

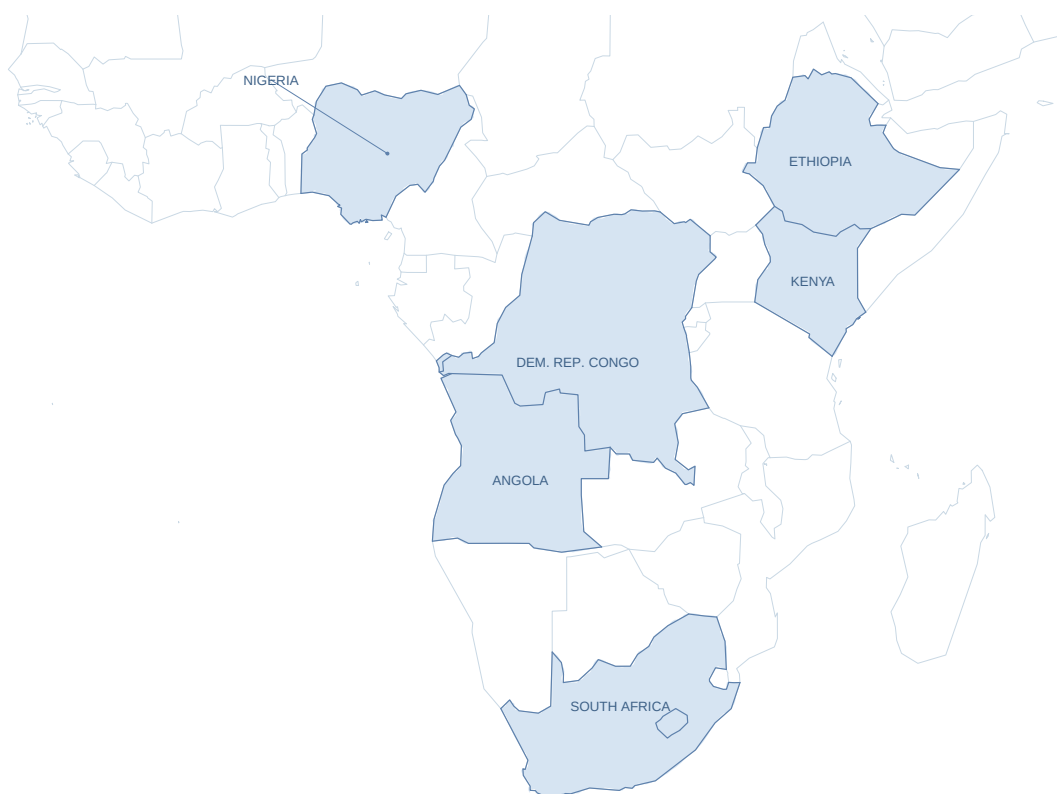
Casos judiciales recientes en África subsahariana

Sentencias judiciales recientes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/axdv2525

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



Las jurisdicciones analizadas en esta entrega aparecen delineadas y sombreadas.

Ámbito y fuentes

Esta entrega trata sobre la valoración de los derechos sobre bienes inmuebles en el África subsahariana: la cifra a la que llega la ley y el método mediante el cual lo hace. El material que sigue se centra principalmente en la adquisición forzosa —la expropiación, la apropiación de propiedad privada por parte del Estado, denominada «dominio eminente» (o «condena») en los Estados Unidos —, ya que eso es lo que publican estas jurisdicciones; los expedientes sobre transmisiones privadas, particiones

y relaciones entre propietarios e inquilinos, en su mayoría, no forman parte de un registro consultable. Cuando sí lo hacen —el Environment and Land Court de Kenia y el Tribunal Supremo de Nigeria son las excepciones habituales—, el material pasa a ser accesible, y las secciones siguientes comienzan a basarse en él; el enfoque de esta entrega sigue reflejando lo que se ha publicado, no una visión de lo que es relevante.

