

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الوسطى: كوستاريكا، غواتيمالا، بنما

ترجمة AI من الإسبانية إلى الإنجليزية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

ويليام بيرت كرايتور • المجلد 1، العدد 2 • خريف 2026

DOI: 10.67330/35aawn75

تنبيه إلى القراء. هذه الملخصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتبت لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نص حاسماً في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محام مؤهل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا العدد أو في العدد 1.

النطاق والمصادر

يتناول هذا الجزء ثلاث ولايات قضائية في أمريكا الوسطى --- غواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما --- لم يتم تناول أي منها في العدد 1. ويتناول موضوعه كيفية تقييم العقارات في تلك البلدان وكيفية تحديد القانون لهذا المبلغ. نزاع الملكية --- أي الاستيلاء على العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الاستملاك» (eminent domain) أو «المصادرة» (condemnation) --- تشكل الجزء الأطول من هذا العدد: قراران تحكيان بموجب معاهدة استثمار ضد غواتيمالا، والفصل في كوستاريكا بين العملية الإدارية *avalúo* والعملية القضائية *justiprecio*، وعملية مصادرة في بنما لم يتم تحديد قيمتها بعد. وهذا ليس حدود الموضوع: فإصلاح ضريبة الممتلكات في غواتيمالا، وقاعدة ضريبة التحويل في بنما ومدة الاستهلاك، والسعر الأساسي في مزاد قضائي بنمي، والتقييم الكوستاريكي بشأن تقسيم الممتلكات الزوجية، كلها تُعالج أدناه تحت عناوينها الخاصة.

لم يُنشر سوى القليل من هذه القرارات القضائية. فقد تمت قراءة قرار التحكيم الغواتيماليين باللغة الإنجليزية على موقع «جوس موندي» (Jus Mundi)، بينما تمت الإشارة إلى قرار واحد صادر عن «السلالة الدستورية» في كوستاريكا في قاعدة بيانات المشروع (Nexus).

المصدر. المواد المقروءة باللغة الإسبانية يُشار إليها عند الاستخدام بملاحظة "المصدر" تحتوي على رابط للنص الأصلي. وأي شيء تقوله هذه الدائرة بشأن مثل هذا القرار هو مجرد ملخص خاص بها مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لنص المحكمة، ويجب على النسخة الإسبانية من هذه المجلة أن تعرض هذه المقاطع كوصف تحريري وأن تتبع الرابط بدلاً من ترجمة هذه النصوص الإنجليزية إلى الإسبانية.

364

معين من قبل المحكمة perito، ويجب أن يتناول التقييم التضاريس، وحالة استخدام التحسينات، ومبيعات العقارات المجاورة، والاستخدام التجاري والصناعي، وحقوق المستأجرين، والرهونات. وترفض المحاكم الاقتراح القائل بأن «القيمة الداخلية» (avalúo) يمكن أن تكون صفرًا بشكل قانوني.

وديعة توضيحية. ويشير الملف الإداري المذكور في المواد الخاصة بالنيابة العامة a General de la República إلى عرض مودع بقيمة 6.380 مليون كرون روماني، موزعة على النحو التالي: 8.98 مليون كرون روماني مقابل الأرض، و 2.272 مليون كوستاريكي للأعمال التكميلية، و 6.9 مليون كوستاريكي لتعويضات الإيجار. وتستحق النسب الانتباه: ففي ذلك الملف، كانت قيمة الأرض أقل من ربع العرض.

القرار رقم 2026-03364 ón --- قيد غير محدد المبلغ. في 28 يناير 2026، أصدرت المحكمة الدستورية حكمًا بشأن طعن في المرسوم رقم 25902-MIVAH، المتعلق بالمنطقة الخاصة «Á» (المنطقة الكبرى)، بعد أن رفضت INVU عمليات تقسيم الأراضي لأسباب تتعلق بالتخطيط. تتعلق القضية بالقيود المفروضة على حقوق التطوير وليس بالكمية: فالنتيجة المالية حقيقية ولكنها ضمنية، ولم يُمنح أي مبلغ.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تفصل كوستاريكا بين هذين النوعين من التقييم مؤسسيًا بطريقة لا تتبعها أنظمة عديدة، و يُعد هذا الفصل الدرس العملي المستفاد. فالتقييم الإداري avalúo الذي يُعد كعرض، والتقييم القضائي justiprecio الذي يُعد خبير تابع للمحكمة، هما أداتان مختلفتان تستهدفان جمهورين مختلفين، وقائمة المراجعة القانونية الخاصة بالتقييم الثاني واضحة بشكل غير معتاد --- فحقوق المستأجر والرهونات هي بنود محددة، وليست تعديلات تُترك لتقدير المُقيمين (المُتمنين).

