

# Casos judiciales recientes en Australia y Nueva Zelanda

*Resoluciones judiciales recientes • The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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



Las jurisdicciones analizadas en esta entrega aparecen delineadas y sombreadas.

## Ámbito de aplicación y fuentes

Esta es la entrega *inicial* dedicada a Oceanía. Mientras que los estudios sobre Estados Unidos, Europa y América Latina comenzaron en el volumen 1, número 1, y se actualizan trimestralmente, Australia y Nueva Zelanda se incorporan a la sección con este número. Por lo tanto, una entrega inicial abarca un periodo superior a un trimestre: incluye resoluciones de relevancia práctica continuada dictadas hasta el tercer trimestre de 2026, en lugar de limitarse únicamente a las posteriores a la entrega anterior. Las siguientes entregas sobre Oceanía serán actualizaciones trimestrales.

El contexto principal de esta entrega es la indemnización por expropiación —la adquisición de bienes inmuebles por parte del Estado, lo que en la práctica estadounidense se denomina «dominio eminente» o «expropiación». Aparecen otros dos contextos que se señalan a medida que surgen: la valoración legal a efectos del impuesto local sobre bienes inmuebles, y las disputas sobre la tenencia y la divulgación de información en los casos de Nueva Zelanda. Cada apartado dedicado a un país comienza nombrando su propio contexto; no debe darse por sentado que una afirmación realizada en un contexto sea válida en otro.

Las fuentes primarias son el Instituto de Información Jurídica de Australasia ([austlii.edu.au](http://austlii.edu.au)) y el Instituto de Información Jurídica de Nueva Zelanda ([nzlii.org](http://nzlii.org)); las bases de datos de sentencias publicadas del Tribunal de lo Inmobiliario y Medio Ambiente de Nueva Gales del Sur ([lec.nsw.gov.au](http://lec.nsw.gov.au)), el Tribunal de la Tierra y el Tribunal de Apelación de la Tierra de Queensland ([queenslandjudgments.com.au](http://queenslandjudgments.com.au)), y el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria; y, en el caso de Nueva Zelanda, las resoluciones del Tribunal de Valoración de la Tierra publicadas por el Ministerio de Justicia ([justice.govt.nz](http://justice.govt.nz)), junto con la base de datos de sentencias de los tribunales superiores. Se utilizan comentarios secundarios procedentes de la práctica profesional australiana y neozelandesa para identificar las resoluciones, pero no como referencia para su contenido.

Todas las resoluciones consideradas como referencia en este documento se han leído en inglés, que es el idioma de los tribunales de ambas jurisdicciones analizadas; el caso de la granja solar de Queensland, que se recoge a continuación tal y como se ha identificado —sin haber sido verificado—, se basa en informes de segunda mano y no se ha leído. No se ha utilizado ninguna traducción automática, por lo que no se incluye aquí ningún aparato de procedencia de la traducción; las entregas sobre el sur, el sudeste y el este de Asia, así como sobre Oriente Medio & el norte de África en este número explican dicho aparato y lo utilizan. Cuando aparece una nota de «Fuente» a continuación, remite al comentario en inglés consultado para el artículo.

Las referencias a sentencias que figuran en el presente documento deben contrastarse con el informe oficial del tribunal 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.*

Australia y Nueva Zelanda se informan conjuntamente. Ambos países cuentan con sistemas de indemnización basados en el derecho consuetudinario y con un código legislativo bien desarrollado, y sus sentencias de este periodo se clasifican según la finalidad de cada uno de ellos. Las cantidades expresadas en dólares se refieren a dólares australianos, salvo que se indique lo contrario (\$).

### Australia

Los artículos de la revista australiana «» que figuran en esta sección tratan sobre la indemnización por la expropiación de terrenos. (Otro asunto australiano —la cuestión de la valoración legal de los parques solares de Queensland— se recoge al final de la sección dedicada a Nueva Zelanda, donde se señala al respecto.)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J).*** Tras la remisión —lo que en la práctica estadounidense se denomina «remand»— por parte del Tribunal de Apelación de Nueva Gales del Sur ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR

233, 9 de diciembre de 2024), el Environment and Land Court volvió a fijar la indemnización por los terrenos de Luddenham Road expropiados para la autopista M12, concediendo \$38,353,979,78, más intereses, frente a una resolución original de aproximadamente \$9,75 millones.

