

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA  
PANEL X

NELSON PÉREZ  
CUERVO, ADELA  
SURILLO GUTIERREZ Y  
LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES POR  
AMBOS COMPUESTA  
Demandante-Apelante,

v.

CENTRO DE  
RECAUDACIÓN DE  
INGRESOS  
MUNICIPALES  
Demandado-Apelado

KLAN201700387

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia  
Sala Superior de  
Aguadilla

Caso Núm.: A AC2009-  
0117

Sobre: Impugnación de  
Imposición Contributiva

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir, y el Juez Adames Soto.

Gómez Córdova, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 20 de diciembre de 2017.

**I. Dictamen del que se recurre**

Ante nosotros comparece el Sr. Nelson Pérez Cuervo, la Sra. Adela Surillo Gutiérrez y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, (en adelante, apelantes), quienes solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, (en adelante, foro primario), el 22 de agosto de 2016 y notificada el próximo día. En dicho dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Demanda* presentada por los apelantes en contra del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, (en adelante, CRIM, apelado o la agencia). Por los fundamentos que expresamos a continuación, *confirmamos* la sentencia apelada.

**II. Base jurisdiccional**

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley

de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

### III. Trasfondo procesal y fáctico

En agosto de 2006, los apelantes adquirieron el apartamento A-11 del Condominio Punta del Mar Beach Village Régimen I, en el Barrio Puntas del Municipio de Rincón. Los apelantes recibieron *Notificación y Requerimiento de Pago de la Contribución de la Propiedad Inmueble* el 11 de julio de 2009, donde se le atribuía un valor neto tributable de la propiedad de \$20,770.

Inconformes con el valor de tasación para fines contributivos adjudicado a la propiedad, los apelantes presentaron *Solicitud de Revisión Administrativa* ante el CRIM el 31 de julio de 2009. Tras no recibir contestación alguna de parte del apelado, los apelantes presentaron *Demanda* sobre Impugnación de Imposición Contributiva el 28 de octubre de 2009 ante el foro primario.

Luego de varios trámites procesales, durante los días 13 y 14 de abril de 2016 se celebró el juicio en el caso de epígrafe. Como evidencia de los apelantes, primeramente testificó el Sr. José Osvaldo Rojas Reyes, quien fuera técnico de valoración y luego abogado del CRIM (ya retirado). Fue calificado por el tribunal como perito.<sup>1</sup>

El señor Rojas Reyes testificó haber examinado la propiedad en controversia, así como la tasación hecha por el CRIM, antes de realizar su primera de tres tasaciones a la propiedad.<sup>2</sup> Coincidió con las tasaciones del CRIM en cuanto a la denominación de la propiedad bajo la categoría de 3-C, por ser esta una construcción en hormigón para el uso de varias familias

---

<sup>1</sup> El señor Rojas Reyes trabajó por 32 años en el CRIM. Comenzó en el año 1978 como técnico de valoración y ascendió hasta la posición de Especialista de Valoración III; luego por espacio de 7 años laboró como abogado en la división legal del CRIM en donde se dedicaba a llevar casos de reclamaciones de contribuyentes objetando tasaciones de la agencia. Cuenta con un bachillerato en Administración Comercial, maestría en Administración Pública y es abogado desde 1990. Posterior a su retiro, se dedica a asesorar en asuntos relativos a estos. Véase páginas 60-65 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>2</sup> Véase páginas 68 y 110-111 Transcripción del 13 de abril de 2016.

sin tener ascensor.<sup>3</sup> Su opinión es que la agencia erró en la tercera clasificación, ubicando la propiedad en controversia en el renglón 3 – C – 5. Lo anterior, porque a diferencia del CRIM, entiende que el proyecto no tiene máxima calidad, no tiene distinción, ni fue construido según el deseo de los dueños.<sup>4</sup> En síntesis, entendió que la propiedad no debió haber sido clasificada bajo la categoría cinco (5) porque la misma tiene 1,400 a 1,500 pies, no tiene “walking closet”, no tiene jacuzzi, tiene dos (2) cuartos, uno de los baños tiene bañera mientras que el otro sólo tiene ducha, las llaves no son de calidad superior, los baños no tienen azulejos hasta arriba, la plomería es común, la cerámica de los pisos no es de calidad y no tiene marquesina.<sup>5</sup> Por todo lo anterior, entiende que la propiedad debió haber sido ubicada bajo la categoría “buena” para así estar calificada como 3 – C - 4.<sup>6</sup> Además, arguyó que el CRIM erró en la aplicación del factor de modificación y al no restar un diez por ciento (10%) de la cerámica por estar esa porción cubierta por paredes y puertas que no contienen el material.<sup>7</sup> Finalmente, entendió el perito que debió aplicarse a la propiedad un por ciento de depreciación por seis (6) años e identificar la zona como una inundable.<sup>8</sup>

