

Casos judiciales recientes: Reino Unido

Resoluciones judiciales recientes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/495v7b98

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.

Se nombran los cuatro países que lo componen; las tres jurisdicciones legales son Inglaterra & Gales (compartida), Escocia e Irlanda del Norte.

Ámbito de aplicación y fuentes

Esta entrega trata sobre sentencias judiciales y legislación recientes relacionadas con la valoración de los derechos sobre bienes inmuebles, principalmente el derecho de redención del arrendamiento (el derecho legal de un arrendatario residencial a adquirir la propiedad o a prorrogar el contrato de arrendamiento) y la prima que debe abonarse por ello (el precio pagado por ese derecho), junto con la indemnización por daños y perjuicios por la vulneración de los derechos de propiedad y el reparto de los costes de las obras de seguridad en los edificios. En el caso de Escocia e Irlanda del Norte, se refiere a la indemnización por expropiación (en Estados Unidos, «*eminent domain*» o «*condemnation*») y a la valoración catastral (en Estados Unidos, «*property tax assessment*»).

Esta entrega trata sobre el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, un único Estado soberano compuesto por cuatro partes constitutivas: Inglaterra, Gales y Escocia, que comparten la isla de Gran Bretaña, junto con Irlanda del Norte. Estas partes no son soberanas por sí mismas; el Parlamento del Reino Unido sigue siendo la máxima autoridad. A efectos de la legislación que nos ocupa, el Reino Unido comprende tres jurisdicciones —Inglaterra y Gales, Escocia e Irlanda del Norte—, cada una con su propio régimen de expropiación y valoración. Irlanda del Norte comparte la isla de Irlanda con la República de Irlanda, un Estado soberano independiente y miembro de la Unión Europea, cuya legislación en materia de valoración se analiza en la entrega dedicada a la Unión Europea de este número, y no aquí. El Reino Unido abandonó la Unión Europea en 2020; tanto el Reino Unido como la República de Irlanda siguen siendo partes del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Esta entrega incluye material facilitado por el editor y verificado con fuentes primarias. La información sobre el «Reino Unido» del número 1 queda sustituida, en lo que respecta al Reino Unido, por esta entrega.

Todos los informes aquí recogidos se han leído en inglés, el idioma de los tribunales de estas jurisdicciones; por lo tanto, no se incluye ningún sistema de traducción. Las fuentes principales son legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk y las páginas de consulta del Gobierno del Reino Unido en gov.uk para Inglaterra y Gales; para Escocia, el Tribunal de la Propiedad de Escocia (lands-tribunal-scotland.org.uk) y el Gobierno escocés (gov.scot); para Irlanda del Norte, el sitio web de resoluciones del Poder Judicial de Irlanda del Norte (judiciaryni.uk) y los Servicios de Inmuebles & (finance-ni.gov.uk). Se informa sobre Irlanda en la sección dedicada a la Unión Europea de este número. Los datos que se basan en una fuente única o secundaria se señalan en el momento de su uso. Las citas de casos deben verificarse con los informes oficiales 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.

El Reino Unido cuenta con un amplio corpus de jurisprudencia publicada en materia de valoración, que se distribuye entre las ocho categorías, en lugar de concentrarse en la expropiación. Las tres jurisdicciones se recogen por separado en este apartado en lo que respecta a la expropiación, y sus resoluciones en otras categorías aparecen en los apartados correspondientes a cada una de ellas.

Inglaterra y Gales

Valoración mediante fórmula — promulgada, pero no en vigor: Ley de Reforma del Arrendamiento y la Propiedad Plena de 2024. La Ley de Reforma del Arrendamiento y la Propiedad Plena de 2024 (c. 22) sustituiría la valoración basada en datos de mercado de las primas de liberación del arrendamiento por una fórmula legal. El proyecto de valoración se recoge en el artículo 37 y en el Anexo 4. La parte 5 del anexo 4 establece el «método de valoración estándar»: un valor a plazo que se calcula capitalizando el alquiler, utilizando un alquiler teórico limitado (el alquiler asumido para la valoración, limitado por ley — 0,1 por ciento del valor de la propiedad en pleno dominio —, independientemente de la renta realmente pagadera); un valor de reversión; y unas tasas de aplazamiento y capitalización que se prescribirán (la tasa de aplazamiento es la tasa de descuento utilizada para valorar la reversión del arrendador —la posesión al término del contrato

de arrendamiento). El apartado 17 del Anexo 4 establece que se asuma la ausencia de valor de matrimonio (la ganancia obtenida al unir los derechos de arrendamiento y de propiedad) y de valor de expectativa (valor atribuible a la perspectiva de obtener dicha ganancia en el futuro).

Ninguna de las disposiciones sobre valoración está en vigor. Solo existen tres actos normativos de entrada en vigor (SI): el SI 2024/1018, que hizo entrar en vigor los artículos 114 a 116 y 120, relativos a la seguridad de los edificios, a partir del 31 de octubre de 2024; el SI 2025/57, que puso en vigor el artículo 27 —la supresión de la norma de los dos años de propiedad— a partir del 31 de enero de 2025; y el SI 2025/131, que puso en vigor los artículos 49 a 52 sobre el derecho de gestión y parte del artículo 64 a partir del 3 de marzo de 2025. No se han establecido tasas de aplazamiento ni de capitalización. La consulta del Ministerio de Vivienda, Comunidades y Gobierno Local (MHCLG), «Tasas de valoración de la adquisición de la propiedad en régimen de arrendamiento», sobre las tasas de aplazamiento y capitalización, se abrió el 15 de julio de 2026 y, tras prorrogarse cuatro semanas el 7 de septiembre, finaliza el 21 de octubre de 2026 —aún abierta en el momento de la publicación de este número—.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de la sustitución legal de la valoración basada en datos de mercado por una fórmula —el tema central de este departamento— y todo lo relacionado con ella sigue siendo prospectivo. Si las disposiciones sobre valoración entraran en vigor con tipos prescritos, la prima por la liberación del derecho de servidumbre se derivaría de los tipos de diferimiento y capitalización prescritos, en lugar de basarse en datos de transacciones, y la tarea del tasador pasaría de demostrar dichos tipos a aplicarlos. Hasta su entrada en vigor, sigue rigiendo la ley actual, y cualquier informe que se refiera al valor de la exención del impuesto de propiedad debería indicar qué régimen toma como base y que se desconoce la fecha del cambio.

Fuente — legislation.gov.uk — la ley, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22>; las notificaciones de entrada en vigor, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2024/1018>, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2025/57>, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2025/131>; y la página de consulta del MHCLG en gov.uk.

Desestimación en primera instancia del recurso basado en la Convención: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)* . En el caso *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin), el Tribunal Divisional (Holgate LJ y Foxton J) dictó sentencia el 24 de octubre de 2025. Seis grupos demandantes — entre ellos los patrimonios Cadogan y Grosvenor, la Fundación John Lyon y el Portal Trust— impugnaron el límite del 0,1 % de la renta del suelo en la valoración, la supresión del «valor matrimonial» y la reforma de la recuperación de costas prevista en la Ley de 2024 . Todas las demandas fueron desestimadas: el tribunal consideró que las disposiciones eran compatibles con el artículo 1 del Protocolo 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (A1P1) , que establece la protección de los bienes inmuebles por parte del Convenio.

El Tribunal de Apelación concedió la autorización para recurrir el 1 de abril de 2026; el motivo por el que lo hizo no está informado. Este dato se basa en una fuente secundaria —Leasehold Knowledge Partnership, 30 de abril de 2026— y se presenta con esa indicación.

Repercusiones para los tasadores. La eliminación sin compensación del «valor matrimonial» del proyecto legal superó el recurso en primera instancia, y el recurso de apelación está pendiente. En el caso de las carteras de derechos de reversión y de renta del suelo, el propio litigio constituye un factor que afecta a la comerciabilidad: el valor de los derechos afectados depende de una legislación cuyas disposiciones de valoración no están en vigor, cuyos baremos se encuentran en fase de consulta y cuya compatibilidad con el artículo 1 del Protocolo n.º 1 está siendo examinada por el Tribunal

de Apelación. Un informe sobre un derecho de este tipo que no mencione dichas contingencias no ha descrito dicho derecho.

Fuente — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751>. Autorización del Tribunal de Apelación: Leasehold Knowledge Partnership, 30 de abril de 2026 (fuente secundaria).

El ejercicio de indemnización del Tribunal Superior. La Sala de Tierras (un tribunal especializado en tasaciones que no tiene equivalente en Estados Unidos; allí, el valor de la expropiación lo determina un jurado o una comisión de peritos) resolvió más recursos de indemnización contrvertidos en 2025-26 que en cualquier otro período reciente, la mayoría de ellos derivados del proyecto HS2. Las resoluciones que figuran a continuación se agrupan según la cuestión a la que cada una responde, más que por fecha.

