

Decisiones judiciales recientes — Unión Europea

Traducción al español, elaborada con asistencia de IA y revisada por la redacción; la versión en inglés es la autorizada.

Recent Court Decisions • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Número 1 • Verano 2026

DOI: 10.67330/r1yn1y02

Alcance y fuentes

Este estudio se ha elaborado a partir de fuentes primarias de acceso público cuando ha sido posible — señaladamente la base de datos oficial de jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (curia.europa.eu), HUDOC para el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, las resoluciones publicadas del Bundesfinanzhof (bundesfinanzhof.de), el Tribunal Constitucional Federal alemán (bverfg.de), Légifrance para la jurisprudencia francesa y el Upper Tribunal (Lands Chamber) para el Reino Unido — y de comentarios secundarios en publicaciones profesionales y académicas. Las resoluciones dictadas en lenguas nacionales se han leído en su idioma original y se describen en inglés en la edición original; los encabezamientos de los casos conservan su grafía y sus signos diacríticos originales.

No se utilizan bases de datos jurídicas de suscripción (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi). Las resoluciones de tribunales nacionales por debajo del nivel del tribunal supremo se recogen de forma selectiva, dando prioridad a las de clara relevancia jurisprudencial o metodológica. Las citas de casos contenidas aquí deben verificarse frente al repertorio oficial del tribunal antes de basarse en ellas para la práctica o para una publicación ulterior.

Esta entrega de referencia trata a Alemania, Francia y el Reino Unido como las principales jurisdicciones nacionales. Italia, España, los Países Bajos y los países nórdicos no se estudian por separado en esta entrega, pero se añadirán en entregas trimestrales sucesivas conforme lo justifique el material. Suiza, aunque situada fuera de la Unión Europea, se estudiará en entregas futuras por la fuerte influencia metodológica de las normas de valoración suizas sobre la práctica europea en general.

Contexto regulatorio europeo

Dos desarrollos regulatorios de ámbito comunitario afectan materialmente al entorno de trabajo de los tasadores, aunque ninguno de ellos sea en sí mismo una resolución judicial:

El EU AI Act y los modelos automatizados de valuación. El Reglamento (UE) 2024/1689 (EU AI Act, Reglamento de Inteligencia Artificial de la UE) entró en vigor en 2024, con disposiciones aplicables a los sistemas de IA de alto riesgo que surten efecto de forma escalonada hasta agosto de 2026. El 19 de mayo de 2026 la Comisión Europea publicó un proyecto de directrices sobre la clasificación de los sistemas de IA de alto riesgo para consulta con las partes interesadas. El anexo III del AI Act incluye la evaluación de la solvencia de personas físicas entre las ocho categorías de usos presuntamente de alto riesgo, y el proyecto de directrices de la Comisión desarrolla esta categoría en detalle. Dado que los modelos automatizados de valuación (AVM) empleados en la

originación hipotecaria, en el seguimiento de carteras hipotecarias y en la suscripción de seguros son funcionalmente inseparables de la evaluación de la solvencia de los préstamos subyacentes, los AVM operados por entidades de crédito o aseguradoras dentro de la Unión Europea se clasificarán, en la mayoría de las configuraciones, como sistemas de IA de alto riesgo. Las consecuencias en materia de cumplimiento comprenden sistemas obligatorios de gestión de riesgos, controles de gobernanza de datos, registro automático de eventos con conservación de los registros durante al menos seis meses, mecanismos de supervisión humana que permitan a los operadores comprender y anular las decisiones del sistema, y obligaciones de seguimiento posterior a la comercialización.

Implicación para los tasadores. Los tasadores europeos deben esperar que los flujos de trabajo asistidos por AVM que operan sus clientes prestamistas queden sujetos a requisitos de documentación y explicabilidad sustancialmente mayores. Cuando los tasadores aporten variables de entrada al modelo, datos de calibración o revisión humana de las salidas del AVM, esas actividades pasan a formar parte de la posición de cumplimiento en materia de IA de alto riesgo del propio prestamista.