El señor Rojas Reyes admitió a preguntas de la representación legal del CRIM que existe dentro de todo proceso de tasación un factor de apreciación del tasador.<sup>9</sup> Aunque arguyó inicialmente que las “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras” eran indispensables, luego constató que era una guía para los tasadores.<sup>10</sup> Además sostuvo que el apartamento tiene lavandería, closet, sanitarios marca “Kohler”, pisos en cerámica italiana de monococción y dos (2)

---

<sup>3</sup> Véase páginas 89-90 Transcripción del 13 de abril de 2016. El número 3 por ser una estructura de hormigón, la letra C por ser un walkup. El tercer renglón depende de la calidad de la propiedad.

<sup>4</sup> Véase páginas 89-91 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>5</sup> Véase páginas 115-116 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>6</sup> Véase página 99 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>7</sup> Véase páginas 93-94 y 103 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>8</sup> Véase página 188 Transcripción del 13 de abril de 2016.

<sup>9</sup> Véase página 13 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>10</sup> Véase páginas 19 y 32 Transcripción del 14 de abril de 2016.

estacionamientos asignados.<sup>11</sup> A preguntas del representante legal del CRIM, el perito admitió no haber medido los techos del apartamento y aclaró que la agencia apelada no es quien tiene autoridad para determinar lo que son las áreas de inundabilidad en Puerto Rico.<sup>12</sup>

Como parte del redirecto al señor Rojas Reyes, el testigo indicó que las propiedades no tienen que cumplir con todos los requisitos de una categoría en la tabla de “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras”, sino que el tasador debe evaluar en cuál de ellas debe ubicar cada propiedad considerando la totalidad de los factores mencionados en dicha tabla. Por ello, entendió que la propiedad en cuestión debía ser clasificada como “4”.<sup>13</sup> Aclaró además que el apartamento no tiene marquesina, no tiene aire acondicionado central, y los aparatos sanitarios son comunes sin merecer una clasificación de “superior”.<sup>14</sup> Finalmente, admitió en el recontrainterrogatorio que el proyecto donde ubica el apartamento colinda con áreas recreativas y sus habitaciones tienen balconeta, fascias y molduras alrededor de la propiedad.<sup>15</sup> El señor Rojas Reyes concluyó que el valor de tasación para fines contributivos de la propiedad en controversia, debía ser \$11, 523.20.

Continuando con la presentación de su evidencia, los apelantes presentaron el testimonio del propio apelante, el Sr. Nelson Pérez Cuervo. El señor Pérez Cuervo testificó que al adquirir la propiedad en controversia, el CRIM no había otorgado un valor de tasación a la propiedad para fines contributivos.<sup>16</sup> Señaló que no fue hasta el 11 de julio de 2009 que se le notificó que la propiedad había sido tasada. Por tener creencias de que el pago atribuido era más alto del que correspondía, solicitó copia de la hoja de tasación preparada por el CRIM, pero al no recibirla presentó ante el tribunal primario su impugnación.<sup>17</sup> Aseguró que siempre ha efectuado

---

<sup>11</sup> Véase páginas 64-65 y 70-71 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>12</sup> Véase páginas 86-87 y 100 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>13</sup> Véase páginas 108-109 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>14</sup> Véase páginas 118 y 121 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>15</sup> Véase páginas 127 y 134 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>16</sup> Véase páginas 153-154 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>17</sup> Véase páginas 153-158 Transcripción del 14 de abril de 2016.

pagos de cantidades diferentes ante el CRIM en concepto de las contribuciones impuestas a su propiedad y que entiende que ha pagado aproximadamente \$10,000 en exceso al CRIM.<sup>18</sup>

Luego de ser escuchado el testimonio del señor Pérez Cuervo, la parte apelada presentó a su primer testigo, la Sra. Digna Beard Ramos, asesora en contribuciones sobre la propiedad en el CRIM.<sup>19</sup> Luego del proceso correspondiente, el tribunal primario la calificó como perito.<sup>20</sup> La señora Beard testificó que no fue parte de la tasación original y que la primera tasación que presentó con relación a la presente controversia fue más bien un cálculo matemático que se le solicitó, con el que no quedó conforme por no haber inspeccionado la propiedad con anterioridad a su preparación. En aquel momento, ajustó la tasación del valor inicial a \$17,950.<sup>21</sup> Luego de reuniones con los apelantes, se hizo una reducción en el pago de contribuciones, tomando como base las alegaciones hechas por el perito de los apelantes en aquel entonces, quien aseguró que el apartamento estaba en zona inundable. En dicha ocasión, el valor contributivo disminuyó aún más, resultando en \$15,979.<sup>22</sup> Según el testimonio de la señora Beard, en noviembre de 2014 visitó el proyecto donde está la propiedad y en enero de 2015, la propiedad en controversia específicamente.<sup>23</sup> En medio de dichas visitas, corroboró que la propiedad ya no estaba en zona inundable, y preparó un ejercicio de valoración en febrero de 2015.<sup>24</sup> Finalmente, en febrero de 2016 efectuó una tasación, a su juicio, más precisa. Dicha tasación es la que actualmente la agencia

