

Casos judiciales recientes en Oriente Medio & y el norte de África: Argelia, Egipto, Irak, Israel, Jordania, Kuwait, Marruecos, Omán, Catar, Arabia Saudí, Túnez, Turquía, Emiratos Árabes Unidos

TRADUCIDO POR IA AL INGLÉS DESDE ÁRABE, TURCO, FRANCÉS Y HEBREO

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/jphmet43

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 este número aparecen delineadas y sombreadas.

Ámbito de aplicación y fuentes

Esta entrega trata sobre la valoración de los derechos sobre bienes inmuebles en Oriente Medio y el Norte de África: la regulación de la región en materia de prácticas de valoración, el valor probatorio del informe del tasador ante los tribunales, los gravámenes que se aplican a la tenencia de terrenos y — lo que ocupa la mayor parte de las páginas siguientes — la adquisición forzosa, la expropiación, la confiscación de bienes inmuebles por parte del Estado, denominada «dominio eminente» (o «condena») en Estados Unidos, y cómo se fija la indemnización correspondiente. La

ponderación refleja lo que se publica en la región, más que una opinión sobre lo que es relevante en ella.

Esta es la entrega *inicial* dedicada a Oriente Medio y el Norte de África, que abarca los Estados árabes tanto de Asia Occidental como del Norte de África, junto con Türkiye e Israel.

Israel no es un Estado árabe y no entra dentro del grupo que describe la frase anterior. Se analiza aquí porque la alternativa —no incluirlo en ninguna categoría o situarlo en una europea en virtud de su ascendencia jurídica— sería peor, y porque sus decisiones de 2025-26 sobre qué patrimonio se está valorando se refieren directamente a los problemas de expropiación que predominan en las secciones dedicadas a esta región. Irak, un Estado árabe, también se analiza y no necesita tal explicación.

Un comentario sobre los límites de la región, ya que el departamento prefiere indicar su elección antes que dejar que el lector la deduzca por sí mismo. Egipto es un país transcontinental y Marruecos se encuentra íntegramente en África; ninguno de los dos forma parte de «Oriente Medio» según una interpretación geográficamente estricta, y Marruecos rara vez se incluye en esa categoría, sea cual sea la interpretación. Se incluye a Marruecos porque el principio organizativo de esta entrega no es la frontera continental, sino la jurídica y lingüística: su legislación se recoge en árabe, y sus problemas de expropiación e indemnización —que predominan en esta entrega— son, sin duda, los problemas que plantea la región. El material sobre Egipto se identificó en el transcurso de una búsqueda en lengua árabe realizada para otras jurisdicciones y se mantuvo deliberadamente; la nota de la sección sobre Egipto expone esta postura. Agrupar estas jurisdicciones con el Golfo y el Levante permite establecer comparaciones que una división continental impediría. Entre los Estados árabes analizados, los códigos civiles comparten un origen común; el código civil de Türkiye, de origen suizo, constituye una excepción. África subsahariana se analiza en su propia entrega de este número. Esta entrega aborda los avances de continua relevancia práctica hasta el tercer trimestre de 2026; las entregas posteriores serán actualizaciones trimestrales.

Israel. A continuación se analiza la situación en Israel en materia de expropiación y fiscalidad. El editor ha aportado otras dos resoluciones israelíes — la anulación de un proyecto en virtud de la TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Plan General Nacional 38) que afectaba a las garantías previstas en la Ley de Venta, y una orden de desalojo de Herzliyaç— fueron anuladas mientras el alcance de esta entrega aún se limitaba a los Estados árabes y a Türkiye. No han sido verificadas y se incluyen tal cual, sin analizar.

La región presenta un problema de fuentes que no se da en los demás estudios. Varias de las jurisdicciones en cuestión no publican sentencias de forma sistemática, y, cuando existe publicación, suele ser selectiva, no indexada o disponible únicamente en árabe, sin una serie de citas oficial. En consecuencia, esta entrega concede más importancia que las demás a la evolución *normativa*, que sí se publica, y al derecho supranacional del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, que es vinculante para Türkiye y de la que se recoge íntegramente la información.

Las fuentes primarias son la base de datos HUDOC del Tribunal (hudoc.echr.coe.int) y el Departamento de Ejecución de Sentencias del Consejo de Europa para Türkiye; las normas y estándares publicados por la Autoridad Saudí de Tasadores Acreditados de Arabia Saudí (Taqeem, taqeem.gov.sa); el Departamento de Catastro de Dubái y la Agencia Reguladora del Sector Inmobiliario (RERA) de los Emiratos Árabes; y los boletines oficiales de los Estados en cuestión —siendo el boletín el diario oficial del Estado que promulga leyes y decretos, por lo que una referencia al mismo constituye una referencia al texto auténtico. Cuando un asunto se describe únicamente a partir de fuentes

secundarias, así se indica.

Procedencia y traducción automática. Cuando una resolución o documento incluido en este estudio se ha consultado en un idioma distinto del inglés, se ha consultado mediante traducción automática, lo cual se indica en el momento de su uso mediante una nota **de fuente** que señala la publicación en el idioma original y un enlace a la misma. Hay dos razones. La primera es la transparencia: una traducción automática de una resolución judicial no es la resolución en sí, y un lector que esté sopesando si confiar en una proposición debe saber cómo ha llegado a esta página. La segunda es de carácter operativo. Esta revista publica ediciones traducidas, entre las que se incluyen una edición en árabe y otras en japonés, coreano y chino. Una edición traducida que volviera a traducir nuestro inglés al idioma en el que se escribió el texto original supondría acumular dos traducciones en lugar de revertir una. El enlace conservado permite que cada edición se base en el original, que es la única versión que tiene validez jurídica.

No hay texto alternativo en la lengua original. Es necesario dejar clara una consecuencia de la práctica anterior, ya que determina cómo deben elaborarse las ediciones traducidas de este número.

Todo lo que este departamento dice sobre una resolución redactada en otro idioma es un *resumen propio, redactado en inglés*. No se trata de una traducción del texto del tribunal y nunca debe presentarse como tal. Cuando un término técnico aparece entre comillas —«notablemente alto», «el experto de los expertos»—, se indica el término original junto a él, en su propia grafía o en transliteración, y prevalece el original; el inglés es una glosa, no una reproducción del fallo.

El motivo de esta insistencia es un riesgo concreto. Dos de las ediciones de esta revista se publican en idiomas en los que las jurisdicciones analizadas en este artículo dictan sentencia: el árabe y el turco. Si se elaborara una edición en uno de esos idiomas traduciendo este texto en inglés de nuevo a dicho idioma, el resultado sería un segundo texto, en el idioma de la sentencia original, que describiera dicha sentencia con palabras que no son las del tribunal. El lector no podría distinguir qué texto tiene carácter oficial, y la revista habría generado la confusión.

Por lo tanto, las ediciones en uno de los idiomas analizados en este estudio deben tratar estos pasajes como *una descripción editorial*, presentada como tal, y deben seguir el enlace **«Fuente»** para acceder al original cuando se desee consultar el propio texto del tribunal. Lo que no debe ocurrir es un «ida y vuelta» silencioso que genere una versión alternativa de un fallo en el idioma en el que dicho fallo fue redactado.

No se debe dar por cierta ninguna información de este estudio basándose únicamente en la descripción en inglés. Las citas de sentencias y las referencias normativas deben verificarse en el informe oficial o en el boletín oficial en el idioma original antes de utilizarlas en la práctica o para su posterior publicación.

Expropiación

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

Oriente Medio y el Norte de África plantean un problema concreto a la hora de elaborar los informes: en varios de estos Estados las sentencias no se publican en absoluto, por lo que lo que se puede verificar es la ley y, cuando el razonamiento de un tribunal se recoge de segunda mano, dicho

razonamiento más que la cifra. Los estudios por países se mantienen íntegros en este apartado, y se informa de la ausencia de jurisprudencia como tal, en lugar de pasarse por alto.

Türkiye — la expropiación y la Convención

El problema estructural de la expropiación « *de facto* ». El Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha dictaminado que la práctica en Türkiye de expropiar terrenos sin un procedimiento formal de expropiación — una expropiación *de facto* , lo que en la práctica estadounidense se denomina «inverse condemnation» (una expropiación reglamentaria o constructiva) — constituye un problema estructural incompatible con el artículo 1 del Protocolo n.º 1 , la disposición del Convenio que protege los inmuebles. En el asunto « *Sarıca and Dilaver v Turkey* » (n.º 11765/05, 27 de mayo de 2010), el Tribunal invocó el artículo 46 del Convenio para indicar que Türkiye debía adoptar medidas generales que redujeran el carácter imprevisible y arbitrario de la expropiación y garantizaran la indemnización. El Departamento de Ejecución de Sentencias supervisa dicha obligación; a fecha de 1 de septiembre de 2026, la ejecución seguía pendiente bajo supervisión ordinaria, según los registros del Comité de Ministros (HUDOC-EXEC).

Implicaciones para los tasadores. Dos aspectos de los casos de expropiación Türkiye resultan relevantes para la práctica de la tasación en general. En primer lugar, cuando una expropiación es informal, la fecha de la misma es objeto de controversia y la fecha de tasación (la fecha a la que se refiere el informe de valoración) se determina en función de la resolución al respecto. En segundo lugar, las indemnizaciones concedidas por el Tribunal contemplan la depreciación de la moneda y el retraso entre la expropiación y el pago como un concepto indemnizatorio independiente, lo que nos recuerda que, en un entorno de alta inflación, un valor de mercado nominal a una fecha histórica no constituye una medida de la pérdida realmente sufrida.

Reclasificación que no constituye expropiación. En el asunto *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (dec.), n.º 13768/18, una Comisión de la Segunda Sección (un tribunal compuesto por tres jueces del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, que se reúne por debajo de la Sala y la Gran Sala) declaró inadmisibile la demanda; la resolución se adoptó el 16 de diciembre de 2025 y se notificó el 22 de enero de 2026. La demanda se refería a la reclasificación de los terrenos de la fundación como espacio verde. La afirmación de que las autoridades tenían derecho a realizar una expropiación en un plazo máximo de cinco años, previa indemnización, aparece en la resolución como un considerando (§14) del razonamiento del Tribunal Constitucional turco, y no como la propia ratio del Tribunal de Estrasburgo —la parte de una sentencia que decide y es vinculante, a diferencia de una observación *obiter* de carácter incidental—. El fundamento nacional es el Ek Madde 1 (Artículo adicional 1) de la Ley de Expropiación n.º 2942, añadido por la Ley n.º 6745 de 2016 (no verificado en mevzuat.gov.tr).

Implicaciones para los tasadores. La reclasificación urbanística que reduce el valor sin transferir la titularidad es el problema clásico a la hora de distinguir entre una expropiación indemnizable y una regulación no indemnizable. La contribución del tasador consiste en cuantificar el efecto sobre el valor de la reclasificación por separado del efecto sobre el valor de la expropiación prevista: se trata de magnitudes diferentes con fechas distintas, y mezclarlas supone exagerar la reclamación.

Fuente de — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, n.º 11765/05, 27 de mayo de 2010, HUDOC (oficial, leer en inglés): <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>.

Türkiye — los tribunales nacionales

Los dos asuntos de Estrasburgo mencionados anteriormente describen a Türkiye desde una perspectiva externa. El Tribunal de Casación (*Yargıtay*) — en los sistemas de derecho civil del modelo francés, el tribunal supremo, que solo revisa los errores jurídicos, no los hechos; el título se utiliza en el mismo sentido en las secciones de los Emiratos Árabes, Egipto y Kuwait; véanse las secciones siguientes — aporta la respuesta nacional, y en dos cuestiones su Derecho resulta más útil directamente para los tasadores que cualquier otra cosa de la jurisprudencia del Convenio.