ملاحظة التحقق: لم يتم العثور على أي قرار صادر عن كوستاريكا في الفترة 2025--26 يعيد صياغة مقارنة المبيعات وتركيبه التكاليف. ولا تزال القضية قيد النظر هي القضية الإدارية avalúo مقابل القضية القضائية perito.

مصادر --- المحكمة الدستورية، القرار 2026-03364 ón (قراءة باللغة الإسبانية): <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1-362426>؛ بشأن avalúo يساوي صفرًا: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912>؛ ملف النيابة العامة (PGR) https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInform=1&strTipM=IP1 (باللغة الإسبانية) justiprecio: <https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos>؛ إرشادات للممارسين (باللغة الإسبانية): <https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos>

بنما --- نزاع حول ملكية العقار، وموقع peritos تم حظره

شركة PCCP ضد المرسوم التنفيذي رقم 90. قدمت شركة ميناء كولون للحاويات في بنما (PCCP) وهي الجهة التي كانت تمتلك حق الامتياز سابقًا لميناء الحاويات في جزيرة مار غاريتا، في 19 ديسمبر 2025، أمام الغرفة Tercera التابعة للمحكمة العليا دعوى ضد المرسوم التنفيذي رقم 90 الصادر في 20 أكتوبر 2025، والذي أمرت بموجبه الرئاسة بممارسة نزع الملكية على واحد وأربعين fincas على الجزيرة. تكمن أهمية التقييم في أن عملية تحديد السعر قد توقفت. أفاد موقع *La Prensa* أن شركة PCCP نفسها قد منعت المفتشين الماليين (peritos) التابعين لوزارة الاقتصاد والمالية والمراقب المالي العام (í) من دخول المنطقة، وأن مبلغ التعويض الذي سيتعين على الدولة دفعه غير معروف. وقد أمر المرسوم بالمصادرة؛ ويُذكر أن المالك الذي يطعن في ذلك قد منع مقيمي الدولة من دخول الأرض، ولا يوجد رقم محدد.

الآثار المترتبة على المُقيمين. إذا كان التقرير دقيقًا، فإن العائق في هذه الحالة ينبع من المالك، وليس من الدولة. قد يرى المالك الذي يطعن في شرعية المصادرة أن تقييم الدولة يمثل خطوة في نفس العملية المطعون فيها ويرفض التعاون معها؛ وتكلفة هذا الموقف هي أن التعويض يظل غير محدد بينما يتم النظر في الطعن. وعندما يتعذر إجراء التقييم، يتأخر تحديد تاريخ القيمة، ويثير كل شهر من هذا التأخير تساؤلًا حول السوق التي سيتم استخلاص الرقم النهائي منها. ولا يذكر التقرير من يمتلك fincas، ولا يُفترض هنا أي شيء بشأن هذه النقطة.

ملاحظة تحقيقية. لم يتم العثور في المصادر المفتوحة على أي حكم منشور صادر عن المحكمة العليا في بنما (justiprecio) لعامي 2025-2026 الذي يحدد تعويضات نزع الملكية. إن قرار المحكمة العليا الأولى (Primer Tribunal Superior) الصادر في 13 مايو 2026 برفض الدعوى المرفوعة من شركة «أكوردو مونيسيپال» (amparos) ضد «أكوردو مونيسيپال 270» (Acuerdo Municipal 270) يبقّي خطة سان فرانسيسكو المحلية لاستخدام الأراضي سارية المفعول؛ وتعتبر تقسيمات المناطق من هذا النوع عاملاً محدداً للقيمة، كما توضح المواد التشغيلية الواردة في قسم «قضايا المحاكم الأمريكية الجنوبية الحديثة» (C7) في هذا العدد، لكن المحكمة لم تحدد أي رقم. أما الإجراءات الجنائية comiso المتعلقة بالمساكن في إطار عملية «ó» و «énesis» فهي مصادرة وليس تقييم. ولم يتم تضمين أي منهما. تم الإبلاغ عن قضية PCCP المذكورة أعلاه من خلال تحقيق صحفي واحد؛ ولم يتم الاطلاع على ملف الدعوى نفسه، ولم يصدر أي حكم أو تقييم. يُشار إلى التحكيمات المتعلقة بامتيازات القنوات والموانئ في قسم «نزاعات الشراكة، والمساهمين، وعمليات الشراء» أدناه، حيث تكون القيمة محل النزاع هي قيمة الامتياز وليس قيمة الأرض.