---

<sup>18</sup> Véase página 190 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>19</sup> Véase página 216 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>20</sup> La señora Beard es empleada del CRIM desde el 1994. Comenzó como Técnico de Valoración I y siguió ascendiendo hasta ocupar su actual posición. Tiene un bachillerato en Administración Comercial con concentración en finanzas y contabilidad y una maestría en finanzas. Además del CRIM, ha trabajado en el Barco Gubernamental de Fomento como analista de préstamos estudiantiles, en el Departamento de Hacienda como Auditor Interno. Véase páginas 216-218 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>21</sup> Véase página 261 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>22</sup> Véase página 265 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>23</sup> Véase páginas 270 y 286 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>24</sup> Véase página 294 Transcripción del 14 de abril de 2016.

sostiene como la correcta, imponiéndole un valor contributivo a la propiedad de \$16, 763.<sup>25</sup>

La perito sostuvo que la propiedad debe ser clasificada como 3 – C – 5 por estar en un complejo de vivienda, tener un jardín cuidado, no ser un edificio en rectilíneas, tener diseño arquitectónico, guardar la privacidad entre vecinos y tener techos de más de ocho (8) pies de altura.<sup>26</sup> En síntesis, arguyó que las “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras” son meras guías dentro de las cuales la propiedad no tiene que cumplir con absolutamente todos los factores.<sup>27</sup> Concluyó que la propiedad ha sido valorada conforme a las normas y procedimientos de tasación y los reglamentos y estándares de la USPA.<sup>28</sup>

A preguntas de la representación legal de los apelantes, la señora Beard, al igual que el perito anterior, comentó sobre la subjetividad del tasador que inevitablemente entra en las tasaciones de las propiedades.<sup>29</sup> También aseguró que las “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras” no se aplican de manera compulsoria, sino que son una guía y que no puede ser aplicado un porcentaje de descuento por depreciación según sugiere el perito de los apelantes, porque habría que tener unitarios nuevos para las propiedades actuales y un factor de modificación nuevo.<sup>30</sup>

El segundo testigo de la parte apelada lo fue el Sr. Víctor Echeandía Acevedo, Administrador de varios condominios entre los cuales está el Condominio Punta del Mar Beach Village III.<sup>31</sup> El testigo manifestó que la propiedad queda en un complejo multifásico que consta de tres edificios, y que la villa propiedad de los apelantes tiene acceso y disfrute sin titularidad de las facilidades.<sup>32</sup> Entre las facilidades que tiene el complejo mencionó

---

<sup>25</sup> Véase página 324 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>26</sup> Véase páginas 354, 357-360 y 365 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>27</sup> Véase páginas 360-361 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>28</sup> Véase páginas 367-368 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>29</sup> Véase página 423 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>30</sup> Véase páginas 428-429 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>31</sup> Véase páginas 444 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>32</sup> Véase página 448 Transcripción del 14 de abril de 2016.

dos canchas de tenis, una cancha de baloncesto, un gimnasio, un área de actividades y una piscina. Explicó que la propiedad se encuentra a una milla frente al mar a la que pueden llegar los propietarios caminando.<sup>33</sup> Con relación a la calidad de los materiales utilizados en la construcción de la propiedad en controversia, aclaró haber estado presente en el proceso de construcción, negó que se trataran de minimizar costos y, en cambio, aseguró que en el proceso se intentó buscar productos de calidad. Por ello, sostuvo que todas las tuberías de agua potable eran de cobre, la jardinería había sido trabajada por un agrónomo y que el proyecto había sido diseñado por una firma de arquitectos e ingenieros.<sup>34</sup> Añadió, que la propiedad de los apelantes tiene lavandería, “walking closets”, un área para instalar aire central y una de las habitaciones tiene techo catedral que mide aproximadamente 18 pies de alto.<sup>35</sup>