Antes y después, y nada después de la fecha: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 319 (LC), 26 de agosto de 2026. Una franja de 2,7 acres separada de 27 acres para una circunvalación del HS2, fecha de valoración: 18 de mayo de 2022. El Tribunal realizó una valoración de residuo antes y después —£10 150 000 frente a £190 000— y concedió £9 960 000 frente a una reclamación de £12,8 millones y una oferta de £6 millones. Dos propiedades cumplen lo siguiente: nada de lo ocurrido después de la fecha de valoración puede tenerse en cuenta, por lo que las garantías posteriores sobre el acceso eran irrelevantes; y un promotor especializado en viviendas para jubilados no habría comprado el terreno retenido sin condiciones, lo que fijó la cifra «posterior».

Pérdida de beneficios en £: 29,9 millones: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*. [2025] UKUT 376 (LC), 18 de noviembre de 2025, tras las conclusiones provisionales recogidas en [2025] UKUT 138 (LC). Una reclamación en virtud de la regla 6 sobre una fábrica de traviesas de ferrocarril en Washwood Heath, Birmingham, se consolidó el 15 de mayo de 2020: beneficio sin el proyecto £45 666 000 menos beneficio con el proyecto £15 733 000 —£29 933 000. La premisa metodológica es que los costes varían en función del volumen; se rechazó el margen fijo por unidad del demandante, y un modelo de perturbación (en Estados Unidos, las indemnizaciones por reubicación) que suponga que se sobreestimaré la pérdida en todos los casos de reducción de la producción.

Valor para el propietario, no para el comprador: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 207 (LC), 26 de junio de 2026. Un negocio extinguido por la expropiación se valoró sobre la base de un EBITDA sostenible de £491 167, con un múltiplo de 5,5 —£2 701 419— expresamente como valor para el propietario y no para un comprador en el mercado libre, con pérdidas ocultas de £1 330 524, lo que eleva el total a £4 907 348. El múltiplo se fijó para un negocio que nadie iba a comprar.

Coste de la rehabilitación en lugar de la disminución del valor: *Brookhouse v Environment Agency*. [2026] UKUT 209 (LC), 12 de junio de 2026, en virtud de la Ley de Recursos Hídricos de 1991. ££unos costes de rehabilitación superiores a £3,2 millones£en lugar de una disminución del valor, ya que esa fue la pérdida realmente sufrida. Que los costes de reparación superen el valor no afectado es inusual y conviene leer el razonamiento antes de basarse en él.

Las obras, a precio de coste: *Samra v Sandwell MBC*. [2026] UKUT 83 (LC), 27 de febrero de 2026, fecha de valoración: 7 de mayo de 2014. Una base acordada de £400 000, menos £54 000, más £121 000 por las obras realizadas por los propios demandantes —obras previas a la urbanización a precio de coste y dependencias a la mitad del coste— ascendió a £467 000, con una pérdida básica de £33 675. Se supuso que el comprador hipotético compartiría los costes de rehabilitación con los vecinos, lo cual es una suposición relativa al mercado y no al demandante. Los costes de indemnización se determinaron en [2026] UKUT 323 (LC).

Contra la deducción mecánica: *Khan v Wolverhampton City Council*. [2025] UKUT 335 (LC), 9 de octubre de 2025. El valor en buen estado de £235 000, menos las reparaciones de £84 356, dio como resultado £150 000, pero el Tribunal advirtió que no se debía deducir el coste de la rehabilitación aritméticamente del valor tras la rehabilitación: el comprador valora tanto el riesgo y el retraso, además del importe de la factura, y la deducción es una valoración, no una resta.

La depreciación del proyecto, ya consolidada, sigue sin tenerse en cuenta: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*. [2025] UKUT 241 (LC), 28 de julio de 2025, fecha de valoración: 1 de noviembre de 2019. Comparación «antes y después» sobre un residuo de £2,1 millones frente a un valor retenido de £590 000: £1 510 000, con honorarios de £62 845,20 y una pérdida básica de £75 000. La cuestión de principio es que una depreciación del valor causada por el proyecto (en la práctica estadounidense, el proyecto) y que ya se refleja en el mercado antes de la fecha de valoración no se tiene en cuenta, no obstante, en virtud del artículo 6A: se reconstruye un mundo sin el proyecto, no se limita a observarlo.

No se exige indemnización en un derecho de paso: *Miller v National Grid Electricity Distribution*. [2026] UKUT 265 (LC), 16 de julio de 2026, en virtud de la Ley de Electricidad de 1989. Se determinó una disminución de £43 800 como porcentaje del valor no afectado, descapitalizado y recapitalizado a lo largo de quince años, más una indemnización por perturbación de £5 000. Se desestimó la reclamación de un «valor comercial» basada en el ahorro que suponía para el operador no desviar la línea: una servidumbre de paso se indemniza por lo que le supone al propietario, no por lo que le ahorra al beneficiario.

Parte I, y una vivienda vendida posteriormente: *Cochrane v Stockport MBC*. [2025] UKUT 395 (LC), 2 de diciembre de 2025. Una venta de 2024 en £560 000 se reajustó a unos £430 000 en la fecha de valoración del 16 de noviembre de 2019; el valor sin proyecto era de unos £440 000, y la depreciación por factores físicos ascendió a £10 000 — 2,3 por ciento, frente a una reclamación de £25 000. Una venta posterior es la mejor prueba de la cifra «posterior» y la peor prueba de la «anterior».

Nota breve. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): una empresa disuelta, cuyos registros no son fiables, indemnizada en £804 950 en total, de los cuales £657 500 correspondían a acciones — y un demandante no puede tener tanto las acciones como los beneficios futuros que habría obtenido. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): reclamación de un acreedor hipotecario en virtud del artículo 15 de la Ley de 1965, £45 000 según valores comparables frente a una deuda de £76 164,80 — el prestamista se queda con el valor, no con el préstamo. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): La indemnización por la orden de conservación de árboles, fijada en £30 000, constituye un «procedimiento por daños y perjuicios» en concepto de costas.

Los casos de los certificados. Cuatro resoluciones sobre certificados de desarrollo alternativo adecuado en la línea HS2 han puesto en marcha el mundo de los proyectos cancelados: una en Old Oak Common, en Londres, y tres en la terminal de Curzon Street, en Birmingham. En Old Oak Common, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) denegó la construcción de 722 viviendas por motivos de ruido y espacios abiertos y autorizó el uso comercial; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) redujo un proyecto de 181 260 metros cuadrados a unos 138 000, ya que se habría requerido una evaluación arqueológica; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) limitó el uso mixto a 82 805 metros cuadrados; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) lo fijó en 75 017. En cada uno de estos casos, el Tribunal está haciendo lo mismo que el análisis del «uso óptimo y más rentable» de un tasador, con el rigor de una investigación urbanística, y el certificado establece entonces la hipótesis para la tasación posterior.

Implicaciones para los tasadores. En conjunto, el «año inglés» establece cuatro principios. La fecha de tasación es un muro, y nada de lo que haya detrás cuenta. El «antes y después» debe construirse a partir de dos tasaciones auténticas, no de una sola tasación y una deducción aritmética. El valor para el propietario es una cifra diferente del valor para un comprador, y el Tribunal indicará cuál de ellos aplica. Y el mundo «sin plan» es una construcción, por lo que las pruebas de mercado ya contaminadas por el proyecto se corrigen en lugar de aceptarse.

Fuente — Todas las resoluciones del Tribunal Superior (Sala de lo Inmobiliario) mencionadas anteriormente se consultaron en los textos oficiales de Find Case Law: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312>.

Posesión adversa: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 26 de febrero de 2025, Lord Briggs. En virtud de la Ley de Registro de la Propiedad de 2002, Anexo 6, apartado 5(4)(c), basta con cualquier período de diez años de creencia razonable que se incluya dentro del plazo de prescripción adquisitiva. El trato que se le da aquí es breve porque se trata de una cuestión de titularidad — anterior a la valoración—: se refiere a qué derecho existe para ser valorado.

Fuente — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7>.

Identificado: resoluciones sobre relaciones entre arrendadores y arrendatarios que quedan fuera del ámbito de valoración de este departamento. Se ha verificado la existencia de cada uno de los siguientes casos; cada uno de ellos se recoge en una línea, ya que la legislación sobre relaciones entre arrendadores y arrendatarios, como tal, queda fuera del ámbito de valoración de este departamento. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 de agosto de 2026, Lord Briggs): una reclamación de derecho a la gestión (RTM) no queda invalidada por el incumplimiento de la entrega de una notificación de invitación, aplicando el enfoque de «*Soneji*» al incumplimiento legal. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 de marzo de 2026): el significado de «edificio» en la Parte I de la Ley de arrendadores y arrendatarios de 1987. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: una opción de renovación no ejercida no constituye un «acuerdo» en virtud del artículo 28 de la Ley de

arrendadores y arrendatarios de 1954. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: información prescrita sobre la fianza y cumplimiento sustancial.

