

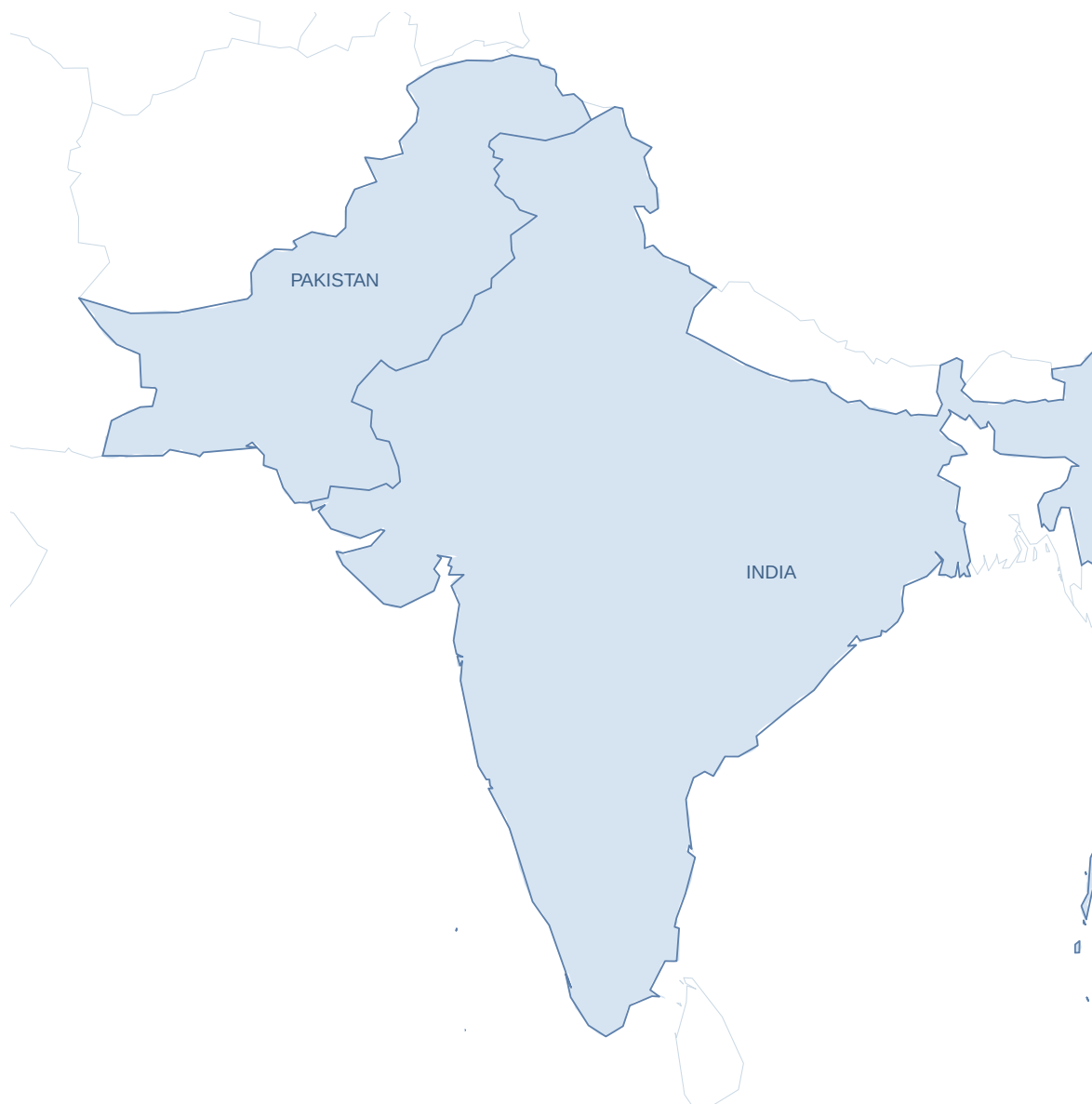
Casos judiciales recientes en el sur de Asia: India, Pakistán

Resoluciones judiciales recientes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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 al sur de Asia, que abarca la India y Pakistán. Al igual que en el estudio sobre Oceanía incluido en este número, una entrega inicial abarca un periodo más amplio que un solo trimestre: analiza los acontecimientos que han tenido una relevancia práctica continuada hasta el tercer trimestre de 2026. Las entregas posteriores serán actualizaciones trimestrales.