Apropiación sin expropiación: la fecha de valoración y el método comparativo. *Kamulaştırmasız el atma* — la ocupación de terrenos privados por parte de una autoridad pública sin procedimiento de expropiación — es el equivalente nacional del problema estructural identificado en *Sarıca and Dilaver*. La Sala Quinta de lo Civil ha sostenido que, en una demanda de este tipo, el inmueble debe valorarse a la fecha en que se interpuso la demanda, y no a la fecha en que la autoridad tomó posesión del mismo. En una resolución de 3 de febrero de 2021 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; en el formato de citación turco, HD significa *Hukuk Dairesi*, una sala civil, E. es *esas*, el número de expediente, y K. es *karar*, el número de resolución), la Sala sostuvo que los terrenos deben valorarse mediante comparación con las ventas de parcelas comparables con arreglo al artículo 11, apartado 1, letra g), de la Ley de Expropiación n.º 2942, a la fecha de interposición de la demanda, y que la suma determinada devenga intereses legales (*faiz*) a partir de la fecha de interposición. No está claro si el tipo de interés más elevado aplicable a los créditos públicos —un tipo derivado del último párrafo del artículo 46 de la , que se aplica a las indemnizaciones por expropiación impagadas y sentenciadas en firme — se extienda a tales indemnizaciones. Por otra parte, los informes señalan que las resoluciones del Tribunal Constitucional sobre recursos individuales tratan la aplicación inadecuada o irrazonable de la tasa objetiva de aumento del valor (*objektif değer artış oranı*) — el índice mediante el cual se actualiza la indemnización fijada en una fecha de valoración anterior para tener en cuenta el aumento general del valor del inmueble durante el período transcurrido — como una vulneración de los derechos de propiedad y un motivo para anular una resolución; dichas resoluciones no han sido revisadas en este ciclo.

Implicaciones para los tasadores. La norma de la fecha de valoración es la solución sustantiva al problema que el Tribunal de Estrasburgo solo pudo señalar. Cuando una autoridad ha ocupado un terreno durante años sin realizar una expropiación, valorar a fecha de ocupación supondría otorgar a la autoridad el beneficio de la inflación acumulada durante ese tiempo, lo cual es un asunto grave en esta moneda. Valorar a fecha de presentación de la demanda, con intereses que se devengan a partir de esa fecha, elimina ese beneficio. La tasa objetiva de incremento del valor debe estar motivada, en lugar de afirmarse sin más; según el comentario mencionado anteriormente, una tasa inexplicada o inadecuada constituye en sí misma un motivo de reclamación.

Fijación del alquiler (*kira tespiti*): identificada, pero no confirmada. En un procedimiento de «*kira tespiti*», el tribunal fija el alquiler de un contrato de arrendamiento renovado tomando como referencia alquileres comparables (*emsal kira*). Se han identificado dos sentencias atribuidas a la Sala Tercera de lo Civil en 2026 a partir de informes de profesionales del sector, pero aún no se han confirmado con los informes oficiales, y se registran aquí expresamente como no verificadas: que, en caso de venta del inmueble, el alquiler pagado por adelantado pasa al nuevo propietario; y que un contrato de arrendamiento renovado puede someterse a una comparativa con el alquiler de mercado. En cuanto a la reducción que se suele conceder a un inquilino de larga duración —el «*eski kiracı*» *indirimi*—, no existe un límite máximo fijo; suele situarse en torno al

diez o al veinte por ciento, a discreción del juez, según los comentarios (sin confirmar).

Nota de verificación. La decisión sobre «el atma» mencionada anteriormente se extrae de un comentario de un profesional turco que reproduce el razonamiento de la Sala; no obstante, la cita debe contrastarse con el informe oficial antes de darla por válida. Los elementos relativos al «kira tespiti» se han identificado únicamente a partir de informes de profesionales y siguen sin estar confirmados.

Fuente — Turkish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Comentario de un profesional turco sobre «kira tespiti» y «kamulaşırmazsınız» y el Derecho sobre «el atma», <https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

El Tribunal Constitucional sobre la garantía del valor real. Cuatro sentencias del Anayasa Mahkemesi de los años 2025-26 abordan directamente el precio de expropiación y, en su conjunto, constituyen el corpus más sustancial de jurisprudencia constitucional en materia de valoración en esta entrega.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. En el asunto « *Hürmet Alpay and others*» (recurso n.º 2020/27651, Pleno, 18 de septiembre de 2025, dictado el 16 de abril de 2026), el Tribunal constató una violación de los artículos 13, 35 y 46, durante la expropiación de parcelas consideradas bienes culturales, y del artículo 15, apartado 1, letra d), de la Ley 2863, que impedía al tasador tener en cuenta la antigüedad, la rareza y el valor artístico del inmueble (*eskilik, enderlik ve sanatçı*). Los peritos habían propuesto un incremento objetivo del valor del 150 % por su uso comercial y su valor artístico, pero los tribunales lo habían desestimado. El Tribunal sostuvo que dicha prohibición niega el «gerçek karşılık» garantizado por el artículo 46 de la Constitución. Una ley que excluye un elemento de valor de la tasación frustra la garantía del valor real en lugar de limitarse a regularla.

Registration before final payment. Mediante la resolución E.2025/190, K.2026/38 (Boletín Oficial, 21 de mayo de 2026, n.º 33260), el Tribunal anuló la frase «La resolución de inscripción es definitiva» contenida en artículo 10§8 de la Ley 2942: la inscripción del inmueble a nombre de la administración antes de que se haya determinado definitivamente el valor real y se haya abonado en apelación infringe los artículos 13, 35 y 46. La anulación surtirá efecto al cabo de nueve meses. El mismo problema ya se había detectado en un recurso individual, *Muammer Bulut* (2020/9066, Pleno, 21 de noviembre de 2024, dictada el 4 de agosto de 2025), en la que la indemnización se incrementó posteriormente a 526 358,40 TL después de que el Tribunal de Casación exigiera que se tuvieran en cuenta las estructuras situadas en la parte *restante no expropiada*.

Sitting on land without expropriating it. Mediante la resolución E.2024/135, de 16 de enero de 2025, el Tribunal anuló la sentencia añadida al artículo adicional 1§1 de la Ley 2942 mediante la Ley 7421, que había permitido a las administraciones dejar sin expropiar terrenos destinados a un servicio público mientras el propietario soportaba la restricción —la forma legislativa del problema de la expropiación *de facto* identificado en *Sarıca and Dilaver*. El 8 de octubre de 2025, el Tribunal también anuló el artículo 362§1, letra a), del Código de Procedimiento Civil, en la medida en que impedía los recursos de casación en materia de derecho en los casos de indemnización por expropiación.

Implicaciones para los tasadores. El caso « *Hürmet Alpay*» constituye la sentencia que debe aplicarse más allá del caso «ürkiye». Cuando una ley ordena que se ignore una característica del inmueble —su antigüedad, su rareza, su calidad artística—, la cifra resultante no es una valoración legal del valor real, sino una valoración truncada, y los tasadores que trabajen bajo dicha instrucción

deberían indicar claramente qué se ha excluido y en bajo cuyas instrucciones. El principio es aplicable: cuando un código de indemnización excluye un atributo por el que el mercado paga — patrimonio, rareza, vistas—, la exclusión es una cuestión constitucional y no meramente una convención de valoración. *Muammer Bulut* añade lo siguiente: se consideró que las estructuras situadas en terrenos no expropiados debían incluirse en la indemnización, lo cual es la misma proposición que *Tudor Creek*, incluida en el informe, llega a Kenia desde la otra perspectiva. Y los casos sobre el registro establecen la secuencia —el valor se determina y se paga primero, y la titularidad se transfiere después—, lo cual es lo contrario del orden que permitía el texto anulado.

Nota de verificación. Según el informe, el artículo provisional 20 de la Ley 2942, promulgada en 2026 tras la anulación de la Ley 221 por parte del Tribunal en 2022, considera que las adjudicaciones públicas *de facto* realizadas antes del 8 de octubre de 1956 expropiadas a partir de la fecha de la asignación, y que se aplica a los casos pendientes; se trata de una norma sobre la fecha de valoración de cierta importancia y que aquí se limita a un mero comentario. Los comunicados de prensa del AYM constituyen la parte accesible de este material: los expedientes numerados de primera instancia relativos a expropiaciones y los textos íntegros del Tribunal de Casación se encuentran en UYAP y no se ha podido acceder a ellos.

Fuentes de — Comunicados de prensa del Tribunal Constitucional (oficiales, disponibles en inglés y turco): *Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/>; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/>; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/>; Resumen de la jurisprudencia de 2025, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/>; E.2025/190 Comentario (inglés): <https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law>; Comentario provisional sobre el artículo 20: <https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — se aplicaron los dos métodos. Las resoluciones de la Sala Quinta de 2025-26 muestran que la división legal de los métodos funciona. En el caso de los terrenos agrícolas (artículo 11, apartado 1, letra f)), prevalece el método de los ingresos: en el asunto E. 2025/1626, se aplicó una tasa de capitalización del 4 por ciento, aumentos del valor objetivo del 40, cero y 40 por ciento en las tres parcelas, los árboles se valoraron según las tarifas establecidas por la Dirección de Agricultura del distrito, y los edificios según los precios unitarios oficiales menos la depreciación. En el caso de los terrenos edificables (artículo 11, apartado 1, letra g)), prevalece el método comparativo: en el asunto E. 2025/17115, la sala ya había devuelto informes que ofrecían 12 550, 11 710, 11 700 y 10 000 TL por metro cuadrado *para la misma fecha de valoración*, por considerarlos poco convincentes e inadecuados para fundamentar una sentencia —cuatro cifras de un mismo tribunal, en una misma fecha, y el margen de variación fue el motivo de la revocación.

Y la tasa que se comió la indemnización: *Hasan Durmuş*. 23 de enero de 2025. La indemnización por los terrenos re-registrados a nombre del Tesoro como bosque se fijó en 38 521,12 TL —el valor en la fecha en que la sentencia de cancelación del título pasó a ser firme—, por debajo de la primera cifra pericial de 120 976,52 TL —y, a continuación, se le impusieron al propietario 11 383,43 TL en concepto de honorarios de abogados, lo que supone el 29,55 % de la indemnización.

El Tribunal Constitucional consideró que se había producido una violación: los costes, que suponen casi un tercio de la indemnización, merman el valor real del inmueble.

Fuente — *Hasan Durmuş*, comunicado de prensa del Tribunal Constitucional (leer en turco): <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar>; Yargıtay 5.^a Sala de Apelación, E. 2025/1626 y E. 2025/17115, textos completos en un sitio espejo comercial (en turco): <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> y <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>.