Fuente — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662>.

Escocia

Esta sección trata sobre Escocia, una de las tres jurisdicciones legales del Reino Unido, distinta de Inglaterra y Gales, con su propio régimen de expropiación y tasación: la indemnización por expropiación se rige por las Leyes de Indemnización por Expropiación (Escocia) de 1963 y de 1973, mientras que el procedimiento de expropiación se rige por la Ley de Expropiación de Terrenos (Procedimiento de Autorización) (Escocia) de 1947, y la ordenación del territorio por la Ley de Ordenación Urbana y Rural (Escocia) de 1997. Las indemnizaciones objeto de litigio son resueltas por el Tribunal de Tierras de Escocia. La Ley de Crofting y del Tribunal de Tierras de Escocia de 2026 (asp 17; sancionada el 18 de mayo de 2026) establece, en su artículo 57, la fusión del Tribunal de Tierras de Escocia y el Tribunal de Tierras de Escocia; no se ha podido verificar para esta edición si dicha fusión se ha iniciado, y el Tribunal sigue publicando resoluciones bajo su propio nombre en el momento de la publicación de este número.¹ Las fuentes principales de esta sección son legislation.gov.uk, la base de datos de resoluciones del Tribunal en lands-tribunal-scotland.org.uk y las páginas de publicaciones del Gobierno escocés en gov.scot. Esta sección ofrece la cobertura escocesa que anuncia la nota de alcance anterior.

Reforma de la expropiación: finalizada la consulta, se promete una única ley. La consulta del Gobierno escocés sobre la reforma de la expropiación se llevó a cabo del 19 de septiembre al 19 de diciembre de 2025. El 26 de agosto de 2026, publicó «Reforma de la expropiación en Escocia: el camino a seguir», junto con un resumen de las respuestas a la consulta. El documento «El camino a seguir» manifiesta el compromiso de presentar una legislación que sustituya la legislación fragmentada existente por una única Ley de Expropiación que agrupe los procedimientos de la orden de expropiación (CPO —el instrumento mediante el cual se expropia el terreno—) y la indemnización, y de modernizar las normas de indemnización codificando décadas de jurisprudencia. En cuanto a la valoración, el documento señala que la forma en que se calculan los pagos legales por pérdidas, y la medida en que la indemnización por CPO tiene en cuenta el «valor de esperanza» (valor atribuible a la perspectiva de un uso futuro más valioso), requieren un análisis más detallado, y que se encargará un estudio sobre el valor de esperanza.²

Implicaciones para los tasadores. El marco normativo de indemnización según el cual se valoran las expropiaciones en Escocia —actualmente las Leyes de 1963 y 1973 y la jurisprudencia al respecto— va a ser reformulado por ley, y el tratamiento del «valor de expectativa» queda expresamente abierto. Todo sigue siendo prospectivo: no existe ningún proyecto de ley en el momento de la publicación de este número. Un informe sobre terrenos sujetos a expropiación en Escocia debería indicar que se basa en el régimen actual y que la reforma se ha anunciado, pero aún no se ha promulgado.

¹legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17>.

²[gov.scot](https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary) — <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary>, <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/>.

El derecho de propiedad se define en el contrato de arrendamiento: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lord Duthie y el Sr. C C Marwick FRICS, resolución dictada el 26 de febrero de 2024. Archyield era arrendataria del Millennium Hotel, en George Square, Glasgow, en virtud de un contrato de arrendamiento de 125 años con vigencia hasta 2109. En virtud de la Orden de Network Rail (estación de Glasgow Queen Street) de 2017, dictada en virtud de la Ley de Transporte y Obras (Escocia) de 2007 , Network Rail adquirió y demolió la ampliación del hotel realizada en la década de 1970, y el arrendatario reclamó una indemnización legal por la expropiación de su derecho sobre la parte demolida; se había abonado una indemnización provisional. Las partes coincidieron en que el alcance de la obligación de reparación del arrendatario en virtud de la cláusula (TERCERA) del contrato de arrendamiento afectaría de manera sustancial a la base y al valor de la indemnización adeudada, y solicitaron una resolución preliminar. El Tribunal determinó que la cláusula impone un estándar de reparación objetivo e incondicional: la salvedad por referencia al estado de los locales en el momento de la entrada en vigor solo se aplica mediante un informe de estado; nunca se elaboró dicho informe, y el estado de los locales en 1984 no puede demostrarse ahora mediante pruebas extrínsecas en su lugar.³

Implicaciones para los tasadores. La indemnización por un derecho de arrendamiento expropiado por la fuerza pública es el valor de dicho derecho tal y como lo define el contrato de arrendamiento, y en este caso la cuestión previa —qué obligación de reparación gravaba dicho derecho— se resolvió como una cuestión de interpretación contractual antes de que pudiera procederse a cualquier valoración. Un tasador encargado de la indemnización no puede dar por sentada la respuesta a dicha cuestión; debe indicarse la hipótesis adoptada (o la conclusión obtenida), ya que influye directamente en el valor del derecho.

No se concede indemnización por los costes derivados del cumplimiento de las condiciones: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lord Duthie y el Sr. C C Marwick FRICS, 17 de diciembre de 2025. El solicitante explota una cantera de roca basáltica en Sheep Hill, Dunbartonshire, en cuyo interior se encuentra un monumento protegido (un fuerte vitrificado). El 31 de agosto de 2023 se concedió la autorización relativa al monumento protegido para llevar a cabo una explotación de la cantera que supondría la eliminación total del fuerte, sujeta a condiciones que exigían la realización de una investigación arqueológica y la elaboración de un informe. El solicitante reclamó una indemnización, al amparo del artículo 7 de la Ley de monumentos antiguos y zonas arqueológicas de 1979 , por los gastos, pérdidas y daños —en esencia, el coste de cumplir con las condiciones—. El Tribunal consideró que el artículo 7(3) excluye la reclamación: el derecho en virtud de dicha disposición se basa en que la obra sea ilegal por carecer de autorización, no en el coste de las condiciones, y la indemnización se limita a situaciones en las que la obra está realmente prohibida. La solicitud fue desestimada por irrelevante (en el procedimiento escocés, una reclamación que no puede prosperar legalmente tal y como se ha formulado).⁴

Repercusiones para los tasadores. Cuando se concede el permiso para explotar terrenos clasificados como patrimonio cultural con condiciones, el coste de cumplir dichas condiciones no constituye una pérdida indemnizable en virtud del artículo 7(3); dicho coste debe incluirse en la tasación del proyecto de explotación minera como un gasto derivado de la obtención del permiso, y no en una reclamación contra el Estado. La resolución también ilustra la estrechez de los fundamentos

³Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

⁴Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07>.

legales de la indemnización fuera del código de expropiación: cada uno de ellos se basa en su propia redacción.

Restricciones a la transferencia de grandes propiedades: promulgada, pero en gran parte sin entrar en vigor: Ley de Reforma Agraria (Escocia) de 2025. La Ley de Reforma Agraria (Escocia) de 2025 (asp 15; sancionada el 16 de diciembre de 2025) introduce en la Ley de Reforma Agraria (Escocia) de 2003 un régimen para la gestión y la transferencia de grandes propiedades. En virtud de las disposiciones introducidas, los terrenos que superen las 1,000 hectáreas (artículo 67H(2): «terrenos cuya superficie supere las 1,000 hectáreas») podrán ser transferibles únicamente de conformidad con una decisión de parcelación —una decisión de los Ministros escoceses, en virtud de los artículos 67N, 67O o 67T añadidos, sobre si los terrenos deben transferirse en parcelas—. El artículo 67X, de nueva incorporación, establece una indemnización por las pérdidas atribuibles a una decisión de parcelación, y el artículo 67W, de nueva incorporación, prevé un recurso contra una decisión por la que se establezca que los terrenos solo pueden transferirse en parcelas. Las obligaciones de participación comunitaria y los planes de gestión de terrenos se aplican a las grandes propiedades en virtud de disposiciones adicionales de nueva incorporación. La entrada en vigor hasta la fecha es limitada: el Reglamento de 2026 de la Ley de Reforma Agraria (Escocia) de 2025 (Entrada en vigor n.º 1) (SSI 2026/119 (C. 11)) pone en vigor los artículos 8, 9 y 12 — Funciones de los Comisionados de Tierras y un modelo de impuesto sobre el arrendamiento de cabañas — a partir del 16 de marzo de 2026; el mecanismo de transferencia y parcelación aún no ha entrado en vigor.⁵

Repercusiones para los tasadores. Si se pone en marcha, la parcelación supone una limitación directa a la comerciabilidad de las fincas que superen el umbral de la hectárea: el propietario podría verse imposibilitado de vender la finca en su totalidad, y el valor de las partes resultantes de una parcelación obligatoria no tiene por qué equivaler al valor del conjunto. La disposición sobre indemnización introducida (artículo 67X) establecerá una cifra legal para esa diferencia. Hasta su entrada en vigor, la tasación de una propiedad que cumpla los requisitos deberá indicar que el régimen está promulgado pero no en vigor.