Los contextos que se entremezclan en esta entrega se mencionan desde el principio. La mayor parte se refiere a la indemnización por expropiación — la adquisición de inmuebles privados por parte del Estado, lo que en la práctica estadounidense se denomina «dominio eminente» o «condena»— en ambos países, junto con una valoración del impuesto de timbre indio y una resolución india sobre la posesión en caso de título impugnado. A continuación, se incluyen entradas indias más breves

sobre la valoración subyacente a la venta en subasta por parte de un prestamista, la disciplina de un tasador registrado, los bienes inmuebles matrimoniales y la valoración de acciones en una compra total y en caso de insolvencia. Cada sección dedicada a un país comienza indicando su propio contexto; no debe darse por sentado que una afirmación realizada en un contexto sea válida en otro.

Las fuentes son las siguientes. En el caso de la India, el portal de sentencias del Tribunal Supremo de la India (INSC) y las citas neutrales, en las que se podía consultar el texto de la sentencia, el portal de resoluciones del Tribunal Nacional de Derecho Mercantil y, en los demás casos, informes jurídicos en inglés (LiveLaw y resúmenes para profesionales), tal y como se indica en el momento de su uso. En el caso de Pakistán, no se pudo acceder al sitio web del Tribunal Supremo; la información se basa en informes de prensa y, en el caso de una resolución, en una copia no oficial de la sentencia. Cuando una resolución solo se ha consultado en fuentes secundarias, así se indica.

Todas las fuentes de esta entrega se han leído en inglés, el idioma de los tribunales superiores de ambos países; no se ha utilizado ninguna traducción. Los dos párrafos siguientes recogen la práctica del departamento en lo que respecta al material leído en otro idioma. Se aplican a todo el tema y se mantienen aquí para las ediciones traducidas, pero ningún elemento de esta entrega entra dentro de su ámbito de aplicación.

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 un fallo judicial no es el fallo 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.

No hay texto alternativo en la lengua original. Es necesario dejar clara una consecuencia de la práctica mencionada anteriormente, 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 de las palabras del tribunal y nunca debe presentarse como tal. Cuando un término técnico aparece entre comillas, el término original se indica junto a él, en su propia grafía o en transliteración, y el original prevalece; el inglés es una explicación, no una reproducción del fallo.

El motivo de esta insistencia es un riesgo concreto. Si se elaborara una edición en el idioma de una sentencia analizada traduciendo este texto en inglés de nuevo a dicho idioma, el resultado sería un segundo cuerpo de 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 confusión. Este riesgo no se plantea en esta entrega, cuyas fuentes están todas en inglés; sí afecta a las entregas de este número que recogen sentencias dictadas en otros idiomas.

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 una resolución en el idioma en el que dicha resolución fue redactada.

No se debe dar por válido ningún dato de este estudio basándose únicamente en la descripción en inglés. Las citas de sentencias y las referencias legislativas 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.

India — fecha de valoración, selección de comparables y uso real

Los puntos relativos a la India se refieren a la indemnización por la expropiación de terrenos —su fecha de valoración y sus comparables—, junto con la valoración legal a efectos del impuesto de timbre y la situación de un poseedor en caso de título impugnado.

Modificación de la fecha de valoración por demora excesiva. En el caso *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 de enero de 2025, magistrados Gavai y Viswanathan), el Tribunal Supremo dictaminó que , aunque la indemnización por los terrenos expropiados se calcula habitualmente según el valor de mercado vigente en la fecha de la notificación preliminar (el primer aviso publicado por el Gobierno sobre la intención de expropiación — la fecha de valoración por defecto en la legislación india sobre expropiaciones) , un tribunal puede, con carácter excepcional, modificar la fecha de valoración cuando se haya producido una demora excesiva en la formulación o el pago de la indemnización . En el caso « *Vaz* », el Tribunal modificó la fecha de referencia —la fecha a la que se refiere el dictamen de valoración— de la notificación preliminar de 2003 a la resolución de 2019, lo que supone un cambio de dieciséis años, al observar que «el dinero es lo que el dinero compra» y que una indemnización retrasada dos décadas supondría una parodia de la justicia. La carga adicional recayó sobre el Estado y la junta de desarrollo industrial, en lugar de sobre el promotor del proyecto.