Emiratos Árabes Unidos: la obligación del tribunal de evaluar las pruebas periciales

Tribunal de Casación de Dubái, mayo de 2026 — apartamento hotelero o vivienda. Una vivienda en Dubailand fue vendida por una promotora inmobiliaria de Dubái en octubre de 2013 en condiciones que la describían como un apartamento hotelero, a un precio de 3,13 millones de AED (AED, el dirham de los Emiratos Árabes Unidos); con los gastos de servicio y mantenimiento, el comprador pagó 4,69 millones de AED en total. En el momento de la entrega, la vivienda se clasificó como residencial. El comprador presentó una demanda para recuperar 1,55 millones de AED —la cifra es de Gulf News— y perdió en apelación. Según se ha informado, el Tribunal de Casación anuló dicha sentencia y remitió el asunto, sosteniendo que, aunque un tribunal tiene derecho a basarse en el informe de un perito, debe abordar las objeciones graves a dicho informe cuando estas puedan afectar al resultado; el tribunal de apelación no había examinado los argumentos del comprador sobre las incoherencias entre las conclusiones originales del perito y un informe complementario. Se condenó al promotor a pagar las costas del procedimiento, junto con 2,000 AED. En el informe no se publicó ningún número de expediente.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de una decisión sobre la validez del propio informe del tasador. De ello se desprenden dos puntos. El primero es que un informe pericial no es una prueba en sí mismo: un tribunal que lo adopte sin abordar una impugnación fundamentada comete un error que será corregido en apelación, por lo que el informe debe poder resistir la impugnación tal y como está redactado. El segundo se refiere a los informes complementarios. Cuando un perito emite un informe adicional, cualquier divergencia respecto al primero se convierte en un tema de debate en el procedimiento, y un perito que revisa una cifra sin explicar el motivo de dicha revisión proporciona a la otra parte su mejor argumento. Conciliar ambos informes forma parte del trabajo, no es una reflexión a posteriori.

El conflicto subyacente también nos recuerda que la clasificación de una unidad —hotel, con servicios, residencial— es, ante todo, una cuestión de valoración y, en segundo lugar, una cuestión jurídica, ya que dicha clasificación determina el uso permitido, la estructura de gestión y el grupo de compradores y, por lo tanto, el valor.

Fuente de : *Gulf News*, 25 de mayo de 2026, «Un comprador de Dubái consigue una nueva vista en la disputa por un apartamento de hotel de 4,6 millones de dirhams» (Dh, dirham, tal y como el periódico denomina la moneda); leer en inglés: <https://gulfnews.com> (URL del artículo no capturada en el momento de la publicación).

Omán: una nueva ley de expropiación

Real Decreto 71/2023, Ley de expropiación por causa de utilidad pública. Omán sustituyó su marco normativo en materia de expropiación mediante un Real Decreto en 2023. Los

principios rectores establecen que no se podrá realizar ninguna expropiación de inmuebles, ni incautarlos temporalmente, salvo por causa de utilidad pública y a cambio de *una indemnización justa* determinada con arreglo a la Ley; y que, cuando el ministro ordene una incautación temporal en un caso urgente, el Ministerio deberá indemnizar a los afectados por el período durante el cual se vieron privados del uso del inmueble.

Repercusiones para los tasadores. El concepto indemnizatorio independiente correspondiente al período de privación es la provisión de intereses. Requiere una cifra que represente el valor de *uso* durante un período definido —un valor de alquiler o de ocupación— distinto del valor de capital de los intereses exigidos, y se trata de dos instrucciones diferentes que dan lugar a cifras distintas. Un tasador al que se le encargue un asunto de incautación temporal en Omán deberá determinar cuál de los dos se le solicita antes de comenzar.

Esta entrada se incluye, en parte, para corregir una suposición. La opinión preliminar del departamento, basada en fuentes en inglés, era que Omán no contaba con legislación que mereciera ser analizada. La ley mencionada se localizó en una única consulta en árabe. La omisión se produjo en la búsqueda, no en la jurisdicción.

Fuente — Arabic, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Qanoon.om, Real Decreto 71/2023 (qanoon.om señala que no es una fuente oficial y remite a los lectores al Boletín Oficial), <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

Jordania — objeción a la evaluación, y los expertos

La impugnación del propietario se remite al tribunal, con la intervención de peritos.

Tal como se informó en agosto de 2026 en relación con las expropiaciones para una empresa de potasa y un ferrocarril, un propietario insatisfecho con la valoración de la indemnización puede presentar una objeción ante el Tribunal de Primera Instancia, que puede nombrar a peritos inmobiliarios para que valoren el terreno junto con los cultivos, los edificios y las instalaciones fijas que se encuentran en él. El mismo informe señala que la indemnización debe ajustarse al valor real del terreno y no a un precio administrativo, que no se deduce el «cuarto legal» (*al-rub‘ al-qānūnī*) y que se ofrece como alternativa el canje por terrenos agrícolas comparables en la misma región. La tesis de que el dictamen de un perito designado por el tribunal no es vinculante para este, y la fórmula de que el juez de primera instancia es «el perito de los peritos» (*qādī al-mawḍū‘ huwa khabār al-khubarā’*), se mencionan habitualmente como parte de la práctica de la región, pero no figuran en la fuente y no se citan aquí.

Implicaciones para los tasadores. El perito designado tras una objeción valora cuatro elementos —el terreno, los cultivos, los edificios y las instalaciones fijas— y el informe debe diferenciarlos, ya que cada uno de ellos puede ser impugnado por separado. Un informe que se limite a indicar una cifra sin exponer el razonamiento que la ha determinado no ofrece al tribunal ningún elemento que pueda aceptar.

Nota de verificación. Esta entrada se basa en un informe. La Ley de Bienes Inmuebles n.º 13 de 2019 no se ha consultado, por lo que no se cita ningún artículo de la misma ni se ha verificado ninguna resolución jordana de 2025-26.

Fuente — Arabic, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Informes jordanos sobre la indemnización por terrenos expropiados, <https://nesan.net/?id=356650>

Egipto — la fecha de evaluación y el coste del retraso

Tribunal de Casación: tres conceptos indemnizatorios por expropiación . La resolución que se recoge a continuación muestra cómo el Tribunal de Casación aborda tres conceptos distintos, cada uno con su propia fecha. La indemnización debe equivaler al valor real del inmueble *en la fecha en que fue expropiado*. La indemnización por pérdida de uso es una indemnización distinta: en el caso citado, abarcó desde la fecha de la expropiación, el 29 de mayo de 2009, hasta la fecha en que el perito del tribunal presentó su informe. El interés legal, al cuatro por ciento, se devenga desde la sentencia firme hasta el pago íntegro.

Remisión del 2 de abril de 2026, resuelta en junio de 2026: la reclamación no ha prescrito. En una sesión celebrada el 2 de abril de 2026, el Tribunal de Casación remitió a su Asamblea General de Asuntos Civiles, Mercantiles y Estado Civil un conflicto entre dos líneas jurisprudenciales sobre la calificación de una reclamación de indemnización por expropiación sin el debido proceso. Una de las líneas sostenía que la reclamación prescribía — es decir, que quedaba excluida por haber transcurrido el plazo de prescripción previsto en el Código Civil; «prescribir» aquí significa quedar prescrita, no ser exigible — en un plazo de quince años con arreglo al artículo 374 del Código Civil, pudiendo el Estado adquirir el inmueble por prescripción (prescripción adquisitiva, el equivalente en el Derecho civil a la usucapión); el otro lo caracterizó como una reclamación de derecho (*`wā istihqāq*, romanizado: *da'wa istihqaq*) derivada del derecho de propiedad y, por lo tanto, no extinguida por prescripción, independientemente de la duración del plazo. La opinión de la fiscalía se inclinó por la segunda interpretación. Mediante un informe dictado el 17 de junio 2026, la Asamblea General resolvió el conflicto, en el recurso de apelación n.º 32277 del año judicial 95, a favor de la segunda línea: una demanda de indemnización por expropiación sin el debido proceso es una reclamación de derechos basada en la propiedad y no prescribe. El asunto subyacente se derivó del Decreto n.º 2048 de 2004 y del proyecto de la carretera Mansoura-Gamasa; la indemnización ascendió a 814,500 EGP (libras egipcias) por el inmueble, 45,438,54 EGP por la pérdida de uso desde el 29 de mayo de 2009 hasta la presentación del informe pericial, así como un interés legal del cuatro por ciento desde la sentencia definitiva hasta el pago.

Implicaciones para los tasadores. La instrucción es doble. Se solicita al tasador que determine el valor de capital a la fecha de la expropiación —en este caso, diecisiete años antes de la sentencia— y, por separado, el valor del uso del que se privó al propietario durante el período que fije el tribunal. Se trata de dos ejercicios distintos: una valoración retrospectiva del capital y una valoración actualizada del uso o del alquiler, y un informe que responda únicamente a la primera ha respondido solo a la mitad de la pregunta. El retraso tras la sentencia se compensa con intereses, no con una revalorización.

Una vez resuelta la cuestión planteada tal y como solicitaba la acusación, la consecuencia práctica para la práctica de la valoración es considerable, ya que una reclamación que nunca prescribe es una reclamación que puede interponerse por una expropiación ocurrida en un pasado lejano. La valoración retroactiva sobre períodos muy largos, con las dificultades probatorias que conlleva, pasa a ser una rutina en lugar de una instrucción excepcional.

Nota. Egipto no entraba dentro del ámbito de aplicación establecido inicialmente para esta entrega. El material relativo a este país se identificó en el transcurso de una búsqueda en lengua árabe realizada para otras jurisdicciones, y el departamento lo incluyó deliberadamente, al considerar que resultaba más útil incluirlo que omitirlo por un tecnicismo relacionado con el ámbito de aplicación. No se ha intentado abarcar Egipto de ninguna otra forma.

Fuente — Arabic, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Informes jurídicos egipcios sobre los principios de expropiación del Tribunal de Casación, <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

Nunca prescribe y se abona por adelantado. La Asamblea General del Tribunal de Casación sostuvo, en la resolución resumida anteriormente (recurso de casación n.º 32277 del año judicial 95, informado los días 17 y 18 de junio de 2026), que una reclamación de indemnización por expropiación es una reclamación de propiedad y nunca se extingue por prescripción, que la indemnización debe equivaler al valor real del inmueble en la fecha de la expropiación y que debe pagarse por adelantado. El recurso de casación n.º 35856 del año 93, resuelto el 27 de enero de 2026, establece la misma regla de la fecha —los precios vigentes en la fecha del decreto de expropiación— y el recurso 1226 del año 91, resuelto el 18 de septiembre de 2025, está indexado por el propio Tribunal bajo el epígrafe «indemnización por expropiación: fijación de la indemnización: criterios de valoración», con otros epígrafes sobre error de derecho y sobre la fecha a partir de la cual se devengan los intereses. *Nota:* los textos completos del Tribunal de Casación están sujetos a suscripción; en el caso del recurso 1226, solo se pudieron consultar en su propia página web los epígrafes del índice del Tribunal, no el fallo, y los dos fallos de 2026 proceden de los informes jurídicos árabes.

Fuente — Recurso 1226/91, entrada en el índice del Tribunal de Casación (en árabe): <https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>; recurso 32277/95, prensa árabe: <https://nabd.com/s/174099499-318d65/>; recurso 35856/93: https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html.

Kuwait — la medida legislativa

Decreto-Ley n.º 33 de 1964 sobre la expropiación y la incautación temporal por causa de utilidad pública. El Decreto-Ley n.º 33 de 1964, en su versión modificada (incluida la modificación introducida por la Ley n.º 2 de 2006), regula la expropiación y el incautamiento temporal por causa de utilidad pública. Según el comentario —la medida concreta y su número de artículo no se han cotejado con el texto oficial— la indemnización debe ser justa y equitativa, calculada sobre la base del valor de mercado real del inmueble en el momento de la expropiación, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, su naturaleza y el uso o la inversión realizados en el mismo. Los comentarios de los expertos señalan que las reclamaciones de indemnización por expropiación se encuentran entre las más complejas del contencioso administrativo kuwaití, ya que combinan cuestiones de derecho administrativo con la valoración de los perjuicios, y que el tribunal suele exigir informes periciales técnicos.

