = 92 \text{ o } 92 \text{ por ciento}} \end{aligned}$$

El límite inferior del ratio del Capítulo 123 es el ratio menos 15 por ciento del ratio. Si el ratio del Capítulo 123 es 80 por ciento, el límite inferior sería 68 por ciento.

Antes de aplicar el ratio del Capítulo 123, el juez debe primero determinar el valor justo de mercado de su inmueble. Después de que el juez haya determinado el valor justo de mercado, se aplica el ratio como en los ejemplos siguientes.

Si, en un año determinado, el ratio del Capítulo 123 de su municipalidad es 80 por ciento con un límite superior de 92 por ciento y un límite inferior de 68 por ciento Y la tasación de su inmueble es de \$190 000 Y el juez determina que el valor justo de mercado es \$200 000, ENTONCES, para determinar si se excedió el límite superior o inferior del ratio, se realiza el cálculo siguiente (basándose en el ejemplo anterior):

$\$190\,000$ dividido entre $\$200\,000 = 0.95$ o 95 por ciento.

Como 95 por ciento excede el límite superior de 92 por ciento, se reducirá su tasación. Para determinar el nuevo valor de tasación, multiplique el valor justo de mercado por el ratio del Capítulo 123:

$\$200\,000$ (valor justo de mercado) x 0.80 (ratio) = $\$160\,000$

Su tasación se *reducirá* de \$190,000 a \$160,000.

Si el juez de la misma causa ha determinado que el valor justo de mercado de su inmueble es \$300 000, ENTONCES:

$\$190\,000$ dividido entre $\$300\,000 = 0.63$ o 63 por ciento.

Como 63 por ciento es menor que el límite inferior de 68 por ciento, se aumentará su tasación. Para determinar el nuevo valor de tasación, multiplique el valor justo de mercado por el ratio del Capítulo 123:

$\$300\,000$ (valor justo de mercado) x 0.80 (ratio) = $\$240\,000$

Su tasación se *aumentará* de \$190 000 a \$240 000.

Si el ratio entre la tasación y el valor justo de mercado de su inmueble cae entre el límite inferior y el límite superior del ratio del Capítulo 123, no se cambiará su tasación.

Desestimación de su apelación

Su apelación puede ser desestimada por cualquiera de los motivos indicados a continuación.

1. Falta de pago de impuestos o cargos municipales

- Si usted no ha pagado todos los impuestos y cargos municipales adeudados y pagaderos para el año que está apelando y para todos los años anteriores al momento de presentar una demanda ante el Tribunal de Asuntos Tributarios.
- Si la Junta Impositiva del Condado correctamente desestima su causa debido a que no pagó el monto requerido de impuestos y los cargos municipales adeudados al momento que usted apeló ante la Junta Impositiva del Condado.

2. No proporcionó la información de ingresos y gastos

- Si usted es el propietario de un inmueble que genera ingresos y no le proporcionó al tasador la información de ingresos y gastos solicitada dentro de los 45 días de la solicitud por escrito del tasador-. Esta información se solicita para el año anterior al que se apelan los impuestos y no es la información solicitada durante el descubrimiento.

3. Acuerdo previo, retiro o la no continuación de su causa ante la Junta Impositiva del Condado.

- Si el Tribunal de Asuntos Tributarios determina que usted llegó a un acuerdo o retiró su causa ante la Junta Impositiva del Condado O BIEN no presentó su apelación en una audiencia ante la Junta Impositiva del Condado. Por ejemplo, usted no se presentó en la fecha programada de la audiencia.

4. Presentación tardía

- Si usted no presentó su solicitud de apelación ante la Junta Impositiva del Condado o, si es una apelación directa, ante el Tribunal de Asuntos Tributarios en la última fecha para hacer presentaciones, generalmente el 1 de abril del año tributario bajo apelación.
- Si usted no presentó su demanda ante el Tribunal de Asuntos Tributarios dentro de los 45 días posteriores a la fecha en que le fue enviado por correo el fallo de la Junta Impositiva.

Los cuatro motivos para la desestimación indicados anteriormente son los más comunes. Sin embargo, hay otras reglas que podrían dar como resultado la desestimación de su causa.

Otros asuntos importantes

¿Necesito un abogado?

Usted puede presentar su propia causa en el juicio a menos que la propiedad de su inmueble esté a nombre de una corporación o entidad diferente a la de propietario único. Un abogado de Nueva Jersey debe aparecer en nombre de una corporación o entidad tal como un fideicomiso.

