

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

EFRAÍN TIRADO MÁRTIR

Recurrente

v.

JUNTA EXAMINADORA DE
EVALUADORES
PROFESIONALES DE
BIENES RAÍCES
ADSCRITA AL
DEPARTAMENTO DE
ESTADO DEL ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Recurrido

KLRA202100684

Revisión Judicial
procedente de la
Junta Examinadora
de Evaluadores
Profesionales de
Bienes Raíces

Determinación de
la Junta Núm.:
2021-01

Sobre: Intención
de Revocación de
Licencia

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Ronda del Toro y el Juez Candelaria Rosa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de octubre de 2022.

Comparece el Sr. Efraín Tirado Mártir, en adelante el señor Tirado o el recurrente, y solicita que revoquemos una determinación emitida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, en adelante la Junta Examinadora o la recurrida. Mediante esta, la Junta Examinadora concluyó que el recurrente incurrió en varias violaciones éticas y legales en el desempeño de su profesión como evaluador profesional y, en consecuencia, revocó su Licencia de Evaluador Profesional EPA770 y Certificación General GCA160 por el término de tres años.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Resolución* recurrida.

-I-

Surge de la copia certificada del expediente administrativo que el señor José Vallejo Romeu, en adelante el señor Vallejo, realizó un referido a la Junta Examinadora mediante el cual solicitó una investigación con relación a actuaciones presuntamente antiéticas que atribuyó al señor Tirado. En particular, alegó que este organizó y formó parte de un esquema junto con empleados de la empresa del señor Vallejo, para recibir informes de valoración. Estos informes fueron preparados por el señor Vallejo con el propósito de cometer plagio en la preparación de sus propios informes de valoración. Junto con el referido, el señor Vallejo incluyó dos informes de valoración, a saber: la Tasación Égida-Policía preparada por el señor Tirado en el 2011 y la Tasación Francis-Village preparada por el señor Vallejo en el 2009.

En cuanto a estos dos informes de valoración, el señor Vallejo alegó que en la preparación de la Tasación Égida-Policía, el señor Tirado copió textualmente información de la Tasación Francis-Village, sin dar crédito a sus preparadores. A su entender, esto significa que el recurrente incurrió en violaciones a disposiciones de los estándares de la práctica de la profesión de evaluadores profesionales de bienes raíces establecidos en el *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*,¹ en adelante USPAP, así como a disposiciones de la Ley de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes

¹ Appraisal Standard Board, *Uniform Standard of Professional Appraisal*, en adelante USPAP, (2011).

Raíces de Puerto Rico, en adelante Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974.

Posteriormente, a solicitud de la Junta Examinadora, el señor Vallejo sometió una declaración jurada en la que reiteró las imputaciones alegadas en la solicitud de investigación.

Así las cosas, tras la correspondiente investigación, la Junta Examinadora emitió un *Aviso de Intención de Revocación de Licencia* mediante el cual le notificó al recurrente su intención de revocar su licencia de evaluador profesional y su certificación general. En particular, la recurrida le imputó al señor Tirado haber incurrido en varias violaciones a los estándares éticos aplicables a los tasadores.

En dicha etapa del procedimiento administrativo, el señor Tirado solicitó la celebración de una vista, la inspección de la totalidad del expediente, que se iniciara un descubrimiento de prueba y que se citaran los testigos a su favor.

Tras varios trámites procesales, se celebraron tres vistas en las que declararon los señores Vallejo y Tirado.

Concluido el trámite administrativo, la Junta Examinadora emitió la *Determinación de la Junta Núm. 2021-01*, en virtud de la cual revocó la Licencia de Evaluador Profesional EPA770 y la Certificación General GCA160 del señor Tirado por el término de tres años.

En desacuerdo, el recurrente sometió una *Solicitud de Reconsideración*, que la Junta Examinadora no atendió.

Inconforme, el señor Tirado presentó un *Recurso de Revisión Judicial* en el que alega que la Junta Examinadora cometió los siguientes errores:

ERRÓ LA JUNTA AL EMITIR UNA DETERMINACIÓN QUE CONTRAVIENE LAS DISPOSICIONE[S] LEGALES APLICABLES.

ERRÓ LA JUNTA AL EMITIR LA DETERMINACIÓN AL AMPARO DE REGLAS LEGISLATIVAS QUE NO HA ADOPTADO CONFORME A DERECHO.

ERRÓ LA JUNTA AL OMITIR GARANTIZARLE A TIRADO-MÁRTIR [SIC] LAS SALVA[G]UARDAS DEL DEBIDO PROCESO DE LELY [SIC] QUE LO COBIJAN.