Implicaciones para los tasadores. Tal y como se informa, la medida aplicada en Kuwait es la convencional: el valor del mercado en la fecha de la toma de decisión. Un tasador no puede trasladar una hipótesis sobre la fecha de valoración de una jurisdicción a otra, y la elección de la fecha suele tener más importancia que todas las demás cuestiones relacionadas con la valoración juntas.

Nota de verificación. No se ha verificado ninguna resolución específica del Tribunal de Casación de Kuwait para esta entrega. La afirmación anterior constituye un comentario de un profesional; la propia medida legislativa no se ha cotejado con el texto oficial.

Fuente — Ayuntamiento de Kuwait, Expropiación para el Bienestar Público, nota histórica sobre la Ley n.º 33 de 1964 y su modificación mediante la Ley n.º 2 de 2006 (oficial, leída en inglés): <https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>. El artículo que establece la medida sigue sin haber sido contrastado con el texto oficial en árabe.

Un impuesto por mantener terrenos sin urbanizar. En noviembre de 2025, el Tribunal Constitucional desestimó los recursos interpuestos contra la Ley n.º 126 de 2023, manteniendo así un impuesto anual creciente sobre las parcelas privadas destinadas a la vivienda sin urbanizar que superen los 1.500 metros cuadrados, aplicable a partir de 2026. En junio de 2025, el mismo tribunal confirmó la Ley n.º 25 de 2023 sobre los contratos de intermediación inmobiliaria, en virtud de la cual un contrato de intermediación irrevocable utilizado para eludir el registro podrá considerarse una venta definitiva si no se realiza la regularización en el plazo de un año previsto por la ley.

Repercusiones para los tasadores. Ninguna de las dos decisiones fija la indemnización, pero el impuesto sobre los solares vacíos incide directamente en el coste de tenencia de los terrenos sin urbanizar y, por lo tanto, en lo que un tasador kuwaití podría considerar el plazo de tenencia razonable en una tasación residual o de desarrollo. Un gravamen que aumenta anualmente es un argumento en contra de la suposición de que los terrenos pueden mantenerse indefinidamente sin coste alguno a la espera de su mejor uso.

La escritura y quién puede formalizarla. Lo que los tribunales de Kuwait dictaminaron en 2025-26, en términos prácticos, se refiere a los aspectos técnicos de la titularidad, y se recogen brevemente cuatro sentencias, ya que cada una de ellas establece el interés que un tasador debería valorar. Tribunal de Apelación, mayo de 2026: una coasignataria de una parcela de la Autoridad Pública para el Bienestar de la Vivienda puede tomar la escritura de propiedad y completar el registro sin la firma del marido tras su negativa. Tribunal de Apelación, agosto de 2026: una escritura de vivienda emitida al 50 % durante el matrimonio sigue vigente tras el posterior divorcio y la retirada de la nacionalidad de la exesposa; la escritura no se modifica por el cambio de situación. Tribunal de Primera Instancia, abril de 2026: una venta de piso no registrada según la costumbre (*urfi*) obliga al vendedor a registrarla. Y en marzo de 2026, el mismo tribunal anuló una venta preliminar en la que la empresa nunca transfirió la titularidad, ordenando que se reembolsara el precio de unos 75 000 KD (KD, el dinar kuwaití) junto con 2 000 KD en concepto de daños morales.

Nota de verificación. Kuwait no publica ningún registro público de sentencias comparables a los informes de jurisprudencia nigerianos, y los textos completos del Tribunal de Casación se encuentran disponibles únicamente a través de servicios de suscripción; las cuatro resoluciones mencionadas anteriormente se basan en información de prensa, no en los textos de las sentencias. No se ha encontrado en fuentes de acceso público ninguna cuantía relativa a la indemnización por expropiación en Kuwait para ese periodo, por lo que la medida legal mencionada anteriormente no va acompañada de ninguna cifra concreta. Los procedimientos penales por la venta fraudulenta de chalés quedan fuera del ámbito de competencia de este departamento y no se han incluido.

Fuentes de — Ley n.º 126 de 2023, recurso de inconstitucionalidad desestimado (leer en árabe): <https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369>; Ley n.º 25 de 2023 confirmada (leer en inglés), *Times Kuwait*: <https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/>; escritura de copropietarios: <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/>; la escritura sigue vigente tras el divorcio: <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>; *urfi* la venta obliga al vendedor: <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/>; reembolso con indemnización por daños morales: <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>.

Marruecos — conclusiones del experto y propuesta del comité

Tribunal de Apelación Administrativa de Marrakech (Cour d'appel administrative de Marrakech), resolución n.º 61, de 11 de febrero de 2009. En esta resolución, el tribunal

abordó la forma en que se fija la indemnización por expropiación y el peso que tiene el perito designado por el tribunal. El peritaje judicial es fundamental: el tribunal puede adoptar las conclusiones del perito cuando considere que las bases en las que se fundamenta la indemnización propuesta son sólidas. No está obligado a hacerlo y conserva su facultad discrecional. En la práctica, las valoraciones elaboradas por la comisión administrativa de expropiación son *meras propuestas* (*mujarrad iqtirahat*) que no son vinculantes para el tribunal a menos que la parte expropiada las haya aceptado expresamente.

Según los hechos, la estimación de la administración era de 4,431 dirhams. El tribunal confirmó la cifra del perito, de 94,950 dirhams — 150 dirhams por metro cuadrado sobre una parcela de 633 metros cuadrados — al considerar que el perito había tenido debidamente en cuenta las características del terreno, un suelo rocoso destinado a la agricultura y al pastoreo, y lo había valorado a la fecha de interposición de la demanda, el 10 de octubre de 2005.

Repercusiones para los tasadores. Dos aspectos: uno local y otro comparable. A nivel local, el hecho de que la valoración de la comisión tenga carácter de propuesta y no de resolución significa que el peritaje del propietario despojado no se refiere a una cifra establecida, sino que compite con una cifra no adoptada, lo que supone una posición sustancialmente más sólida de lo que parece a primera vista. Desde un punto de vista comparable, merece la pena prestar atención al razonamiento por el que el tribunal aceptó la cifra del perito: la aceptó porque pudo ver y aprobar los *fundamentos* en los que se basaba: las características del terreno y la fecha de valoración. Una cifra ofrecida sin que se expusieran dichos fundamentos no habría dado al tribunal ningún motivo para estar convencido.

Fuente — Arabic, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Base de datos de resoluciones judiciales marroquíes (cnej.ma), resolución 118, <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

La sentencia n.º 6760, de 23 de diciembre de 2025, estableció, en virtud del artículo 217 del Código de Derechos Reales, que cuando varios inmuebles estén hipotecados por una misma deuda —en este caso, 27 463 889,48 MAD (MAD, el dirham marroquí)—, deben venderse *sucesivamente*, una tras otra, solo en la medida necesaria para saldarla. Una venta global de todos ellos a la vez es ilegal. Se trata de la misma protección que las normas panameñas y chilenas sobre subastas en sala, informadas en las entregas dedicadas a Centroamérica y Sudamérica, intentan garantizar mediante el establecimiento de un precio de reserva, lo que se consigue controlando la cantidad que se vende.

El perito no está vinculado por el dictamen del perito anterior. Sentencia 6421, de 9 de diciembre de 2025: el mandato de un perito designado por el tribunal se define exclusivamente en el auto de designación, y dicho perito no está vinculado por las conclusiones de un informe pericial anterior. Se confirmó una indemnización provisional por desahucio de 481 185,73 MAD, al considerarse que estaba objetivamente desglosada y se había sometido a un proceso contradictorio adecuado.

Nota de verificación. No se ha localizado ninguna resolución marroquí de 2025-26 sobre indemnizaciones por expropiación: la búsqueda por tema en la base de datos de Derecho nacional no arroja ningún resultado posterior a 2024. El material anterior se refiere a procedimientos de desahucio y ejecución en los tribunales mercantiles, y la línea de indemnización por desahucio del tribunal de Casablanca se informa en la sección «*Seguros, siniestros, deterioro medioambiental y daños por contratos privados*» que figura a continuación.

Fuente — Arr.é, tel. 6760/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-d>

e-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/; arr.ê, tel. 6421/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-devicti-on-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. Ambas están marcadas en la base de datos como «fuente no pé».

Qatar — la ley de 2022

Ley n.º 8 de 2022 sobre la expropiación de bienes inmuebles y su incautación temporal por motivos de interés público. Qatar reformó su marco normativo en materia de expropiación mediante la Ley n.º 8 de 2022, en vigor desde el 1 de diciembre de 2022 y que deroga la Ley n.º 13 de 1988; el texto publicado está disponible a través del portal jurídico estatal Al Meezan. El artículo 2 exige una indemnización justa (*ta'wid 'adil*) abonada en un único pago (*duf'a wahida*). Según el primer párrafo del artículo 27, la indemnización por los inmuebles situados dentro del centro de una ciudad o pueblo se abona en su totalidad, sin deducción porcentual alguna, independientemente de la superficie expropiada. Según el segundo párrafo del mismo artículo, los inmuebles situados fuera del centro pero dentro de los límites de la ciudad o del pueblo, considerados como una única transacción, están sujetos a una deducción por tramos de superficie: nada en los primeros 3.000 metros cuadrados; a continuación, el 10 %, el 20 %, el 30 % y el 40 % en los tramos que terminan en 20.000, 200.000 y 1.000.000 de metros cuadrados y más. El artículo 28 constituye la excepción para Doha: indemnización íntegra entre el centro de la ciudad y la Cuarta Circunvalación, y la misma escala de deducciones entre la Cuarta Circunvalación y el límite catastral de la ciudad. El artículo 29 establece que, independientemente de la deducción que se aplique, el propietario recibe una indemnización íntegra por los edificios, estructuras y plantaciones que se encuentren en el inmueble en la fecha en que la decisión del ministro sobre el interés público se publique en el boletín oficial. La valoración la llevan a cabo dos comités de valoración reglamentarios (*lajnata al-tathmin*, artículo 5) utilizando listas de precios oficiales periódicas, y el valor se fija en la fecha de la resolución de expropiación (artículo 11). Las controversias sobre la cuantía se remiten a una Comisión de Reclamaciones (*lajnat al-tazallumat*, artículos 15 a 17) presidida por jueces del Tribunal de Apelación. El término «perito» (*khabir*) no aparece en la ley.

Repercusiones para los tasadores. Las leyes de Catar y Omán son prácticamente contemporáneas —de 2022 y 2023, respectivamente— y ambas sustituyeron a marcos normativos anteriores. Un tasador que trabaje en el Golfo no debe dar por sentado que las prácticas establecidas en virtud de una ley derogada siguen vigentes tras la reformulación, y debe consultar la ley vigente en lugar de basarse en lo que recuerde de la anterior. Según la ley de Catar, el hecho de que una parcela se encuentre dentro o fuera del centro de una ciudad o pueblo determina si su indemnización está sujeta a una deducción, por lo que la ubicación de ese límite es en sí misma un dato que debe figurar en el informe del tasador.

Nota de verificación. No se ha verificado ninguna resolución judicial de Catar para esta entrega. El Consejo Superior de la Judicatura publica una enciclopedia de sentencias y principios judiciales de Catar, que este departamento ha identificado pero aún no ha consultado; es la vía más obvia para la próxima entrega.

