

Casos judiciales recientes en Centroamérica: Costa Rica, Guatemala, Panamá

TRADUCIDO AL INGLÉS DESDE EL ESPAÑOL MEDIANTE IA

Cada elemento traducido está marcado y enlazado a su fuente en el idioma original en el punto de uso.

Sentencias judiciales recientes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, N.º 2 • Otoño de 2026

DOI: 10.67330/35aawn75

Aviso a los lectores. Estos resúmenes son las descripciones propias de la Revista de resoluciones judiciales e instrumentos jurídicos, redactadas para profesionales de la valoración. No constituyen asesoramiento jurídico. Cuando la comprensión de una resolución o de una disposición sea decisiva para un asunto, el lector debe consultar el texto oficial y recabar el consejo de un abogado habilitado en el ordenamiento de que se trate. Muchas de las fuentes no están redactadas en inglés y se leyeron en traducción automática, que puede contener errores; cada elemento de esa clase está marcado, y su fuente en el idioma original se enlaza para que pueda comprobarse.



Las jurisdicciones analizadas en esta entrega o en el número 1 aparecen delineadas y sombreadas.

Ámbito de aplicación y fuentes

En esta entrega se abordan tres jurisdicciones centroamericanas — Guatemala, Costa Rica y Panamá— ninguna de las cuales se trató en el número 1. El tema es cómo se valoran los bienes inmuebles en esos países y cómo la ley establece dicha cifra. La expropiación —la adquisición de propiedad privada por parte del Estado, lo que en la práctica estadounidense se denomina «dominio eminente» o «condena» — constituye la sección más extensa: dos laudos de tratados de inversión contra Guatemala, la separación en Costa Rica de la *avalúo* administrativa de la *justiprecio* judicial,

y una expropiación en Panamá cuyo valor aún no se ha fijado. No se trata del límite del inmueble objeto: la reforma del impuesto sobre bienes inmuebles en Guatemala, la base imponible del impuesto de transmisiones patrimoniales en Panamá y la vida útil amortizable, el precio de base en una subasta judicial panameña, y la tasación costarricense sobre la división de los bienes conyugales se tratan a continuación en sus propios apartados.

Apenas se informa sobre estas resoluciones judiciales. Los dos laudos guatemaltecos se publicaron en inglés en Jus Mundi, y una resolución de la Sala Constitucional de Costa Rica se cita en la propia base de datos del poder judicial (Nexus). La resolución de la Sala Tercera de Panamá se conoce a través del resumen de la Procuraduría de la Administración, y no a partir de la sentencia. El resto —el escrito del PCCP, el decreto guatemalteco, la base de subastas panameña, los arbitrajes sobre el canal y el puerto y la práctica en materia de derecho de familia de Costa Rica— se basa en informes de prensa o comentarios de profesionales del sector, y se identifica como tal en el momento de su uso. No debe citarse ninguna cifra de esta entrega sin indicar la fuente correspondiente.

Procedencia. El material leído en español se señala en el momento de su uso con una nota **de fuente** que enlaza con el original. Cualquier comentario de este departamento sobre dicha resolución es un resumen propio redactado en inglés, no una traducción de las palabras del tribunal, y la edición en español de esta revista debe presentar estos pasajes como descripción editorial y remitir al enlace, en lugar de traducir este texto del inglés al español.

Expropiación

Incluida la expropiación de hecho. Justa indemnización, unidad predial, depreciación del resto, influencia del proyecto, estigma y uso futuro razonablemente probable.

Guatemala — la fecha de valoración y un inventario valorado mediante análisis

Kappes — Se acordó el valor de mercado justo; todo lo demás fue objeto de controversia. En un laudo de 23 de diciembre de 2025 derivado de la concesión minera de Tambor / La Puya, las partes acordaron que el criterio era el valor de mercado justo y, a continuación, discutieron casi todas las entradas en las que se basaba: la fecha en la que debía fijarse el valor (*ex ante* de 2016 frente a la fecha del laudo), la evolución del precio del oro, el flujo de caja descontado frente al coste irrecuperable, y la valoración de un stock de concentrado de oro incautado — que el perito del demandante valoró como gramos incautados multiplicados por el precio al contado y por un porcentaje de pagabilidad del 83 %. El tribunal desestimó la demanda, cuyo importe superaba los \$400 millones de dólares estadounidenses.