Esta es la *primera* entrega dedicada al África subsahariana. El continente cuenta con demasiadas jurisdicciones como para que un estudio de este tipo pueda abordarlas de forma exhaustiva, por lo que el departamento ha seleccionado seis: Sudáfrica, Nigeria, Kenia, la República Democrática del Congo (RDC), Angola y Etiopía. Las seis se tratan en esta entrega.

La selección es deliberada, más que representativa. Sudáfrica y Nigeria se incluyen porque ambas han adoptado una norma de indemnización que se aparta del valor de mercado, y un estudio sobre la legislación en materia de valoración que se limitara a examinar únicamente las jurisdicciones comprometidas con el valor de mercado respondería a una pregunta más sencilla que la que plantea el tema. Kenia y la República Democrática del Congo se incluyen para dar cobertura regional y por el contraste entre un marco de derecho anglosajón y otro de derecho civil.

Angola y Etiopía completan la selección. Se incluye a Angola porque su legislación aplica actualmente dos regímenes de valoración al mismo tiempo: un criterio de valor de mercado en Lei 1/21 y una fórmula de coeficientes administrativos para las enajenaciones de viviendas estatales; y a Etiopía porque el mejor resultados de 2025-26 sobre el funcionamiento de una fórmula de indemnización legal son empíricos, más que judiciales.

Procedencia. El material leído en un idioma distinto del inglés se señala en el momento de su uso con una nota **de fuente** en la que se indica la publicación en el idioma original y un enlace a la misma. Cualquier cosa que este departamento diga sobre dicha decisión es un resumen propio redactado en inglés, no una traducción de las palabras del tribunal, y las ediciones de esta revista publicadas en un idioma analizado aquí deben presentar estos pasajes como descripción editorial y seguir el enlace al texto en el propio idioma del tribunal, en lugar de traducir este inglés al idioma original.

Sudáfrica, Nigeria y Kenia presentan sus informes en inglés; la República Democrática del Congo, en francés; Angola, en portugués. El material etíope en el que se basa este informe está publicado en inglés.

Expropiación

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

La documentación africana gira en torno a una cuestión: si el valor de mercado es la medida de la indemnización o simplemente uno de sus factores; y las jurisdicciones analizadas ofrecen respuestas diferentes. Los estudios por países se mantienen íntegros bajo este epígrafe.

Sudáfrica — el valor de mercado pasará a ser uno de los factores entre otros

Ley de Expropiación n.º 13 de 2024. Aprobada el 20 de diciembre de 2024 y publicada el 24 de enero de 2025 (Boletín Oficial n.º 51964), tras haberse anunciado la firma el día anterior, la Ley aún no ha entrado en vigor: su entrada en vigor requiere una proclamación presidencial en virtud

del artículo 31, que aún no se había producido en el momento de la publicación, por lo que sigue vigente la Ley de Expropiación de 1975. Una vez que entre en vigor, la Ley de 2024 sustituirá a la Ley de 1975 y dará efecto legal al artículo 25(3) de la Constitución, que exige que la indemnización sea justa y equitativa, reflejando un equilibrio equitativo entre el interés público y los intereses de los afectados. El artículo 12(1) establece que el importe se determine teniendo en cuenta todas las circunstancias pertinentes, incluidas las que figuran en la siguiente lista no exhaustiva:

- el uso actual del inmueble;
- el historial de su adquisición y uso;
- *el valor de mercado del inmueble*;
- el alcance de la inversión directa y las subvenciones del Estado en su adquisición y en las mejoras de capital que le reportan beneficios; y
- la finalidad de la expropiación.

El apartado 3 del artículo 12 enumera además los casos en los que una indemnización nula puede considerarse justa y equitativa cuando se realiza una expropiación de terreno en interés público. Las partes afectadas pueden recurrir a la mediación o a los tribunales para resolver una controversia sobre la indemnización.