ERRÓ LA JUNTA AL NO PERMITIR QUE TIRADO-MÁRTIR LLEVARA A CABO DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA, EL CUAL ES OBLIGATORIO.

ERRÓ LA JUNTA AL BASAR SU DETERMINACIÓN EN EVIDENCIA QUE NO GOZA DE CONFIABILIDAD.

ERRÓ LA JUNTA EN LA MEDIDA EN QUE NO SE PROBARON Y/O CONFIGURARON LAS VIOLACIONES ALEGADAS DEL USPAP 2010-2011.

ERRÓ LA JUNTA AL IMPONER UNA PENALIDAD EXCESIVA A TIRADO-MÁRTIR.

Luego de revisar la copia certificada del expediente administrativo, la transcripción estipulada de la prueba oral de las vistas administrativas, los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La revisión judicial de las decisiones administrativas tiene como fin primordial delimitar la discreción de las agencias, para asegurar que ejerzan sus funciones conforme la ley y de forma razonable.² A esos efectos, la revisión judicial comprende tres aspectos, a saber: 1) la concesión del remedio apropiado; 2) la revisión de las determinaciones de

² *Fuentes Bonilla v. ELA*, 200 DPR 364 (2018); *Rodríguez Ocasio et al. v. ACAA*, 197 DPR 852, 860 (2017); *Unlimited v. Mun. de Guaynabo*, 183 DPR 947, 965 (2011); *Empresas Ferrer v. ARPe*, 172 DPR 254, 264 (2007).

hecho conforme al criterio de evidencia sustancial; y 3) la revisión completa y absoluta de las conclusiones de derecho del organismo administrativo.³ Además, el tribunal debe determinar si la agencia, en el caso particular, actuó arbitraria o ilegalmente, o de manera tan irrazonable que su actuación constituyó un abuso de discreción.⁴

Ahora bien, es una norma firmemente establecida que las decisiones de los organismos administrativos gozan de deferencia por los tribunales y se presumen correctas.⁵ Por ello, al revisar las determinaciones de las agencias administrativas los tribunales tienen gran deferencia en virtud de la experiencia en la materia y pericia de estos organismos.⁶ No obstante, la deferencia judicial cede ante las siguientes circunstancias, a saber: cuando la decisión no está basada en evidencia sustancial; cuando el organismo administrativo ha errado en la aplicación o interpretación de las leyes o reglamentos; cuando ha mediado una actuación arbitraria, irrazonable o ilegal; o cuando la actuación administrativa lesiona derechos constitucionales fundamentales.⁷

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha establecido que las determinaciones de hechos de las decisiones de las agencias serán sostenidas por

³ *Rodríguez Ocasio et al. v. ACAA*, *supra*, págs. 860-861; *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206, 217 (2012); *Padín Medina v. Adm. Sist. Retiro*, 171 DPR 950, 960 (2007).

⁴ *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, *supra*, pág. 216; *JP, Plaza Santa Isabel v. Cordero Badillo*, 177 DPR 177, 187 (2009); *Rivera Concepción v. ARPe*, 152 DPR 116, 122 (2000).

⁵ *Borschow Hosp. v. Junta de Planificación*, 177 DPR 545, 566 (2009); *Martínez v. Rosado*, 165 DPR 582, 589 (2005).

⁶ *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 727 (2005); *Misión Ind. v. JCA*, 145 DPR 908, 929 (1998).

⁷ *Otero v. Toyota*, *supra*, pág. 729; *PCME v. JCA*, 166 DPR 599, 617 (2005).

el tribunal si se basan en evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo considerado en su totalidad.⁸ Evidencia sustancial es aquella evidencia pertinente que "una mente razonable pueda aceptar como adecuada para sostener una conclusión".⁹ Este estándar de revisión requiere que la evidencia sea considerada en su totalidad, esto es, tanto la que sostenga la decisión administrativa como la que menoscabe el peso que la agencia le haya conferido.¹⁰ Ello implica que de existir un conflicto razonable en la prueba, debe respetarse la apreciación realizada por la agencia.¹¹ Esta revisión contra el expediente se basa exclusivamente en evidencia y materias oficialmente admitidas, en los asuntos sobre los que se tomó conocimiento oficial y en todo lo que surgió en la vista administrativa.¹²

En cuanto a las conclusiones de derecho, estas pueden ser revisadas en todos sus aspectos.¹³ Sin embargo, esto no implica que los tribunales gocen de libertad absoluta para descartarlas.¹⁴ Por el contrario, al revisar las conclusiones de derecho de una agencia administrativa, los tribunales tienen que examinar la totalidad del expediente y determinar si la interpretación es un ejercicio razonable de la

⁸ *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, 150 DPR 70, 75 (2000); Véase, Sec. 4.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, en adelante LPAU, Ley Núm. 30-2017 (3 LPRA sec. 9675).