Proceso de citación

Puede utilizarse una citación para obligar a un testigo a comparecer y testificar en el juicio, para presentar un documento específico importante o para presentar otros artículos existentes de prueba. Usted es responsable de la emisión y el diligenciamiento de una citación al testigo propuesto dentro de un tiempo razonable previo al juicio. Además, usted es responsable de todas las cuotas asociadas con este proceso. Los formularios de ejemplo de citación están disponibles en la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios o haciendo clic en estos enlaces: [Subpoena Ad Testificandum](#) (Para solicitar el testimonio de una persona en el tribunal); [Subpoena Duces Tecum](#) (Para solicitar la comparecencia de alguien o documentos).

Aviso del juicio

Usted recibirá un aviso de la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios con la fecha, hora, lugar y juez asignado para su causa. La Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios hace todo lo posible para programar un asunto de demanda de menor cuantía dentro de los seis meses siguientes a la fecha de presentación de la demanda para darle a usted tiempo suficiente para hacer arreglos para su comparecencia.

La práctica de la moción

Si usted necesita que el Tribunal de Asuntos Tributarios tome una acción formal antes del juicio, deberá presentar una moción directamente al juez asignado a su causa. Si su demanda no ha sido asignada a un juez, deberá presentar la moción al juez asignado al área geográfica en la que está ubicado su inmueble. Para obtener una lista completa de nombres, direcciones, números de teléfono y asignaciones geográficas, haga clic [aquí](#) o comuníquese con la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios.

Se deberá enviar una copia de la moción y todos los documentos a la otra parte. Las fechas de comparecencia del demandado (las fechas en las que el juez considerará la moción) para mociones son generalmente viernes alternos. Las fechas exactas pueden conseguirse llamando a la sala del juez asignado. Para obtener el Paquete de Aviso de Mociones, haga clic [aquí](#) o comuníquese con la Oficina de Administración del Tribunal de Asuntos Tributarios.

Proceso de retiro

Se puede retirar una demanda enviando una carta de retiro al tribunal. Para obtener una muestra de una carta de retiro haga clic [aquí](#).

Las comunicaciones con el juez

También deben enviarse por correo al abogado de la municipalidad copias de todas las cartas y otras comunicaciones por escrito que usted envíe al juez asignado.

Llegar a un acuerdo de causa antes del juicio

Usted puede llegar a un acuerdo con la municipalidad en cualquier momento antes o hasta el momento del juicio. Si el tasador de impuestos de su municipalidad no se comunica con usted antes de que se haya programado el juicio, usted debería comunicarse con el tasador o el abogado de la municipalidad unos días antes de la fecha programada del juicio y preguntar si están dispuestos a intentar llegar a un acuerdo sobre su apelación.

Si llega a un acuerdo, el tasador o el abogado de la municipalidad prepararán una [estipulación de acuerdo](#) para su firma y la firma del abogado de la municipalidad. Después de que todas las partes firmen la estipulación del acuerdo, el tasador o el abogado de la municipalidad se la enviarán al juez del Tribunal de Asuntos Tributarios.

Si usted llega a un acuerdo, notifíquesele inmediatamente al juez del Tribunal de Asuntos Tributarios. Si el abogado de la municipalidad no puede notificárselo al tribunal, es su responsabilidad hacerlo.

No necesita comparecer ante el tribunal en la fecha programada del juicio si usted llega a un acuerdo en su causa. Si no llega a un acuerdo antes de la fecha del juicio, el juez del Tribunal de Asuntos Tributarios verá su causa.

El juicio

Se hará todo lo posible para programar el juicio dentro de los seis meses de la presentación de la demanda. Si tiene alguna pregunta sobre la fecha del juicio o tiene problemas con esa fecha, comuníquese directamente con la sala del juez asignado. El número de teléfono del juez está en el aviso del juicio o también puede hacer clic [aquí](#) para obtener una lista completa de direcciones y números de teléfono.

El juicio para causas de reclamaciones de menor cuantía se realiza informalmente y las reglas de presentación de pruebas no se aplican estrictamente. Todos los testimonios se hacen bajo juramento y el procedimiento se graba. Usted tendrá la oportunidad de explicarle al juez por qué cree que su tasación es muy alta y presentar las pruebas que usted cree apoyan su posición. Deberá estar preparado para demostrar el valor de su inmueble. Si entregó una copia de una tasación o informe al abogado de la municipalidad, la persona que preparó su tasación o el informe de valoración deberá presentarse a testificar en el juicio; de no hacerlo, es posible que el juez del Tribunal de Asuntos Tributarios no pueda apoyarse en dicha tasación o informe.