Repercusiones para los tasadores. Hasta que se publique el decreto de entrada en vigor, seguirá aplicándose el régimen de indemnización de la Ley de 1975, y en el informe deberá indicarse en virtud de qué régimen se ha redactado. Una vez que la Ley de 2024 entre en vigor, el artículo 12(1) modificará el lugar que ocupa el valor del mercado: pasará a ser una de las circunstancias enumeradas entre todas las pertinentes, y la ley no establece un orden de importancia entre las circunstancias que enumera.

La consecuencia en la práctica será que una valoración de expropiación en Sudáfrica no puede basarse únicamente en una valoración de mercado, ya que esta solo responde a una de las preguntas que plantea la ley. La cifra de mercado del tasador seguirá siendo necesaria —varias de las demás circunstancias enumeradas resultan incomprensibles sin ella, ya que no se puede evaluar el alcance de la subvención estatal en el valor de un inmueble sin conocer dicho valor—, pero ya no será suficiente, y un informe que la presente como la respuesta habrá confundido una entrada con una conclusión.

También conviene precisar qué implica y qué no implica una indemnización nula. En virtud del artículo 12, apartado 3, esta es aplicable cuando se realiza una expropiación por interés público, en los casos enumerados, no de forma general, y sigue siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 12, apartado 1. No obstante, su inclusión en la ley confirma que la indemnización se considera el resultado de un proceso de ponderación y no una medida fija, lo que influirá directamente en la función del tasador una vez que la ley entre en vigor.

Fuente de — Biblioteca del Congreso, Global Legal Monitor y Werksmans Attorneys, sobre la Ley de Expropiación n.º 13 de 2024 (resumen oficial y comentarios; disponible en inglés):

<https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-sig-ned-into-law/>

<https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>.

NAD Property Income Fund v SANRAL [2026] ZASCA 42 — el valor de mercado como punto de partida. El Tribunal Supremo de Apelación, el 1 de abril de 2026, al pronunciarse sobre una expropiación de 2016 en virtud de la Ley de Expropiación n.º 63 de 1975 —y no la Ley de 2024 descrita anteriormente, que no está en vigor—, sostuvo que el valor de mercado contemplado en el artículo 12(1) de dicha Ley constituye el punto de partida presuntivo, y que el artículo 25(3) de la Constitución exige a continuación una valoración objetiva de lo que es justo y equitativo — el enfoque en dos fases de « *Du Toit* ». El asunto fue remitido. Para un tasador, la secuencia es la siguiente: primero se determina el valor de mercado como cifra, y los ajustes constitucionales se aplican a ella, no se integran en ella. *Nota:* extraído de la nota de cabeza oficial; este departamento no ha podido acceder al texto de la sentencia.

El Tribunal de Reclamaciones Territoriales, en resumen. En el caso « *Poti v Jacobs* » [2025] ZALCC 52, las indemnizaciones globales por los derechos de arrendamiento despojados, basadas en parámetros que no tenían nada que ver con dichos derechos —cifras de consultores, el importe de la ayuda a la vivienda— fueron anuladas por irracionales y remitidas para que el propio tribunal tomara una decisión. En *Shah* [2025] ZALCC 57, la autorización para recurrir se limitó a la indemnización por daños morales y a las pérdidas económicas; la valoración del terreno en sí se mantuvo. Y el litigio sobre la Ley de Expropiación n.º 13 de 2024 solo ha dado lugar, en el momento de la publicación, a una resolución interlocutoria sobre la intervención ([2026] ZAWCHC 334): ningún tribunal ha interpretado aún las disposiciones de la ley relativas a la indemnización.

Fuente — NAD Property: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01>; Poti: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21>; Shah: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09>; Afriforum (resolución interlocutoria): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12>. Todas las notas de encabezamiento de LawLibrary; se ha denegado el acceso a las páginas de las sentencias. Las citas del Tribunal de Reclamaciones Territoriales y de la Provincia del Cabo Occidental siguen la numeración de LawLibrary. Según un informe, SAFLII numeró las mismas sentencias como [2025] ZALCC 6 (denominada « *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform* »), [2025] ZALCC 19 y [2026] ZAWCHC 218; SAFLII denegó el acceso en el momento de la publicación y la discrepancia no se resuelve aquí. Las demás citas sudafricanas de esta entrega también corresponden a LawLibrary.