⁹ *Asoc. Vec. H. San Jorge v. U. Med. Corp.*, *supra*.

¹⁰ *Assoc. Ins. Agencies, Inc. v. Com. Seg. PR*, 144 DPR 425, 437 (1997).

¹¹ *Otero v. Toyota, supra; Hilton v. Junta de Salario Mínimo*, 74 DPR 670, 687 (1953).

¹² *Com. de Seguros v. AEELA*, 171 DPR 514, 525 (2007).

¹³ *Capó Cruz v. Junta de Planificación*, 204 DPR 581, 591 (2020); *Otero v. Toyota, supra*, pág. 729. Véase, además, *Super Asphalt v. Autoridad para el Financiamiento*, 206 DPR 803, 820 (2021).

¹⁴ *Id.*

discreción administrativa basado en la pericia particular, en consideraciones de política pública o en la apreciación de la prueba.¹⁵ Rebasado dicho umbral, solo procede sustituir el criterio de la agencia por el del tribunal revisor cuando no exista una base racional para explicar la decisión administrativa.¹⁶

En síntesis,

Al revisar las interpretaciones y conclusiones administrativas, el tribunal debe hacer una evaluación independiente sobre la aplicación del derecho a los hechos que la agencia estimó pertinentes. Confrontado con un resultado distinto del obtenido por la agencia, el tribunal debe determinar si la divergencia responde un ejercicio razonable de la discreción administrativa fundamentado, por ejemplo, en una pericia particular, consideraciones de política pública, o la apreciación de la prueba que tuvo ante su consideración. **El tribunal podrá sustituir el criterio de la agencia por el propio sólo cuando no pueda hallar una base racional para explicar la decisión administrativa.**¹⁷

1.

Por otro lado, las agencias gozan de una amplia discreción en lo referente a la imposición de sanciones, pues diariamente implantan la ley orgánica y los reglamentos, y son las que por su conocimiento especializado, están en mejor posición de establecer cuál es el efecto de la violación en el sector reglamentado.¹⁸ Siempre y cuando la sanción administrativa esté fundamentada en evidencia sustancial, no constituya una actuación "ultra vires" y tenga una relación razonable con los actos que se

¹⁵ *Otero v. Toyota, supra*, pág. 729; *Misión Ind. PR v. JP.*, 146 DPR 64, 134-135 (1998).

¹⁶ *Capó Cruz v. Junta de Planificación, supra*, pág. 591.

¹⁷ *Misión Ind. PR v. JP, supra*. (Énfasis suplido)

¹⁸ *Comisionado v. Prime Life*, 162 DPR 334, 341 (2004).

quieren prohibir, los tribunales le brindarán gran deferencia.¹⁹

Finalmente, desde la perspectiva de este tribunal intermedio, la revisión judicial de este tipo de actuación administrativa, de ordinario, no depende de si el tribunal considera que la sanción es muy fuerte o no, ya que en la implantación de la ley y en la consecución de los objetivos legislativos es la agencia, y no el tribunal, la que debe determinar cuál es la sanción que aplica a cada situación fáctica.²⁰ En cambio, nuestra función revisora se limita a velar por que la sanción no exceda lo permitido por ley y no constituya un claro abuso de discreción.²¹

B.

Como regla general, 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 instancia.²² Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.²³ El fundamento de esta deferencia es que el juez de primera instancia tuvo la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla.²⁴ En vista de esta deferencia, los

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.*

²¹ *Id.*, pág. 342.

²² *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999).

²³ *McConnel v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004).

²⁴ Véase, *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001).

tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba reflejada en las determinaciones de hechos del tribunal apelado en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio o parcialidad, o que cometió un error manifiesto.²⁵

No obstante, cuando las conclusiones de hecho se basan en prueba pericial o documental, el tribunal de apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal de instancia.²⁶ De modo, que el tribunal intermedio no está obligado a conceder deferencia a la apreciación de la prueba del foro sentenciador.