En su contrainterrogatorio el señor Echeandía admitió tener un pleito contra los apelantes en cobro de dinero por falta de pago de mantenimiento en un caso distinto, donde es parte del mismo como administrador.<sup>36</sup> Además, aclaró que las facilidades del complejo pueden ser utilizadas de forma gratuita únicamente por los titulares de la propiedad, por lo que invitados o familiares no tienen acceso a las mismas.<sup>37</sup>

Habiendo quedado sometido el caso para la determinación del foro primario, finalmente, se emitió *Sentencia* 22 de agosto de 2016, notificada el próximo día. En dicho dictamen, concluyó que los apelantes no presentaron prueba de depreciación alguna que deba ser aplicada a la tasación de la propiedad, y que la controversia se limitaba a determinar si la propiedad de los apelantes debía ser clasificada como 3 – C – 4 ó 3 – C – 5. Respecto a ello, sostuvo que las características dispuestas en la tabla para establecer la sub-clasificación de la estructura deben ser utilizadas como una guía para el tasador, y no como camisa de fuerza. Analizó el

---

<sup>33</sup> Véase páginas 449-450 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>34</sup> Véase páginas 466-469 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>35</sup> Véase páginas 474-473 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>36</sup> Véase página 486 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>37</sup> Véase página 490 Transcripción del 14 de abril de 2016.

tribunal primario que el apartamento en cuestión cumple con buena parte de las características expuestas en la tabla para la sub-clasificación 5. En fin, concluyó que los apelantes no demostraron que el valor adjudicado por el CRIM fue tan arbitrario y caprichoso que merezca ser derrotado por el valor propuesto por los apelantes. Por todo ello, declaró No Ha Lugar la *Demanda* presentada por los apelantes y resolvió que el valor de tasación para fines contributivos de la propiedad en controversia es de \$16,763, según la última tasación hecha por el CRIM.

Inconformes con la determinación del tribunal primario, los apelantes presentaron el 7 de septiembre de 2016 *Moción Solicitando Enmiendas o Determinaciones Adicionales y en Reconsideración de la Sentencia de 22 de agosto notificada el 23 de agosto de 2016*. Mediante *Resolución* el 8 de septiembre de 2016, notificada el 9 del mismo mes y año, el foro primario declaró No Ha Lugar a dicha petición de los apelantes.

El 9 de noviembre de 2016, los apelantes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones. En aquel momento el recurso fue desestimado por falta de jurisdicción ante su presentación prematura.<sup>38</sup> Finalmente, el tribunal primario notificó correctamente su determinación el 9 de marzo de 2017. De dicha determinación, los apelantes acudieron oportunamente ante nosotros el 20 de marzo de 2017 y señalaron que el tribunal primario cometió los siguientes errores:

#### PRIMER ERROR

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la *Demanda* y resolver que el valor contributivo de la propiedad de los Apelantes asciende a la cantidad de \$16,763.

#### SEGUNDO ERROR

Erró el TPI al dejar de resolver, contrario a derecho los siguientes:

- (i) La retroactividad del nuevo valor contributivo de la propiedad de los Apelantes

---

<sup>38</sup> La resolución del Tribunal de Primera Instancia referente a la *Moción Solicitando Enmiendas o Determinaciones Adicionales y en Reconsideración de la Sentencia de 22 de agosto notificada el 23 de agosto de 2016* había sido defectuosa.



- (ii) La devolución de las contribuciones pagadas en exceso por los Apelantes bajo el valor impugnado.
- (iii) Los intereses que esos dineros pagados en exceso devengan desde la fecha de su pago;
- (iv) Los daños sufridos por los Apelantes por la acción temeraria y contumaz del CRIM.

#### TERCER ERROR

Erró el Honorable Tribunal al determinar que la Sub clasificación de la Propiedad corresponde un 3-C-5 y no un 3-C-4 conforme a las guías de tasación del CRIM y validar la clasificación más alta que otorga el CRIM a una estructura de varias familias sin ascensor, a la propiedad de los Apelantes.

#### IV. Derecho aplicable

##### A. Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)

Con la intención de promover una mayor autonomía fiscal en los municipios, mediante la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, nuestra Legislatura cedió a los municipios la facultad de cobrar la totalidad de la contribución sobre la propiedad mueble e inmueble, excepto la porción de los recaudos que nutre al Fondo de Redención de Deuda. Para ello, estableció el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) con el propósito de que, en representación de los municipios, y bajo el control de éstos, asuma las responsabilidades relativas a la contribución sobre la propiedad que antes desempeñaba el Gobierno Central. Así, el CRIM se creó como una entidad municipal, independiente y separada de cualquier otra agencia o instrumentalidad del gobierno.<sup>39</sup>

A tenor con lo anterior, mediante la Ley 83 de 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Contribución Municipal Sobre La Propiedad (Ley 83), se facultó al CRIM para que, realice el catastro de toda la propiedad inmueble de Puerto Rico, clasifique y tase toda la propiedad inmueble y mueble tangible y establezca normas de valoración y tasación con tal exactitud y detalles científicos que permita fijar tipos adecuados y equitativos de valoración de la propiedad para fines contributivos.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Art. 3 de la Ley 80, *supra*, 21 LPRA § 5802.