Aunque la sentencia se dictó antes del período que abarca principalmente esta entrega, se incluye el caso porque en él se establece el principio rígid y porque el departamento no ha encontrado una doctrina equivalente en las demás jurisdicciones analizadas.

Implicaciones para los tasadores. El tasador indio al que se le haya encargado un asunto de adquisición no puede dar por sentada la fecha de tasación indicada. Cuando la posesión es muy anterior a la resolución judicial, la fecha en sí misma es discutible, y un informe que se limite a emitir un dictamen a fecha de notificación podría estar respondiendo a una pregunta equivocada. Lo más prudente es realizar la valoración en ambas fechas y señalar la diferencia.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (12 de mayo de 2026) — los terrenos comparables deben ser de un tipo similar.** Los magistrados Sanjay Kumar y K. Vinod Chandran resolvieron un recurso de apelación derivado de la adquisición por parte de la de Carreteras de la India de 1,394 metros

cuadrados de terreno en el distrito de Nagpur para la ampliación de una carretera nacional. La autoridad competente consideró que el terreno era de uso agrícola y concedió una indemnización de Rs 161,63 por metro cuadrado. El propietario alegó que el terreno tenía un uso industrial y se basó en una escritura de compraventa de 2017 relativa a una parcela *residencial* de 195,09 metros cuadrados en la cercana aldea fiscal (*mouza*) de Saoner, a un precio de Rs 3,588 por metro cuadrado; también citó el «Ready Reckoner» —la tabla oficial de tasas orientativas de Maharashtra— con una tasa de Rs 2,020 por metro cuadrado. El árbitro aceptó que el terreno tenía un uso no agrícola y, mediante un laudo de 22 de noviembre de 2021, aplicó la cifra de Rs 3,588 que figuraba en la escritura de compraventa. El juez de distrito anuló el laudo; el la restableció. El Tribunal Supremo sostuvo que el artículo 26(1)(b) de la Ley de Derecho a una Indemnización Justa y a la Transparencia en la Expropiación, Rehabilitación y Reasentamiento, de 2013 exige que el precio medio de venta se deduzca de las escrituras de compraventa de un *tipo de terreno similar*, que los terrenos residenciales de otra localidad no son de un tipo similar a los terrenos destinados a uso industrial, y que el método previsto en dicho artículo no permite basarse en una única escritura de compraventa. El árbitro había «ignorado por completo» dichas directrices, y el laudo adolecía de ilegalidad manifiesta. El Tribunal aplicó, en su lugar, el artículo 26(1)(a) y fijó la indemnización en la cifra del «Ready Reckoner» de Rs 2,020 por metro cuadrado, en lugar de los Rs 3,588 del árbitro, con las prestaciones legales consiguientes.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de una norma legal relativa a la selección de comparables, y es inusualmente explícita. Lo que el Tribunal rechazó no fue un bien comparable inexacto, sino uno *inadmisibile*: un bien residencial de referencia no puede servir de prueba del valor de un terreno industrial, por mucho que se realicen ajustes, ya que la ley exige similitud de tipo en lugar de ajustes defendibles que compensen la diferencia. Los lectores de la sección «*Foundations*» de este número reconocerán este argumento. La entrada 010 sostiene que un conjunto de comparables que carece de variación en la característica relevante no puede identificar en absoluto la contribución de dicha característica, y que la solución consiste en modificar los datos en lugar del estimador. El artículo 26(1)(b) llega a la misma conclusión por vía legislativa: cuando el único ejemplar es del tipo incorrecto, la solución no es realizar ajustes, sino encontrar un ejemplar mejor. Cabe señalar también que el Tribunal no se limitó a dar preferencia a la cifra más baja, sino que sustituyó la base por otra diferente y derivada de forma independiente, el «Ready Reckoner», lo que en sí mismo nos recuerda que, al rechazar un ejemplo, el tasador necesita una alternativa positiva y no una mera crítica.