مصادر --- دعوى PCCP ضد المرسوم التنفيذي رقم 90، *La Prensa* الوحدة التحقيقية (اقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.prensa.com/unidad-investigati-va/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/>
PLOT سان فرانسيسكو / الاتفاق رقم 270 (باللغة الإسبانية): <https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contr-a-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270>

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

غواتيمالا --- تم تعيين معدل ضريبة IUSI على صفر. يحدد المرسوم رقم 18-2026 المؤرخ 28 أغسطس 2026 معدل ضريبة IUSI عند الصفر على العقارات السكنية والمتعددة الاستخدامات، كما يعيد تحديد المعدلات التجارية. هذه الإصلاحات تشريعية وتغير من يتحمل الدفع بدلاً من كيفية تقييم المُقيمين؛ وقد تم تسجيلها هنا لأنها تزيل، دفعة واحدة، السبب الرئيسي الذي كان يُستند إليه في تقييم العقارات السكنية في غواتيمالا بشكل عام. وأفادت التقارير أن خمساً وأربعين بلدية لم تحصل على أي ضريبة IUSI على الإطلاق في عام 2025، مما يشير إلى أن السجل العقاري في معظم أجزاء البلاد كان مجرد سجل نظري.

ضريبة ITBI --- السعر المذكور في سند الملكية أو القيمة المساحية، أيهما أكبر. تبلغ ضريبة نقل الملكية في بنما 2 في المائة من أيهما أكبر: السعر المذكور في سند الملكية أو القيمة المسجلة في السجل العقاري (*valor catastral*). وهذا ينطوي على قاعدة تفضيل القيمة المسجلة في السجل العقاري على القيمة التعاقدية في كل عملية إتمام صفقة. وهي قاعدة مالية وليس تقييماً قضائياً، لكنها القاعدة التي يواجهها المُقيمين البنميين في أغلب الأحيان.

Adama Real State v DGI --- حد أدنى لمدة الاستهلاك. قررت الدائرة الثالثة بالمحكمة العليا في 22 يوليو 2025 أنه لا يجوز تقصير مدة الاستهلاك للعقارات إلى ما دون ثلاثين عاماً، تطبيقاً للمادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 170 لعام 1993. وهذا الحكم ذو أصل ضريبي وذو تأثير منهجي مباشر.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هذا هو القرار البنمي الصادر في تلك الفترة الذي يركز على مدخلات التقييم بدلاً من المعاملة. ويتم اتباع نهج التكلفة عن طريق خصم الاستهلاك المستحق من تكلفة الاستبدال، ويُحدد معدل هذا الخصم بناءً على العمر الافتراضي المفترض. وحيث إن سلطة الضرائب، والآن المحكمة، تفرضان حداً أدنى مدته ثلاثون عاماً، فإن التقرير البنمي الذي يفترض عمراً اقتصادياً أقصر للتحسينات يؤكد أمراً رفضت «السالادير سير» قبوله، وينبغي أن توضح سبب ذلك. ويمكن تعميم هذه النقطة: ف عمر الاستهلاك ليس معياراً تقنياً محايداً بل هو معيار مختلف عليه، وهو موضع خلاف هنا في المحكمة الوحيدة التي أصدرت حكماً بشأنه.

Source --- المرسوم الغواتيمالي رقم 18-2026، تقرير صحفي (بالإنجليزية): <https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-hom>
<https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-n-es-foreign-owners-2026/> (باللغة الإنجليزية): ITBI، إرشادات للممارسين
DGI v Adama Real State, S.A.، القاعة الثالثة، 22 يوليو 2025، ملخص قرار المدعي العام
a de la Administración (اقرأ باللغة الإسبانية؛ ولم يُقرأ الحكم نفسه): <https://juris.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/>

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

بنما --- القانون رقم 415 لعام 2023 ضد القانون الجديد. إن مسألة التقييم البنمية الراهنة للفترة 2025-2026 لا تتعلق بمقدار نزاع الملكية بل بالسعر الأساسي في المزااد القضائي. وقد عدّل القانون رقم 415 المؤرخ 22 نوفمبر 2023 *Código Judicial* بحيث تحدد المحكمة السعر الأساسي استناداً إلى القيمة السوقية للعقار، بناءً على *avalúos* المقدم من الأطراف. ويُشار إلى *Código Procesal Civil* (القانون رقم 402 المؤرخ 9 أكتوبر 2023)، الساري المفعول اعتباراً من 9 أكتوبر 2025، وُصف في تعليقات الممارسين بأنه يأخذ كمحور المبلغ الذي حدده الطرفان في سند الرهن العقاري، وفي حالة عدم تحديد أي مبلغ، فإن أعلى قيمة من بين القيمة الكادستريّة والتقييم القضائي *avalúo* الذي يتم إجراؤه باستخدام *peritos*. وأيهما يسري على عملية بيع معينة هو موضوع النزاع العملي المتمثل في «أي رقم نستخدم». لم يُطلع على النص الرسمي لأي من القانونين في هذا البند، ولم يتم العثور على أي قرار يطبق القاعدة الجديدة.