Nigeria — el valor del terreno no es indemnizable

El contexto de Nigeria es único y debe señalarse antes que nada, ya que el marco general de la expropiación no se ajusta a él. En virtud de la Ley de Ordenación del Suelo de 1978, toda la tierra es propiedad del Estado; el ocupante ostenta un *derecho de ocupación* — la tenencia prevista en la ley, ya sea legal o consuetudinaria: un derecho a ocupar y utilizar la tierra, no la propiedad de la tierra en sí. Por consiguiente, la «indemnización» en caso de revocación es una compensación por las mejoras realizadas, no un precio por el terreno.

Ley de Ordenación del Territorio de 1978, artículo 29. Cuando se revoca un derecho de ocupación *por motivos de interés público* — la revocación por incumplimiento de las condiciones de la concesión no da lugar a indemnización — el titular y el ocupante tienen derecho a una indemnización por el valor, en la fecha de la revocación, de sus *mejoras no amortizadas* — los edificios, las obras y los cultivos cuyo valor útil aún no se ha agotado, el residuo indemnizable cuando no se paga el valor del terreno en sí. La palabra lo dice todo. No se abona indemnización alguna por el valor del terreno en sí, ni por las molestias (en Estados Unidos, pagos por reubicación). El titular de un terreno sin edificar recibe, como mucho, el reembolso del alquiler de un año.

El apartado 4 del artículo 29 establece a continuación cómo se calcula el derecho, y merece la pena leer detenidamente dicha disposición:

- **para el terreno:** una cantidad equivalente al alquiler, si lo hubiera, pagado por el ocupante durante el año en el que se revocó el derecho de ocupación;
- **para edificios, instalaciones y mejoras:** el coste de reposición menos la amortización, junto con los intereses al tipo de interés bancario por demora en el pago; y
- **para los cultivos del terreno:** una cantidad equivalente a su valor, según lo establecido y determinado por el funcionario competente.

Repercusiones para los tasadores. Hay dos disposiciones que merecen una atención especial.

El componente del terreno no es en absoluto una valoración. El alquiler anual pagado por el ocupante es una cifra contable extraída de los propios acuerdos de dicho ocupante; no guarda ninguna relación determinada con el valor del terreno, y dos parcelas idénticas alcanzarán importes diferentes en función de lo que sus ocupantes estuvieran pagando en cada caso. Independientemente de los méritos de la política —y la transferencia de la propiedad del suelo al Estado que establece la Ley tiene su propio sentido—, a los tasadores designados en virtud del artículo 29 no se les pide una opinión sobre el valor del componente del suelo. No hay nada que tasar; hay una cifra que hay que obtener.

El componente de mejoras impone el método del coste y descarta los demás. Se utiliza como medida el coste de reposición amortizado, sin verificación de mercado ni margen para que los métodos de comparación de ventas o de ingresos lo corrijan. El apartado «*Foundations*» de este número trata los tres enfoques como respuestas metodológicas diferentes a la heterogeneidad de los bienes inmuebles, que deben conciliarse según cuál refleje de forma más creíble las características de un inmueble concreto. El artículo 29(4) elimina dicha conciliación y selecciona un enfoque de antemano para cada inmueble. Cuando el coste de reposición menos la depreciación difiere de lo que un edificio aporta al valor —lo cual ocurre de forma rutinaria en el caso de mejoras funcionalmente obsoletas o especializadas—, la ley se rige por el coste.

La doctrina judicial nigeriana recoge la tendencia hacia el verdadero valor del mercado, y la tensión entre el artículo 29 y la garantía constitucional de la propiedad ha sido objeto de numerosos litigios. Este departamento no ha encontrado ninguna resolución que resuelva esta cuestión, por lo que el asunto queda pendiente.

