



# Sin cédula de valuador, el remate fiscal se derrumba.

El TFJA anuló la adjudicación de un inmueble al fisco porque el perito no acreditó cédula profesional y el valor fue muy inferior al real.



## LA CLAVE DEL CASO

Un avalúo fiscal practicado por persona que no acredita cédula profesional de valuador es inválido, y su ilegalidad contamina el remate y la adjudicación que de él derivan.



### FICHA



**Órgano:** Primera Sala Regional en Sinaloa, TFJA



**Tema:** Validez del avalúo fiscal y habilitación del perito valuador



**Decisión:** Nulidad lisa y llana.



*Fue el propio perito de la autoridad demandada quien demostró que el inmueble valía casi cuatro veces más.*





# El problema jurídico



El caso planteaba si el avalúo base del remate cumplía los requisitos del CFF y su Reglamento respecto a la habilitación del perito valuador.



La autoridad alegó que la *litis* debía limitarse al oficio de adjudicación, pero la Sala rechazó esa postura.



El artículo 3 del Reglamento del CFF y la Regla 2.1.35 de la Miscelánea exigen cédula profesional de valuador expedida por la SEP.



¿Puede subsistir una adjudicación cuando el avalúo fue practicado por persona sin cédula y el monto resultó notoriamente inferior al valor real?



## 1. El punto fino



La Sala valoró únicamente el dictamen pericial de la autoridad demandada —pues la actora no presentó a su perito—, y aun así ese dictamen demostró la subvaluación.



## 2. Para postulantes



Al impugnar una adjudicación fiscal, cuestione siempre la habilitación del perito valuador y exija la exhibición de su cédula profesional de la SEP; la negativa lisa traslada la carga a la autoridad.

“

El perito en valuación no acreditó cumplir con alguno de los requisitos señalados en el artículo 3º del Reglamento del CFF.

”



# La razón de la decisión

1



La Sala verificó que el perito no exhibió cédula profesional de valuador ni perteneció a ningún ente autorizado por el artículo 3 del Reglamento del CFF.

2



Ante la negativa lisa de la actora, la carga probatoria se trasladó a la autoridad, quien fue omisa.

3



Además, el perito de la propia autoridad determinó un valor de \$162.5M frente a los \$44.4M del avalúo original.

4



Aplicando la doctrina de frutos del acto viciado, declaró nulidad lisa y llana.



## PARA AUTORIDADES

Antes de iniciar un remate, documente la cédula profesional del perito valuador y su registro; en juicio, la omisión será fatal para la adjudicación.



## PARA POSTULANTES

La negativa lisa sobre la habilitación del perito traslada la carga probatoria a la autoridad; si no la cumple, el avalúo cae.

“

Si un acto de la autoridad está viciado, todos los actos derivados de él resultan también ilegales por su origen.

”



# Por qué esta sentencia importa.

- ✓ El procedimiento de ejecución **no admite atajos** en la valuación.
- ✓ El avalúo es un **punto neurálgico** de defensa para contribuyentes.
- ✓ Las autoridades deben **acreditar la habilitación** de sus peritos en juicio.
- ✓ El propio perito de la autoridad demostró que el inmueble valía casi **cuatro veces más**, una diferencia de más de **118 millones de pesos**.



01

## PARA ABOGADOS

Cuestione siempre la cédula profesional del perito valuador; la negativa lisa traslada la carga a la autoridad.



02

## PARA AUTORIDADES

Documente y resguarde la habilitación del perito antes del remate; la omisión probatoria en juicio será determinante.



03

## PARA FUTUROS CASOS

La doctrina de frutos del acto viciado permite anular toda la cadena procedimental desde el avalúo hasta la adjudicación.



04

## EN UNA FRASE

Sin perito habilitado no hay avalúo válido, y sin avalúo válido no hay adjudicación que sobreviva.