Source --- القانون رقم 415 لعام 2023 (النص الرسمي، باللغة الإسبانية؛ تم العثور عليه، لم يُقرأ بالكامل): <https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/Elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-Baso-J.-2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf>
IPAL، 14 أغسطس 2024 (تمت قراءته باللغة الإسبانية): <https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil>

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

quarter. this category this in decisions No

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

كوستاريكا --- تقييم gananciales . لم يتم العثور على أي قرار محدد بشأن المبلغ المالي للفترة 2025-2026. ما توفره هذه الفترة هو ممارسة راسخة، وهذه الممارسة محددة بما يكفي للإبلاغ عنها: بموجب المواد من 41 إلى 54 من قانون الأسرة، يتم تقسيم gananciales بناءً على تقييم قضائي *avalúo* يقوم به متخصص مسجل لدى Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. المثال العملي الوارد في أدبيات الممارسين هو منزل بقيمة \$220,000 مقابل رهن عقاري بقيمة \$50,000، حيث يتم التقسيم بمبلغ \$85,000 لكل طرف.

الآثار المترتبة على المُقيمين. هناك سمتان تميزان هذا النظام عن النموذج الأمريكي. يتم تعيين المُقيمين من قبل المحكمة من سجل المهنيين بدلاً من تعيينهم من قبل أحد الأطراف، لذا فإن التنافس بين الآراء المتعارضة الذي يحرك معظم عمليات تقييم الطلاق في الولايات المتحدة لا يظهر بنفس الشكل؛ كما أن خصم الرهن يُدمج في عملية التقسيم بدلاً من أن يكون موضع نزاع، مما يمنع النقاش حول ما إذا كانت الديون أم حقوق الملكية هي الأصل الزوجي. وعندما يكون التقييم فردياً ومعيّناً من قبل المحكمة، فإن الجدل ينتقل من القيمة إلى التاريخ، والممارسة في كوستاريكا محدودة فيما يتعلق بالتاريخ.

Source --- الممارسة المتبعة في كوستاريكا بشأن قانون «*avalúo*» المتعلق بالطلاق وفصل الممتلكات (اقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.diazperitajes.co.m/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/>

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

quarter. this category this in decisions No

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

امتيازات القناة والموائى، كما ورد في: في يناير 2026، أعلنت المحكمة العليا عدم دستورية امتياز عام 1997 الذي كانت بموجبه شركة موائى بنما (PPC) وهي شركة تابعة لـ CK Hutchison، تدبر مينائي بالبوا وكريستó bal، وفي فبراير، استولت الدولة على السيطرة على كلا المحطتين. وتسعى شركة PPC إلى إجراء تحكيم تعاقدي وفقاً لقواعد غرفة التجارة الدولية، حيث يُذكر أن مطالباتها تتجاوز \$2 billion دولار أمريكي؛ وفي 20 أغسطس 2026، أعلنت شركة CK Hutchison عن دعوى تحكيم منفصلة بموجب معاهدة الاستثمار تطالب فيها بأكثر من \$5.1 مليار دولار أمريكي.

the on reasoning its for carried is It .the value of a port concession measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure

ولم يُعرف بعد الإجراء الذي ستطبقه هيئة التحكيم: فلم يتم نشر أي قرار تحكيم، ولا أي مرافعة بشأن مقدار التعويض. الأسئلة التي تنيرها مثل هذه المطالبة --- الدخل عن المدة المتبقية، والوزن الذي يجب إعطاؤه للتجديد المتوقع ولكن غير المؤكد --- هي من النوع الذي يواجهه المقيم في أي عقد إيجار أو خيار. لم يتم اعتماد أي رقم هنا، و يتم الإبلاغ عن هذه المسألة من خلال التقارير الصحفية فقط.

Source --- تقارير صحفية (تقرأ باللغة الإسبانية): <https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contrapanam>
<https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos-je-contrapanama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036>

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

quarter. this category this in decisions No