Fuente — Arabic, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Al Meezan, Portal Jurídico de Catar — Ley n.º 8 de 2022, <https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

Resolución del Consejo de Ministros n.º 28 de 2025: la Comisión de Reclamaciones y un límite máximo del quince por ciento. Publicada el 20 de agosto de 2025, por la que se

constituye la comisión, compuesta por cinco miembros — dos jueces del Tribunal de Apelación y representantes del ministerio — con competencia «en particular para resolver reclamaciones relativas al valor de la indemnización». El expediente que se le presente debe contener las decisiones de las comisiones de valoración, los inventarios y los mapas de valoración; la tasa es de 100 riales; la decisión es definitiva. El artículo 18 de la Ley de 2022 establece los límites de su actuación: la comisión podrá aumentar una indemnización impugnada en *no más del quince por ciento*, salvo que considere que dicha indemnización es inferior al valor que exige la ley, en cuyo caso concederá el importe íntegro.

Repercusiones para los tasadores. Un límite legal a la corrección que puede aplicarse en apelación es un instrumento inusual y de gran trascendencia. Cuando el límite máximo es vinculante, el trabajo del tasador en la fase de comisión es efectivamente definitivo, ya que ningún tribunal posterior puede modificar la cifra en más de una séptima parte. La vía de escape —una indemnización inferior al valor exigido legalmente— es el argumento que hay que desarrollar, y se trata de un argumento jurídico, no de tasación.

Nota de verificación. Las sentencias publicadas por el Tribunal de Casación de Catar se remontan hasta 2016; no se dispone de ninguna sentencia de 2025-26 que aplique la Ley de 2022. Las Decisiones del Consejo de Ministros n.º 32 y 36 de 2025 y la Decisión del Ministro de Asuntos Municipales n.º 110 de 2025 ordenan las expropiaciones «de conformidad con la Ley n.º 8 de 2022» y no añaden ninguna norma de valoración.

Fuente — Decisión del Consejo de Ministros n.º 28/2025 y Ley n.º 8/2022, Al Meezan portal jurídico oficial (leer en árabe): <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> y <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>.

Túnez y Argelia — indemnización previa e indemnización en especie

Ninguna de las dos jurisdicciones dictó una resolución confirmada durante el periodo de estudio. Se incluyen ambas porque sus legislaciones contienen, cada una, una disposición que se aleja de la tendencia general del resto de esta entrega, y un informe que solo recogiera las jurisdicciones con jurisprudencia ocultaría ese contraste.

Túnez: Ley n.º 2016-53 e indemnización en especie. La expropiación por causa de utilidad pública se rige por la Ley n.º 2016-53, de 11 de julio de 2016, cuyo reglamento de aplicación se publicó en el «*Journal Officiel*» (el boletín oficial) el 28 de febrero de 2017. El artículo 2 establece que la expropiación se decreta con carácter excepcional, a cambio de una indemnización equitativa y con las garantías que ofrece la ley. La indemnización se fija de forma amistosa o judicial, y la posesión del inmueble puede tomarse una vez que se haya depositado o pagado la indemnización provisional. El Decreto-Ley n.º 2022-65, de 19 de octubre de 2022, modificó la Ley de 2016, entre otras cosas, al prever la indemnización *en especie* en determinadas circunstancias, y se crearon comisiones de reconocimiento y conciliación en el marco de dicha Ley.

Implicaciones para los tasadores. La compensación en especie cambia por completo las instrucciones. Cuando el activo con el que se compensa es otro inmueble en lugar de una suma de dinero, se pide al tasador que establezca una equivalencia entre dos conjuntos heterogéneos, en lugar de una única cifra, y el ejercicio pasa a ser una valoración relativa en lugar de absoluta. Los lectores del artículo «*Foundations*» de este número reconocerán la dificultad: dos inmuebles que difieren en varias características no pueden equipararse sin un precio implícito para cada característica, y la

defendibilidad del intercambio se basa en precios que una valoración en efectivo nunca habría tenido que indicar.

Argelia: Ley n.º 91-11 y el requisito de indemnización *previa*. La expropiación se rige por la Ley n.º 91-11, de 27 de abril de 1991, publicada en el « *Journal Officiel* » n.º 21, de 8 de mayo de 1991, y el Decreto Ejecutivo n.º 93-186, de 27 de julio de 1993, que establece las modalidades de aplicación. El requisito fundamental de la ley (artículo 1) es una indemnización «*préalable, juste et équitable*» —previa, justa y equitativa—. El decreto de transferibilidad *acte administratif de cession* (artículo 23) se elabora sobre la base de un informe de indemnización elaborado por los servicios del dominio público, y cualquier parte interesada puede impugnar la declaración de utilidad pública ante el tribunal competente. Otras tres disposiciones, contrastadas con la « *Journal Officiel* »: el artículo 10 limita la vigencia de la declaración de utilidad pública a cuatro años, renovable una sola vez; el artículo 21 exige que la indemnización cubra la totalidad del perjuicio sufrido; y el artículo 25 permite la indemnización en especie.

Implicaciones para los tasadores. Cuando la indemnización es realmente prioritaria, la fecha de tasación y la fecha de desposesión coinciden, y la doctrina sobre la inflación durante un período de demora carece de fundamento. Que este requisito se cumpla en la práctica es otra cuestión, y no es algo que pueda responderse en esta entrega.

Libia. Se ha identificado un recurso administrativo sobre expropiación por causa de utilidad pública, con el número 55 del año judicial 44, en las sentencias publicadas por el Colegio de Abogados de Libia. La página web no permitía el acceso automático y no se ha podido consultar la resolución. Por lo demás, no se han realizado estudios sobre Libia.

Nota de verificación. Las secciones anteriores sobre Túnez y Argelia exponen los marcos normativos extraídos de fuentes oficiales y cuasi oficiales. No se ha consultado ninguna resolución del Tribunal Administrativo tunecino ni del Tribunal Supremo argelino, y nada de lo anterior debe interpretarse como una declaración sobre cómo se aplican estas disposiciones.

Fuente — French, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Journal Officiel de la République Tunisienne y FAOLEX (Ley 2016-53); Diario Oficial de la República Argelina n.º 21, de 8 de mayo de 1991, joradp.dz (Ley 91-11), <https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

Israel — el patrimonio valorado es el que se posee realmente

La medida legal. Artículo 12 de la Ordenanza sobre la Propiedad Inmobiliaria (Expropiación por causa de utilidad pública) fija la indemnización en el valor del mercado en la fecha de la expropiación —lo que un comprador dispuesto pagaría a un vendedor dispuesto—, sin tener en cuenta ni el valor especial que el terreno tiene para un comprador concreto ni la finalidad del propio proyecto público. Dos sentencias de principios de 2026 muestran hasta qué punto la cuestión no gira en torno a esa medida, sino a la cuestión previa que esta presupone: qué patrimonio se está valorando.

Gedera — el contrato de arrendamiento, no el plan posterior. El Estado recuperó 35 dunams. La Autoridad de Tierras de Israel ofreció 1,6 millones de NIS, valorando el terreno según la calificación agrícola que figuraba en el contrato de arrendamiento de 1986. Los propietarios reclamaban 24,5 millones de NIS, valorando el terreno según la calificación de «industria y comercio» que le confería un plan posterior. En un informe de febrero de 2026, el Tribunal del Distrito

Central se decantó por la cifra del Estado: la propiedad objeto de valoración es el arrendamiento tal y como estaba, y la cláusula 15 de dicho contrato fijaba la indemnización por uso agrícola en la fecha de la devolución. Pagar en función de la clasificación posterior supondría transferir al arrendatario una plusvalía urbanística que el contrato nunca concedió. Además, se condenó a los propietarios al pago de 39 000 NIS en concepto de costas.

Tel Aviv — una vivienda valorada en función de su sustitución. En un segundo caso del que se informó en febrero de 2026, la casa de una pareja de ancianos fue expropiada sin indemnización. El Tribunal de Distrito de Tel Aviv (juez Gilad Hass) concedió aproximadamente 6 millones de NIS, desglosados en una tasación de la vivienda de sustitución de 5,1 millones de NIS, honorarios del 18 por ciento (unos 930 000 NIS), 30 000 NIS en concepto de honorarios de los tasadores y 282 000 NIS en concepto de costas, con indexación e intereses. Los criterios aplicados fueron que los demandantes residían efectivamente allí y tenían derecho a hacerlo.

La prima por rezonificación no está incluida en el contrato de arrendamiento. En un asunto de diciembre de 2025, no se informó a los compradores de parcelas agrícolas de que, al rezonificarse el terreno, este revertiría al Estado con una indemnización basada únicamente en el uso agrícola. El tribunal consideró que la omisión de dicha cláusula constituía un incumplimiento de la buena fe: la plusvalía generada por el plan posterior nunca había pertenecido a los compradores en primer lugar.

La revalorización es un proceso independiente que consta de dos tasaciones. El impuesto sobre el incremento generado por el plan (*hetel hashbacha*) es del 50 % de la diferencia entre el valor anterior y el valor posterior al plan, según las tasaciones previas y posteriores realizadas por la comisión de urbanismo local. No se incluye en la indemnización por expropiación, y mezclar ambos conceptos es un error recurrente.

Implicaciones para los tasadores. La primera frase de un informe israelí debe indicar el tipo de propiedad —propiedad en pleno dominio, arrendamiento agrícola, arrendamiento protegido—, ya que la fecha y el uso permitido se derivan de ella y no de la parcela. Hay cuatro fechas en juego que no se reducen a una sola: la fecha de expropiación según la Ordenanza; la fecha de devolución en virtud de una reversión de arrendamiento; el antes y el después del plan de mejora; y, en la vía de rehabilitación, un mínimo previo al daño. Cuando se trata de un inmueble objeto de expropiación intacto, el laudo de Tel Aviv muestra que la medida que el tribunal realmente aceptó fue una vivienda sustitutiva, no un valor de residuo del terreno.

Nota de verificación. La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2026 sobre la expropiación limitada de 288 metros cuadrados de espacio aéreo en la Cueva de los Patriarcas se basó en la necesidad pública y el alcance de la expropiación, no en la cuantía, y se recoge aquí únicamente a efectos de distinción. Las directrices del Tasador Jefe del Gobierno sobre una vivienda de referencia prescrita en virtud del artículo 33 de la vía de rehabilitación se recogen en un informe a fecha de 1-2 de septiembre de 2026 y se incluyen tal y como se han comunicado, en lugar de como práctica establecida. El asunto del desalojo de Silwan se refiere a la titularidad, no a la tasación, y queda excluido.

Fuentes de — Globes (leer en hebreo): Gedera, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>; Vivienda en Tel Aviv, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>; Parcelas agrícolas y cláusula 15, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095>; Vivienda de referencia del artículo 33, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>. Cueva de

los Patriarcas: <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>. Comentario al artículo 12 (hebreo): <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>. Directrices de valoración de terrenos públicos de la Autoridad de Tierras de Israel (en hebreo): https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkf_iles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf.

El marco unificado del Tribunal Supremo para los alquileres perdidos. Dos sentencias de finales de 2025, *CA 3554/21* (10 de noviembre de 2025) y *CA 4288/20* (11 de diciembre de 2025), aplican las normas de un procedimiento consolidado establecido para las «cuotas de arrendamiento perdidas» (*dmei chakhira avudim*), es decir, la indemnización correspondiente a los años transcurridos entre la toma de posesión y el pago. La tasa de rendimiento es **del 5 % sobre los terrenos clasificados como residenciales según el plan de la época del Mandato y del 3,25 % sobre los terrenos agrícolas**. En el caso *CA 3554/21*, el Tribunal recordó su propia observación anterior en el mismo litigio de que «no hay nada sagrado en el 5 %, ni tampoco en el 6» (*ein kdusha*), y el cálculo corregido por el Estado dejó a los propietarios con una deuda de 60 242 NIS frente al Estado. En el recurso de apelación *CA 4288/20*, en el que la defensa del Estado se basó en la demora, el cálculo corregido dejó una cantidad de 14 095 552 NIS a cargo del Estado.