Energy Performance of Buildings Directive (refundida). La Directiva (UE) 2024/1275, versión refundida de la Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios), se publicó en el Diario Oficial el 8 de mayo de 2024 y entró en vigor el 28 de mayo de 2024. El plazo de transposición para los Estados miembros es el 29 de mayo de 2026. Entre otras disposiciones, la EPBD refundida exige a los Estados miembros priorizar la renovación del dieciséis por ciento del parque de edificios no residenciales con peor rendimiento y del cuarenta y tres por ciento del parque residencial con peor rendimiento; fija normas mínimas de eficiencia energética (MEPS); exige edificios de cero emisiones para la nueva construcción pública a partir de 2028 y para toda la nueva construcción a partir de 2030; y ordena la evaluación del carbono de ciclo de vida completo para los edificios nuevos a partir de 2030.

Implicación para los tasadores. La EPBD refundida afectará a las valoraciones inmobiliarias por varias vías: los umbrales mínimos de eficiencia energética crean una nueva categoría de obsolescencia derivada del cumplimiento normativo; las calificaciones del certificado de eficiencia energética (EPC) pasan a ser un determinante material del precio tanto del parque residencial como del comercial; y los costes de renovación necesarios para cumplir deben reflejarse en los enfoques de coste y en la deducción de la vida económica remanente. Los tasadores deben anticipar además que los prestamistas sujetos a la Mortgage Credit Directive (Directiva de Crédito Hipotecario) exigirán cada vez más un tratamiento explícito de las calificaciones EPC y de las necesidades de inversión de capital vinculadas a las MEPS en las valoraciones de garantías.

Notas para entregas sucesivas

Las entregas trimestrales posteriores a esta de referencia se centrarán en los cambios: nuevas resoluciones, resolución de los asuntos pendientes aquí identificados (señaladamente el tratamiento que el Tribunal Constitucional Federal alemán dé a *1 BvR 472/26*) y legislación de desarrollo de los Estados miembros que transponga la EPBD refundida al derecho nacional. Se añadirán, conforme lo justifique el material, el marco jurídico suizo, el tratamiento de las resoluciones de los tribunales supremos italiano y español, y los desarrollos ante el *Conseil constitutionnel* francés.

Resúmenes de casos por jurisdicción

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

GR Real (asunto C-351/23). Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sentencia de 24 de junio de 2025.

El Tribunal de Justicia se pronunció sobre una cuestión prejudicial planteada por un tribunal eslovaco a raíz de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria en el que unos consumidores perdieron su vivienda familiar en subasta mientras seguía pendiente el proceso judicial en el que se impugnaban cláusulas contractuales potencialmente abusivas. El Tribunal declaró que las garantías de protección de los consumidores derivadas de la Directiva 93/13/CEE exigen que las normas procesales nacionales permitan un control judicial efectivo del carácter abusivo de las cláusulas antes de que una vivienda hipotecada pueda venderse mediante ejecución extrajudicial, y que los procedimientos que permiten que la venta se consuma de forma irreversible antes de completarse ese control son incompatibles con la Directiva.

Implicación para los tasadores. La resolución no es directamente un caso de valoración, pero reconfigura el entorno procesal en el que se encargan y se utilizan las valoraciones de garantías hipotecarias. En varios Estados miembros con procedimientos de ejecución extrajudicial (señaladamente Eslovaquia, la República Checa, Hungría y los países bálticos), el efecto práctico es ralentizar el proceso de subasta ejecutiva y prolongar el periodo durante el cual se utiliza la valoración de la garantía del prestamista. Los tasadores que preparen valoraciones de garantías para contextos de ejecución en esas jurisdicciones deben anticipar que los informes de valoración podrán estar en uso durante periodos más largos que antes y podrán ser contrastados con los movimientos del mercado entre la fecha original de valoración y la venta finalmente producida.