La cuestión jurídica corresponde al Tribunal de Apelación, que en diciembre de 2024 dictaminó que el «fin público» cuyo efecto sobre el valor debe ignorarse en virtud de la Ley de Propiedad de Nueva Gales del Sur (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*) —una «exclusión del proyecto», lo que en la terminología estadounidense se conoce como la «regla de la influencia del proyecto» o la «regla del alcance del proyecto»— debe estar vinculada a la función legal de la autoridad adquirente —en este caso, la construcción, explotación y mantenimiento de la autopista M12 en concreto, y no del programa de infraestructuras del oeste de Sídney en su conjunto — y, sobre esa base, anuló la resolución original y remitió el asunto. En la resolución de remisión (10 de marzo de 2026), el juez Duggan aplicó esa decisión; en cuanto a la causalidad, el Tribunal determinó que fue el Aeropuerto de Sídney Occidental, y no el proyecto M12, lo que provocó la recalificación en virtud del instrumento de planificación «Aerotrópolis», por lo que el terreno se valoró según la calificación de «zona empresarial» vigente en la fecha de adquisición, en lugar de aplicarse un descuento por su calificación como «zona rural».

*Implicaciones para los tasadores.* El caso es un ejemplo práctico de la distinción entre el efecto de un proyecto sobre el valor y el efecto de un programa regional más amplio sobre el valor. Cuando se indica a un tasador que no tenga en cuenta el proyecto, el alcance de «el proyecto» es una cuestión de hecho con una consecuencia muy importante para la valoración —en este caso, aproximadamente un factor de cuatro—. El informe del tasador debería indicar qué fin público se ha dejado de tener en cuenta y en qué se basa esa decisión, en lugar de tratar dicha omisión como un ajuste único e indiferenciado.

**Fuente de :** Lander & Rogers, sobre la interpretación que hace el Tribunal de Apelación del «fin público», y Colin Biggers & Paisley, sobre la indemnización tras la devolución del caso (comentario; leer en inglés):  
<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>  
[https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-\\$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition](https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition).

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** El Tribunal de la Propiedad (17 de diciembre de 2025) fijó el valor del terreno en \$5 800 000, con una indemnización por perturbación (\$) de 73 192,50 (en Estados Unidos, indemnizaciones por reubicación) sobre un inmueble mejorado destinado a mejorar el estilo de vida, frente a una reclamación de \$11 250 000 basada basada en un método de suma y en un argumento de «valor especial inverso»; el tasador del demandado había fijado la cifra en \$6 000 000, y se prefirió la comparación directa. El Tribunal de Apelación Inmobiliaria (22 de abril de 2026) no encontró ningún error en el rechazo del método de suma y sostuvo que el principio de la «estimación generosa» solo se aplica cuando se trata de dos resultados igualmente plausibles; no se trata de inclinar la balanza a favor del propietario cada vez que las cifras difieren. Una otra resolución ([2026] QLC 2) ordenó el reembolso de \$329 422,01 de un anticipo pagado por encima de la indemnización concedida, más los intereses.

*Implicaciones para los tasadores.* Un tribunal de apelación que revise una resolución sobre indemnización no sustituirá su propia valoración a menos que se detecte un error en el razonamiento del juez de primera instancia; por lo tanto, la labor del tasador en primera instancia es lo que determina el resultado del caso.

**El año del Environment and Land Court.** Las resoluciones sobre indemnizaciones de Nueva Gales del Sur correspondientes al periodo 2025-26 constituyen el conjunto más extenso de jurisprudencia sobre expropiación en el marco del derecho consuetudinario de este estudio, y casi todas ellas giran en torno a una misma cuestión: ¿qué calificación urbanística habría tenido el terreno de no ser por el interés público?

**Normativa urbanística subyacente en todo el caso: *Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72*.**

En el asunto *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138, el Tribunal, en su calidad de tasador judicial, rechazó la distinción entre «terrenos urbanizables y no urbanizables» y adoptó un enfoque basado en la zonificación subyacente — 12 594 m<sup>2</sup> de terreno residencial a \$480/m<sup>2</sup> y 19 702,6 m<sup>2</sup> de terreno protegido a \$150, menos un cinco por ciento en una sola línea — lo que da como resultado \$8 550 485,50 y una indemnización de \$8 644 370 frente a los \$5 136 696,97 del Tasador General \$. En *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163, las partes acordaron las cifras según el supuesto — \$3 682 500 si fuera rural, \$12 717 000 si fuera residencial— y el Tribunal concluyó que, dejando de lado el fin público, el terreno habría sido residencial. En el caso *UPG 72* [2025] NSWLEC 29, la resolución fue en sentido contrario: el fin público consistía en un canal de drenaje y un hábitat para ranas; se determinó que la zonificación subyacente era de conservación, con unos 500 m<sup>2</sup> de uso residencial, y la indemnización de \$1 235 521,20 fue *inferior* a la oferta de \$2 494 984,44 — el ayuntamiento, no obstante, pagó las costas ([2025] NSWLEC 77).