Notas sobre la cobertura (Escocia). Las resoluciones del Tribunal de Apelación de Valoración Inmobiliaria, del Tribunal de Sesiones y del Tribunal Supremo del Reino Unido relativas a recursos de apelación escoceses no se han incluido en esta entrega. La base de datos de resoluciones del Tribunal Inmobiliario de Escocia presentaba, en el momento de la verificación, un certificado de seguridad mal configurado (que presentaba un certificado correspondiente a un dominio de alojamiento ajeno); no obstante, las resoluciones citadas anteriormente se obtuvieron directamente de dicha base de datos y se leyeron en su totalidad o en la parte pertinente, y las citas se recogen tal y como las publica el Tribunal.

Irlanda del Norte

Esta sección aborda Irlanda del Norte, una de las tres jurisdicciones del Reino Unido, distinta de Inglaterra y Gales, que cuenta con su propio régimen de expropiación y valoración. Los terrenos suelen expropiarse mediante una orden de transferencia de titularidad (una orden que, en sí misma, transfiere la titularidad, y cuya fecha de entrada en vigor fija la fecha de valoración), y las indemnizaciones objeto de litigio las determina el Tribunal de Tierras de Irlanda del Norte, constituido

⁵legislation.gov.uk — the Act, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15>; commencement, <https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119>.

en virtud de la Ley del Tribunal de Tierras y de Indemnizaciones (Irlanda del Norte) de 1964 . Las normas de indemnización se recogen en la Orden de Indemnización por Expropiaciones (Irlanda del Norte) de 1982 : El artículo 6 establece las normas de valoración, incluida la regla (2), basada en el valor de mercado; el artículo 8 se refiere a la separación de la propiedad y al perjuicio (daños a los terrenos retenidos — siendo la separación de la propiedad el perjuicio derivado de la división de una explotación, y el perjuicio la depreciación de los terrenos retenidos como consecuencia de la adquisición o de las obras); El artículo 18 se refiere a la «afectación perjudicial» (en Estados Unidos, «daños por segregación» o «daños al resto») causada por la ejecución de obras cuando no se debe pagar indemnización en virtud del artículo 8. La indemnización por el valor de desarrollo tiene su propia ley, la Ley de Valores de Desarrollo (Indemnización) de 1965 (c. 23). La ordenación del territorio se rige por la Ley de Ordenación del Territorio (Irlanda del Norte) de 2011 (c. 25). La tributación se basa en la Orden sobre Tasas (Irlanda del Norte) de 1977 , administrada por Land & Property Services (LPS), la agencia de tributación y valoración del Ministerio de Hacienda; los inmuebles residenciales se gravan en función de su valor de capital, y los recursos contra las resoluciones del Tribunal de Valoración de Irlanda del Norte (NIVT) se interponen ante el Tribunal de la Propiedad. Las fuentes principales de esta sección son las páginas de resoluciones del Poder Judicial de Irlanda del Norte en judiciaryni.uk, legislation.gov.uk y las páginas del Ministerio de Hacienda en finance-ni.gov.uk.

Referencia completa sobre el concepto indemnizatorio, analizada caso por caso: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, Tribunal de Tierras de Irlanda del Norte (Henry Spence, MRICS Dip.Rating IRRV (con honores)), 22 de agosto de 2025. Se expropió terreno en seis ubicaciones cercanas a Ballymena para la ampliación a doble calzada de la A26 desde Glarryford hasta la A44 Drones Road; la orden de expropiación de 28 de noviembre de 2013 tenía como fecha de entrada en vigor el 7 de enero de 2014, fecha de valoración. Los demandantes reclamaban £2,150,667 en concepto de valor de expropiación, indemnización por separación, perjuicio y molestias; las cifras del Departamento ascendían a £422,955. El Tribunal concedió £1,002,325. Hay tres puntos que determinan la valoración. En primer lugar, el método: el tasador del Departamento calculó el valor de mercado de las viviendas afectadas tomando el valor de capital de la lista de valoración y añadiéndole un 10 por ciento; el Tribunal no consideró que este fuera «un método adecuado para evaluar el valor de capital de cualquier inmueble» — «[e]l valor de capital debería evaluarse mediante comparación con las ventas en el mercado». En segundo lugar, la cuantía del perjuicio: el Tribunal evaluó la depreciación del complejo comercial conservado en un 20 % de un valor de capital de £2,930,000 (£586,000), rechazando el 40 por ciento reclamado, y aplicó entre un 15 y un 20 por ciento a los demás inmuebles conservados, incluido uno cuyo acceso directo por carretera fue bloqueado sin que se expropiaran terrenos, indemnizado en virtud del artículo 18 al 20 % de un valor de £145,000. En tercer lugar, no se permitió la doble contabilización: una reclamación por perturbación de £81,915 por pérdida de ingresos por alquiler se evaluó en cero, al considerar el Tribunal que dicha pérdida ya se había tenido en cuenta en la evaluación del perjuicio y la separación, y que, por lo demás, no estaba respaldada por pruebas concretas.⁶

Implicaciones para los tasadores. La resolución constituye una plantilla práctica para una referencia de indemnización en Irlanda del Norte: valor de mercado con arreglo al artículo 6, apartado 2, en la fecha de adquisición de los derechos, indemnización por cese y perjuicio como porcentaje de depreciación del valor capital del terreno retenido, y perturbación únicamente para las pérdidas no incluidas ya en las partidas del terreno y solo previa presentación de pruebas. El método de

⁶judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (resolución PDF al que se enlaza desde esa página).

valoración se mantiene: una cifra de valoración catastral, revisada al alza, no constituye prueba del mercado — la comparación con las ventas en el mercado sí lo es.

La fecha de valoración es la fecha del certificado del tasador del distrito: *Commissioner of Valuation v McAteer* . VT/2/2023 (Parte 2), Tribunal de Tierras de Irlanda del Norte (Henry Spence, MRICS, Dip.Rating, IRRV (con honores)), 5 de junio de 2024. Una casa de campo cerca de Newry había sido eliminada de la Lista de Valoración de inmuebles por el NIVT, que tuvo en cuenta el estado y las circunstancias del inmueble a la fecha del recurso interpuesto ante él. En el recurso del Comisionado —que prosiguió sin oposición tras la retirada del contribuyente—, el Tribunal consideró que el NIVT había incurrido en un error de derecho: la fecha correcta es la del certificado del tasador de distrito que dio lugar al recurso, el 5 de octubre de 2020, fecha en la que el inmueble debe valorarse tal y como se encuentra de hecho — *rebus sic stantibus* — (tal y como están las cosas). Sobre esa base, los hechos posteriores (el inicio previsto de las obras, una solicitud de medida cautelar, una vivienda de sustitución aún no construida autorizada en virtud de una licencia de obras de 2020) carecían de relevancia; el inmueble era un bien inmueble sujeto a tributación en ocupación efectiva; y, con arreglo a los apartados 7 y 12 del Anexo 12 de la Orden sobre Impuestos (Irlanda del Norte) de 1977 , el valor de capital es el precio de venta en el mercado libre según los supuestos legales, incluido un estado medio supuesto de conservación interior, independientemente del estado interior real . Se ordenó que el inmueble se volviera a incluir en la Lista de Valoración con un valor de capital de £105,000.⁷

Implicaciones para los tasadores. Se reafirman dos principios de la tasación legal: el principio de la fecha —el estado y las circunstancias se fijan en la fecha legal, no en la vista— y el principio de las hipótesis —la hipótesis legal de reparación prevalece sobre el estado interno real del inmueble—. Ambas son bases de valor fijadas por la ley, no valoraciones sujetas a la discreción del tasador, y ambas pueden alejar la cifra de lo que sugeriría una inspección de mercado.

Identificados: costes derivados de una solicitud de indemnización. Se ha verificado la existencia de lo siguiente; se registra en una única línea, ya que se trata de costes y no de una valoración. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (Partes 1 y 2), Tribunal de Tierras de Irlanda del Norte (Sr. Spence), 13 de octubre y 3 de noviembre de 2025: asignación e importe de las costas en un asunto de indemnización surgido en Derrygowan Road, Randalstown.⁸

Notas sobre el alcance (Irlanda del Norte). Las sentencias del Tribunal Superior y del Tribunal de Apelación de Irlanda del Norte no se han analizado en esta entrega. No se ha identificado ninguna sentencia de los años 2024-2026 en virtud de la Ley de Valores de Ordenación Territorial (Indemnización) (Irlanda del Norte) de 1965 ; esto se registra como resultado de la búsqueda, no como una afirmación de que no exista ninguna. Entre las sentencias del Tribunal de Tierras revisadas

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.