Tras testificar usted y cada uno de los testigos

a su favor, el abogado de la municipalidad tendrá el derecho de hacerles preguntas a usted y a cada testigo. Esto se llama *contrainterrogatorio*. Usted puede dar su opinión sobre el valor de su inmueble. También puede presentar el testimonio en persona de un experto, como un tasador de bienes inmuebles-. Posiblemente el juez no considere una tasación u otra opinión sobre el valor, a menos que: 1) la persona que preparó la tasación o presentó su opinión testifique en el juicio y 2) la tasación u otra opinión sobre el valor se entregue a la municipalidad por lo menos 20 días antes del juicio.

Después que usted presente su causa, la municipalidad tiene el derecho de presentar la suya, lo cual generalmente consiste en el testimonio del tasador u otro experto. Después que cada testigo presentado por la municipalidad termine de testificar, usted tendrá el derecho de hacer preguntas a la persona, igual que el abogado de la municipalidad puede *contrainterrogar* a los testigos que presente usted.

El juez generalmente tomará una decisión al finalizar el juicio.

Después del juicio o acuerdo

El fallo

Usted recibirá un fallo que refleje la decisión del tribunal después que su causa haya sido decidida o después que todas las partes hayan firmado la estipulación de acuerdo y la haya recibido el tribunal.

La Ley “Freeze” (de Congelamiento)

Después del fallo en su causa, de conformidad con la ley (sección 51A-8 del capítulo 54 de las Leyes Anotadas de Nueva Jersey - *N.J.S.A.*), usted tiene el derecho de solicitar reparación según la Ley “Freeze” (de

Congelamiento). La Ley “Freeze” congela su tasación del impuesto en los montos del fallo para los dos años tributarios siguientes, a menos que la municipalidad haya llevado a cabo una revaluación completa o nueva tasación o haya habido un cambio en el valor de su inmueble. Por ejemplo, si realiza mejoras a la propiedad.

Si desea aplicar la Ley “Freeze”, usted puede solicitarlo al juez en su audiencia, hacer que se incluya en la [estipulación del acuerdo](#) o solicitarlo posteriormente presentando el [formulario de aplicación de la Ley “Freeze”](#). Nota: Usted no puede solicitar la reparación de la Ley “Freeze” para cada año hasta el 1 de octubre del año anterior. Por ejemplo, no puede solicitar que la tasación del 2023 se aplique o se “congele” para el año tributario 2024 hasta el 1 de octubre de 2023.

Apelaciones

Si no está conforme con la decisión del Tribunal de Asuntos Tributarios, puede apelar a la División de Apelaciones del Tribunal Superior. Su aviso de apelación a la División de Apelaciones debe presentarse dentro de los 45 días siguientes a la fecha de la decisión del Tribunal de Asuntos Tributarios. Los formularios de la División de Apelaciones y las instrucciones para los abogados y litigantes autorrepresentados están disponibles en la [página web de la División de Apelaciones](#) o llamando a la Oficina del Secretario de la División de Apelaciones al 609-815-2950.

Solicitud de una transcripción al Tribunal de Asuntos Tributarios para propósitos de apelación y no apelación

Las transcripciones son registros literales de lo que se dice durante el juicio. Hay dos tipos de transcripciones: apelación y no apelación. Las transcripciones de apelación son obligatorias y se ordenan durante el proceso de apelación. Las transcripciones de no apelación se utilizan para motivos diferentes a una apelación. Véase la [página de solicitud al Tribunal Superior o de la transcripción del Tribunal de Asuntos Tributarios](#) para obtener las instrucciones para pedir las transcripciones al Tribunal de Asuntos Tributarios para propósitos de apelación y no apelación.

Solicitud de la grabación de sonido al Tribunal de Asuntos Tributarios para propósitos de apelación y no apelación

Para obtener un CD o cinta cassette de su proceso en el Tribunal de Asuntos Tributarios, llene el formulario de la [solicitud de grabación de sonido al Tribunal de Asuntos Tributarios](#) (CN 12478). La cuota por cada CD o cinta cassette es \$10. Envíe por correo el formulario debidamente llenado con un cheque o giro postal pagadero a *Treasurer, State of New Jersey* a la Oficina del Secretario del Tribunal de Asuntos Tributarios, P.O. Box 972, Trenton, NJ 08625. **Nota:** El CD o cinta cassette no pueden utilizarse para propósitos de apelación.

También deberá enviarse a su adversario una copia de su aviso de apelación a la División de Apelaciones, así como al juez del juicio asignado y al administrador o secretario del Tribunal de Asuntos Tributarios, según lo exigen las reglas de la División de Apelaciones.