**Causalidad, en ambas direcciones: *Telado , Nicolaou , Roberts Jones . Telado v Sydney***

*Metro* [2025] El NSWLEC 42 adjudicó \$ 54 315 085,65 y \$ 146 815 085,65 por dos solares de oficinas en Sidney frente a ofertas de \$ 49,6 millones y \$ 128,1 millones, sosteniendo que una sin Metro West, por lo que no debía dejarse de tener en cuenta. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 aceptó un precio acordado de \$ 950/m<sup>2</sup> y un valor de mercado de \$ 27 000 000, pero rechazó una reclamación por la disminución del valor del residuo tras un cambio de calificación urbanística, al no haber sido causada por el interés público, y denegó el impuesto de timbre y los costes de financiación como perjuicio. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, sobre una resolución del Tasador General de \$ 74 670 732, realizó un análisis comparativo «antes y después» en \$ 265 y \$ 240,64 por metro cuadrado y sostuvo que la ubicación de un corredor de transporte no se debía a la finalidad pública. En cada uno de ellos, la tarea del tasador consistía en identificar qué cambios en el mercado se debían al proyecto y cuáles no, y el Tribunal ha establecido los límites caso por caso.

**Valor especial no demostrado, y una acera en \$ 20 000. *Eddie Arnott v Sydney Metro***

*(No 4)* [2025] NSWLEC 103: una tienda en régimen de propiedad horizontal reclamada en \$ 6 millones a \$ 7,4 millones, incluido un valor especial de hasta \$ 4 501 000 por la ocupación conjunta con otros locales del propietario; las pruebas eran «en el mejor de los casos, no concluyentes», y la indemnización fue de \$ 1 102 000 frente a los \$ 890 000 del adquirente, calculados sobre la base de los ingresos capitalizados. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: se consideró que un derecho de paso extinguido, reclamado por un importe de \$ 11 550 000 sobre la base de una capitalización «antes y después», había tenido en cuenta el interés público de forma inadmisibles; el valor de mercado era nominal, de \$ 20 000, y el total, \$ 162 124,10, incluyendo las molestias.

**Queensland: los precios de liquidación no son comparables.**

En el caso «*DZY B*» [2026] QLC 10, se valoró una parcela residencial en \$520 000, con \$29 193,19 en concepto de perturbación; se rechazó el uso por parte del solicitante de los propios acuerdos de la autoridad constructora como

comparables, ya que dichas cifras incluían la perturbación y no se trataba de ventas de mercado. *Robke* [2025] QLC 3 fijó \$978 527,86 en una reclamación basada casi íntegramente en conceptos de perturbación, admitidos o rechazados uno por uno — se rechazaron \$220 736 por un concepto, y \$8 158,23 en concepto de honorarios de abogados, ya que se gastaron en intentar impedir la expropiación, no en preparar la reclamación.

*Implicaciones para los tasadores.* El tribunal de Nueva Gales del Sur plantea la cuestión subyacente del suelo de forma más explícita que cualquier otra jurisdicción incluida en este estudio, y la resuelve con una valoración propia. Un tasador que comparezca ante dicho tribunal no está ofreciendo una opinión para que el tribunal la acepte o la rechace; el tribunal elaborará su propia cifra a partir de los componentes, y los componentes son lo que deben aportar las pruebas. El caso *UPG 72* es el ejemplo que hay que mostrar a un cliente que piense que una reclamación de indemnización no puede quedar por debajo de la oferta. Su tratamiento de las costas —el ayuntamiento pagó las costas aunque la indemnización concedida fuera inferior a su oferta— refleja el principio de que un derecho legal a indemnización no debe verse mermado por una resolución adversa sobre las costas, lo que afecta al cálculo del riesgo que el tasador del demandante debe explicar al cliente que le ha encargado el encargo.

**Fuente** — Todo ello extraído de los textos oficiales de la jurisprudencia de Nueva Gales del Sur y de las sentencias de Queensland — Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>; Eddie Arnott: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate (remitente): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> y <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>.

## Nueva Zelanda

*Nota sobre la cobertura.* Las bases de datos de sentencias de Nueva Zelanda, las resoluciones del Tribunal de Valoración Catastral y las propias páginas de búsqueda de los tribunales no estaban accesibles durante la primera ronda de verificación de este departamento, al igual que los tribunales de Victoria, Australia Occidental, Australia Meridional y de la Commonwealth; el material australiano mencionado anteriormente corresponde únicamente a Nueva Gales del Sur y Queensland. Desde entonces, la propia página web de los tribunales ha publicado la sentencia del Tribunal de Apelación en el caso «*Liow v Martelli*», que se ha consultado; no se ha podido acceder al texto de la Ley de Obras Públicas y la exposición legal que figura a continuación se basa en el conocimiento práctico que tiene de ella este departamento.