⁷judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (PDF de la resolución, al que se accede a través de un enlace en esa página).

⁸judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1>; <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2>.

Valoración: los puntos del método anual. Las resoluciones de valoración de la Sala de Catastro correspondientes al periodo 2025-26 son, individualmente, de poca importancia, pero, en conjunto, constituyen un manual. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] El UKUT 70 (LC) rechazó el propio contrato de alquiler del inmueble objeto de noviembre de 2017 en £90 000 por considerarlo un «valor atípico notable» posterior a la fecha de valoración y realizó ajustes en los comparables de forma lineal para alcanzar £109 000 — el alquiler real, que se situaba por debajo de la media. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) rechazó tanto los alquileres posteriores a la fecha de valoración sin ajustar como los ajustes de crecimiento aplicados a los mismos por el funcionario, fijando el importe en £16 000. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) sostuvo que, cuando los inmuebles comparables no resultan de ayuda, el coste amortizado de un acondicionamiento de categoría B constituye la medida del incremento del alquiler, y *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) confirmó que las oficinas acondicionadas tienen una prima que debe tenerse en cuenta al realizar ajustes en los inmuebles comparables. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) rebajó el valor de dos alquileres de almacenes con una bonificación de tres meses por ajuste y incentivos repartidos a lo largo de diez años hasta £65,75 por metro cuadrado, y luego aplicó un descuento del 12,6 % sobre el importe final. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) incluyó un almacén en el marco de un £171 916 proyecto de remodelación a £1. Y *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) incluyó una academia de formación sobre la base del contratista con una descapitalización del 4,4 % —en lugar del 2,6 %—, ya que no se trataba de un bien inmueble destinado a la educación —£191 000 frente a los 113 000 del tribunal £.

Ingresos y gastos, con una prima de riesgo: *Bay Farm Power v Prescott*. [2026] UKUT 238 (LC), 29 de junio de 2026. Digestores anaeróbicos valorados sobre la base de ingresos y gastos, con el saldo divisible repartido entre aportaciones de capital nocionales, incluido el capital circulante, y una prima de riesgo del quince por ciento: £270 000 y £129 000. Para un tasador que nunca haya visto una valoración basada en ingresos y gastos resuelta por un tribunal, este es el caso que debe leer.

Impuesto de timbre sobre el valor de mercado, no sobre la contraprestación: *Tower One St George Wharf v HMRC*. [2025] EWCA Civ 1588, 10 de diciembre de 2025. En virtud de la disposición contra la elusión fiscal, el impuesto se aplicó sobre el valor de mercado de aproximadamente £200 millones, en lugar de sobre la contraprestación de £30,2 millones; se mantuvo una liquidación de £8 millones. Cuando una ley sustituye el precio por el valor de mercado, la cifra del tasador constituye la base imponible, y no es posible negociarla a la baja.

Residencias de ancianos: bienes inmuebles y fondo de comercio: *Nellsar v HMRC*. [2025] UKUT 164 (TCC), 2 de junio de 2025. El reparto entre bienes inmuebles y fondo de comercio debe valorar los bienes inmuebles como un activo identificable según el método de beneficios, teniendo en cuenta su potencial comercial, y no según el coste de reposición amortizado. La discrepancia entre las partes explica el motivo: HMRC valoró una residencia en £1 865 000 en bienes inmuebles y £75 000 de fondo de comercio; el contribuyente, en £840 000 y £1 100 000. El valor de un inmueble relacionado con una actividad comercial *radica* en gran medida en su potencial comercial, y trasladar ese potencial al fondo de comercio fue el reparto que el Tribunal rechazó.

El impuesto municipal, en resumen. Una vivienda en mal estado permanece en la lista si fuera habitable tras una reparación razonable ([2026] EWHC 993 (Admin)); y la cuestión de si un

anexo forma parte de un único inmueble junto con la vivienda se decide en función de los hechos actuales, y no de cómo figuraba en la lista anteriormente ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

Irlanda del Norte — recursos sobre el valor catastral. Dos resoluciones del Tribunal de Valoración, de 20 de julio de 2026, desestimaron los recursos en los que las reducciones anteriores —a £50 000 y £80 000— se consideraron adecuadas y no se constató ningún error manifiesto. El Tribunal de Tierras de Escocia no dictó ninguna resolución sobre valoración catastral durante ese periodo.

Implicaciones para los tasadores. La línea de valoración es donde se aplica de forma más evidente la disciplina de selección de comparables. El propio alquiler del inmueble objeto es una prueba, no una respuesta; las pruebas posteriores se ajustan o se excluyen, nunca se aceptan tal cual; y cuando se agotan las pruebas, el Tribunal recurre a los costes, no a conjeturas. Las mismas normas se aplican en cualquier recurso de valoración, y rara vez se expresan con tanta claridad.

Fuente — Todo ello extraído de los textos oficiales de Find Case Law — Espresso Rooms: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70>; Wei Xiaoli: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291>; Hitchings contra Shoosmiths: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224>; Dyer: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158>; Robert Dyas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163>; BNPPDS: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104>; Formela-Osbourne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200>; Bay Farm Power: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238>; Tower One: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588>; Nellsar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164>; Harnoczi: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993>; Haley: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383>; McCoy y Byrne, Tribunal de Valoración de Irlanda del Norte: <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224> y <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825>.

Reval2026: se anunció una revalorización de los inmuebles no residenciales, pero luego se suspendió. El Servicio de Catastro de Irlanda del Norte (Land & Property Services) está llevando a cabo una revalorización de todos los inmuebles no residenciales en Irlanda del Norte («Reval2026»), con valores catastrales ajustados a los valores de alquiler a fecha de 1 de abril de 2024 (la fecha de valoración antecedente, es decir, la fecha de referencia a partir de la cual se fijan los valores) y una nueva lista de valoración que entrará en vigor el 1 de abril de 2026. La página de Reval2026 del Ministerio de Hacienda indica: «El jueves 29 de enero de 2026, el ministro de Hacienda, John O'Dowd, anunció una pausa en el proceso Reval 2026».⁹

Repercusiones para los tasadores. La lista que rige una valoración de inmuebles no residenciales en Irlanda del Norte —y, por lo tanto, la fecha de valoración anterior a la que se refiere el valor catastral— sigue sin estar clara, en el momento de la publicación de este número, debido a la suspensión anunciada. Cualquier análisis relacionado con la tributación (las tasas como gasto en un enfoque de ingresos, o el valor imponible utilizado como referencia) debería indicar en qué lista y en qué fecha de valoración se basa.

Identificado: legislación sobre impuestos y seguridad de los edificios. Se ha verificado la existencia de cada uno de los siguientes elementos; cada uno de ellos se describe brevemente. La Ley de 2026 sobre impuestos no residenciales (obligación fiscal de los inmuebles desocupados) (Escocia) de 2026 (asp 1; aprobación real el 7 de enero de 2026) establece disposiciones sobre la obligación de los propietarios de inmuebles desocupados de pagar impuestos no domésticos, lo que

⁹Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

supone un coste de mantenimiento para los inmuebles comerciales desocupados. La Ley de la Tasa de Seguridad de los Edificios (Escocia) de 2026 (asp 14; sancionada el 13 de mayo de 2026) impone el impuesto escocés de seguridad de los edificios, un gravamen que se aplica en relación con una fase del proceso de control de la construcción tras la edificación o las obras de reforma que den lugar a determinados edificios nuevos, cuyos ingresos se destinan a los Ministros escoceses para sufragar los gastos de seguridad de los edificios —una partida de gastos en las evaluaciones de desarrollo escocesas, con una finalidad paralela a la de los litigios sobre la financiación de la seguridad de los edificios en Inglaterra y Gales que se informan a continuación.¹⁰

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.

Infracciones del «Red Book», cifra entre paréntesis: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 1 de mayo de 2025. Un prestamista de entreplanta interpuso una demanda basada en una valoración de 16 580 000 £ de un alojamiento para estudiantes en régimen de arrendamiento con fecha 18 de febrero de 2015. El tasador admitió que no se había realizado ninguna inspección — lo que supone un incumplimiento del «Libro Rojo»— y que no había advertido adecuadamente sobre las condiciones relativas a la renta del suelo y a la revisión del alquiler. No obstante, la demanda fue desestimada. El tribunal se decantó por el perito del demandado y determinó que el valor real era de £15,1 millones, por lo que £16,58 millones se situaba dentro del margen y la cifra no constituía una negligencia; se habían incumplido otros aspectos de la carta de encargo, pero dichos incumplimientos «no fueron la causa de la pérdida». El propio perito del prestamista, que se basó en un flujo de caja descontado, no fue considerado más fiable. Una valoración anterior de la misma propiedad, de £16,57 millones, había diferido en £10 000.