<sup>40</sup> Artículo 3.01 de la Ley 83, *supra*, 21 LPRA § 5051.

Según la citada legislación, una vez se apruebe y ratifique la resolución ordenando una nueva tasación, el CRIM clasificará y tasará toda la propiedad inmueble en su valor real y efectivo utilizando **cualquiera** de los métodos y factores reconocidos en materia de valoración o tasación de la propiedad, de manera que las tasaciones para cada uno de los distintos tipos de propiedad resulten uniformes.<sup>41</sup>

A los fines de hacer lo anteriormente expuesto, y para determinar el tamaño de las distintas propiedades, el CRIM podrá utilizar los métodos y la información que sean **propios y razonables**, pudiendo además el hacer tales determinaciones a base de la **información física que hallare** sobre el terreno y aquella que le sea suministrada por el delegado propietario.<sup>42</sup>

La Ley 83, *supra*, dispone el procedimiento que deberá seguir cualquier contribuyente que no quede conforme con la determinación del CRIM en cuanto a su propiedad. Respecto a ello, dispone que si el contribuyente no estuviere conforme con la notificación de la imposición contributiva emitida por el CRIM o a la oficina designada por el municipio al que se le haya delegado la facultad para así hacerlo, podrá solicitar por escrito al CRIM o a la oficina una revisión administrativa donde se expresen las razones para su objeción, la cantidad que estime correcta e incluir, si lo entiende necesario, la evidencia o documentos correspondientes, dentro del término de treinta (30) días calendarios, a partir de la fecha de depósito en el correo y/o de manera electrónica de la notificación.

El CRIM o a la oficina designada, deberá emitir su decisión dentro de un término de sesenta (60) días a partir de la fecha de radicación de la solicitud de revisión administrativa por el contribuyente. Cuando el CRIM o la oficina designada no conteste dentro de ese término, se entenderá que ratifica el estimado de contribuciones notificado al contribuyente. El Centro o el municipio al que se le haya delegado las facultades del Artículo 3.01A de esta Ley, podrá extender el término por sesenta (60) días adicionales

---

<sup>41</sup> Artículo 3.02 de la Ley 83, *supra*, 21 LPRA § 5052.

<sup>42</sup> Artículo 3.03 de la Ley 83, *supra*, 21 LPRA § 5053.

cuando lo estime necesario para poder llevar a cabo la revisión. Este término de sesenta (60) días adicionales, comenzará a decursar una vez culminado el término original de sesenta (60) días. El Centro deberá notificar al contribuyente, dentro de los primeros sesenta (60) días, su decisión de extender el término por dicho periodo adicional. Cuando la decisión del CRIM o a la oficina designada, fuera adversa al contribuyente, el contribuyente vendrá obligado a pagar la parte de la contribución pendiente de pago, con los intereses y recargos correspondientes, computados desde la fecha en que se notificó la decisión. Cuando la decisión sea favorable, el CRIM o a la oficina designada vendrá obligado a devolver al contribuyente la parte de la contribución **cobrada en exceso, con los intereses** correspondientes desde la fecha de pago de la contribución revisada.

Además de lo anterior, si el contribuyente no estuviere conforme con la determinación emitida por el CRIM o a la oficina designada podrá impugnar la misma ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término de treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de depósito en el correo y/o a la dirección electrónica que consta en el expediente del contribuyente, lo que ocurra primero, de la notificación de la determinación del CRIM o a la oficina designada al contribuyente. Si el CRIM o la oficina designada, no emite su determinación dentro de un término de sesenta (60) días a partir de la fecha de radicación de la solicitud de revisión administrativa por el contribuyente o si el CRIM no notificó la extensión de sesenta (60) días adicionales, el contribuyente podrá impugnar la contribución ante el tribunal primario dentro del término de treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente de dicho término de sesenta (60) días iniciales o adicionales, según sea el caso. El contribuyente deberá evidenciar al tribunal su cumplimiento con el pago contributivo correspondiente.