Los casos de la de Nueva Zelanda abarcan diversos contextos y se han clasificado en consecuencia: indemnización en virtud de la Ley de Obras Públicas, autorización para realizar modificaciones en el marco de un régimen de arrendamiento cruzado, una demanda por engaño en la información facilitada por el vendedor (asunto *Wang v Vanifatova*, incluido más adelante en el apartado de daños y perjuicios por contratos privados) y la reforma de el procedimiento de adquisición. También se recoge al final de esta sección un asunto de valoración legal de Queensland (Australia) .

**Indemnización en virtud de la Ley de Obras Públicas — principios de valoración.** El principio rector para los terrenos expropiados en virtud de la Ley de Obras Públicas de 1974 (*Public Works Act 1981*) es que el valor es la cantidad que se esperaría obtener por el terreno si se vendiera en el mercado libre por un vendedor dispuesto a vender a un comprador dispuesto a comprar, con dos salvedades establecidas: en virtud del artículo 65, los terrenos para los que no existe una demanda general ni un mercado y que se utilizan para un fin especial pueden valorarse en función del coste razonable de su reposición equivalente (indemnización al coste de sustituir el inmueble por una —el análogo del método del coste—), y cualquier aumento o disminución del valor derivado de la perspectiva de la obra pública no debe tenerse en cuenta. El Tribunal de Valoración Catastral, constituido en virtud de la Ley de Valoración de la Propiedad de 1996 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*), resuelve las reclamaciones tanto contra las indemnizaciones previstas en la Ley de Obras Públicas como contra las valoraciones catastrales (los valores catastrales utilizados para los impuestos locales sobre la propiedad —«rates»— en los sistemas de la Commonwealth; no se trata de calificaciones crediticias).

*Implicaciones para los tasadores.* Al igual que en el caso de la disposición de Nueva Gales del Sur, tal y como se interpreta en el caso «*Goldmate*» (), el alcance de los trabajos que no se han tenido en cuenta es una cuestión con consecuencias directas para la valoración, y el informe debe indicar qué elementos no se han tenido en cuenta y en qué se ha basado dicha decisión.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16 de abril de 2026).** El Tribunal de Apelación descartó el criterio establecido en el caso «*Smallfield v Brown*» (1991), que durante más de tres décadas había regulado el consentimiento para realizar modificaciones en los títulos de arrendamiento cruzado —una forma de tenencia neozelandesa en la que los propietarios ostentan conjuntamente el dominio absoluto del terreno subyacente y cada vivienda se mantiene en virtud de un contrato de arrendamiento otorgado por los copropietarios—. Según el caso *Smallfield*, el consentimiento solo podía considerarse denegado de forma injustificada cuando el beneficio para la parte que solicitaba el cambio fuera sustancial y la modificación no causara más que un perjuicio insignificante al vecino. Los demandados habían solicitado el consentimiento para una ampliación de una sola planta, una piscina enterrada y una terraza adyacente; los recurrentes, sus vecinos en el mismo título de arrendamiento cruzado, se negaron. Confirmando la sentencia del Tribunal Superior Tribunal y desestimando el recurso, el Tribunal de Apelación sostuvo que «*Smallfield*» era erróneo desde el punto de vista jurídico: la redacción de la cláusula de modificaciones no contiene esas restricciones, y estas no son adecuadas para su contexto y finalidad. El criterio es ahora una evaluación contextual de la razonabilidad, sopesando el beneficio para el solicitante frente al perjuicio real para el opositor.

*Repercusiones para los tasadores.* Se suele informar que Nueva Zelanda cuenta con un número muy elevado de títulos de propiedad con arrendamiento cruzado, especialmente en Auckland, cuyo valor, según se suele informar, se ha visto deprimido por la dificultad para obtener el consentimiento necesario para realizar modificaciones o ampliaciones. *Smallfield* constituía una parte sustancial de esa dificultad: un vecino podía negarse a dar su consentimiento si demostraba un perjuicio más que insignificante, lo cual supone un umbral muy bajo. Sustituirlo por un criterio de razonabilidad aumenta la probabilidad de que una modificación concreta pueda llevarse a cabo y, por lo tanto, influye directamente en el descuento que conlleva un título de arrendamiento cruzado frente a un dominio absoluto equivalente. Los tasadores que aplican un ajuste porcentual fijo para la tenencia en arrendamiento cruzado deberían revisar su fundamento: el ajuste se calibró en función de un criterio jurídico que ya no existe.