El perito de supervisión: £2,5 m: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 16 de marzo de 2026. No se trataba de un tasador, sino de un perito encargado de supervisar el fondo, cuyo asesoramiento sobre el coste hasta la finalización de las obras, de unos £2,9 millones, contrastaba con una referencia de £5,4 millones, y que tenía un conflicto de intereses. Indemnización por daños y perjuicios de £2,5 millones a una entidad crediticia que había concedido un préstamo de £12,9 millones. El caso es el reflejo de *Skykomish* : la confianza era real, y fue esa confianza la que generó la responsabilidad.

Administradores concursales, precios orientativos y el perito del prestatario: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 26 de noviembre de 2025. Los administradores judiciales sacaron a subasta el inmueble con un precio de referencia de £4,75 millones, basándose en valoraciones que oscilaban entre £4,6 millones y £5,3 millones; la mejor oferta fue de £5,025 millones; el perito del prestatario estimó el valor en £7,23 millones. La venta no fue restringida: el umbral es la injusticia manifiesta, y una valoración rival, por muy superior que sea, no lo constituye.

Notas breves. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) es una resolución interlocutoria en un litigio en curso: una tasación de 2018 en £23,75 millones frente a un supuesto valor real de £16,9 millones, unos £6,2 millones reclamados en virtud de una cláusula

¹⁰legislation.gov.uk — <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1>; <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14>.

de relación préstamos — un caso a seguir. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): la venta por parte de un acreedor hipotecario por £1m según un informe de 2018, frente a una tasación de 2017 de £2m; se ha determinado la responsabilidad, quedando reservada la cuantía. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): un acreedor hipotecario que vendió por £40 millones debe rendir cuentas por un beneficio no monetario recibido además del precio —una carretera principal valorada en £2,4 millones—, pero un supuesto «descuento en el precio» de £2 millones no prosperó por falta de pruebas.

Implicaciones para los tasadores. El caso «*Skykomish*» es el que hay que tener en cuenta. El tribunal constató incumplimientos reales del encargo —ausencia de inspección, advertencia inadecuada— y, aun así, el tasador salió airoso, porque la cifra en sí era una a la que un tasador competente podría haber llegado y los incumplimientos no causaron ningún perjuicio. Esto tiene dos caras: un fallo en el proceso no supone responsabilidad sin una cifra errónea o una pérdida que se derive de dicho fallo, y una cifra defendible no salvará a un tasador cuyo fallo en el proceso sí haya causado la pérdida.

Fuente — Skykomish: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031>; Eiger: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609>; Fairmont: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513>; ICG: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346>; Conditioning House: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260>; Brooke Homes: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305>. Todos los textos son oficiales.

Venta con arrendamiento posterior y el comprador posterior. El Tribunal de Apelación dictaminó el 23 de marzo de 2026 que la reclamación en virtud del artículo 26 de la Ley de Servicios y Mercados Financieros de 2000 —al ser inaplicable un acuerdo celebrado a través de un operador no autorizado de «venta y alquiler posterior»— no se extiende al comprador posterior del inmueble: los propietarios originales no podían recuperar la vivienda de la parte que la había adquirido posteriormente. La anulación se detiene cuando el mercado ha transferido la titularidad.

Fuente — Venta con arrendamiento posterior: <https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal>. La entrada se basa en el informe jurídico, no en el texto de una sentencia leída por este departamento.

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.

El tramo del quince por ciento: *Bratt v Jones*. [2025] EWCA Civ 562, 2 de mayo de 2025. El precio de una opción sobre un solar de 82 unidades se fijó en £4 075 000; el juez consideró que el valor correcto era £4 746 860. El margen admisible se fijó entre el diez y el quince por ciento, y se adoptó el quince; la valoración era un 14,15 por ciento inferior, dentro del margen, y la demanda fue desestimada en ambas instancias. El Tribunal de Apelación reafirmó el criterio «*Bolam*» y la proposición de que la valoración es «un arte, no una ciencia».

Implicaciones para los tasadores. Comparemos esto con el margen del 10 % de los Países Bajos y la variación del 20 % de Alemania informados en el informe sobre Europa. Tres ordenamientos jurídicos, tres vías y un margen comprendido entre el 10 % y el 20 % en cada uno de ellos. Un tasador que se equivoque en una séptima parte no incurre en negligencia en Inglaterra; si se equivoca

en una quinta parte, probablemente sí. La cifra inglesa es la más amplia, y el Tribunal de Apelación se cuidó de señalar que no es fija.

Expertos que sabían demasiado: *Regal BA v Zhang*. [2026] EWHC 1446 (Ch), 23 de junio de 2026. Se consideró que dos tasadores, que habían fijado el valor en £10,25 millones y £14,75 millones, estaban «comprometidos» por conocer las posiciones alegadas por sus mandantes, por lo que se les otorgó poco peso; el tribunal prefirió el precio de reventa como la propia respuesta del mercado. Un perito que haya leído los escritos procesales antes de formarse una opinión ya se la ha formado, según este razonamiento.

Nota breve. *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) es una demanda por negligencia de abogados, pero el tribunal determinó un valor de mercado para septiembre de 2016 basándose en pruebas contradictorias de los tasadores y dio preferencia al perito que aplicó el modelo residual frente a la cifra de 3,875 millones de £. No fue posible consultar las decisiones reguladoras de la RICS correspondientes a ese periodo —las páginas de la institución no estaban disponibles— y no se encontró ninguna decisión sobre la inmunidad de los peritos del tipo *Jones v Kaney*.

Fuente — Bratt contra Jones: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Gordeno: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136>. Todos ellos textos oficiales.

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 hay descuento para una venta que nadie se plantea: *NI v AD*. [2025] EWHC 2997 (Fam), 31 de octubre de 2025. Ambos peritos aplicaron un descuento por participación minoritaria del treinta por ciento a una participación accionarial; el tribunal lo rechazó, ya que no se contemplaba ninguna venta y el descuento refleja una pérdida que el titular nunca sufrirá. Se acordó que el valor de la vivienda familiar era de 4,1 millones de libras esterlinas (£), se fijó la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2023, y se adoptó el multiplicador medio propuesto por los peritos, de 8,0.

Descuento concedido: *Michael v Michael*. [2025] EWCA Civ 1668, 18 de diciembre de 2025. Una participación en una empresa inmobiliaria valorada en £30,5 millones —el marido afirmó que era de £28,9 millones, la esposa de £47 millones—, incluyendo £5 millones en concepto de valor de desarrollo de un solar, £8 millones netos de otro, y un descuento por participación minoritaria del veinte por ciento por valor de £3,8 millones. Se denegó la autorización para recurrir. A la luz de *NI v AD*, la postura es que el descuento es una constatación de hecho sobre la participación, no una convención relativa a las participaciones minoritarias.

***Wells* la participación y la falta de liquidez ya reflejada en el precio: *Culligan*.** [2025] EWFC 1, 14 de enero de 2025, y en apelación [2026] EWCA Civ 948, 24 de julio de 2026. Acciones de una sociedad privada valoradas en 19 millones de £según la norma internacional de valoración, a partir de las pruebas de la ronda de financiación, sin ningún descuento adicional por iliquidez, ya que la ronda de financiación ya las había valorado. El Tribunal de Apelación sostuvo que no existe ningún principio según el cual la reparto de las acciones en especie sea un último recurso, y

modificó la resolución para que se procediera a una división equitativa de las acciones, vendiéndose la vivienda valorada en 7 millones de £.

Notas breves. *BS v CL* [2025] EWFC 215: los peritos de €(2,24 millones) y €(4,05 millones) coincidieron en €(3 millones); un piso comprado por €(6,7 millones) y valorado en €(4,8 millones) se aceptó como una pérdida real; se estableció una división del 58:42 por el riesgo de iliquidez. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): una vivienda por £3,5 millones; el tribunal rechazó un valor medio que habría tenido en cuenta el coste de una posible retirada de una torre de alta tensión. *AB v CD* [2025] EWFC 958: la valoración de pasivo neto realizada por el perito de una empresa de parques de caravanas fue rechazada en favor de ofertas reales de mercado de entre £3,3 millones y £5,75 millones, ya que las valoraciones de empresas privadas se consideran «una de las pruebas más frágiles» que recibe un tribunal. *Kroupeevea v Kroupeevev* [2026] EWFC 85: una vivienda por unos £14,9 millones, una villa portuguesa por £10,5 millones y inmuebles rusos por £16,3 millones; se aceptaron los casos comparables presentados por la esposa y se extrajeron conclusiones adversas por el incumplimiento del marido.