Tribunal Europeo de Derechos Humanos

Demolición de un edificio en Bakú (Azerbaiyán), sentencia de julio de 2025. Tribunal Europeo de Derechos Humanos, artículo 1 del Protocolo n.º 1.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos apreció una vulneración del derecho al respeto de los bienes en relación con la demolición y expropiación de un edificio de Bakú que había sido ordenada tras invocar las autoridades el riesgo sísmico. El tribunal de Estrasburgo consideró que las autoridades internas, al determinar la indemnización, no habían aportado razones suficientes para rechazar el informe de valoración presentado por los demandantes y habían adoptado injustificadamente solo el importe del dictamen pericial encargado por el propio tribunal. El Tribunal concedió un total de €75,000 por daño patrimonial, €3,000 por daño moral y €1,055 en concepto de costas procesales.

Implicación para los tasadores. La resolución refuerza una línea jurisprudencial del artículo 1 del Protocolo 1 que exige que los tribunales internos ponderen de forma motivada las pruebas de valoración contrapuestas en los procedimientos expropiatorios, y que el rechazo del informe de valoración del demandante en favor de un dictamen pericial encargado por el tribunal esté a su vez motivado. Para los tasadores europeos que trabajan en contextos de expropiación y justa indemnización, el caso subraya que la defendibilidad documental de un informe de valoración — el razonamiento explícito que sustenta la selección de comparables, la derivación de los ajustes y la reconciliación del valor final — es en sí misma una cuestión de derechos fundamentales cuando el informe se presenta en apoyo de una reclamación frente al Estado.

Francia

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 de junio de 2024, nº 22-24.169. (Comentada en la literatura profesional a lo largo de 2025.)

La Cour de cassation (Tribunal de Casación francés) declaró, en el contexto de los litigios sobre la *valeur vénale* (valor de mercado) a efectos del impuesto sucesorio, que una venta del bien heredado producida con posterioridad al hecho imponible (el fallecimiento del *de cujus*) no puede ser utilizada por los herederos para revisar a la baja la *valeur vénale* originalmente declarada, ni siquiera cuando el precio de la venta posterior es significativamente inferior y la venta se produce a los pocos meses del fallecimiento. La resolución aplica el principio de que la *valeur vénale* a efectos del impuesto sucesorio se determina a la fecha del hecho imponible y no se corrige por referencia a transacciones posteriores sobre el mismo bien.

Implicación para los tasadores. La resolución confirma una disciplina estricta de fecha de valoración en la práctica francesa del impuesto sucesorio y limita la relevancia de las ventas posteriores como prueba retrospectiva de valor. Los tasadores que preparen valoraciones francesas a efectos del impuesto sucesorio deberían desarrollar pruebas exhaustivas de ventas comparables basadas en transacciones *en la fecha de valoración o antes de ella*, y no deberían presentar ventas posteriores del propio bien objeto de valoración como prueba confirmatoria. Es probable que el mismo razonamiento se extienda al impuesto sobre donaciones (*droits de donation*) y a los contextos del impuesto sobre el patrimonio (*IFI*).

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 de enero de 2026, nº 23-22.803. Dictámenes periciales amistosos (no judiciales).

La Tercera Sala de lo Civil de la Cour de cassation dictó una resolución que redefine el valor jurídico de los dictámenes periciales amistosos (no judiciales) en el proceso civil francés. La resolución es consecuencia de la reforma procesal más amplia operada por el *décret* de 18 de julio de 2025, que convirtió la mediación y la resolución amistosa de controversias en la regla por defecto del procedimiento civil. El Tribunal aclaró que los dictámenes periciales amistosos elaborados por encargo contractual de una sola parte pueden no obstante admitirse como prueba y recibir valor probatorio, con sujeción al principio de contradicción y a la apreciación por el tribunal de la independencia y la metodología del perito.