**Otras resoluciones identificadas, aún sin verificar.** Un estudio sobre los litigios inmobiliarios en Nueva Zelanda en 2026 también identifica *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , sobre la reparación por el incumplimiento del plazo de renovación de un contrato de arrendamiento comercial en virtud de los artículos 261 y 264 de la Ley de Derecho Inmobiliario , en el que se renovó el contrato de arrendamiento, pero cualquier revisión del alquiler se retrotrajo, de modo que el arrendatario no obtuvo ningún beneficio por la notificación tardía; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , sobre reclamaciones de indemnización y disposición a llegar a un acuerdo; y *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , sobre la recuperación de terrenos forestales de la Corona y la indemnización en virtud de la Ley de Activos Forestales de la Corona . Cada uno de ellos se traslada para su verificación con el informe oficial antes de que se considere como jurisprudencia vinculante en este departamento.

**Reforma de la Ley de Obras Públicas.** Se ha anunciado un programa de reforma que eliminaría al Tribunal Medioambiental del proceso de expropiación para los proyectos designados como prioritarios e introduciría incentivos económicos para los propietarios de terrenos que acepten llegar a un acuerdo anticipadamente. La propuesta modifica el foro y la postura negociadora, pero no la cuantía de la indemnización.

*Implicaciones para los tasadores.* Los pagos en concepto de incentivos no forman parte del valor de mercado y deben declararse por separado. Un tasador cuya cifra se utilice como base para un acuerdo con incentivos debe dejar claro que el incentivo no es un componente del mercado y que no sirve como prueba del mismo para ningún otro inmueble.

**Identificado pero no verificado: el carácter legal de los terrenos ocupados por una instalación de generación solar.** Informes jurídicos de junio de 2026 señala que un tribunal de apelación de Queensland desestimó un recurso contra la valoración legal de lo que se describe como el mayor parque solar del país —es decir, de Australia— y señaló que la Ley de Valoración de la Propiedad de Queensland (*Land Valuation Act 2010*) debería modificarse para aclarar el significado de «fin urbano». La cuestión es relevante porque la calificación como urbano o no urbano determina la base legal del valor según la Ley de Valoración de Bienes Inmuebles de Queensland (*Land Valuation Act 2010*) —valor del terreno para los terrenos urbanos, valor sin mejoras para los terrenos no urbanos —y la diferencia entre ambas bases puede ser sustancial: el valor sin mejoras excluye todas las mejoras, incluido el desarrollo urbanístico, mientras que el valor del terreno incluye las obras invisibles del terreno, por lo que el valor del terreno suele ser el más elevado.

El departamento no ha podido verificar la resolución. El Instituto de Información Jurídica de Australasia denegó el acceso automatizado; el Servicio de Sentencias de Queensland exige un cliente programado que este departamento no utiliza; y el informe de la prensa jurídica está protegido por suscripción. Por lo tanto, el nombre del caso, la referencia y la fecha siguen sin confirmarse, y el asunto se registra aquí como una cuestión identificada en lugar de como jurisprudencia. Es la máxima prioridad para la próxima entrega, y la vía más obvia es la consulta manual de las propias sentencias publicadas por el Tribunal de Apelación.

*Por qué merece la pena registrarlo, aunque no esté verificado.* Una cuestión relacionada —si la calificación legal de un terreno se rige por su designación urbanística o por su uso real— surge en el caso « *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* » (), tal y como se informa en el informe dedicado al sur de Asia de este número.

**Fuentes** de : Ley de Obras Públicas de 1981, artículo 62 (*Assessment of compensation* ) y artículo 65 (terrenos para los que no existe una demanda general), texto oficial consolidado (el artículo 62 se ha consultado en inglés

en una primera revisión; no estaba disponible en el momento de la publicación): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html> ; Resoluciones del Tribunal de Valoración de Terrenos: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/> . En una resolución dictada al amparo de la Ley, *Edwards v Minister for Land Information* (29 de noviembre de 2024) se concedió una indemnización total de \$ s neozelandeses 296 960 por los terrenos expropiados y por los perjuicios causados (en Estados Unidos, «daños por separación» o «daños al resto») al resto de los terrenos.

## 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.*

**Atribuir la misma ponderación a todos los casos comparables no constituye un error de derecho:** *Valuer General v Esperia Court* . [2026] NSWCA 30, 17 de marzo de 2026. El Tribunal de Apelación desestimó el recurso del Tasador General contra ocho reevaluaciones del valor catastral de Strathfield ([2025] NSWLEC 104): otorgar el mismo peso a todas las ventas comparables ajustadas y adoptar una tasa situada entre la mediana y la media de las cifras ajustadas es una cuestión de criterio de valoración, no de derecho. Los valores redeterminados oscilaban entre \$ 1 460 580 y \$ 15 934 000.