Implicaciones para los tasadores. El tribunal de familia inglés es el foro más escéptico de este estudio en lo que respecta a los descuentos. La iliquidez ya reflejada en un precio no se deduce dos veces; se rechaza un descuento por minoría cuando no va a producirse ninguna venta; y las ofertas del mercado prevalecen sobre un modelo. Un tasador al que se le encargue un caso de medidas económicas debe esperar que cada descuento se someta a examen en función de *quién va a soportar realmente esta pérdida y cuándo*.

Fuente — NI contra AD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997>; Michael: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668>; Culligan: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1> y <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948>; BS contra CL: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215>; TF contra SF: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659>; AB contra CD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958>; Kroupeevea: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85>. Todos los textos oficiales.

Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

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

Valor sucesorio frente al perito: *Key v Key*. [2026] EWHC 2098 (Ch), 14 de agosto de 2026. Un inmueble sometido a sucesión por un valor de £2m; el tribunal aceptó la valoración del perito de £1 650 000, sostuvo que el precio adecuado es el valor de mercado con posesión libre, y nombró a un administrador independiente. La cifra de la sucesión es una afirmación del albacea, no una conclusión, y cede ante las pruebas.

Dos fechas, una finca: *Hodgson v Hodgson*. [2026] EWHC 922 (Ch), 23 de abril de 2026. Un único perito conjunto valoró una explotación agrícola en £1 075 000 en el momento del fallecimiento, el 20 de octubre de 2020, y en £1 250 000 el 12 de junio de 2025. La reclamación fue desestimada debido a la interpretación del testamento, pero ambas cifras muestran cómo afectan cuatro años y medio a una explotación rural y por qué la fecha de valoración es la primera pregunta que se plantea en toda instrucción sucesoria.

Nota breve. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): una casa de campo situada en £775 000 a £800 000 en 2019, vendida por £972 000 en 2021; el albacea asumió £49.990,90 en concepto de obras y pagó un alquiler por ocupación de £64.500. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), confirmado en [2026] EWCA Civ 894: una vivienda de £1,8 m dentro de la patrimonial en el marco del proyecto de préstamo hipotecario, la deuda del pagaré es deducible — no se realiza una revalorización del terreno. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): denegada la desgravación por bien inmueble comercial para alquileres vacacionales; los valores unitarios a la fecha del fallecimiento, de £290.000 a £450.000, no fueron objeto de controversia. No se localizó ninguna resolución sobre el periodo relativo a los descuentos por bienes relacionados o por copropiedad.

Fuente — Key: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098>; Hodgson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922>; Fisher: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508>; Elborne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59> y <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894>; Tanner: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328>. Todos los textos son 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.

El pub, el alquiler y la ausencia de descuento por pertenencia a una minoría: *Re BS Enterprises Ltd* . [2026] EWHC 1851 (Ch), 22 de julio de 2026. Una demanda por perjuicio injusto en una cuasi-sociedad cuyo activo era un pub: la propiedad en pleno dominio en £610 000 como inversión y £875 000 con posesión libre, un alquiler de mercado de £65 000 al año frente a un impago acumulado de aproximadamente £142 750, y una compra de la participación en el 24 de marzo de 2026 sin descuento por participación minoritaria. Las dos cifras relativas a la propiedad plena son válidas: el mismo edificio vale un cuarenta por ciento más sin su inquilino, y la cifra que prevalezca dependerá de lo que el tribunal ordene que se haga con él.

Sin descuento por venta privada: *Rued v Dormer* . [2026] EWHC 1074 (Ch), 8 de mayo de 2026. Tras la disolución de una sociedad de promoción inmobiliaria, una parcela debía ser valorada por un perito colegiado independiente a su valor de mercado, con posesión libre de cargas, sin aplicar ningún descuento por el hecho de que la venta se realizara a un socio en lugar de en el mercado, y la opción del socio solo podía ejercerse por dicho valor íntegro.

Nota breve. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch): una sociedad mercantil, y no inmobiliaria, aplicó la misma lógica de «cuasi-sociedad»: fecha de valoración: 31 de marzo de 2025, £289 000, sin descuento por participación minoritaria. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) constató un perjuicio injusto en una empresa inmobiliaria familiar y se reservó la valoración.

Fuente — BS Enterprises: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851>; Rued: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074>; Stevens: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231>; Taylor: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106>. Todos los textos son 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 Reino Unido aporta la serie más completa de datos sobre la reducción y los daños y perjuicios privados en este estudio, y varias de las resoluciones que se exponen a continuación se basan en un criterio distinto de la diferencia entre dos valores.

Artículo 84: el valor de una cláusula restrictiva modificada. Las resoluciones de la Sala de la Propiedad sobre la modificación de cláusulas restrictivas de ese periodo constituyen una lección constante sobre la diferencia entre una disminución y un porcentaje. En el caso *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC), el perito de los demandantes estimó la pérdida en un diez por ciento de £2,3 millones — £230 000; la indemnización fijada fue de £25 000. En *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC), el diez por ciento de £545 000 pasó a ser aproximadamente el 2,66 %: £15 000. En *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC), los peritos fijaron la indemnización en cero y en £172 000 —el diez por ciento del valor del inmueble más £52 000—; ambas propuestas fueron rechazadas y se concedió una indemnización de £10 000. En el caso *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) concedió £10 000, £5 000 y £3 500 por pérdida de calidad de vida en lugar de por disminución del valor, al no estar justificada la metodología de los peritos; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) redujo la cantidad de £50 000 a £5 000. En al menos otras siete solicitudes la indemnización fue nula, y en *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) se consideró que las pruebas de un perito basadas en el «rescate» eran simplemente irrelevantes.

Implicaciones para los tasadores. La regla empírica del diez por ciento para la exención de servidumbres ha sido rechazada ahora por el Tribunal en todos los casos del período en el que se aplicó. El Tribunal exige que la merma se derive de pruebas relativas al terreno beneficiado y, cuando no existen, concede una suma modesta en concepto de valor de disfrute. Un perito que se presenta con un porcentaje está presentando una conclusión en busca de un método.

Diminución residual tras la reparación: *Wilson v HB (SWA)*. [2025] EWCA Civ 1360, 29 de octubre de 2025. En cuanto a los defectos de seguridad contra incendios, el Tribunal de Apelación aceptó que «el residuo del valor ... constituye un concepto de pérdida válido» incluso tras la reparación — y, a continuación, desestimó la lista de £317 000 presentada, por haber sido alegada en fechas erróneas y después de que ya se hubiera acordado la reparación. El principio se mantiene; la reclamación, no.

Coste de la reparación y reventa como respuesta del mercado. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): defectos en los cimientos subsanados mediante el refuerzo de los cimientos en £423 243, al considerarse que la demolición era desproporcionada. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): una compra fallida evaluada como el £16,9 m de precio de contrato menos una £10,16 m de reventa — aproximadamente £6,7 m — la reventa se aceptó como prueba de mercado frente a dos peritos que el tribunal consideró sesgados.

La hierba de San Juan y los seguros. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 denegó el pago de los costes del tratamiento de £2.635, al considerar que la invasión era anterior a que el ayuntamiento tuviera conocimiento de ella, y no fijó ninguna cantidad por disminución del valor. En cuanto a la restitución frente a la indemnización y al infraseguro, *no se encontró nada* para

ese periodo: el único caso, *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm), se resolvió en materia de anulación y prescripción, sin que se dictara sentencia sobre la valoración. La jurisdicción escocesa en materia de condiciones de titularidad dio lugar a una denegación de indemnización por falta de pruebas de disminución (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) y a ninguna indemnización.

Fuente — Resoluciones en virtud del artículo 84, todas ellas disponibles en «Find Case Law» en ukut/lc: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, y las resoluciones sin indemnización en 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; Wilson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360>; Mallas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Sateeshkumar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39>; Mode Management: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/com/2025/2035>; Scott and Allen: <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09>.

Indemnización por daños y perjuicios, no por merma: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), Juez Fancourt, 8 de julio de 2025 — derechos de luz (servidumbres de luz) en Bankside Yards, Londres. Se denegó una orden judicial para demoler o reducir la altura de la torre Arbor, y el tribunal concedió una indemnización por daños y perjuicios en lugar de ello —indemnización calculada en función del precio que las partes habrían negociado razonablemente por la cesión del derecho—: £500,000 a Powells y £350,000 a Cooper (apartado 384; las cifras se presentan de esa forma). El método consistió en una negociación hipotética a fecha de agosto de 2019, elaborada a partir de *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 y la *Wrotham Park* jurisprudencia sobre este tipo de indemnizaciones. El juez rechazó el multiplicador del valor contable propuesto por el promotor y las reclamaciones de los demandantes de un tercio de la plusvalía urbanística (£9,41 millones y £6,59 millones); asignó una parte modesta de la plusvalía de la promoción, de aproximadamente £30–40m — £1,25m, repartida en una proporción de 58:42 — y, a continuación, dio un paso atrás y moderó las cifras hasta £500,000 y £350,000. Se constató una disminución en el valor de los pisos de los demandantes, obiter (de pasada, no como parte de la resolución), de tan solo £60,000 y £20,000; la indemnización ascendió aproximadamente a ocho veces la disminución.