-III-

El señor Tirado arguye que el procedimiento llevado a cabo por la Junta Examinadora contraviene varias disposiciones legales aplicables. En particular, entiende que la Junta Examinadora erró: (1) al no emitir su Determinación dentro del término requerido; 2) al aplicar unos parámetros normativos que no son vinculantes en nuestra jurisdicción; y (3) al infringir su derecho al debido proceso de ley, entre otras: al no notificar adecuadamente las imputaciones; no permitir acceso a la totalidad del expediente; impedir que presentara prueba a su favor; y privarle de su derecho a presentar su reclamación ante un adjudicador imparcial. Sostienen además que, de ser ciertas las imputaciones, la penalidad es excesiva e irrazonable.

²⁵ Véase, *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 793 (2020).

²⁶ *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 918 (2016).

Por su parte, la Junta Examinadora arguye que: (1) el término de 90 días para resolver un caso no es jurisdiccional, sino que es de estricto cumplimiento y el recurrente no empleó el recurso disponible para atender la situación, a saber el *mandamus*; (2) la decisión es válida porque conforme a la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974 se presentó al pleno de la Junta Examinadora la decisión de los tres miembros ante los cuales se celebró la vista administrativa junto con la regrabación de los procedimientos; (3) nada en la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974 exige que el representante del interés público participe en todas las vistas o que tenga que suscribir la decisión de los miembros que la presidieron para presentarla al pleno de la Junta Examinadora; y (4) la determinación final incluyó determinaciones de hechos y conclusiones de derecho por separado que justificaban la decisión alcanzada.

Además, la Junta Examinadora alega que la aplicación del USPAP no requiere un proceso de reglamentación conforme a la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, en adelante LPAU, porque sus disposiciones fueron incorporadas por la Ley Núm. 277 del 31 de julio de 1974; que no se le violentó el debido proceso de ley al recurrente; que en los procedimientos administrativos no existe un derecho absoluto a utilizar los mecanismos de descubrimiento de prueba; que los informes obtenidos de terceros por el señor Vallejo son admisibles, tomando en cuenta que en los procedimientos adjudicativos se permite la admisión de prueba de referencia; que se configuraron

las violaciones a las disposiciones de la USPAP señaladas; y que la penalidad impuesta por la Junta Examinadora es razonable y merecedora de deferencia.

Nuevamente, nuestra revisión de la copia certificada del expediente revela que obra una copia de la Tasación Francis-Village, preparada en el 2009 por el señor Vallejo y una copia de la Tasación Égida-Policía preparada en el 2011 por el señor Tirado. Al comparar ambas tasaciones el señor Vallejo declaró en lo aquí pertinente, lo siguiente:

Voy ahora a ir a las partes específicas donde, donde el, el querellado empieza a . . . a plagiar el informe. Ya en la página 6 en la parte donde dice "Target rental market residential qualify low income tenants", es, es plageado de la página 2 del informe de Vallejo & Vallejo. La página 7, el segundo párrafo y tercero, de "General rules if LIHTC program established on the tax credit construction and new building north of cost 9 percent of the construction cost, which is used in. . . Son cosas bien específicas, bien específicas que se está copiando.

.

En la página. . . de la página 18 a la pagina 20 de Tirado, copiado de la página 12 de Vallejo & Vallejo y lo, lo interesante de esto... esto es un historial de lo que es el HUD y, y como se crea desde 1937. O sea, 1937, mil novecientos sesen. . . esto es algo que creé yo. O sea, yo me tomé el trabajo de, hacer este. . . esta cronología para, para darle al lector la, el beneficio de la información de, de qué es lo que es HUD y cómo llega.

.

"Cost approach" página 94. Empieza con las ventas en tierras para, para valorar la tierra, "Valuation of the subject project site", de la página 61 de Vallejo, el párrafo "Typical", copiado completo. "In, in the evaluation of vacant site" copiado completo. "In other to estimate the market value", copiado completo. "The different area were visited in visual inspection", mentira. Las fotos. . . usó las fotos mismas que yo usé en mi informe dos años antes. [...]

"Transaction, transaction gathered have been kept in a file", copiado. Yo listeo seis ventas de tierra de... de proyectos propuestos de, de "low income housing",

.

este individuo cogió el mismo "listing" de dos años antes y lo listió (fonética).

.

`Vacancy and collection lost' se copia. `Vacancy and subsidial rental projects, rental market' y `adittion', todas esas páginas copiadas, la 104 de la página 72 mía.