El potencial debe ser cierto, o al menos previsible: *CA 935/24* . 14 de julio de 2025. El valor, según el artículo 12(b) de la Ordenanza de 1943, es el precio en una transacción hipotética de mutuo acuerdo en la fecha de determinación —en este caso, el 11 de abril de 1952— según la clasificación urbanística vigente en ese momento, que era agrícola. El potencial urbanístico futuro solo se tiene en cuenta en la valoración si es cierto o, al menos, cabe esperar que se materialice en un futuro previsible (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). Por mayoría, el Tribunal sostuvo que la posterior construcción por parte del propio Estado de viviendas públicas en el terreno no suscitaba en un comprador hipotético en 1952 tal expectativa.

Neutralización del potencial en una reclamación por disminución: *BRM 1790/24*. 5 de febrero de 2025, sobre el artículo 197 de la Ley de Urbanismo y Edificación. Los tasadores deben neutralizar el potencial urbanístico general implícito en el valor del terreno en la medida en que este no se haya materializado ya, como mínimo, en un plano registrado, y ello se aplica incluso cuando la expectativa se base en la ubicación del terreno. La imagen especular del *recurso de apelación n.º 935/24*: el potencial no materializado queda excluido del valor «anterior» en una reclamación por disminución, al igual que lo está del valor de indemnización en una expropiación.

Pérdida agrícola, capitalizada: *CA 3290/23* . 30 de julio de 2025. Pérdida pasada de 3.387 NIS por dunam al año, calculada a partir de la beneficio agrícola medio según un contable; pérdida futura capitalizada a lo largo de veinte años al 7 por ciento, lo que da 733.234 NIS; tala de árboles 343 930 NIS; daños pasados 861 299 NIS. Un horizonte temporal y un tipo de interés especificados, ambos indicados en el texto de la sentencia.

Fuente — *CA 935/24*, *3554/21*, *4288/20* y *3290/23*, y *BRM 1790/24*, leídas en hebreo tal y como aparecen reproducidas en <https://bagats.org.il/>, una base de datos privada que archiva cada sentencia del Tribunal Supremo por número de caso con un resumen generado automáticamente encima del texto reproducido. No se trata del sitio web del tribunal. Las cifras y frases anteriores se encontraron en el texto reproducido de la sentencia, no en los resúmenes; las copias oficiales disponibles en supremedecisions.court.gov.il no permitían ningún enlace y no se consultaron, por lo que nada de lo aquí expuesto se ha comprobado con el propio archivo del tribunal.

Irak — la valoración oficial en comparación con los comparables

Anbar — una subasta suspendida por la diferencia. El asunto de valoración iraquí más claro cuestión de valoración iraquí de este periodo no es una indemnización, sino una venta suspendida porque la cifra oficial no se ajustaba al mercado. En un informe del 3 de septiembre de 2026, la Comisión Federal de Integridad intervino en la venta de 136 dunams a orillas del Éufrates en Al-Anbar. La valoración oficial era de 3.129.000.000 IQD, unos 23 millones de IQD por dunam; terrenos comparables en las inmediaciones se valoraban en 300 millones de IQD por dunam y el valor de mercado del conjunto ascendía a 37 422 millones de IQD. El informe sobre el déficit ascendía a 34 292 millones de IQD, lo que equivalía a unos \$26 millones de dólares estadounidenses. Un juez suspendió la subasta y ordenó una auditoría externa, junto con las declaraciones de la Dirección de Bienes del Estado y del Registro de la Propiedad de Anbar.

Nota de verificación. El déficit concuerda con los propios totales del informe: 37.422 mil millones de IQD menos 3.129 mil millones de IQD dan como resultado 34.292 mil millones de IQD. El total de mercado no equivale a la cifra por dunam multiplicada: 136 dunams a 300 millones de IQD darían 40 800 millones de IQD—, por lo que los 300 millones de IQD son una cifra redondeada a efectos comparables, no la base del total. El asunto se basa en un solo informe de prensa; no se leyó ninguna orden judicial.

Casación 6123 — indemnización por la privación parcial del uso de un bien arrendado. El Tribunal Federal de Casación, Sala de , dictaminó el 29 de diciembre de 2025 que un arrendador que haya suprimido parte de una superficie arrendada debe indemnizar al arrendatario tanto por la pérdida sufrida como por el lucro cesante. Cinco peritos designados por el tribunal cuantificaron la pérdida de uso. No prosperó la reclamación por el coste de la valla, ya que las mejoras habían revertido al arrendador según los términos del contrato.

Implicaciones para los tasadores. El caso Anbar es el problema del contraste entre el valor catastral y el de mercado en su forma más cruda jamás publicada: una cifra oficial aproximadamente un orden de magnitud inferior a los comparables contemporáneos, y un tribunal dispuesto a impedir una transacción por dicha diferencia en lugar de considerar la cifra oficial como concluyente. El caso de casación n.º 6123 constituye la jurisprudencia más habitual, pero también la más aplicable: una expropiación parcial de la utilidad del derecho de arrendamiento se cuantifica mediante pruebas periciales sobre la pérdida de uso y el lucro cesante, y la reversión contractual de las mejoras impide presentar una reclamación independiente por su coste.

Nota sobre la cobertura. La demanda administrativa interpuesta en París por los herederos en relación con el edificio de la embajada francesa en Bagdad se refiere a atrasos en el pago del alquiler y daños morales por la incautación del inmueble, y no a una sentencia iraquí de valoración, por lo que no está cubierta.

Fuentes de — Shafaq News, La Comisión de Integridad suspende la venta de terrenos en Al-Anbar debido a una discrepancia en la valoración (leer en inglés): <https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap>. Consejo Superior de la Judicatura, Resolución 6123 (leer en árabe): <https://www.sjc.iq/qview.3760/>.

Nota de verificación (Irak, Jordania, Kuwait, Túnez, Argelia). No se ha podido verificar ninguna sentencia de 2025-26 sobre indemnizaciones por expropiación en ninguno de estos cinco países. Lo que se ha consultado figura más arriba: la resolución n.º 6123 del Tribunal Federal de Casación iraquí, relativa a un asunto de arrendamiento, consultada en árabe en la página web del Consejo

Superior de la Judicatura, y cuatro resoluciones kuwaitíes sobre títulos de propiedad de 2026 conocidas a través de informes de prensa. Aparte de ellas, las sentencias de casación de Jordania de 2025 solo se enumeran por número y su Tribunal Constitucional no publicó nada sobre la valoración de bienes inmuebles; los portales judiciales de Irak rechazaron la mayoría de las solicitudes, aunque los listados sugieren que el valor de los bienes expropiados sigue siendo fijado por una comisión en virtud del artículo 13 de la ley de expropiación; Kuwait no dispone de una base de datos de sentencias en línea, y su Ministerio de Justicia publica únicamente anuncios de subastas y estadísticas de precios del registro; las sentencias del Tribunal de Casación de Túnez no se publican de forma sistemática; y el sitio web del Tribunal Supremo de Argelia no contiene nada posterior a 2023. En estas jurisdicciones, la ausencia de legislación sobre valoración publicada se debe a la falta de difusión, no a la ausencia de litigios.

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.

Tü rkiye — un centro comercial puede constituir su propia zona de valoración. Resuelta el 26 de febrero de 2025 y publicada en el Boletín Oficial el 12 de junio de 2025. Las comisiones de tasación podrán considerar una sola manzana, parcela, finca o centro comercial como una «zona de valor diferenciado» y fijar para ella un valor mínimo por unidad de terreno independiente. La valoración masiva en Turquía (ü rkiye) puede, por lo tanto, reducirse a un solo edificio, lo cual supone una concesión significativa, ya que una cifra válida para toda una zona a veces no puede describir adecuadamente el inmueble.

Tü rkiye — y la comisión que no indicó ningún método. 10 de abril de 2025. Se anuló una liquidación del impuesto sobre la renta derivada de la venta de un inmueble porque los valores de la comisión no indicaban ni el método ni los comparables, y el precio declarado por el comprador, de 952 000 TL, no estaba respaldado por ningún recibo: investigación incompleta. La facultad concedida en la primera resolución queda regulada por la segunda.

Israel — el «estado anterior» incluye lo que el plan ya permitía. En cuanto al impuesto de mejora, *la resolución BRM 1975/24* (16 de octubre de 2025) estableció que el «estado anterior» es el valor de mercado, *incluyendo* cualquier TAMA 38, el plan director nacional ya en vigor, haya contribuido a él: no cabe deducir dicha contribución del valor de mercado, ya que el impuesto equivale a la mitad de la diferencia entre el nuevo estado y el anterior. *La sentencia BRM 4507/24* (11 de febrero de 2026) se refería a una reclamación de tasa por valor de 592 500 000 NIS que la comisión de recurso había anulado porque la comisión local no había adjuntado el dictamen del perito económico en el que se basaron sus tasadores; el Tribunal reabrió el asunto y lo remitió de nuevo, ordenando al comité de apelación que permitiera la presentación de dicho dictamen. Y en el asunto *BRM 7560/22* (12 de febrero de 2025), en el que los miembros del kibutz pagaron a la Autoridad de Tierras de Israel cuotas de arrendamiento capitalizadas durante cuarenta y nueve años y los propios kibutzim no obtuvieron enriquecimiento, el Tribunal aplicó su fórmula anterior de que «sin enriquecimiento no hay gravamen» (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

Arabia Saudí — la autoridad puede sustituir esta cifra por la suya propia. El reglamento de aplicación del impuesto sobre las transacciones inmobiliarias, en su artículo 6, permite a la

autoridad fiscal verificar los valores y estimarlos cuando el precio del contrato «parezca estar por debajo del valor de mercado». La base imponible es el valor de mercado y la autoridad puede sustituirla por su propia estimación; la Regulación no establece ni un método ni una función para los tasadores acreditados a los que el Reino lleva una década concediendo licencias.

(22 de junio de 2025, en vigor desde 2028) calcula la plusvalía derivada de la enajenación de un inmueble como el valor real en el momento de la enajenación menos el valor real en el momento de la adquisición, siendo el valor real la cifra sobre la que se pagaron los derechos de registro — y, cuando no pueda determinarse, «su valor en el mercado se determinará mediante un informe aprobado por una de las oficinas de tasación inmobiliaria». El informe de una oficina de tasación queda así recogido en la normativa fiscal — tres meses antes de que la Ley de Regulación Inmobiliaria, mencionada más adelante en el apartado de responsabilidad, estableciera el régimen de habilitación de los tasadores que lo firmarán.

Fuente — Danıştay VDDK E. 2024/6, boletín oficial (leído en turco): <https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf>; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626>; Resoluciones israelíes *BRM* 1975/24, 4507/24 y 7560/22, disponibles en hebreo tal y como aparecen reproducidas en <https://bagats.org.il/>, una base de datos privada y no el sitio web del tribunal (véase la nota de la sección sobre Israel anterior; no se pudo acceder a las copias oficiales); Reglamento de aplicación de la RETT de Arabia Saudí (en árabe, PDF oficial): <https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf>; RD 56/2025 de Omán (en árabe; qanoon.om indica que no se trata de una fuente oficial y remite a los lectores al Boletín Oficial): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>.

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.