**El uso óptimo y mejor es el uso actual:** *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*. [2026] NSWLEC 32, 27 de marzo de 2026. Se confirmó un valor del terreno de \$52 000 000 a 1 de julio de 2023 se confirmó partiendo de la base de que el uso más alto y óptimo del terreno era su uso actual como fundición de aluminio; la alegación del contribuyente a favor de un valor del terreno para desarrollo industrial de \$32 830 000 fue desestimada. Un inmueble con una finalidad específica cuyo mejor uso es el que ya tiene se valora en función de ello, y la cifra inferior correspondiente a una alternativa hipotética no la sustituye.

**Queensland: el tasador como defensor y el error en el informe de la otra parte.** En el caso *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2, confirmado en [2026] QLAC 4, el tasador de los recurrentes había actuado como su agente y defensor y había infringido las normas sobre el testimonio pericial; no se le concedió ningún peso a su testimonio y los recursos fueron desestimados. En *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5, el contribuyente cumplió con su obligación de prueba frente a una «\$» de 1 350 000 emitida, al demostrar que el tasador del Valuer-General había excluido erróneamente una venta comparable; su propio tasador también había cometido un error en otra venta, y la apelación cruzada del Tasador General fue desestimada. Y en *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 se redujeron dos valoraciones de solares en Gold Coast: la de 80 Marine Parade a \$52 820 000 desde una cifra emitida de \$54 500 000, y 66 Marine Parade a \$47 040 500 desde \$47 500 000 — el propio tasador del Valuer-General había defendido cifras superiores a las publicadas: \$55 500 000 y \$49 500 000.

**Notas breves.** *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: \$ Se prefiere una densidad de 1.805 por metro cuadrado de superficie bruta de planta; la cifra publicada en \$ 63.843.435 no parece excesiva. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, confirmado en [2026] NSWLEC 12: \$ 2.100/m<sup>2</sup> con un descuento del cinco por ciento por riesgo de inundación; la selección y los ajustes de los inmuebles comparables es una cuestión de hecho, no de derecho. *Jensen* [2025] QCA 102: un valor sin mejoras de \$ 600 000 se contrapuso a un valor emitido de \$ 640 000. *Walker Road* [2025] QLC 19: se aplicó la concesión agrícola y el valor se redujo a \$ 1 200 000.

*Implicaciones para los tasadores.* Dos de ellas se refieren al tasador más que al valor, y son las que hay que recordar. El caso « *Cost* » desestimó a un tasador cuya prueba no se tuvo en cuenta porque había actuado como agente y defensor de sus clientes. El caso « *Calardu* » demuestra que un propietario no necesita demostrar la cifra correcta para ganar la primera fase: basta con demostrar que la tasación defendida por el Tasador General se basa en un error —en este caso, un bien comparable omiso por error— es suficiente, incluso cuando el propio tasador del propietario haya cometido un error en otro aspecto.

**Fuente** — Esperia Court: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> y <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>; Tomago: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; Cost: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> y <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; Calardu: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; Ocean Plaza: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; Karimbla: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; Boensch: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; Jensen: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; Walker Road: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>. Todos los textos son oficiales.

## 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.*

**La aseguradora de los tasadores se desentiende: *Aquamore Finance v Castles Valuers*** . [2026] NSWSC 248, 20 de marzo de 2026. Una entidad crediticia contaba con una sentencia de conformidad de \$ 400 000 contra los tasadores por una valoración negligente «como si estuviera terminada» —\$ 4,8 millones de parcelas hipotéticas subdivididas, menos \$ 600 000 en concepto de costes, presentada como \$ 4,2 millones «tal y como está». Se consideró que las aseguradoras de responsabilidad civil profesional de los tasadores tenían derecho a acogerse a una exclusión de la póliza y no estaban obligadas a indemnizar, por lo que la moción del prestamista fue desestimada. El tasador era responsable; la póliza no cubría el siniestro; el prestamista cuenta con una sentencia que la póliza no financiará.

**Nota breve.** *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: se denegó una medida cautelar contra la venta por parte del acreedor hipotecario, que se había fijado en \$ 2,65 millones sobre una tasación de \$ 3,625 millones, ya que ni siquiera una venta \$ 500.000 a \$ 600.000 no habría subsanado el déficit de refinanciación.