Fuente — la sentencia, 2026 INSC 480, de 12 de mayo de 2026 (leída en inglés): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; reseña de LiveLaw: <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Tribunal Supremo, 24 de agosto de 2026** — **lo que prevalece es el uso real, no el plan urbanístico.** Los magistrados Pardiwala y Vinod Chandran sostuvieron que la valoración a efectos del impuesto de timbre , en virtud de la Ley de Timbre de Rajastán de 1998 , depende del uso real del inmueble, y no de la clasificación zonal asignada a la zona por el plan director. Las instalaciones estaban registradas como fábrica en virtud de la Ley de Fábricas de 1948 y como industria en el Centro de Industrias del Distrito de Jaipur. El Tribunal Superior de Rajastán las había reclasificado como comerciales porque los productos manufacturados también se vendían in situ. El Tribunal Supremo anuló esa decisión, argumentando que los artículos fabricados deben venderse en algún lugar, y que venderlos en el propio lugar de fabricación — incluso al por menor— no convierte un uso industrial en uno comercial

. Se restablecieron las conclusiones originales de las autoridades competentes.

Implicaciones para los tasadores. La sentencia distingue entre dos conceptos que se suelen confundir fácilmente: la calificación urbanística asignada a un terreno y el uso que realmente se le da. A efectos de una valoración legal, prevalece este último. Esto tiene una aplicación evidente en el «» del uso óptimo y máximo, donde la designación urbanística es una prueba de lo que está permitido, pero no de lo que está ocurriendo, y ambas cosas divergen con más frecuencia de lo que reconocen los informes de valoración. También va en contra de un atajo habitual —interpretar la zonificación a partir del plan director y fijar el precio en consecuencia—, lo que, en este caso concreto, habría valorado el inmueble partiendo de una premisa de uso errónea y habría dado lugar a un impuesto considerablemente más elevado. Una cuestión relacionada con la caracterización se encuentra ante los tribunales australianos; véase la sección dedicada a Oceanía en este número.

Fuente de — LiveLaw (leer en inglés): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868 (agosto de 2026). El Tribunal Supremo dictaminó que, cuando existe una controversia de buena fe sobre la titularidad — respaldada por una posesión prolongada, escrituras registradas y modificaciones (inscripciones que actualizan el registro fiscal del Estado sobre quién es el titular del terreno)—, el Estado no puede recurrir al desahucio sumario como sustituto de una demanda de titularidad debidamente constituida.

Repercusiones para los tasadores. Una larga posesión, unida a una controversia sobre la titularidad, constituye un problema de comerciabilidad antes que un problema jurídico. La sentencia implica que no se puede expulsar administrativamente a dicho reclamante, lo que modifica sustancialmente la hipótesis que un tasador debe partir sobre el derecho que realmente se está valorando y sobre el periodo durante el cual se prolongará la controversia.

Fuente de — LiveLaw (leer en inglés): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

El caso de referencia más alto, no la media: *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 28 de julio de 2025. Cuando existen varios casos de referencia de terrenos similares, el caso de referencia *más alto y auténtico* determina el valor de mercado; solo se permite calcular la media cuando los precios varían de forma marginal. El Tribunal tomó como referencia un valor de 72 900 rupias por acre de marzo de 1990, dedujo un veinte por ciento por la diferencia entre una parcela pequeña y una de gran superficie, y aumentó la indemnización de 32 000 a 58 320 rupias por acre.

Implicaciones para los tasadores. Esto es lo contrario del instinto que inculca la mayor parte de la formación en tasación. Un tasador que calcula la media de una serie de inmuebles comparables está, según este razonamiento, subvalorando sistemáticamente al propietario, ya que la ley pregunta cuánto se obtendría por el terreno, y un vendedor dispuesto a vender lo hace al mejor postor, no a la media del mercado.

La fecha es la de la notificación: *Sumitraben Gamit y S.V. Global Mill*. La salvedad del artículo 26, apartado 1, de la Ley de 2013 fija la fecha de valoración en la notificación preliminar prevista en el artículo 11, y el 1 de enero de 2014 se aplica únicamente a los casos transferidos desde la Ley de 1894; se anuló una resolución del Tribunal Superior que utilizaba la fecha posterior fue

anulada (21 de abril de 2025). El asunto *S. V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9 de febrero de 2026) lo confirma para las sentencias dictadas después del 1 de enero de 2014.