Energía y Renovación — una estimación de los costes, menos lo que no se mitigó. En un laudo de 31 de marzo de 2025, la controversia sobre la cuantía se centró en los costes irrecuperables del demandante, que ascendían a \$146,8 millones de dólares estadounidenses, y la cifra del Estado, que era de \$35,7 millones de dólares estadounidenses. El tribunal partió de los costes, dedujo los activos recuperables y los impuestos, y luego redujo el resultado en un 20 % por no haber mitigado.

Implicaciones para los tasadores. Ninguna de las dos resoluciones constituye una tasación de una parcela, y ninguna de ellas debe citarse como tal. Lo que plantean es la cuestión de la fecha en su forma litigiosa más pura —en la que un mismo activo da lugar a cifras sustancialmente diferentes según se valore antes de la medida impugnada o en la fecha del laudo— y, en el inventario de

concentrados, un ejemplo inusualmente explícito de la fijación de precios de las existencias mediante ensayo, cotización al contado y un factor de pagabilidad, en lugar de mediante comparación.

Nota de verificación. La reforma catastral-fiscal de la IUSI (Decreto 18-2026) se incluye en la sección «Fiscalidad» más abajo, donde corresponde. La remisión del caso n.º 13.550 de la CIDH (Maya Achí / Finca Buena Vista) a la Corte Interamericana, en informe del 28 de julio de 2026, se refiere a la titularidad comunal y no incluye ninguna cifra publicada de indemnización justa. No figura como un valor de tasación.

Fuentes de : *Kappes award* (en inglés): <https://jsumundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025>; *Energía y Renovación award* (en inglés): <https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025>; Informes sobre la reforma de la IUSI: <https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/>.

Costa Rica — la oferta administrativa y el *perito* designado por el tribunal

Dos valoraciones, y solo una de ellas es vinculante. La estructura prevista en la Ley de Expropiaciones, artículos 21-22, 30 y 32, constituye la doctrina más clara *justiprecio* entre las jurisdicciones añadidas este trimestre. El *avalúo* administrativo es la oferta del Estado, no la indemnización. El propietario dispone de cinco días hábiles para presentar una objeción. Cuando se presenta la objeción, la *justiprecio* judicial la fija un *perito* designado por el tribunal, y la tasación debe tener en cuenta la topografía, el estado y el uso de las mejoras, las ventas de inmuebles vecinos, el uso comercial e industrial, los derechos de los inquilinos y los gravámenes. Los tribunales rechazan la tesis de que un *avalúo* pueda ser legalmente igual a cero.

Un depósito a título ilustrativo. El expediente administrativo citado en la documentación de la Procuraduría General de la República recoge una oferta depositada de 380,6 millones de CRC, desglosada en 98,8 millones de CRC por terrenos, 272,2 millones de CRC para obras complementarias y 9,6 millones de CRC para indemnizaciones por arrendamiento. Las proporciones llaman la atención: en ese expediente, el precio de los terrenos representaba menos de una cuarta parte de la oferta.

Resolución.⁹ 03364-2026 — restricción sin cuantía. El 28 de enero de 2026, la Sala Constitucional se pronunció sobre un recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto 25902-MIVAH, relativo a la zona especial «GranÁrea Metropolitana», después de que el INVU denegó las subdivisiones por motivos urbanísticos. El caso se refiere a la restricción de los derechos de urbanización más que a la cuantía: la consecuencia económica es real, pero implícita, y no se concedió ninguna indemnización.