**Fuente** — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>. Textos oficiales.

## 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.*

**Dos sentencias, ambas centradas en la función más que en la cuantía.** El caso « » ( *Aquamore v Castles Valuers* ), mencionado anteriormente en el apartado «Préstamos », es el único en el que se ha constatado una valoración negligente en este periodo —una cifra «como si

estuviera completa» presentada «tal cual»— y la lección que se desprende es que la base del valor indicada en el informe constituye la totalidad del caso. Y el caso *Cost v Valuer-General*, incluido en la sección «Fiscalidad», desestimó el caso de un tasador que actuó como agente y defensor de sus clientes y luego prestó declaración como perito de estos: no se le concedió ningún peso a su testimonio y se desestimaron los recursos. No se localizó ninguna otra sentencia de 2025-26 sobre la responsabilidad de un tasador en las bases de datos accesibles; no se pudo acceder a los tribunales de la Commonwealth ni a las bases de datos de Victoria y Nueva Zelanda.

## 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.*

*No decisions in this category this quarter.*

*Nota de verificación.* El Tribunal Federal de Circuito y de Familia de Australia publica sus sentencias a través de bases de datos a las que no se pudo acceder durante el proceso de verificación de este departamento, y ningún tribunal estatal tiene competencia sobre las consecuencias económicas del divorcio. La ausencia de resoluciones australianas en materia de derecho de familia en este contexto se debe, por lo tanto, a una falta de acceso, y no a una conclusión sobre la jurisprudencia.

## Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

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

**Se ordena a los albaceas que obtengan una valoración real: *Wagner v Wagner*.** [2026] QSC 139, 18 de junio de 2026. En relación con una reclamación de manutención familiar, los albaceas no habían cumplido con su obligación de presentar ante el tribunal valoraciones adecuadas de los terrenos y la participación accionarial, por lo que se les ordenó obtener valoraciones formales completas de dos inmuebles de Queensland, incluyendo cualquier concesión minera. La cifra facilitada por el propio albacea no constituye una prueba del valor, y el tribunal no basará en ella su decisión sobre la adecuación de la provisión.

**Nota breve.** *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: la valoración de un derecho vital (\$) por valor de 657 000 realizada por un tasador no podía reducir el valor imponible de una transmisión patrimonial, ya que, según su interpretación correcta, el testamento no creaba ningún derecho vital. La valoración era válida; el derecho que valoraba no existía.

**Fuente** — Wagner: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>; Morgan: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>. Textos oficiales.

## 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.*

**Terrenos cedidos por una fracción de su valor: *Re Gerringong Storage*.** [2025] NSWSC 302, 2 de abril de 2025. Los terrenos se transfirieron fuera de la empresa por un importe de \$877 500, frente a valoraciones que oscilaban entre \$2 200 000 y \$4 500 000; la evidencia de \$/m<sup>2</sup> descartó las ventas regionales por su tamaño. Se procedió a la liquidación por motivos de justicia y equidad y se concedió una indemnización monetaria. La diferencia entre el precio de transferencia y la valoración más baja constituyó la opresión.

**No se aplica un descuento por minoría tras un caso de opresión, y la fecha es la de la resolución: *Re Lanmar (No 2)*.** [2026] NSWSC 800, 10 de julio de 2026. La compra a un valor conocido resultó imposible porque las pruebas de valoración no establecían el valor de las acciones, por lo que se nombró a un administrador judicial para llevar a cabo la venta; el Tribunal reiteró que, tras una situación de opresión, un descuento por minoría suele ser inadecuado y que la fecha de valoración suele ser la fecha de la resolución.

**Nota breve.** *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: una empresa conjunta al 50/50 que poseía un terreno para desarrollo valorado en \$ 4 740 000; el precio de la compra se fijó tomando como referencia la oferta pública del demandante, con una prima del 18,67 por ciento sobre dicha cifra. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: una cláusula del acuerdo de accionistas que imponía un descuento adicional del 10 % fue declarada nula por constituir una penalización, ya que los expertos coincidieron en que los descuentos por falta de control y por comerciabilidad eran, por lo demás, adecuados para una participación minoritaria —un negocio comercial, no inmobiliario—, pero la cuestión de la penalización se aplica a cualquier fórmula de compra total.

*Implicaciones para los tasadores.* Australia e Inglaterra han convergido: tras la opresión, no hay descuento por minoría y el valor se fija en la fecha de la orden. *Azzurri* añade un argumento que los casos ingleses no han tenido que plantear: que un descuento contractual puede ser anulado por considerarse una penalización, de modo que una fórmula que las partes hayan redactado por sí mismas tampoco está a salvo de la intervención judicial.