Fuentes de : Ley de Ordenación del Territorio de 1978, texto consolidado (oficial, en inglés): <https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>; artículo 29 en su versión promulgada: <https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>.

***Edu v Mobil* — dónde debe interponerse una demanda por mejoras no amortizadas.**

El 30 de enero de 2026, el Tribunal Supremo puso fin a una demanda de veintinueve años de antigüedad, cuyo importe, con intereses, ascendía a unos 1.4 mil millones de NGN, al dictaminar que el Tribunal Superior Federal no tenía competencia al respecto. Las reclamaciones basadas en la expropiación y en la indemnización por mejoras no amortizadas son competencia del Tribunal Superior del Estado. La reclamación fue desestimada por ese motivo, sin que se llegara a fijar el importe de la indemnización.

Repercusiones para los tasadores. Se trata de la resolución nigeriana más trascendental de este periodo para cualquier persona a la que se haya encargado una reclamación en virtud del artículo

29, y la lección que de ella se desprende es de carácter procesal más que metodológico. Una tasación elaborada para una demanda interpuesta ante el tribunal equivocado no es una tasación que vaya a ser examinada, corregida o abonada; se trata de un trabajo que caduca con la demanda. En este caso, han caducado veintinueve años. La proposición correspondiente se aplicó en primera instancia en el caso *WinHomes Estate v Controller of Works* (Tribunal Superior Federal, Lagos, juez Aluko, 21 de noviembre de 2025), en el que se desestimó una reclamación sobre 18,838 hectáreas en Okun-Ajah, en el trazado de la Autopista Costera, por el mismo motivo jurisdiccional.

Onigbanko — una adquisición anulada y una indemnización concedida. En el proceso n.^o ID/5709/2025, del que se presentó un informe en julio de 2026, el (Lawal J) anuló una expropiación federal de unas 292 hectáreas en la autopista Lagos-Badagry y concedió 300 millones de nairas en concepto de indemnización por intrusión, junto con 12 millones de nairas en concepto de costas. La sentencia constituye una medida por intrusión y no una evaluación en virtud del artículo 29, por lo que no debe citarse como tal; se menciona porque se trata de uno de los pocos casos nigerianos de la época en los que se anuló una expropiación y se asignó una cuantía a la consecuencia.

Adebo — Una notificación sucinta no invalida una revocación. En el caso «*Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors*» (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81, el Tribunal Supremo sostuvo que la doctrina de «*fortissime contra preferentes*» no impide la revocación de un derecho de ocupación otorgado de buena fe con fines públicos en virtud del artículo 28, por el mero hecho de que la notificación sea escueta en sus detalles. No se fijó ninguna indemnización. Se recoge porque la validez de la revocación es la cuestión lógicamente previa a la de la indemnización: una vez confirmada la revocación, la medida prevista en el artículo 29 —solo las mejoras— es lo que recibe el titular.

Título, en resumen. Tres sentencias del Tribunal Supremo en el ámbito privado se recogen en una línea cada una, ya que cada una de ellas determina qué interés tasaría un tasador. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 de junio de 2025): cuando un mismo otorgante realiza dos concesiones, prevalece la concesión anterior — *prior tempore potior jure* — y la asignación posterior queda sin efecto mientras el primer título no sea revocado. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): no siempre se requiere un plano topográfico para acreditar la titularidad, pero sí cuando se cuestiona la identidad del terreno. *Gawa v Dandada* y *Gonimi v Aisami* (2026): la titularidad se demuestra sobre la base de los propios argumentos del demandante, no sobre las admisiones del demandado.

Fuentes de : *Edu v Mobil* (leer en inglés), *ThisDay*: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/>, y análisis: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd>; *Onigbanko*: <https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/>; *Adebo*, comentario: <https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors>; *WinHomes*: <https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/>; *Alawiye*, comentario: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>; *Okoro v Udeh*, comentario: <https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163>. Las cantidades se expresan en nairas nigerianas tal y como se indican. Cada una de estas entradas se basa en informes de jurisprudencia y en la cobertura periodística de casos judiciales, más que en el texto de una sentencia leída por este departamento.