Implicaciones para los tasadores. El núcleo de la valoración en este caso es que el tribunal se ha negado a permitir que la disminución del valor sirva para cuantificar la pérdida. Hay dos magnitudes distintas en juego: el efecto de la infracción sobre el valor del inmueble del demandante y el precio que habría alcanzado la cesión del derecho en una negociación —esta segunda cantidad se basa en la ganancia del promotor, más que en la pérdida del demandante—. Un tasador al que se le encargue un asunto de derechos de luz debe saber cuál de las dos se le solicita, ya que, en este caso concreto, diferían en aproximadamente un factor de ocho, y la cifra de la disminución —el ejercicio de tasación habitual— no fue la base para calcular la indemnización.

Fuente — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724>.

Costas, 5 de marzo de 2026. La sentencia [2026] EWHC 484 (Ch) se limita a resolver sobre las costas. En ella se hace constar que, una vez acordados los intereses, se dictó sentencia sobre las indemnizaciones de julio de 2025 por un importe de £397 484,64 y £567 835,21 —es decir, £350 000 y £500 000 más intereses— frente a reclamaciones que superaban los 3 millones de £cada una y ofertas previas a la acción judicial de entre 23 000 £y 36 000 £.

Fuente — *Cooper v Ludgate House Ltd* (costas), [2026] EWHC 484 (Ch), texto oficial: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484>.

Los costes de rehabilitación como factor determinante del valor de los derechos de arrendamiento: el litigio en torno a la Ley de Seguridad de los Edificios de 2022. Dos sentencias del Tribunal de Apelación de 8 de julio de 2025 abordan la distribución de los costes de rehabilitación en materia de seguridad de los edificios en virtud de la Ley de Seguridad de los Edificios de 2022: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 y *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. En el caso *Hippersley Point*, el tribunal sostuvo, por mayoría (Nugee y Holgate, LJJ; Newey, LJ, en desacuerdo por este motivo), que el apartado 9 del anexo 8 de la Ley establece como fecha límite el 28 de junio de 2022: los gastos de comunidad ya abonados no se ven afectados, pero a partir de esa fecha no se abonará ninguno de los de este tipo será exigible, independientemente de que los gastos subyacentes ya se hubieran incurrido o no. Se desestimó el recurso del arrendador. El Tribunal Supremo del Reino Unido concedió autorización para recurrir en ambos casos el 6 de noviembre de 2025, únicamente por el motivo de la retroactividad (UKSC 2025/0156 y 2025/0157); el caso *Adriatic* está previsto que se celebre la vista el 18 de noviembre de 2026.

Sobre las resoluciones relativas a la responsabilidad en materia de construcción: en el asunto «*Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmare Construction Ltd*» [2026] EWHC 789 (TCC) (Tribunal de Tecnología y Construcción), el juez Constable, el 1 de abril de 2026, se dictaron resoluciones, incluidas resoluciones preventivas dictadas antes de que se determinara la responsabilidad; véase, por contraste, el asunto «*BDW Trading Ltd v Ardmare Construction Ltd*» [2025] EWHC 434 (TCC), en el que se denegaron las órdenes de información en virtud del artículo 132 de la Ley.

Implicaciones para los tasadores. La asignación de los costes de rehabilitación es ahora un factor determinante del valor del derecho de arrendamiento. Quién asume en última instancia el coste de la rehabilitación de un edificio defectuoso —el arrendatario, el arrendador, el promotor o el contratista— se está resolviendo cláusula por cláusula en este litigio, y la cuestión de la retroactividad que ahora se plantea ante el Tribunal Supremo, determina qué costes históricos pueden excluirse de la responsabilidad de los arrendatarios. Una tasación de un piso o bloque afectado que no especifique sus supuestos sobre la responsabilidad de la rehabilitación deja sin aclarar una incertidumbre sustancial.

Fuente — legislation.gov.uk — Ley de Seguridad de los Edificios de 2022, <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30>; las resoluciones, <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434>.

¿Qué se considera un «edificio» y a quién corresponde el derecho de tanteo? En el caso *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (Tribunal de Apelación, 13 de marzo de 2026), la cuestión era la unidad del derecho de tanteo de los inquilinos en virtud del artículo 5(3) de la Ley de arrendadores y arrendatarios de 1987: un «edificio» es el conjunto funcionalmente integrado, por lo que el bloque A se consideraba independiente de los bloques B, C y E. La definición establece el bien sobre el que recae el derecho legal —y cualquier valoración del mismo—.

Fuente — *SGL 1*, texto oficial: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>, y informe: <https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article>.

Las reclamaciones por hundimientos provocados por la minería del carbón no se resuelven de una vez por todas: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*. [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, el Sr. A Oswald FRICS y la Sra. D Lovell, 17 de abril

de 2025. Las bodegas de maduración de whisky bajo control aduanero de Diageo en Bonnybridge sufrieron hundimientos en dos de ellas y la aparición de un sumidero. Diageo presentó una solicitud al amparo del artículo 40 de la Ley de Hundimientos Mineros de 1991 para que se determinara si la Autoridad debía adoptar medidas correctoras en virtud del artículo 2; se notificó una notificación de daños, con arreglo al artículo 3, alrededor del 12 de mayo de 2020. En una vista preliminar sobre la prescripción, el Tribunal determinó que la reclamación de medidas correctoras respecto a los daños ocurridos antes de 2009 había prescrito —puesto que la notificación se había notificado más de seis años después de que se produjeran dichos daños—, pero admitió a trámite la solicitud en lo que respecta a los daños de 2017 y al socavón, que, según la hipótesis de hecho acordada, no habían prescrito. En su nota de gastos de 1 de octubre de 2025 ([2025] LTS 23), el Tribunal dejó constancia de que los argumentos expuestos en la vista se habían centrado en el argumento de la «pérdida única» pérdida única —si la reclamación debía tratarse como una única pérdida definitiva—, en la que los demandantes obtuvieron la razón, y, al considerar que el éxito fue parcial, concedió a Diageo sus gastos de la vista, modificados en un 20 %, con la imposición de una sanción al abogado principal.¹¹

Implicaciones para los tasadores. La reparación del hundimiento en virtud de la Ley de 1991 es una obligación legal de la Autoridad del Carbón, no una transacción de mercado, y la sentencia considera que los sucesivos episodios de daños pueden dar lugar a reclamaciones independientes, con plazos distintos. En el caso de un activo situado sobre antiguas galerías de carbón, las cuestiones de valoración son qué daños son reparables a costa de la Autoridad y si se notificó a tiempo: un daño antiguo que haya pasado desapercibido puede dejar el coste tal y como está, mientras que un daño reciente reinicia el plazo. Una tasación que trate el «riesgo de hundimiento por carbón» como un único descuento agrupa responsabilidades que, según esta resolución, dependen de la fecha.

Estado de cobertura y finalización

- **Procedencia.** Esta entrega incluye material facilitado por el editor y verificado con fuentes primarias. La cobertura sobre el «Reino Unido» del número 1 queda sustituida, en lo que respecta al Reino Unido, por esta entrega.
- **Escocia e Irlanda del Norte.** Ahora se tratan en sus propias secciones más arriba (decisiones de indemnización del Tribunal de Tierras de Escocia y el programa de reforma de la expropiación; decisiones de indemnización y valoración del Tribunal de Tierras de Irlanda del Norte). No se han analizado el Tribunal de Apelación de Valoración de Tierras ni los tribunales superiores de Irlanda del Norte, tal y como se indica allí.
- **Tasas de enfranchisement.** La consulta del MHCLG sobre las tasas de aplazamiento y capitalización finaliza el 21 de octubre de 2026; no se han establecido tasas ni existe una fecha de entrada en vigor para las disposiciones de valoración de la Ley de 2024 . Habrá que seguir de cerca la evolución.
- **Recursos pendientes.** *ARC Time* se encuentra ante el Tribunal de Apelación (autorización comunicada por una fuente secundaria, señalada anteriormente); los recursos relativos a la Ley de Seguridad de los Edificios se encuentran ante el Tribunal Supremo del Reino Unido, y el caso *Adriatic* está previsto para el 18 de noviembre de 2026.

¹¹Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.2023.02>; expenses note, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a>. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

- **Tribunales.** Las resoluciones del Tribunal Superior (Sala de Asuntos Inmobiliarios) se recogen a lo largo de todo el informe. No se ha analizado ninguna resolución del Tribunal de Primera Instancia (Sala de Propiedad) para esta entrega.