**Fuente** — Gerringong: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; Lanmar: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; Lamrock: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; Azzurri: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>. Textos oficiales.

## 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.*

**El estigma sin pruebas no es nada: *Owners SP 16460 v Hunter Water*.** [2025] NSWSC 1029, 10 de septiembre de 2025, confirmado por [2026] NSWCA 184. La rotura de una tubería principal inundó una urbanización de adosados; \$se concedieron 1 161 841,92 por daños materiales. Se desestimó de plano una reclamación por disminución del valor de \$20 000 por casa adosada como «estigma» de la inundación: no había pruebas que vincularan el aumento de las primas de seguro con la inundación, y no había «nada en la reclamación por estigma que justificara indemnización alguna». No se solicitó al Tribunal de Apelación que modificara esa decisión.

*Implicaciones para los tasadores.* Léase esto junto con el caso alemán de la casa de vacaciones que se recoge en la sección dedicada a Europa, en el que se denegó la aplicación de una penalización tras

una reparación adecuada por falta de pruebas en las que basarla. Dos tribunales, dos continentes, la misma norma: la disminución de residuo es una conclusión de hecho sobre el comportamiento del comprador, y una cifra redonda por unidad no constituye una conclusión de hecho.

**Nota breve.** *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: sustitución del revestimiento combustible de la fachada de un hotel; indemnización por daños y perjuicios por la retirada y sustitución repartida entre varios proyectos, evaluada en \$ 285 662 y recuperada en un setenta y cinco por ciento. No se localizó ninguna resolución de ese período sobre la reposición frente al valor de indemnización, sobre el infraseguro, ni sobre los proyectos de Nueva Zelanda relativos a terremotos y estanqueidad; no se pudo acceder a las bases de datos de Nueva Zelanda.

**Fuente** — Hunter Water: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> y <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>; Star: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>. Textos oficiales.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — engaño por parte de los agentes del vendedor.** Una vivienda adosada de dos plantas situada en una urbanización con régimen de propiedad por unidades ( ), en la que la «propiedad por unidades» es la forma de propiedad horizontal vigente en Nueva Zelanda: titularidad individual de la unidad con propiedad común compartida), terminada en 2002, revestida con un material monolítico fijado directamente a la estructura de madera y con una terraza en la planta superior identificada como fuente de filtraciones de agua, tenía un historial de problemas de estanqueidad que se remontaba a 2014 y se le habían realizado obras de reparación en 2015. Durante el periodo de diligencia debida de tres días laborables del comprador, los familiares del vendedor, que actuaban como sus agentes, revelaron únicamente una inspección visual de 2014 y ocultaron una inspección del edificio de junio de 2020 obtenida por un posible comprador anterior. Los magistrados Collins, Mander y Becroft confirmaron las conclusiones de engaño contra los agentes a título personal, condenándoles, junto con el vendedor, a pagar \$ 495,190 de Nueva Zelanda en concepto de costes de reparación, \$ 26,580,45 en concepto de pérdidas consecuentes y \$ 30,000 en concepto de daños y perjuicios generales (la composición del tribunal y la cuantía exacta se basan en informes secundarios, no verificados con la sentencia).

*Implicaciones para los tasadores.* La cuantificación de los daños y perjuicios es el punto de interés. La indemnización se basa en el coste de la reparación, y no en la diferencia entre el precio pagado y el valor del inmueble en su estado real, y ambas cifras no coinciden. Cuando se encarga a un tasador un caso de reclamación por falta de divulgación, la base sobre la que se formula la reclamación determina qué es lo que se solicita, y la distinción debe quedar clara en las instrucciones, en lugar de darse por supuesta. La sentencia confirma asimismo que una persona que actúe en lugar del vendedor puede incurrir en responsabilidad personal aunque la obligación de información recaiga en el propietario, lo que nos recuerda que el riesgo profesional en una transacción no se limita a quienes tienen la obligación formal.

## Estado de cobertura y finalización

Esta primera entrega aún no está completa. A continuación se enumeran los temas que se tratarán en la próxima entrega y que no se han abordado aquí: las resoluciones sobre expropiación en Victoria y Australia Occidental; los recursos contra la tasación catastral y el impuesto sobre bienes inmuebles en los estados australianos distintos de Nueva Gales del Sur y Queensland; las de Nueva

Zelanda correspondientes a 2026, que requieren una búsqueda directa en la base de datos de resoluciones del Ministerio de Justicia; y el tratamiento de la divulgación de información sobre terrenos contaminados y riesgos naturales en las pruebas de valoración en ambas jurisdicciones, un tema que está evolucionando rápidamente y que probablemente merecerá un análisis específico.