Nota breve. En el caso de la circunvalación de Hyderabad, el Tribunal rechazó una subasta posterior a la notificación por considerarla poco fiable y se basó en seis escrituras anteriores a la notificación, aumentando la más alta en un veinte por ciento compuesto. *A tener en cuenta:* dos fuentes secundarias discrepan sobre la tasa resultante: un informe indica 44,64 lakh de rupias por acre en sustitución de los 1,35 crore de rupias del Tribunal Superior, mientras que la otra indica que las 1,35 crore de rupias se basaban en una deducción del setenta por ciento sobre un precio de salida; no se ha podido recuperar el texto oficial y la cuestión queda abierta. En el caso *Tarsem Singh* (2026 INSC 291, 25 de marzo de 2026; Surya Kant, presidente del Tribunal Supremo, y Ujjal Bhuyan, juez), sobre la petición de revisión presentada por la Autoridad, el Tribunal confirmó que las expropiaciones para la construcción de carreteras nacionales entre 1997 y 2015 conllevan una indemnización por daños morales e intereses, a pesar de la estimación de la Autoridad de que ello supondría una carga de unas Rs 29 000 crore, y a continuación estableció los límites. Solo los propietarios cuyos pedidos de indemnización estuvieran vigentes —pendientes ante uno de los órganos competentes— a partir del 28 de marzo de 2008 podrán reclamar indemnización moral, intereses e intereses sobre la indemnización moral; un propietario que haya presentado dichos conceptos indemnizatorios fuera de plazo solo tendrá derecho a intereses a partir de la fecha en que los reclamó; y las reclamaciones resueltas antes del 28 de marzo de 2008 no podrán reabrirse. Las cantidades ya abonadas no son recuperables.

Fuente — *Manohar*, PDF oficial del Tribunal Supremo: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order; *S. V. Global Mill*, PDF oficial: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order; *Sumitaben Gamit*, entrada en la base de datos: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600>; *Tarsem Singh*, sentencia (copia de Supreme Court Observer): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SC0.LR.Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

Pakistán: una medida generosa y una puerta estrecha

El contexto de esta sección es la indemnización por la expropiación de terrenos. Dos sentencias de 2026 apuntan en direcciones opuestas y, leídas conjuntamente, describen la postura pakistaní con mayor precisión que cualquiera de ellas por separado. Los procedimientos ante los tribunales superiores pakistaníes se llevan a cabo en inglés; en esta sección no se ha utilizado ninguna traducción.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Tribunal Supremo, 6 de julio de 2026 — «oro por oro, no por cobre»: lo que debe reflejar la indemnización.** Se tramitaron los recursos civiles 203-P a 206-P de 2023 y los recursos conexos de 2024 y 2025 fueron vistos el 24 de febrero de 2026 por los magistrados Muhammad Ali Mazhar y Musarrat Hilali; la sentencia, de unas veinte páginas y redactada por el magistrado Mazhar, se dictó el 6 de julio de 2026. El Tribunal Supremo desestimó todas y cada una de las apelaciones del gobierno de Khyber Pakhtunkhwa y confirmó el aumento de la indemnización, dictado por el Tribunal Arbitral y ratificado por el Tribunal Superior de Peshawar, por los terrenos del distrito de Swabi expropiados para la ampliación del Canal de Alto Nivel de Pehure. El Tribunal Arbitral había designado una comisión para realizar una inspección in situ con el fin de determinar el precio de mercado; el gobierno objetó que los terrenos agrícolas hubieran sido indemnizados como si fueran residenciales; y la resolución del Tribunal Superior incluía un veinte por ciento en concepto de indemnización por desposesión. El Tribunal

sostuvo que la facultad del Estado para expropiar inmuebles con fines públicos no es absoluta, y que los tribunales tienen el deber constitucional de garantizar que el propietario reciba una indemnización que refleje el valor real del inmueble, en lugar de una valoración arbitraria u obsoleta — al propietario, según el informe que la prensa atribuye a la sentencia, se le debe dar «oro por oro, no cobre». De ello se derivan tres proposiciones, cada una de ellas una instrucción de valoración:

- la indemnización debe reflejar el verdadero valor del mercado , y no solo la tarifa oficial del subcomisario;
- la autoridad debe tener en cuenta el potencial de desarrollo futuro del terreno y su uso probable; y
- cuando el proceso de expropiación se haya retrasado, el aumento de los precios del suelo y el efecto de la inflación durante el período de retraso deben reflejarse en la indemnización.