Marruecos — el acreedor hipotecario tiene prioridad sobre el Tesoro en cuanto al precio. Sentencia n.º 5750, de 12 de noviembre de 2025: en cuanto al reparto del producto de una venta forzosa, la preferencia del acreedor hipotecario de primer rango prevalece sobre el privilegio del Tesoro, que, en virtud del artículo 106 del Código de Ejecución, se aplica a los frutos y rendimientos, y no al precio de venta. Y la sentencia 4686, de 2 de octubre de 2025, consideró que un contrato de arrendamiento anterior al embargo era oponible al comprador en subasta cuando las condiciones de venta estipulaban que se respetaran los contratos de arrendamiento vigentes —por lo que el comprador adquiere el inmueble objeto del arrendamiento, y la reserva debería haberlo reflejado.

Nota de verificación. No se ha encontrado ninguna resolución de 2025-26 en ninguna de estas trece jurisdicciones relativa a la *valoración* del inmueble hipotecado ni a la fijación de un precio de reserva para la subasta. Existe un expediente de la Sala Duodécima sobre una impugnación de la determinación del valor (E. 2025/3846), pero su texto está restringido a usuarios de pago. El Ministerio de Justicia de Kuwait publica anuncios de subasta sin motivarlos.

Fuente — Arr.ét 5750/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/>; arr.ét 4686/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

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.

Arabia Saudí: la profesión de la valoración regulada

Taqeem y el régimen de acreditación. La Autoridad Saudí de Tasadores Acreditados, creada en 2012 y conocida como Taqeeem, regula la profesión de tasador en los ámbitos inmobiliario, empresarial, de maquinaria y equipos, y otras clases de activos, en el marco de la Ley de Tasadores Acreditados. Entre sus funciones se incluyen el establecimiento de normas de valoración, la acreditación y concesión de licencias a los tasadores, y la supervisión de su desempeño. En virtud del artículo 7.6 de §del Reglamento del Banco Central de Arabia Saudí (SAMA) y de la circular del SAMA n.º 371000061185, de 28/05/1437H —la «H» indica el calendario lunar islámico hijri, cuyo año se desplaza con respecto al gregoriano; el año 1437 H corresponde aproximadamente al 2016 —(según la revisión de la circular n.º 65768/99, de 25/10/1439 H, aproximadamente 2018), las entidades crediticias supervisadas por la SAMA están obligadas a obtener valoraciones de tasadores cualificados y acreditados por Taqeeem; la obligación recae en la entidad crediticia, no en la empresa de valoración (rulebook.sama.gov.sa).

Repercusiones para los tasadores. Arabia Saudí cuenta con un régimen de acreditación notablemente formal, y ese régimen —la acreditación profesional por parte de Taqeeem, junto con la obligación de las entidades crediticias de recurrir a tasadores acreditados por Taqeeem— es la característica estructural que debe tener en cuenta cualquier tasador o empresa extranjera que desee trabajar en ese país.

Propiedad extranjera: la ley de 2026 y su regulación de aplicación. La Ley de Propiedad Inmobiliaria e Inversión por parte de no saudíes entró en vigor el 21 de enero de 2026, y el 23 de junio de 2026 el Consejo de Ministros aprobó su Regulación de Aplicación junto con el Documento de Zonas Geográficas que designa las áreas en las que los no saudíes pueden ser propietarios. Se permite la propiedad dentro de dichas zonas, que, según los análisis, se espera que se centren en Riad, Yeda y otras localidades de alto crecimiento, en lugar de abarcar dichas ciudades en su conjunto; además, un residente extranjero puede poseer un inmueble fuera de dichas zonas para uso personal. La propiedad en La Meca y Medina sigue estando restringida, principalmente a personas musulmanas y a determinadas entidades saudíes bajo ciertas condiciones. Las transacciones se registran digitalmente a través de la Plataforma Inmobiliaria Saudí, con tasas de transferencia de hasta el cinco por ciento.

Implicaciones para los tasadores. Una zona designada es un límite más allá del cual el conjunto de compradores elegibles cambia de forma discontinua, y un límite de ese tipo es un factor determinante del valor de primer orden. Dos parcelas que, por lo demás, serían comparables, situadas a ambos lados de una línea divisoria de zona, ya no son comparables en el sentido que exige el método de comparación de ventas, ya que no están expuestas al mismo mercado. Los tasadores que trabajen en el Reino Unido deben contar con que el Documento de Zonas Geográficas se convierta en una rutina a la hora de seleccionar comparables, y deben prever que tendrán que actualizar cuidadosamente sus datos en torno a enero y junio de 2026, cuando cambió el conjunto de compradores elegibles.

Fuentes — Banco Central de Arabia Saudí, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA Rulebook (oficial, en inglés): <https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>; Autoridad Saudí de

Capítulo 8, artículos 57 a 62: la tasación solo puede ejercerse con una licencia del Ministerio de Vivienda; los tasadores deben inscribirse en un registro; es obligatorio un contrato de encargo por escrito, con honorarios fijados por el reglamento de aplicación; se aplican normas deontológicas; el ejercicio de la intermediación y la de la tasación no pueden combinarse en ningún caso (artículo 61), y el derecho de un tasador a reclamar sus honorarios queda limitado a cinco años. El artículo 64 tipifica la tasación sin licencia como delito punible con una pena de prisión de diez días a seis meses y una multa de 1 000 a 10 000 riales; el artículo 65 añade la retirada de la licencia.

Dubái — la guía y el plazo de validez de un informe. La primera guía de valoración del Departamento de Catastro de Dubái, publicada en diciembre de 2025, adapta el emirato a las normas internacionales de 2025 y establece lo que la mayoría de los organismos reguladores dejan a la discreción de cada caso: los tasadores deben estar en posesión de una licencia, revelar los conflictos de intereses y —una disposición digna de mención— un informe de tasación tiene una validez de *entre tres y seis meses* a partir de su emisión, salvo que el cliente acuerde lo contrario o el organismo regulador indique lo contrario, debiendo figurar la fecha de validez en la portada y en el resumen ejecutivo. El incumplimiento conlleva la suspensión o la inhabilitación permanente. La disposición de la guía relativa a los modelos de valoración automatizados queda fuera del ámbito de esta revista y no se trata en el presente artículo.

Repercusiones para los tasadores. La indicación de una fecha de caducidad en la portada del informe es una norma que ninguna jurisdicción de derecho anglosajón impone, y responde a una cuestión que se repite a lo largo de este estudio: la cláusula polaca de validez de doce meses, la valoración conjunta neerlandesa que se considera vinculante un año después —ambas recogidas en la entrega dedicada a Europa— y la , en la que se denegó la ejecución por un informe caducado, recogida en la sección dedicada a África subsahariana. Dubái se ha limitado a indicar la fecha en la portada.

Nota de verificación. La autoridad de tasación de Arabia Saudí publica resoluciones disciplinarias, pero su portal denegó el acceso durante todo el proceso de verificación de este departamento; no se ha podido recabar ningún informe al respecto. No se ha encontrado ninguna resolución judicial de 2025-26 sobre la responsabilidad de un tasador en ninguna parte de la región.

Fuente — Decreto de Omán n.º 79/2025 (en árabe; qanoon.om señala que no es una fuente oficial y remite a los lectores al Boletín Oficial): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>; Guía de valoración de Dubái, primera edición de 2025 (PDF oficial, en árabe): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf.

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.

Tü rkiye — la fecha de liquidación es la fecha de la sentencia, y ¿qué sentencia? 22 de abril de 2026. En una demanda de reclamación de la participación que corresponde por la disolución del régimen matrimonial, «la fecha de liquidación es la fecha de la sentencia, y cuando la liquidación la lleva a cabo el tribunal regional de apelación, la fecha de la sentencia es la fecha de la resolución

de dicho tribunal». El tribunal regional había utilizado los valores actuales a 15 de diciembre de 2023 cuando dictó su propia sentencia el 25 de marzo de 2025; se revoca.

Repercusiones para los tasadores. Un tribunal de apelación que vuelve a realizar la liquidación establece la fecha de valoración según su propio criterio. En una jurisdicción con una elevada inflación, esto no es una mera cuestión técnica: los quince meses transcurridos entre ambas fechas alterarían de forma significativa cualquier valoración en Turquía, lo que significa que un tasador designado en el marco de un recurso de apelación debe realizar una nueva valoración, y no limitarse a actualizarla.

Nota de verificación. No se ha encontrado nada en Israel, Egipto, Jordania ni Irak que se refiera a la valoración de la vivienda conyugal; los tribunales de familia del Golfo no publican esta información. Una búsqueda en Marruecos basada en el Código de Familia no arrojó ninguna resolución de valoración de ese periodo.

Fuente — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (turco, enlace espejo): <https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>.

Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

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

Türkiye — una diferencia entre el precio y el valor no prueba la simulación. 26 de mayo de 2025. En una demanda por «*muris muvazaas*» —la transferencia colusoria mediante la cual un testador perjudica a sus herederos—, se informa en un informe del tribunal regional que se basó en la diferencia entre el precio consignado en el registro y el valor constatado en la inspección, y el Tribunal de Casación la ha revocado alegando que la diferencia entre las cifras no es, por sí sola, suficiente para demostrar la simulación. *Aviso:* este elemento carece de fuente. No se ha encontrado la resolución en ninguna base de datos de acceso público y no se ha podido acceder al servicio de búsqueda del propio Tribunal de Casación; no se incluye ninguna cifra ni cita, por lo que debería verificarse la referencia antes de darla por válida.

Implicaciones para los tasadores. La tasación determina la diferencia; no determina la intención. Un tasador al que se le pida que demuestre una transferencia ficticia solo puede demostrar la mitad de la misma, y debería indicarlo en el informe, en lugar de permitir que la cifra dé lugar a una inferencia que no puede sustentar.

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.

Türkiye — la participación vendida, el importe nunca abonado. Sesión plenaria, 16 de diciembre de 2025, anunciada el 22 de mayo de 2026. El predecesor de los demandantes, que poseía 207/4000 de una parcela de 4.000 metros cuadrados en Ankara, falleció en 1985; en el procedimiento de partición iniciado en 1998, las notificaciones se le enviaron como si estuviera vivo, y el inmueble se vendió en subasta el 19 de junio de 2000 sin que se incorporaran sus herederos. Posteriormente, el Tribunal de Casación declaró viciado el procedimiento, pero el tribunal de primera instancia sostuvo

entonces que no era necesaria ninguna resolución porque el inmueble ya se había vendido. Un perito había valorado la parte de los herederos en 310.500 TL. El Tribunal Constitucional constató una violación del derecho de propiedad, en conjunción con el derecho a un recurso efectivo, y concedió 1 213 273 TL netos por la pérdida de valor de dicha suma a lo largo del tiempo. Se llevó a cabo la valoración; el procedimiento que debía dar lugar a su resultado, no.

Nota breve. Í Tribunal Regional de Izmir, Sala Civil n.º 11, 11 de julio de 2025. En relación con una demanda para disolver una empresa familiar o, en su defecto, para excluir a los demandantes de la misma, el tribunal mercantil había ordenado su exclusión y fijado el valor real (*gerçekğer*) de cada participación del diez por ciento en 3.300.317,57 TL —una décima parte del patrimonio neto real de 33.003.175,65 TL extraído del balance a 31 de marzo de 2023, partiendo de la base de que la empresa debía valorarse a la fecha más cercana a la de la sentencia. El tribunal regional anuló dicha sentencia sin pronunciarse sobre la valoración, ya que no se había abonado la tasa judicial proporcional correspondiente al pago de salida. No se han podido localizar en la base de datos oficial dos expedientes del Í, Sala 12.^a de Estambul, relativos a indemnizaciones por cese, por lo que no se recogen sus cifras.