.
En la tabla del `Infective' (fonética), el `Inefective gross income', copiada de la página 73 mía. Los `operating expenses', al final de la página 105, copiada `verbatim' de la página 73 mía. Página 106, `After conversation the property manager', copiete completo.²⁷

El señor Vallejo ratificó dicho testimonio en el contexto de su contrainterrogatorio:

P - Mire, en el testimonio que usted prestó en la . . . en diciembre, en la vista de diciembre, uno de los aspectos que usted hace referencia de esa, de esas tasaciones, verdad, de las tasaciones que se presentaron y, y en particular, de la trasa . . . de la tasación de la Égida de la Policía, es que usted menciona que Tirado no revisó las ventas que estaban en esa tasación de la Égida de la Policía que está preparada por él. ¿Usted alega que que esas ventas o esas transacciones no fueron revisadas? ¿Eso es correcto? ¿Esa es la alegación suya?

R - Bueno, no es, no es que no fueron revisadas, es que se copió literalmente de las mismas ventas que yo tenía en mi informe.

P - Por eso. Vamos a aclarar su testimonio. ¿Su testimonio es que esas ven . . . que, que esas ventas Tirado no las buscó, no las, no las hizo, no las verificó, que no hizo nada en relación de esas, sino que las cogió del informe suyo y las pu. . . del informe que usted alega que, verdad, el de las . . . Saint Francis y las puso en el informe de él?

R - Sí.

P - ¿Esa es la alegación?

R - Sí.

P - O sea, ¿pero usted no tiene conocimiento personal si Tirado, independientemente, pudo haber buscado esas ventas?

R - Bueno, lo que pasa es que, por ejemplo, licenciado, ahí había un `listing' que, que tuvo dos años en el mercado luego que yo tasé. Tirado tasa dos años después y lo listea con un mismo `listing'. O sea, ni siquiera hizo la averiguación si ese `listing [sic], primero, estaba activo en el mercado todavía, segundo, si ese `listing' había cerrado y era una venta ya. O sea, lo

²⁷ Vista del 10 de diciembre de 2019, Transcripción de Prueba Oral, en adelante TPO, págs. 65, 72, 81-82 y 90.

que me indica a mi es que Tirado en lo absoluto revisó ninguna de las ventas de las cuales se copió.

.

P - Okey. Entonces, ¿la alegación suya es que de la tasación de Tirado no surge que él hubiera verificado si habían unas ventas posteriores, después de 2009, o qué pasó con esas ventas después del 2009? ¿Correcto?

P - Precisamente.

.

R - Sí. No tabla que Tirado pone en su informe es idéntica a la mía, la misma tabla, dos años. . .

P - Exacto. ¿Pero usted. . . el testimonio suyo fue a los efectos de que eso era un incumplimiento de Tirado con su obligación, verdad, de verificar si esas ventas. . . que actualizara esas ventas? ¿Correcto?

R - Claro. Seguro.²⁸

Según el señor Vallejo otras secciones de la Tasación Égida-Policía fueron plagiadas directamente la Tasación Francis-Village. En síntesis, el señor Vallejo sostuvo que la Tasación Égida-Policía contiene textos, tablas e imágenes copiadas directamente de las siguientes secciones de la Tasación Francis-Village, a saber: *The Valuation Process*; *The Cost Approach*; *The Income Approach*; entre otras.²⁹

No hay indicio alguno de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto que justifique intervenir con la apreciación de la prueba de la Junta Examinadora.

Por otro lado, debemos mencionar que nuestra revisión independiente de ambas tasaciones revela que existen notables semejanzas entre ambas. En particular, muchos párrafos, tablas, imágenes y descripciones de ventas pasadas incluidas en la

²⁸ Vista del 20 de noviembre de 2020, TPO, supra, págs. 282-285. Véase además, TPO, supra, págs. 288-289 y 313-314.

²⁹ Vista del 10 de diciembre de 2019, TPO, supra, págs. 80-81, 88.

sección *The Cost Approach* son idénticos.³⁰ Además, en la sección de *The Income Approach* varios de los párrafos, incluyendo los primeros 10, son idénticos.³¹ Así como la organización, párrafos, oraciones, tablas, fotografías y análisis de ambas tasaciones son muy similares.³²

A base de lo anterior, la Junta Examinadora concluyó que el señor Tirado incurrió en plagio al preparar la tasación denominada "Proposed Égida de la Asociación de la Policía de PR". En cambio, el señor Tirado no presentó otra prueba, que obrara en el expediente y que menoscabara el valor de aquella en la que descansó la Junta Examinadora. Por el contrario, se limitó, en esencia, a formular argumentos de derecho. En consecuencia, dicha determinación es razonable y no intervendremos con la misma.