Implicaciones para los tasadores. Costa Rica separa ambos tipos de tasación a nivel institucional, a diferencia de lo que ocurre en muchos otros sistemas, y esa separación constituye la lección práctica. Una tasación administrativa *avalúo* elaborada a modo de oferta y una tasación judicial *justiprecio* elaborada por un *perito* designado por el propio tribunal son instrumentos diferentes dirigidos a públicos distintos, y la lista de comprobación legal para la segunda es inusualmente explícita: los derechos de los inquilinos y los gravámenes se mencionan expresamente, no son ajustes dejados a la discreción del tasador.

Nota de verificación. No se ha localizado ninguna resolución costarricense de 2025-26 que modifique

la comparación de ventas y la composición de los costes. El proceso en curso sigue siendo el *avalúo* administrativo frente al *perito* judicial.

Fuentes de — Sala Constitucional, Resolución. 03364-2026 (leer en español): <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426>; sobre un *avalúo* igual a cero: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912>; expediente de la PGR *justiprecio* (en español): https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0¶m1=AIP&nValor1=1¶m5=18-016832-0007-C0¶mInf=1&strTipM=IP1; guía para profesionales (en español): <https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costarica-derechos>.

Panamá — se está disputando quién es el propietario, y *peritos* se mantiene al margen

PCCP contra el Decreto Ejecutivo 90. Panama Colón Container Port (PCCP), la antigua concesionaria del puerto de contenedores de Isla Margarita, presentó el 19 de diciembre de 2025 ante la Sala Tercera de la Corte Suprema un recurso contra el Decreto Ejecutivo n.º 90, de 20 de octubre de 2025, por el que la Presidencia ordenó la expropiación de cuarenta y una *fincas* en la isla. El interés por la valoración radica en que la fijación del precio se ha estancado. *La Prensa* presenta un informe en el que se indica que la propia PCCP había impedido el *peritos* del Ministerio de Economía y Finanzas y de la Contraloría a General el acceso a la zona, y que se desconoce el importe de la indemnización que el Estado tendrá que pagar. El decreto ordenó la expropiación; según el informe, el propietario que la impugna ha impedido el acceso de los tasadores del Estado al terreno, por lo que no existe ninguna cifra.

Implicaciones para los tasadores. Si el informe es correcto, el obstáculo en este caso proviene del propietario, no del Estado. Un propietario que impugne la legalidad de una expropiación puede considerar que la tasación del Estado forma parte del mismo proceso que está impugnando y negarse a cooperar con ella; el coste de esa postura es que la indemnización permanece sin cuantificar mientras se resuelve la impugnación. Cuando no se puede realizar la tasación, la fecha de valoración se retrasa, y cada mes de retraso plantea la duda de en qué mercado se basará la cifra final. El informe no indica quién está en posesión del «*fincas*», y aquí no se da por sentado nada al respecto.

Nota de verificación. No se ha localizado en fuentes de acceso público ninguna sentencia panameña *justiprecio* de 2025-26 en la que se fije una indemnización por expropiación. La resolución de 13 de mayo de 2026 del Primer Tribunal Superior, por la que se desestima *amparos* contra el Acuerdo Municipal 270, mantiene vigente el Francisco; una zonificación de ese tipo es determinante para el valor, tal y como muestra el material chileno incluido en la sección «Casos recientes de tribunales sudamericanos» (C7) de este número, pero el tribunal no fijó ninguna cifra. La *comiso* penal de viviendas en el marco de la Operación Génesis consiste en la incautación, más que en la valoración. Tampoco se ha llevado a cabo. El asunto del PCCP mencionado anteriormente se basa en una única investigación de prensa; no se ha leído el escrito de demanda en sí, y no se ha dictado ninguna sentencia ni se ha emitido ningún informe de tasadores. Los arbitrajes sobre concesiones de canales y puertos se recogen en el apartado «*Conflictos entre socios, accionistas y de compra de participaciones*» más adelante, donde el valor en litigio es el de una concesión y no el de un terreno.

Fuentes de : — PCCP contra el Decreto Ejecutivo n.º 90, *La Prensa* unidad investigativa (leer en español): <https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/>; PLOT San Francisco / Acuerdo 270 (español): <https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270>.