Implicación para los tasadores. La resolución refuerza la posición probatoria de las *expertises immobilières* elaboradas fuera del marco de los peritos judiciales designados por el tribunal (*experts judiciaires*), siempre que el informe observe los estándares metodológicos de la profesión y se documente la independencia del perito. Para los tasadores franceses que trabajan en valoraciones controvertidas en materia sucesoria, matrimonial o mercantil, la resolución crea una base más sólida para que los informes encargados por el cliente puedan citarse e invocarse en litigios posteriores. Cobra, en consecuencia, mayor importancia el cuidado particular en documentar la independencia (ausencia de subordinación, de interés económico o de relación familiar con el cliente) y en aplicar los métodos prescritos por las normas profesionales.

Alemania

Bundesfinanzhof, sentencias de 12 de noviembre de 2025 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). La trilogía del *Grundsteuer Bundesmodell*: constitucionalidad del sistema reformado de valoración a efectos del impuesto predial. La Segunda Sala del Tribunal

Fiscal Federal alemán (*Bundesfinanzhof*, BFH) resolvió en tres procedimientos paralelos de revisión que las disposiciones del método de capitalización de rentas (*Ertragswertverfahren*) aplicado bajo el denominado *Bundesmodell* para la valoración de inmuebles residenciales en once estados federados alemanes a efectos del impuesto predial reformado (*Grundsteuer*), vigente desde el 1 de enero de 2025, son conformes a la Constitución. Los demandantes eran propietarios de viviendas en Renania del Norte-Westfalia, Sajonia y Berlín, que impugnaron sus liquidaciones alegando que las reglas de valoración reglamentadas vulneran el principio general de igualdad (artículo 3.1 de la Ley Fundamental, *Grundgesetz*) y producen valores sistemáticamente inexactos.

El BFH sostuvo que el legislador había creado un sistema de valoración *conceptualmente orientado al valor de mercado* (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*) y diseñado para aproximar, en promedio sobre el conjunto de los objetos valorados, el “valor inmobiliario objetivamente realista” dentro de una horquilla del valor venal (*gemeiner Wert*). El Tribunal consideró que el legislador no había excedido el margen que le corresponde al ponderar los objetivos del esquema de valoración frente a las desigualdades necesariamente inherentes a un esquema de ese tipo, y que el peso significativo atribuido a evitar un nuevo “atasco de valoraciones” mediante actualización periódica automatizada era constitucionalmente admisible. El BFH subrayó asimismo que los contribuyentes conservan la opción, establecida por anteriores *Beschlüsse* del BFH de 27 de mayo de 2024 (II B 78/23 y II B 79/23), de acreditar un valor venal (*gemeiner Wert*) inferior mediante una tasación cualificada al amparo del § 198 BewG, con la limitación de que el valor inferior debe sustentarse en un informe de tasación emitido por un tasador inmobiliario designado públicamente que aplique métodos de valoración reconocidos.

Un recurso de amparo constitucional (*Verfassungsbeschwerde*) apoyado por *Bund der Steuerzahler Deutschland* y *Haus & Grund Deutschland* se encuentra ahora pendiente ante el Tribunal Constitucional Federal (*Bundesverfassungsgericht*) con el número de expediente 1 BvR 472/26.

Implicación para los tasadores. La trilogía es la jurisprudencia alemana de valoración inmobiliaria más relevante del periodo estudiado. Para los tasadores, la consecuencia práctica principal es el aumento de la demanda de tasaciones de “valor inferior” del § 198 BewG (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) en los casos en que el *Grundsteuerwert* determinado conforme al *Bundesmodell* parece exceder el valor de mercado real del inmueble. El respaldo explícito del BFH a esta vía, unido a su deferencia general hacia el *Bundesmodell*, significa que el informe de tasación es hoy el mecanismo operativo para obtener alivio individual frente a una sobrevaloración sistemática. Los tasadores deben esperar un incremento sostenido de los encargos de este tipo de informes y asegurar el cumplimiento de la metodología de la ImmoWertV 2021 y de los requisitos del § 198 BewG. El recurso de amparo pendiente ante el BVerfG (1 BvR 472/26) será relevante para el seguimiento de cualquier cambio ulterior de este marco y se prevé que sea uno de los asuntos principales de la próxima entrega trimestral.