En consideración a esta prueba que obra en el expediente, la Junta Examinadora determinó que se violentaron varios estándares éticos del USPAP. Así pues, concluyó que se infringieron las líneas 216-217 y 226 de la Regla Ética de la USPAP, Sección de Conducta,³³ que dispone que un tasador no debe comunicar sus resultados con la intención de defraudar o engañar; utilizar ni comunicar un informe el cual

³⁰ Véase, Apéndice del recurrente, págs. 80-86 y 176-183.

³¹ Véase *Id.*, págs. 87-96 y 184-194.

³² Véase *Id.*, págs. 14, 71-102, 115 y 167-196.

³³ Véase, USPAP, pág. U-7:

An appraiser:

...

- must not communicate assignment results with the intent to mislead or to defraud;
- must not use or communicate a report that is known by the appraiser to be misleading or fraudulent;

...

- must not perform an assignment in a grossly negligent manner.

conoce que es fraudulento o engañoso; ni realizar un informe de una manera crasamente negligente.

Además, la recurrida concluyó que se violentaron las líneas 266-279 de la Regla Ética de la USPAP, Sección de Confidencialidad,³⁴ que establecen, en síntesis, que un tasador debe proteger la confidencialidad de la relación tasador-cliente; y debe actuar de buena fe en la protección de la confidencialidad de los documentos de su cliente y de los resultados de la tasación.

Por otro lado, para la Junta Examinadora el recurrente también violentó las líneas 546-549 de la Regla Estándar de la USPAP,³⁵ que dispone, en síntesis, que cuando sea necesario para alcanzar un resultado creíble, un tasador debe identificar y analizar el efecto en el uso y valor de la propiedad de las

³⁴ Véase, USPAP, págs. U-8 y U-9:

An appraiser must protect the confidential nature of the appraiser-client relationship.

An appraiser must act in good faith with regard to the legitimate interests of the client in the use of confidential information and in the communication of the assignment results.

An appraiser must be aware of, and comply with, all confidentiality and privacy laws and regulations applicable in an assignment.

An appraiser must not disclose: (1) confidential information; or (2) assignment results to anyone other than:

- the client;
- persons specifically authorized by the client;
- state appraiser regulatory agencies;
- third parties as may be authorized by due process of law; or
- a duly authorized professional peer review committee except when such disclosure to a committee would violate applicable law or regulation.

...

³⁵ Véase, USPAP, pág. U-18:

When necessary for credible assignment results in developing a market value opinion, an appraiser must:

- (a) identify and analyze the effect on use and value of existing land use regulations, reasonably probable modifications of such land use regulations, economic supply and demand, the physical adaptability of the real estate, and market area trends;

...

regulaciones aplicables; la oferta y demanda y la adaptabilidad física del bien.

También consideró la recurrida que la conducta probada conlleva a una infracción a las líneas 367-374 de la Regla de Alcance de la USPAP³⁶ que exige que un tasador debe identificar apropiadamente el problema a ser resuelto para determinar el alcance del trabajo necesario; las líneas 403-415 de la Regla de Alcance de la USPAP³⁷ que requiere que el alcance del trabajo tiene que incluir la investigación y el análisis necesario para desarrollar una tasación creíble; la líneas 462-475 de la Regla Estándar 1-1(a); líneas 476-481 de la Regla Estándar 1-1(b); líneas 482-484 de la Regla Estándar 1-1(c);³⁸ que disponen que en el desarrollo de una tasación, el tasador debe conocer e implantar correctamente aquellos métodos y técnicas reconocidas y necesarias para producir una tasación creíble; no cometer errores de omisión o comisión sustanciales que afecten significativamente la

³⁶ Véase, USPAP pág. U-13:

An appraiser must properly identify the problem to be solved in order to determine the appropriate scope of work. The appraiser must be prepared to demonstrate that the scope of work is sufficient to produce credible assignment results.

³⁷ Véase, USPAP, pág. U-14:

The scope of work must include the research and analyses that are necessary to develop credible assignment results.

³⁸ Véase, USPAP, pág. U-16

- In developing a real property appraisal, an appraiser must:
- (a) be aware of, understand, and correctly employ those recognized methods and techniques that are necessary to produce a credible appraisal;
 - (b) not commit a substantial error of omission or commission that significantly affects an appraisal;
 - (c) not render appraisal services in a careless or negligent manner, such as by making a series of errors that, although individually might not significantly affect the results of an appraisal, in the aggregate affects the credibility of those results.

tasación; y no ofrecer servicios de tasación de una manera crasamente negligente.