Si la decisión del TPI fuera adversa al contribuyente, dicha decisión dispondrá que la contribución impugnada, o la parte de ella que se estimare como correctamente impuesta, sea pagada con los intereses y recargos

correspondientes desde la fecha en que se notificó la sentencia. **Si la decisión del Tribunal fuere favorable al contribuyente y éste hubiere pagado la contribución impugnada**, dicha decisión dispondrá que se devuelva a dicho contribuyente la contribución o la parte de ella que estimare el Tribunal fue **cobrada en exceso, con los intereses correspondientes por ley, computados desde la fecha de pago** de la contribución impugnada.<sup>43</sup>

Se suma a lo anterior, lo dispuesto en el artículo 3.52 de Ley 83, *supra*, atendiendo la posibilidad de un reintegro administrativo o crédito por contribución sobre la propiedad inmueble, así como el proceso de apelación cuando el contribuyente no está conforme con la denegatoria de la agencia. La citada legislación dispone que cuando algún contribuyente creyere que ha pagado en exceso de la cantidad debida o que le ha sido cobrada ilegal o indebidamente la contribución sobre la propiedad inmueble, podrá solicitar al Director Ejecutivo del CRIM, por escrito y exponiendo los fundamentos que tuviere para ello, el crédito o reintegro de la misma. Si la solicitud del contribuyente fuera declarada con lugar por el Director Ejecutivo del CRIM, o este, a iniciativa propia, determinare que se ha hecho un pago en exceso o indebidamente, el monto correspondiente en uno u otro caso será acreditado por el Director Ejecutivo del CRIM, contra la contribución mueble e inmueble o plazo de la misma entonces exigible al contribuyente, y cualquier remanente será acreditado a contribuciones futuras o reintegrado **a discreción** del contribuyente.

Finalmente, en cuanto a los intereses sobre pagos en exceso, la Ley 83, *supra*, dispone que los reintegros que se concedan administrativa o judicialmente, devengará el interés legal a razón del interés vigente anual, según regulado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, sobre el monto de la cantidad a reembolsarse, computadas a partir de noventa (90) días desde la fecha de la solicitud del reintegro y

---

<sup>43</sup> Artículo 3.48 de la Ley 83, *supra*, 21 LPRa § 5098a.

hasta una fecha que anteceda, no más de treinta (30) días, a la fecha del cheque del pago.<sup>44</sup>

### **B. Norma de deferencia a las decisiones emitidas por el Tribunal de Primera Instancia**

Es norma ampliamente conocida que un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de primera instancia. Véase *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007). Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia, por ser los jueces de instancia quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba. Por todo lo anterior, la apreciación de los tribunales primarios merece gran respeto y deferencia por parte de los tribunales apelativos. Véase *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951 (2009); *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

A tenor con lo anterior, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, en lo pertinente, dispone que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el Tribunal Sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos”.<sup>45</sup> Es decir, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se intervendrá con las conclusiones de hechos y la apreciación de la prueba. Véase *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, *supra*. Nuestro criterio para intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de instancia se circunscribe a evaluar si en dicho proceso éste actuó con pasión, prejuicio o parcialidad o incurrió en un error manifiesto al

---

<sup>44</sup> Artículo 3.52 de la Ley 83, *supra*, 21 LPRÁ § 5099c.

<sup>45</sup> 32 LPRÁ, Ap. V, R.42.2.

aquilatarla. Véase *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139 (1996).

A diferencia de ello, esta norma de deferencia judicial no abarca la evaluación de prueba documental o pericial, debido a que en estos casos el foro apelativo está en las mismas condiciones que el Tribunal de Primera Instancia. Por tal razón, los tribunales apelativos pueden adoptar su propio criterio en cuanto al valor probatorio de ese tipo de prueba. *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69 (2004).

Por otro lado, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma, el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. Véase *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573 (1961).

La transcripción de la prueba es una de las herramientas más importantes que tiene un foro apelativo para pasar juicio sobre la apreciación que de la misma hace el foro apelado.<sup>46</sup> Para ejercer nuestra función revisora, la jurisprudencia ha establecido que nuestra intervención con la prueba oral tiene que estar basada en un análisis independiente de la prueba desfilada y no a base de los hechos que exponen las partes. Véase *Hernández Barreras v. San Lorenzo Construction Corp.*, 153 DPR 405 (2001). Por lo anterior, cuando se señalan errores en la apreciación de la prueba y su admisibilidad, el recurso debe ser perfeccionado mediante alguno de los mecanismos de recopilación de la prueba oral presentada ante el Tribunal de Primera Instancia. *Id.*; Véase además *Rivera v. Pan Pepín, Inc.*, 161 DPR 681 (2004); Regla 29 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 29.

#### **V. Aplicación del derecho a los hechos del caso**

---

<sup>46</sup> Véase Regla 76 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.76.