Notas finales

- Presente su asunto a tiempo.
- Llene todos los formularios e incluya la cuota de presentación correcta.
- Si es una entidad diferente al propietario único, p. ej., una corporación o un fideicomiso, usted debe estar representado por un abogado de Nueva Jersey.
- Asegúrese de presentar el comprobante del impuesto al inmueble del año anterior si está apelando con base en impuestos menores a \$25 000. Junto con la demanda, usted debe presentar una copia de la factura final del impuesto del año anterior o la tarjeta de aviso de tasación del año presente o una declaración suya que certifique el monto del impuesto sobre el inmueble del año anterior.

- Si pretende apoyarse en ventas o alquileres de inmuebles comparables o en un informe de tasación, deberá proporcionar una lista de las ventas o alquileres o una copia del informe de tasación al abogado de la municipalidad a más tardar 20 días antes del juicio.
- Tenga sus comprobantes listos y presente las citaciones a los testigos para el juicio.

Enlaces útiles

- [Sitio web del Poder Judicial de Nueva Jersey](#)
- [Sitio web del Tribunal de Asuntos Tributarios](#)
- [Página web de la Administración de Inmuebles de la División de Tributación](#)
- [Manual de Tasadores de Nueva Jersey](#)
- [Asociación de Juntas Impositivas de los Condados de Nueva Jersey](#)

Cuotas de presentación del Tribunal de Asuntos Tributarios

Reclamaciones que no son de menor cuantía/Impuestos regulares sobre los inmuebles y estatales

Demanda para una parcela/condominio o un tipo de impuesto estatal	\$250.00
Cada parcela/condominio o tipo de impuesto estatal adicionales para una demanda	\$50.00
Contrademanda para una parcela/condominio o un tipo de impuesto estatal (distrito no impositivo)	\$250.00
Cada parcela/condominio o tipo de impuesto estatal adicionales para una contrademanda	\$50.00

Reclamaciones de impuesto local de menor cuantía sobre un inmueble e impuestos estatales

Demanda para una parcela/condominio o un tipo de impuesto estatal	\$50.00
Cada parcela/condominio o tipo de impuesto estatal adicionales para una demanda	\$10.00
Demanda en la que el único asunto es la elegibilidad para un crédito, reembolso o devolución por residencia principal o para una excepción o descuento para un ciudadano mayor o veterano	Sin cuota
Contrademanda para una parcela/condominio o un tipo de impuesto estatal (distrito no impositivo)*	\$50.00
Cada parcela/condominio o tipo de impuesto estatal adicionales para una contrademanda	\$10.00

Moción - Impuestos sobre el inmueble locales e impuestos estatales

Moción para reclamaciones que no son de menor cuantía	\$50.00
Moción para reclamaciones de menor cuantía	Sin cuota

***Nota:** Las municipalidades no pagan una cuota de presentación por una contrademanda.

Con gusto le ayudaremos en la medida de nuestras posibilidades. Sin embargo, podemos ayudarle solamente de ciertas maneras, ya que deseamos ser equitativos con todos en una causa.

Estos son algunos ejemplos de lo que el personal del tribunal *puede y no puede* hacer por usted. Le rogamos que lea cuidadosamente antes de pedir ayuda al personal del tribunal.

- *Podemos* explicar y responder preguntas sobre cómo funciona el tribunal.
- *Podemos* decirle cuáles son los requisitos para que el tribunal considere su causa.
- *Podemos* darle alguna información del archivo de su causa.
- *Podemos* proporcionarle algunas muestras de formularios del tribunal que estén disponibles.
- *Podemos* orientarle sobre cómo llenar los formularios.
- *Podemos* generalmente responder preguntas sobre las fechas límite del tribunal.
- *No podemos* darle asesoría legal. Solamente su abogado puede darle asesoría legal.
- *No podemos* decirle si debería o no presentar su causa ante el tribunal.
- *No podemos* darle una opinión sobre lo que sucedería si presenta su causa ante el tribunal.
- *No podemos* recomendar a un abogado, pero podemos darle el número de teléfono de un servicio de referencia a abogados locales.
- *No podemos* hablar con el juez por usted sobre lo que sucederá en su causa.
- *No podemos* dejarle hablar al juez fuera del tribunal.
- *No podemos* cambiar una orden dictada por un juez.

Con mucho gusto le ayudaremos de conformidad con estas directrices.

Este manual ha sido publicado por el
Poder Judicial de Nueva Jersey
Oficina de Administración del Tribunal de
Asuntos Tributarios

Stuart Rabner
Juez Presidente

Glenn A. Grant, J.A.D.
Director Administrativo en Funciones de los
Tribunales

Mala Sundar
Jueza Presidenta, Tribunal de Asuntos Tributarios
de Nueva Jersey

Jeffrey T. Gallus
Secretaria/Administradora del Tribunal de
Asuntos Tributarios

njcourts.gov

CN 10190
Revisado abr/2023