Finalmente, la Junta Examinadora determinó que la conducta del señor Tirado acarrea la infracción de las líneas 615-617 de la Regla Estándar 2; y las líneas 623-625 de la Regla Estándar 2-1(a),³⁹ que disponen que al reportar los resultados de una tasación de un bien y preparar el reporte sobre la misma, un tasador debe comunicar los análisis, opiniones y conclusiones de una manera que no sea engañosa.

Establecido, como discutimos previamente, que el recurrente incurrió en plagio al preparar la tasación denominada "Proposed Égida de la Asociación Policía de PR", la conclusión de que se infringieron los estándares del USPAP previamente mencionados es razonable. Representa un ejercicio satisfactorio de su discreción basado en su pericia al interpretar la normativa disciplinaria invocada.

Por otro lado, las conclusiones de derecho de la Junta Examinadora en atención a los errores de derecho invocados por el recurrente son razonables. Veamos.

El *Aviso de Intención de Revocación de Licencia*, cumplió con todos los requisitos que exige la Sección 3.9 de LPAU. Así pues, apercibe la fecha, hora y lugar de la vista; su naturaleza y propósito; advierte a las partes que pueden comparecer por derecho propio o

³⁹ Véase, USPAP, pág. U-21:

In reporting the results of a real property appraisal, an appraiser must communicate each analysis, opinion, and conclusion in a manner that is not misleading.

...

Each written or oral real property appraisal report must:

- (a) clearly and accurately set forth the appraisal in a manner that will not be misleading.

...

representadas por abogado; cita las disposiciones legales que autorizan la celebración de la vista y aquellas que fueron presuntamente infringidas; e identifica con razonabilidad y precisión los hechos constitutivos de la infracción imputada. Del mismo modo, las notificaciones de las vistas administrativas cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección 3.9 de la LPAU.⁴⁰

Igualmente, el expediente administrativo satisface sustancialmente las exigencias de la Sección 3.18 de LPAU. Así pues, contiene las notificaciones de todos los procedimientos, las resoluciones interlocutorias previas a la vista, las alegaciones de las partes, la prueba, la transcripción de las vistas celebradas y la determinación final de la Junta.⁴¹

Del mismo modo, el reclamo de que la Junta Examinadora no emitió su determinación dentro del término dispuesto en la LPAU es inconsecuente. Sobre esto conviene destacar que el término de 90 días para que una agencia emita su resolución es directivo y no jurisdiccional.⁴² No obstante, de una parte entender que la agencia ha tardado excesivamente en resolver una controversia tiene a su disposición el recurso extraordinario del *mandamus* para ordenarle al organismo público a cumplir con su deber ministerial de resolver la controversia ante sí.⁴³ Sin embargo, no surge del expediente que el señor Tirado haya

⁴⁰ Sección 3.9 de LPAU, *supra*, (3 LPRA sec. 9649).

⁴¹ Sección 3.18 de LPAU, *supra*, (3 LPRA sec. 9658).

⁴² *Lab. Inst. Med. Ava. V. Lab. C. Borinquen*, 149 DPR 121 (1999); *Junta Examinadora de Tecnólogos Médicos v. Elías*, 144 DPR 483, 494-496 (1997).

⁴³ *Lab. Inst. Med. Ava. v. Lab. C. Borinquen*, *supra*, pág. 136.

presentado tal recurso con posterioridad a las vistas.⁴⁴

Por otro lado, conviene destacar que en la medida en que los procedimientos administrativos son más flexibles que los judiciales, las Reglas de Evidencia no aplican a estos.⁴⁵ Por tal razón, nuestro más alto foro ha determinado expresamente que la prueba de referencia es admisible en los procedimientos administrativos.⁴⁶ Ante esto, y como indicamos previamente, luego de revisar atentamente la prueba que obra en el expediente concluimos que esta apoya razonablemente la determinación de la Junta Examinadora de que el recurrente incurrió en un plagio. A nuestro entender, no existe ninguna determinación sobre la admisibilidad de la prueba que haya afectado adversamente al señor Tirado.⁴⁷

En cuanto al descubrimiento de prueba debemos mencionar, que como regla general, no aplica a los procedimientos administrativos.⁴⁸ Y como el presente caso no fue promovido por la Junta Examinadora sino por un tercero, el señor Tirado no tiene derecho a descubrimiento de prueba.⁴⁹

Debemos añadir que el procedimiento adjudicativo ante nos cumplió cabalmente con la Ley Núm. 277 de 31

⁴⁴ De una revisión integral del expediente, se desprende que el trámite del procedimiento administrativo ante nuestra consideración ha sido muy accidentado. Ello obedece a que se ventiló durante la pandemia del COVID 19, hay varias solicitudes de suspensión, se celebraron tres vistas administrativas y se presentaron varios escritos extensos de naturaleza dispositiva, después de concluidas las vistas.