La contribución sobre la propiedad constituye la principal fuente de recursos para los municipios. A estos fines, se les confirieron todos los poderes y facultades relativos a la tasación, imposición, notificación, determinación y cobro de las contribuciones sobre la propiedad a los municipios. Según la legislación discutida anteriormente, el CRIM fue facultado para clasificar y tasar las propiedades inmuebles en Puerto Rico utilizando métodos y factores reconocidos en la materia de tasación de propiedades. Por ello, la agencia debe utilizar los métodos y la información que sean razonables para tasar las mismas. Además, la legislación le autoriza al CRIM, por medio de sus tasadores, a hacer sus determinaciones basándose en información física que hallare sobre el terreno.

En el caso que nos ocupa, una vez el CRIM determinó que la estructura en controversia es una de clasificación 3-C -dato con el que los apelantes coinciden- a la agencia le correspondía subclasificar la propiedad para determinar el unitario a utilizar para el factor de modificación de la estructura y otras partidas. Es en dicha subclasificación que las partes de epígrafe difieren. Los apelantes sostienen que el tribunal primario erró al sostener la clasificación dada a su propiedad por el CRIM como 3-C-5 y que en cambio, debió ordenarle a la agencia que clasificara la propiedad como 3-C-4.

Para la determinación de la subclasificación, el CRIM utiliza la tabla de "Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras". La misma fue descrita por los testigos en juicio como una guía para categorizar las propiedades inmuebles en Puerto Rico. Es decir, mientras los apelantes sostienen que su propiedad tiene características de la clasificación 4, el CRIM arguye que la propiedad debe ser clasificada como 5. Para ello, la agencia explica que, aun cuando la propiedad en controversia pueda tener características tanto de la subclasificación número 4 como la número 5, predominan las características de la subclasificación 5. Además, mediante testimonio aclararon que no es necesario que cada propiedad tasada, cumpla con absolutamente todos los factores descritos en la tabla y que

además, en todo proceso de tasación existe un factor de apreciación por parte del tasador en la clasificación de la propiedad.

En el caso que nos ocupa, los apelantes adquirieron una residencia en un área residencial turística, que goza de exclusividad frente al mar, a un costo de \$390,000.00 con diseños y materiales de alta calidad. Aun así, sostienen que el CRIM debe clasificarla, para fines contributivos, como una propiedad regular con un valor contributivo menor a \$12,000.00. No nos convencen.

De los testimonios vertidos en corte, se desprende la exclusividad de la propiedad en controversia, así como los materiales de alto costo utilizados para su construcción. La controversia que nos ocupa se reduce en síntesis, a determinar la corrección o la incorrección de la subclasificación hecha por el CRIM a la propiedad, utilizando como base la tabla de “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras”. Dicha tabla, según expusieran los testigos en corte, es una guía que no obliga al tasador a ubicar las propiedades tasadas en una clasificación específica. En cambio, se utiliza combinándola con la apreciación del tasador que inspecciona la propiedad, hasta llegar a la clasificación que estime más apropiada para cada propiedad.

En el caso de autos, la propiedad de los apelantes tiene características tanto de la clasificación 3-C-4 como la 3-C-5. Resulta pertinente puntualizar que la propiedad no cumple con absolutamente todas las características de ninguna de ambas subclasificaciones. Es decir, si aceptáramos como cierto que las propiedades deben ubicarse en la subclasificación que incluya todas las características, no sería posible utilizar la tabla de “Características a ser Consideradas en la Clasificación de Estructuras”.

En cuanto a la utilización de dicha tabla, debemos hacer hincapié en que la Ley 83, *supra*, faculta al CRIM para clasificar y tasar todas las propiedades inmuebles en su valor real y efectivo utilizando **cualquiera** de los métodos y factores reconocidos en materia de valoración o tasación de la propiedad. Añade que, el CRIM está autorizado en ley para utilizar los



métodos y la información que sean **propios y razonables**, además de basarse en la **información física que hallare** sobre el terreno.

Tal y como fue expuesto, este tribunal intermedio no intervendrá con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el tribunal primario en ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión. Carecemos de facultad para sustituir por las nuestras, las determinaciones del foro de instancia. Esto es, debemos respetar la norma de deferencia que impera para con la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia, por ser dicho foro quien está en mejor posición de aquilatar la prueba.

Los apelantes no nos han colocado en posición de concluir que el tribunal primario cometió error manifiesto, o aquilató el caso mediando prejuicio, parcialidad o pasión. De una revisión meticulosa de la transcripción de los procesos se desprende que las determinaciones de hechos de dicho foro encuentran base en la prueba que tuvo ante sí. Por ello, no intervendremos con las conclusiones de hechos y la apreciación de la prueba. A tenor con lo anterior, resulta forzoso concluir que el primer y tercer error señalado no fueron cometidos.