Implicaciones para los tasadores. La primera proposición distingue entre una tarifa administrativa y el valor del mercado: la tarifa del subcomisario es una cifra oficial práctica, pero se considera que no es lo que exige la ley. La segunda incorpora el potencial de desarrollo futuro del terreno y su uso probable a la valoración, junto con su uso actual. La tercera exige que, cuando la adquisición se haya retrasado, el aumento de los precios del suelo producido entretanto y el efecto de la inflación se reflejen en la indemnización, en lugar de recaer sobre el propietario expropiado. Una tabla oficial de tasaciones es una prueba de lo que el Estado está dispuesto a conceder, no del valor real del suelo. La formulación pakistaní es la más tajante de este estudio, y va de la mano de la negativa del tribunal keniano a permitir que una tasación privada sustituya al tasador del Gobierno sin que se haya demostrado un error: ambas jurisdicciones velan por el mismo vacío desde direcciones opuestas.

Fuente y nota bibliográfica. El título del caso, los números de recurso, la sala y la fecha de la vista se han extraído de una copia no oficial de la sentencia (el portal del Tribunal Supremo denegó el acceso): <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision> . Las conclusiones, la fecha de pronunciamiento y la expresión «oro por oro» se han extraído de informes de prensa de los días 6 y 7 de julio de 2026 (leídos en inglés): *The Nation* , <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> y <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc> ; *The Express Tribune* , <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation> ; Dunya News. Aún no se le ha asignado ninguna referencia bibliográfica; la sentencia debería contrastarse con los propios informes del Tribunal, <https://www.supremecourt.gov.pk/> , antes de invocarla.

Tribunal Constitucional Federal, agosto de 2026 — quien quiera preguntar. En el Tribunal Constitucional Federal —creado por la vigésimo séptima enmienda constitucional en noviembre de 2025—, una sala compuesta por tres magistrados y presidida por Amin-ud-Din Khan, presidente del Tribunal, junto con Ali Baqar Najafi y Syed Arshad Hussain Shah JJ, anuló las sentencias de los Tribunales Superiores de Peshawar y Lahore que habían concedido una indemnización mayor a los propietarios de terrenos que habían aceptado sin protestar la resolución del recaudador (la resolución administrativa de indemnización dictada en primera instancia por el responsable de expropiaciones) sin presentar objeciones. Un propietario que haya aceptado la indemnización y no haya solicitado una remisión (la vía legal mediante la cual un propietario insatisfecho puede remitir la indemnización administrativa a un tribunal para su nueva determinación) con arreglo al artículo 18 de la Ley de Expropiación de 1894 dentro del plazo establecido no tiene derecho a una indemnización

incrementada. La competencia conferida por el artículo 187 de la Constitución para hacer «justicia plena» es, según las propias palabras del tribunal, «complementaria y procesal» y no autoriza al tribunal a crear derechos sustantivos ni a hacer caso omiso de disposiciones legales imperativas. Tampoco pueden los propietarios que no hayan tomado ninguna medida por su cuenta acogerse a las indemnizaciones obtenidas por otros. Una nota del juez Shah J señala que las cantidades ya desembolsadas en virtud de las sentencias de anulación no se recuperarán de los beneficiarios.

Fuente y nota bibliográfica. Este relato se basa en informes de la Associated Press de Pakistán y de *The Express Tribune* (20 y 29 de agosto de 2026); la referencia bibliográfica oficial está pendiente y deberá obtenerse antes de que se tome una decisión basada en esta información.

Implicaciones para los tasadores. Ambas sentencias definen conjuntamente el alcance de la reclamación pakistaní. La cuantía de la indemnización es generosa —mercado, potencial de desarrollo, inflación durante el período de retraso—, pero el margen de maniobra es estrecho y se cierra pronto. La consecuencia práctica es que la tasación debe realizarse en el momento de la remisión en virtud del artículo 18, y no más tarde, ya que posteriormente podría no haber ningún procedimiento en el que poder utilizarla. Un tasador que asesore a un propietario expropiado en Pakistán debería considerar el período de referencia como el plazo límite para obtener pruebas del valor, y no debería dar por sentado que una indemnización favorable concedida a un vecino se aplicará también a su caso.

Y el propietario que lo aceptó sin protestar. 2025 YLR 178: los propietarios que aceptaron la indemnización sin protestar y no aportaron pruebas documentales de un valor superior no pudieron obtener un incremento, y se anuló el aumento concedido por el Tribunal Arbitral.