Tributación

Recursos contra la valoración fiscal, uso actual frente al mayor y mejor uso, inmuebles de uso especial y de servicios públicos, impuestos sobre sucesiones y donaciones, y valoración de servidumbres de conservación.

Guatemala — el IUSI se fija en cero. El Decreto n.º 18-2026, de 28 de agosto de 2026, fija el tipo del IUSI en cero para los inmuebles residenciales y de uso mixto, y reajusta los tipos aplicables a los inmuebles comerciales. La reforma es de carácter legislativo y modifica quién paga, más que cómo un tribunal realiza la tasación; se recoge aquí porque elimina, de un plumazo, el principal motivo por el que los inmuebles residenciales guatemaltecos se valoraban en absoluto. Según el informe, cuarenta y cinco municipios no recaudaron ningún IUSI en 2025, lo que sugiere que el registro catastral en gran parte del país ya era meramente teórico.

ITBI: el mayor entre el precio de la escritura y el valor catastral. El impuesto de transmisiones en Panamá asciende al 2 % del mayor de los siguientes importes: el precio indicado en la escritura y el *valor catastral*. Esto implica que en cada formalización se aplica la regla de «catastro frente a contrato». Se trata de una norma fiscal, más que de una resolución judicial de tasación, pero es la regla con la que un tasador panameño se encuentra con mayor frecuencia.

Adama Real State v DGI — un límite mínimo para la vida útil a efectos de amortización. La Sala Tercera de la Corte Suprema dictaminó el 22 de julio de 2025 que la vida útil a efectos de amortización de los bienes inmuebles no puede reducirse por debajo de treinta años, en aplicación del artículo 52 del Decreto Ejecutivo 170 de 1993. La resolución es de carácter fiscal y tiene un efecto directamente metodológico.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de la sentencia panameña de ese período que se centra en una entrada de tasación más que en una transacción. Un enfoque basado en el coste procede deduciendo la depreciación acumulada del coste de reposición, y la tasa de dicha deducción se deriva de la vida útil supuesta. Cuando la autoridad fiscal y ahora el tribunal establecen un mínimo de treinta años, un informe panameño que supone una vida económica más corta para las mejoras está afirmando algo que la Sala Tercera se ha negado a aceptar, y debería explicar por qué. La cuestión es de carácter general: una vida útil de amortización no es un parámetro técnico neutro, sino controvertido, y en este caso se ha cuestionado en el único foro que se ha pronunciado al respecto.

Fuente — Decreto 18-2026 de Guatemala, informe de prensa (en inglés): <https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/>; ITBI, guía para profesionales (en inglés): <https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026>; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22 de julio de 2025, resumen de la sentencia de la Procuraduría de la Administración (leído en español; la sentencia en sí no se leyó): <https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/>.

Crédito, ejecución hipotecaria y regulación hipotecaria

Tasaciones de originación y refinanciación, reglas de independencia GSE, FHA y FIRREA, acciones por el saldo deudor, y qué pérdida causó realmente la tasación.

Có digo Judicial, de modo que el tribunal fije la base a partir del valor del mercado del inmueble, sobre la base de *avalúos* presentado por las partes. El Có igo Procesal Civil (Ley n.º 402, de 9 de octubre de 2023), en vigor a partir del el 9 de octubre de 2025, se describe en los comentarios de los expertos como una norma que toma como base la suma fijada por las partes en

la escritura hipotecaria y, en caso de que no se haya fijado ninguna, el mayor entre el valor catastral y una tasación judicial *avalúo* realizada con *peritos*. Cuál de los dos rige una venta concreta es la controversia práctica de «qué cifra utilizamos». No se ha consultado el texto oficial de ninguna de las dos leyes para esta entrada, y no se ha localizado ninguna resolución que aplique la nueva norma.

Fuente — Ley n.º 415 de 2023 (texto oficial, en español; consultado, no leído en su totalidad): <https://www.cs.s.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf>; J. Baso, «Elementos novedosos en las subastas judiciales en el nuevo Código de Procedimiento Civil», IPAL, 14 de agosto de 2024 (leído en español): <https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil>.