A pesar de que estamos en la misma posición que el juzgador de los hechos en cuanto a la prueba pericial en este caso, el foro primario aquilató los testimonios periciales y otorgó credibilidad a la prueba pericial presentada por la parte apelada. Dicho ejercicio estuvo enmarcado adecuadamente dentro de su discreción sin que podamos apreciar error manifiesto, prejuicio o arbitrariedad que justifique nuestra intervención.

El segundo señalamiento de error presentado por los apelantes, gira en torno al pago del dinero pagado por ellos en exceso al CRIM. Según sostienen, el valor de tasación para fines contributivos sugerido por el CRIM es menor al que inicialmente pagaron los apelantes. En su testimonio, el Sr. Nelson Pérez Cuervo aseguró que siempre ha efectuado pagos de cantidades diferentes ante el CRIM en concepto de las contribuciones

impuestas a su propiedad, por lo que entiende que ha pagado aproximadamente \$10,000 en exceso al CRIM.<sup>47</sup>

Surge de la transcripción del caso, que el CRIM ha efectuado diferentes tasaciones a la propiedad de los apelantes, otorgándole distintos valores de tasación para fines contributivos.<sup>48</sup>

Según la Ley 83, *supra*, cuando la decisión del Tribunal de Primera Instancia fuera adversa al contribuyente, la contribución impugnada, o la parte de ella que se estimare como correctamente impuesta, serán pagadas con los intereses y recargos correspondientes desde la fecha en que se notificó la sentencia. En cambio, si la decisión del Tribunal fuere favorable al contribuyente y éste hubiere pagado la contribución impugnada, dicha decisión dispondrá que se devuelva a dicho contribuyente la contribución o la parte de ella que estimare el Tribunal fue cobrada en exceso, con los intereses correspondientes por ley, computados desde la fecha de pago de la contribución impugnada.<sup>49</sup> En cuanto a las cantidades devueltas, estas devengarán el interés legal a razón del interés vigente anual, según regulado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, sobre el monto de la cantidad a reembolsarse, computadas a partir de noventa (90) días desde la fecha de la solicitud del reintegro y hasta una fecha que anteceda, no más de treinta (30) días, a la fecha del cheque del pago.<sup>50</sup>

Debido a que la parte apelante no desglosó, precisó, ni acreditó mediante evidencia suficiente las cantidades específicas que alegó pagó en exceso, no podemos emitir fallo a su favor. Solo le queda como alternativa, según sugerido por el propio CRIM, canalizar tal reclamo mediante el procedimiento administrativo regulado por el Reglamento Núm.

---

<sup>47</sup> Véase página 190 Transcripción del 14 de abril de 2016.

<sup>48</sup> En el 2008 la propiedad fue tasada en \$20,691 (Véase páginas 82-84 Transcripción del 13 de abril de 2016); \$17,950; \$15,979; (Véase páginas 261 Transcripción del 14 de abril de 2016); \$17,123 en el 2015 (Véase páginas 295 Transcripción del 14 de abril de 2016); 16,676 en el 2016 (Véase páginas 82-84 Transcripción del 13 de abril de 2016);

<sup>49</sup> Artículo 3.48, *supra*.

<sup>50</sup> Artículo 3.52, *supra*.

8711 de 1 de marzo de 2016, Reglamento Para Créditos o Reintegros de Contribuciones Pagadas Sobre la Propiedad.<sup>51</sup>

#### **VI. Disposición del caso**

Por los fundamentos antes expuestos se *confirma* la Sentencia apelada.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>51</sup> En la única instancia en que la parte apelante atendió el asunto de los excesos, no especificó dicha cantidad. En cambio se limitó a testificar lo siguiente:

**Juez:** Sí, pero la licenciada le preguntó que cuánto usted estima que ha pagado en exceso.

**Apelante:** Pues he pagado el doble de lo que debía haber pagado.

**Juez:** Por eso, pero en números, en dinero. ¿No tiene idea?

**Apelante:** Debe ser como unos diez mil dólares.

**Lcda. Pérez Surillo:** ¿En exceso por año, por lo que tasó?

**Apelante:** No, no, diez... por los... por los años que he pagado.

**Juez:** Que es desde el dos mil...

**Apelante:** Seis.

**Juez:** Desde el 2006 a 2016, diez años.

**Apelante:** 10 años.

**Juez:** A mil dólares por año, más o menos.

**Apelante:** Mas o menos." Véase páginas 200-201 Transcripción del 14 de abril de 2016.