Fuente — 2025 YLR 178, copia no oficial: <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

India — una subasta confirmada aún puede ser objeto de revisión: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 13 de marzo de 2026. Confirmación de una subasta para el cobro de una deuda —una venta por valor de 2,10 crore de rupias en 2010, certificado expedido en 2011— — no la exime del escrutinio judicial sobre la adecuación de la valoración y el precio de reserva, y se permite una devolución limitada para una nueva valoración cuando existan dudas fundadas.

Los tribunales de apelación en materia de recuperación de deudas han establecido una jurisprudencia en torno al precio de reserva. Fijarlo por debajo de la cifra del propio tasador autorizado por el banco no cumple con la ley de ejecución (*Kalpana Agrawal*); una venta no es

inválida simplemente porque el precio de reserva esté por debajo del valor de liquidación, siempre que la notificación haya ido precedida de una tasación adecuada (*Sree Lakshmi Silks*); pero una tasación *obsoleta* invalida la venta independientemente de la buena fe del comprador: un informe de septiembre de 2023 no podría servir de base para una subasta en julio de 2024, dado que los valores varían aproximadamente cada seis meses (*Prabal Roller Flour Mill*, 19 de junio de 2026).

Implicaciones para los tasadores. Los tribunales indios han llegado a la misma conclusión que Polonia recoge en su legislación y que Dubái ahora incluye en la portada del informe: una tasación tiene una vigencia limitada, y utilizar una que haya caducado constituye un vicio en la venta, no solo en la propia tasación.

Fuente — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpana Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/>; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

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.

India — un tasador colegiado suspendido durante dos años. 1 de octubre de 2025. Un tasador de terrenos y edificios valoró inicialmente los activos de una empresa en 1.090,54 crore de rupias y, posteriormente, los excluyó por ser «indeterminables»; el organismo regulador detectó factores de descuento cuestionables y superpuestos, así como el uso de dictámenes jurídicos obsoletos, y suspendió el registro durante dos años en virtud del código de conducta.

Fuente — Pedido de IBBI, informe: <https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>.

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.

India — la presunción de fondos comunes: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Tribunal Superior de Delhi, 22 de septiembre de 2025. Un piso comprado en 2005 a nombre de ambos cónyuges, cuyas cuotas pagó íntegramente el marido, generó un excedente de Rs 1,09 crore tras su venta por parte del banco. El Tribunal sostuvo que se presume que los inmuebles adquiridos durante el matrimonio proceden de fondos comunes y que la ley sobre benami impedía que el marido reclamara la propiedad exclusiva: la esposa se quedó con la mitad, 54,5 lakh de rupias. En el caso «*Mania Ghai v Nishant Chander*», el mismo tribunal dictaminó, once días antes, que la residencia en el domicilio conyugal no confiere la propiedad de los bienes a nombre del marido (2025:DHC:6421-DB, 11 de septiembre de 2025) —una reclamación «debe basarse en la prueba de una contribución significativa y sustancial».

Fuente — *Sangeeta Gera*: <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267>; *Mania Ghai*, sentencia en PDF (la cita es textual de la misma): <https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

Sucesiones, fideicomisos y testamentaría

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

No decisions in this category this quarter.

Conflictos entre socios, accionistas y de separación

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

India — el instrumento de partes vinculadas que no puede descontarse. NCLT de Bombay, 8 de julio de 2025. En una compra forzosa ordenada por el tribunal, este prefirió una valoración de los activos netos que contabilizaba las acciones preferentes de partes vinculadas a su valor contable (1.345,78 rupias por acción) frente a un informe competidor que las descontaba un 7,31 % sobre su valor de rescate en 2033 (804,92 rupias): los fondos depositados en entidades bajo el mismo control que la mayoría no pueden descontarse frente a la compra de las participaciones de la minoría. Un total de 18,84 crore de rupias con un interés del 11,5 %.

India — y el tribunal no volverá a examinar la valoración. 14 de julio de 2026. Una valoración realizada por dos tasadores colegiados, aceptada por el comité de acreedores, se ajusta a los principios de la sensatez comercial; ni el tribunal ni el tribunal de apelación pueden ordenar una nueva valoración basándose en la afirmación del promotor de que existe una infravaloración, y las valoraciones previas a la insolvencia son irrelevantes.

Fuente — *Shroff v Atlas Equifin*, PDF oficial de la NCLT: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf; *Shetty*: <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

Seguros, siniestros, depreciación ambiental y daños contractuales

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

No decisions in this category this quarter.