Responsabilidad profesional del tasador y del valuador

Negligencia, incumplimiento contractual y, rara vez, fraude imputado al tasador; horquilla y margen de error, uso previsto y cumplimiento de las USPAP.

No decisions in this category this quarter.

Derecho de familia, divorcio y distribución de bienes

Controversias sobre la fecha de valoración, descuentos, y si una parcelación o promoción proyectada es razonablemente probable.

Costa Rica — el informe de «gananciales». No se ha localizado ninguna resolución sobre la cuantía de la pensión alimenticia correspondiente al período 2025-2026. Lo que este periodo ofrece es una práctica consolidada, y dicha práctica es lo suficientemente específica como para informar sobre ella: en virtud de los artículos 41 a 54 del Código de Familia, la división de *gananciales* se lleva a cabo mediante un *avalúo* judicial realizado por un profesional colegiado en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. El ejemplo práctico que aparece en la literatura especializada es una vivienda valorada en 220 000 US\$, con una hipoteca de 50 000 US\$, que se reparten en 85 000 US\$ cada uno.

Implicaciones para los tasadores. Hay dos características que distinguen este sistema del modelo estadounidense. Los tasadores son designados por el tribunal a partir de un registro profesional, en lugar de ser contratados por una de las partes, por lo que la contienda entre opiniones contrapuestas que caracteriza la mayoría de las valoraciones en casos de divorcio en Estados Unidos no se plantea de la misma forma; y la deducción de los gravámenes se integra en el reparto en lugar de ser objeto de discusión, lo que evita el debate sobre si la deuda o el patrimonio neto constituyen el bien matrimonial. Cuando la tasación es única y designada por el tribunal, la discusión pasa del valor a la fecha, y la práctica costarricense es escasa en lo que respecta a la fecha.

Fuente — Práctica costarricense sobre la «avalúo» en materia de divorcio y separación de bienes (leer en español): <https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/>.

Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

Valor a la fecha del fallecimiento, descuentos por falta de control y por iliquidez, y participaciones mixtas inmobiliarias y empresariales.

No decisions in this category this quarter.

Conflictos entre socios, accionistas y de separación

« Fair value » frente a valor de mercado, y si procede un enfoque patrimonial o de coste cuando el inmueble es un activo de explotación.

Las concesiones portuarias y de canales, según se indica. En enero de 2026, la Corte Suprema declaró inconstitucional la concesión de 1997 en virtud de la cual Panama Ports Company (PPC), una filial de CK Hutchison, gestionaba los puertos de Balboa y Cristóbal, y en febrero el Estado asumió el control de ambas terminales. PPC ha iniciado un arbitraje contractual conforme al reglamento de la Cámara de Comercio Internacional, en el que se ha presentado un informe que indica que sus reclamaciones superan los\$ 2 mil millones de dólares estadounidenses; el 20 de agosto de 2026, CK Hutchison anunció un arbitraje independiente en virtud de un tratado de inversión en el que reclamaba más de\$ 1.5 mil millones de dólares estadounidenses.

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

Aún se desconoce qué medida aplicaría un tribunal: no se ha publicado ningún laudo ni alegato sobre la cuantía. Las cuestiones que plantea dicha reclamación —los ingresos de un plazo no vencido y el peso que debe otorgarse a una renovación esperada pero no garantizada— son del tipo de las que un tasador se encuentra en cualquier arrendamiento u opción. Aquí no se adopta ninguna cifra, y el asunto se informa únicamente a partir de un informe de prensa.

Fuente — Informes de prensa (en español): <https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contrapana-mas-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos>; <https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contrapana-mas-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036>.

Seguros, siniestros, depreciación ambiental y daños contractuales

Valor antes y después, coste de reparación frente al estigma, incendios forestales y contaminación, cláusulas de peritación en seguros, opciones y división de la cosa común.

No decisions in this category this quarter.