Bundesfinanzhof, sentencia de 7 de octubre de 2025, IX R 26/24. Reparto del precio de compra entre suelo y edificación (*Kaufpreisaufteilung*). En un asunto de impuesto sobre la renta relativo a la base de amortización (*Absetzung für Abnutzung*, AfA) de un inmueble residencial en alquiler, la Novena Sala del Tribunal Fiscal Federal abordó la metodología para repartir el precio contractual de compra entre el componente de suelo no amortizable (*Grund und Boden*) y el componente de edificación amortizable (*Gebäude*). Los demandantes habían cuestionado que el tribunal de instancia se apoyara en los *Bodenrichtwerte* (valores de referencia del suelo) alegando que la base de datos subyacente no estaba documentada de forma fiable para la ubicación concreta del inmueble.

Implicación para los tasadores. La resolución continúa una línea jurisprudencial del BFH (señaladamente BFH II R 25/24 de 12 de noviembre de 2025, citada más arriba, y la anterior BFH IX R 12/21 de 20 de septiembre de 2022) que confirma que la ImmoWertV es la fuente de los principios de valoración reconocidos para el reparto del precio de compra. El caso ilustra además la importancia de la base de datos que sustenta los *Bodenrichtwerte*: cuando los *Gutachterausschüsse* (comités periciales de tasación) no disponen de datos suficientes de ventas comparables para la ubicación concreta, el *Bodenrichtwert* puede impugnarse por motivos de calidad de los datos. Para los tasadores que preparen repartos de precio de compra o dictámenes sobre la base de amortización, esto significa que la documentación de la base de datos del *Bodenrichtwert* — incluida la *Kaufpreissammlung* subyacente — pasa a formar parte del análisis defendible.

Reino Unido

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber), 2025.

El Upper Tribunal (Lands Chamber) confirmó que la fecha de valoración procedente para determinar la indemnización por expropiación forzosa (*compulsory purchase*) es aquella en que el inmueble se transmite a la autoridad expropiante en virtud de una general vesting declaration (GVD, declaración general de transmisión). El Tribunal abordó asimismo la relación entre valoraciones contemporáneas y retrospectivas: en el caso enjuiciado, la valoración inicial de la corporación local realizada inmediatamente después de la GVD fue de £150,000, mientras que una segunda valoración elaborada en 2025 durante el procedimiento ante el tribunal, referida a la fecha de transmisión supuesta tres meses después de la notificación de la propietaria, fue de £120,000. Pese a confirmar la fecha legal de valoración, el Tribunal prefirió la cifra calculada en un momento más próximo a la fecha en que se emitió la GVD, lo que se tradujo en un pago superior a la reclamante.

Implicación para los tasadores. La resolución resulta metodológicamente instructiva para los tasadores del Reino Unido que trabajan en contextos de expropiación forzosa. Aunque la fecha legal de valoración es la fecha de transmisión, la preferencia del Tribunal por la valoración contemporánea frente a una valoración retrospectiva elaborada años después sobre la misma fecha legal de valoración ilustra que las pruebas de mercado contemporáneas conservan peso práctico incluso cuando formalmente no serían admisibles a la fecha de transmisión. Los tasadores deberían asegurarse de que los informes de valoración elaborados en fechas próximas a una GVD estén documentados con pruebas de apoyo suficientes para servir como registro principal, anticipando que procedimientos posteriores ante el tribunal pueden apoyarse en el informe contemporáneo con preferencia a una reconstrucción retrospectiva.