Fuente — *Aynur Ceylan y otros*, recurso 2020/36883, consultado en turco en una reproducción de la noticia jurídica del comunicado del Tribunal (la base de datos de resoluciones del propio Tribunal no se cargó): <https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinnazin-satilmasi>; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, base de datos de jurisprudencia del Ministerio de Justicia (oficial, consultada en turco): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>.

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.

Tü rkiye — un deslizamiento de tierra y la tasa de capitalización antes y después. 21 de abril de 2025. Las voladuras para las obras de la carretera provocaron un deslizamiento de tierra. El perito valoró el terreno mediante el método de los ingresos agrícolas a una tasa de capitalización del 4,2 % —419 676,47 TL, con árboles 15 456,08, lo que suma un total de 435 132,55 TL — y, posteriormente, la revalorizó tras los daños a una tasa del 6,2 %, lo que dio como resultado 284 280,94 TL. La disminución fue de 135 395,53 TL. El tribunal administrativo de primera instancia concedió la totalidad de los 435 132,55 TL, al considerar el terreno inservible; el tribunal administrativo regional redujo la indemnización a la disminución de 135 395,53 TL; el Consejo de Estado revocó dicha decisión.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de un análisis «antes y después» en el que la totalidad de la pérdida se expresa a través de la tasa de capitalización: los ingresos no varían y el riesgo ha aumentado. Es una clara demostración de algo que los tasadores suelen afirmar pero que rara vez muestran: que el deterioro del terreno puede medirse íntegramente en la tasa, y que una variación de dos puntos en la misma supone un coste equivalente a un tercio del valor.

Tü rkiye — infraseguro y valoración de la pérdida en una fecha errónea. Tribunal Regional de Antalya, Sala Civil n.º 11, 11 de diciembre de 2025. Tras un incendio en el lugar de trabajo ocurrido el 9 de febrero de 2017, la aseguradora alegó en apelación que la suma asegurada de la póliza era de 315 000 TL frente a un valor del edificio de 963 700 TL, por lo que se había constatado un infraseguro del 59,68 % — el porcentaje es el indicado por la aseguradora y no se

deduce de esas dos cifras—, ya que la póliza solo exime de responsabilidad en caso de una diferencia del 10 % o menos. El tribunal no se pronunció sobre el porcentaje. Anuló la sentencia porque los peritos no habían asignado cada elemento dañado a la partida y al límite de la póliza que lo cubría —la maquinaria asegurada por 50 000 TL había sido valorada en 876 807 TL — y porque habían calculado la pérdida a fecha de la demanda y no a fecha del siniestro.

Marruecos — la indemnización por desahucio, componente por componente. El Tribunal de Apelación Mercantil de Casablanca dictó sentencia sobre una serie de indemnizaciones por desahucio el 31 de diciembre de 2025, y se trata de las valoraciones de componentes más explícitas de la región. En el asunto^e t 7139, el tribunal revalorizó el propio local, calculando el «*droit au bail*» como el valor de alquiler de mercado menos el alquiler realmente pagado, multiplicado por un coeficiente correspondiente a la duración de la ocupación, añadiendo la pérdida de clientela y los gastos de traslado y excluyendo las mejoras ya amortizadas — y elevó la indemnización por encima de la dictada en primera instancia. En el auto^e, t. 7145, sostuvo que las declaraciones fiscales del arrendatario correspondientes a los últimos cuatro años son solo un elemento del valor del negocio, que debe sopesarse con la antigüedad de la explotación, la ubicación y la naturaleza de la actividad. En la sentencia^e t 7083 se confirmó la cifra fijada por el juez de primera instancia de sesenta meses de alquiler para el «*droit au bail*» y se denegó un nuevo informe pericial; en la sentencia^e t 7157 se redujeron los gastos de traslado por considerarlos desproporcionados para el negocio de un zapatero artesano.

Omán — y cuando dos peritos no se ponen de acuerdo, prevalece la media. La regulación de la Autoridad de Servicios Financieros, de 16 de agosto de 2026, otorga licencias a los peritos de siniestros y ajustadores de seguros. El artículo 25 exige que el perito inspeccione, investigue la causa, evalúe la cobertura y calcule la indemnización debida en virtud de la póliza. El artículo 26 es la disposición a tener en cuenta: si el asegurado rechaza la estimación de la aseguradora, podrá designar a su propio tasador autorizado, y si ambos siguen en desacuerdo, *la media de las dos estimaciones* será la cantidad definitiva vinculante. No hay tercer tasador ni árbitro: se aplica la media aritmética, según la Regulación.

Implicaciones para los tasadores. Compárese esto con el procedimiento español del artículo 38 y el italiano *perizia contrattuale*, del que se informa en el informe sobre Europa. España limita la cláusula de tasación al importe; Italia le niega el carácter definitivo del arbitraje; Omán prescinde por completo del tercer tasador y divide la diferencia. La norma omaní premia a la parte que da el primer paso y se aleja más de la verdad, y cualquier perito que trabaje allí fijará el precio en consecuencia.

Fuente — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (turco, comercial ; número y fecha de la resolución confirmados en el propio servicio de búsqueda del Consejo de Estado, karararama.danistay.gov.tr): <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff>; Tribunal de Apelación de Antalya, Sala 11.^a, E. 2022/1836, base de datos de jurisprudencia del Ministerio de Justicia (oficial, en turco): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>; è, autos 7139 y 7145 de 31 de diciembre de 2025 (en francés): <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-del-a-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/> y <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/>; Resolución Kh/12/2026 de la FSA de Omán (en árabe; qanoon.om, no es una fuente oficial según su propia declaración): <https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>.

Estado de cobertura y finalización

Esta entrega inicial está incompleta. Se ha encontrado material contrastado sobre Türkiye a través del Derecho de la Convención, el Tribunal Constitucional y las bases de datos oficiales de Derecho; sobre el régimen normativo de Arabia Saudí; sobre los Emiratos Árabes, y —una vez que el estudio se llevó a cabo en árabe en lugar de en inglés— para Omán, Egipto, Marruecos, Catar e Irak; las secciones sobre Jordania y Kuwait se basan en informes de prensa y comentarios; las leyes tunecinas y argelinas se analizaron en francés; y las sentencias del Tribunal Supremo israelí se consultaron en hebreo en una base de datos privada, ya que no se pudo acceder al sitio web del propio tribunal.

El departamento señala que su descripción anterior de esta región resultó demasiado pesimista, y que la causa fue su propio método. Al realizar una búsqueda en árabe, se encontró de inmediato una ley de expropiación de Omán y un informe jordano sobre el procedimiento de objeción. Los límites de los registros públicos en los Estados del Golfo son reales, pero son más reducidos de lo que sugeriría un estudio realizado únicamente en inglés, y ningún estudio de este tipo debería tomarse como prueba de su alcance. Se incluyen los siguientes:

- **Türkiye — los informes oficiales.** Se han incorporado cuatro sentencias del Tribunal Constitucional de los años 2025-26, extraídas de los propios comunicados de prensa del Tribunal, incluida la anulación de la exclusión legal de la antigüedad, la rareza y el valor artístico del precio de expropiación. Lo que sigue sin estar al alcance es la capa subyacente: los expedientes numerados de expropiación en primera instancia y los textos completos del Tribunal de Casación se encuentran en el sistema UYAP, por lo que no se han podido consultar las tarifas unitarias ni el razonamiento de los tasadores en estos asuntos. Los elementos de «kira tespiti» se identifican únicamente a partir de los informes de los profesionales. Las resoluciones del Tribunal Constitucional sobre solicitudes individuales relativas a la tasa objetiva de incremento del valor, mencionadas en el comentario, siguen sin estar verificadas.
- **Türkiye — resoluciones adicionales.** Una resolución de la Sala Sexta de lo Civil que establece que un comprador anterior con contrato informal prevalece sobre un comprador posterior registrado, y un caso de Ankara relativo a la exclusión del registro de patrimonio; identificado a partir de los materiales del editor; transferido, sin verificar.
- **Emiratos Árabes Unidos — más allá de lo anterior.** Abu Dabi tratamiento judicial de las pruebas de valoración, el marco de valoración de la RERA y la creciente lista de casos inmobiliarios de los tribunales del Centro Financiero Internacional de Dubái (DIFC).
- **Emiratos Árabes Unidos — Ras Al Khaimah.** Una sentencia judicial dictada en un día por un importe aproximado de 900 millones de AED; identificada a partir de los materiales del editor; trasladada, sin verificar.
- **Irak.** Una búsqueda en árabe localizó material del Tribunal Federal de Casación sobre la corrección de mapas catastrales y la anulación y reinscripción de inscripciones inmobiliarias, incluida una resolución de la Sala General de 30 de diciembre de 2024. Los materiales del editor citan por separado una resolución del Tribunal de Casación de 28 de diciembre de 2025, núms. 12330/12331, sobre la corrección de mapas catastrales en virtud del artículo 32. Las dos referencias no se han conciliado; ambas figuran como identificadas pero no confirmadas, y la discrepancia se señala explícitamente en lugar de resolverse. No se ha verificado nada de clara relevancia para la valoración dentro del periodo de estudio.

- **Libia.** Se identificó un recurso de expropiación en las resoluciones publicadas por el Colegio de Abogados de Libia, pero el sitio web denegó el acceso automático. No se ha incluido en el estudio.
- **Túnez y Argelia — la jurisprudencia.** Solo legislación. No se ha consultado al Tribunal Administrativo de Túnez ni al Tribunal Supremo de Argelia, y debería hacerse con ambos, ya que las disposiciones mencionadas anteriormente revisten un verdadero interés comparativo.
- **Bahrein.** Se ha realizado una búsqueda en árabe junto con Catar y Marruecos, y no se ha obtenido ningún resultado de importancia. A juicio de esta entrega, es más probable que esto refleje el alcance de la búsqueda que la ausencia de material, por lo que el resultado debe considerarse provisional.
- **Catar — la enciclopedia judicial.** Se ha identificado la enciclopedia de sentencias y principios judiciales del Consejo Superior de la Judicatura, pero no se ha consultado.
- **Catar — reembolso por compra sobre plano.** Una resolución del Tribunal de Apelación de marzo de 2026 por la que se ordena a un promotor inmobiliario que reembolse 961,600 QAR (riyales qataríes) por la falta de entrega de una vivienda sobre plano; identificada a partir de los materiales del editor; incluida, sin verificar.
- **Marruecos — moneda de la autoridad.** La resolución de expropiación en la que se basa lo anterior data de 2009. No se ha determinado si la situación ha cambiado desde entonces.
- **Egipto y Kuwait — los informes oficiales.** Ambas secciones anteriores se basan en gran medida en información secundaria en lengua árabe y comentarios. De los propios informes del Tribunal de Casación egipcio, solo se consultaron en la página web del tribunal los epígrafes de un recurso (1226 del año 91); no se han consultado sus textos completos, ni los informes del Tribunal de Casación kuwaití.
- **Arabia Saudí, resoluciones disciplinarias.** Si Taqem publica resoluciones motivadas en materia disciplinaria y, en caso afirmativo, dónde, es una cuestión pendiente que influye directamente en si esta región puede analizarse sobre la misma base que las demás.
- **Arabia Saudí — instituciones.** Un nuevo centro de arbitraje inmobiliario y una nueva Ley de Ejecución de abril de 2026; identificados a partir de los materiales del editor; trasladados, sin verificar.
- **Kuwait — nuevas resoluciones.** Un asunto de desahucio de vivienda ante un tribunal administrativo (Taima Oriental); identificado a partir de los materiales del editor; trasladado, sin verificar.

La opinión del departamento es que un estudio sobre esta región debería ser explícito en cuanto a los límites de la información pública, en lugar de presentar una cobertura parcial como si fuera exhaustiva.