⁴⁵ 3 LPRA sec. 9653(e).

⁴⁶ *Otero v. Toyota, supra*, pág. 733.

⁴⁷ Abona a lo anterior, que la admisibilidad de uno de los documentos más importantes del trámite administrativo revisado, a saber, la Tasación Égida-Policía no está en controversia porque el señor Tirado admitió su autoría durante la vista del 20 de noviembre de 2020. Véase TPO, *supra*, pág. 420.

⁴⁸ Sección 3.8 de LPAU, *supra*, (3 LPRA sec. 9648).

⁴⁹ *Id.*

de julio de 1974. Esto es así porque la determinación final fue aprobada por la mayoría de los miembros de la Junta Examinadora, incluyendo el representante del interés público. Además, como la vista se celebró ante tres de sus miembros, la Junta Examinadora en pleno tomó la decisión de suspender al señor Tirado del ejercicio de la profesión por 3 años, como requiere la ley, es decir: a base de la determinación preliminar de aquellos miembros que participaron en las vistas y de la transcripción de la prueba oral.⁵⁰

Respecto a la impugnación por parcialidad de un miembro de la Junta Examinadora hay que recordar que para ello es necesario que el promovente demuestre que la parcialidad del miembro impugnado influyó lo suficiente para subvertir la integridad del proceso adjudicativo.⁵¹ Sin embargo, luego de revisar cuidadosamente el expediente concluimos que, más allá de las alegaciones, el señor Tirado no logró establecer que el señor Arrillaga García influyó "lo suficiente" en el juicio o en la decisión de los cuatro miembros de la Junta Examinadora que concurrieron en la determinación final, como para alcanzar un resultado viciado que de otra forma no se hubiese obtenido.

Conviene añadir que nos parece razonable la interpretación de la recurrida sobre la aplicación de USPAP a la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Al respecto, debemos resaltar que el

⁵⁰ Ley de la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, Ley Núm. 277 de 31 de julio de 1974 (20 LPRA sec. 2316).

⁵¹ *Com. Seg. v. Real Legacy Assurance*, 179 DPR 692, 714-715 (2010).

USPAP fue incorporado en Puerto Rico mediante la Ley Núm. 277 de 31 de julio de 1974, que en su Artículo 7 impone inequívocamente a la Junta Examinadora el deber de "implantar las Normas Uniformes de Práctica Profesional (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP), adoptados por el Appraisal Standards Board del Appraisal Foundation".⁵² Como si lo anterior fue poco, el Artículo 16.1 del Reglamento Núm. 7205 obliga a los tasadores que ejercen la profesión en Puerto Rico a "seguir las Normas Uniformes de Práctica Profesional de Tasación (USPAP), por sus siglas en inglés, promulgadas anualmente en el "Appraisal Standards Board" del "Appraisal Foundations".⁵³ En consecuencia, en la medida en que la aplicación del USPAP se extendió a Puerto Rico por vía de legislación, resulta innecesario observar el procedimiento establecido en la LPAU para la aprobación de reglas legislativas.

Finalmente, luego de examinar cuidadosamente la prueba documental y testifical que obra en el expediente, concluimos que la sanción impuesta es razonable. Sobre el particular basta recordar, que los Tribunales debemos brindarle deferencia a las agencias respecto a las sanciones que decide implementar,⁵⁴ y nos está vedado intervenir con la proporcionalidad de la sanción impuesta, a menos que esta exceda la autoridad de la agencia o constituya un

⁵² 20 LPRa sec. 2307(e).

⁵³ Véase, Artículo 16.1 del Reglamento para Establecer los Parámetros para Cumplir con el Requisito Mínimo de Horas Semestrales de Educación a Nivel de Colegio Universitario de la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces de Puerto Rico, Reglamento Núm. 7205.

⁵⁴ Véase, *Comisionado v. Prime Life*, *supra*, pág. 341.

claro abuso de discreción. En este caso, no vemos que haya ocurrido ninguna de las circunstancias que nos autorizaría a intervenir, por lo cual la sanción de la Junta Examinadora amerita nuestra deferencia.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la resolución recurrida.

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

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