Nota de verificación. No se ha podido encontrar ninguna sentencia nigeriana de 2025-26 sobre

indemnizaciones en virtud de la Ley de Ordenación del Territorio en ninguna fuente accesible: la cobertura de la base de datos gratuita finaliza en 2018, los sitios web del Tribunal Supremo y del Tribunal de Apelación no publican el texto de ninguna sentencia, y los recopiladores comerciales de jurisprudencia tienen acceso restringido. La jurisprudencia nigeriana de ese período, a efectos prácticos, solo se publica mediante suscripción, y la ausencia de información aquí lo refleja.

Kenia — indemnización justa según el índice del valor del suelo

Ley de Valor del Suelo (Enmienda) de 2019. Kenia reformó su marco de expropiación en 2019. Hay tres aspectos que cabe destacar al respecto.

La «*indemnización justa*» se define como una indemnización equitativa evaluada y determinada según los criterios que establece la Ley. El término «*rápida*» también se define, y de forma inusual: en un plazo razonable y, en cualquier caso, *no más de un año* después de que la Comisión tome posesión de los terrenos. Y la valoración de los terrenos en propiedad absoluta y comunales a efectos de indemnización se basará en un *índice de valor catastral*, elaborado por el secretario del Consejo de Ministros en consulta con los gobiernos de los condados y aprobado por la Asamblea Nacional y el Senado (la formulación relativa a la «elaboración y consulta» procede del comentario; la redacción exacta de la ley no se ha vuelto a verificar).

La Comisión Nacional de Tierras lleva a cabo expropiaciones a petición del gobierno nacional o del condado y se encarga de garantizar que se abone una indemnización justa y íntegra. En la actualidad, un Tribunal de Expropiaciones conoce de los recursos contra las resoluciones de la Comisión.

Implicaciones para los tasadores. El índice del valor del suelo es una medida fijada administrativamente, aprobada por ambas cámaras de la Asamblea Legislativa. La cuestión práctica para un tasador keniano es qué margen queda para los datos de mercado cuando el índice es determinante, y esa es una cuestión que atañe a la propia estructura del índice, más que a un inmueble concreto.

La definición de «puntualidad» merece una mención aparte. Kenia no modifica la fecha de valoración y limita el retraso admisible a un año por disposición legal, una estrategia que no requiere que los tasadores realicen ningún trabajo de valoración retrospectiva.

Por último, en lo que respecta a las tierras comunitarias, la dificultad señalada es la aplicación más que la exclusión legal: en el informe se señala que no se había elaborado ningún índice consolidado para los pastizales comunitarios. Se trata de una información informada, no verificada.

El Tribunal y lo que realmente concede. El Tribunal de Expropiación de Terrenos publica sus sentencias en el informe «Kenya Law Reporter», y es el único órgano judicial de este estudio cuyas resoluciones en materia de indemnización pueden consultarse íntegramente sin necesidad de suscripción. Merece la pena destacar tres de los casos correspondientes al periodo 2025-2026.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, Recurso E063 de 2025, [2025] KELAT 182, 4 de septiembre de 2025, es el laudo más instructivo de esta entrega. El Tribunal determinó que se había producido una expropiación ilegal de 0,628 hectáreas de frente de mar y ordenó una indemnización de 80 751 792,50 Kshs — incluida la indemnización por perturbación del quince por ciento — pagadera en un plazo de cuarenta y cinco días, con intereses al tipo del banco central a partir de junio de 2012, una indemnización por intrusión de 20 millones de chelines kenianos al año y una indemnización agravada de 5 millones de chelines kenianos. La reclamación del propietario de que se le pagara la totalidad, basándose en que las 1,47 hectáreas restantes se habían vuelto económicamente inviables, fue desestimada: el residuo representaba alrededor del setenta por ciento

de la parcela y el propietario «no demostró cómo esta parte restante es económicamente inviable». A continuación, el Tribunal concedió 81 631 000 Kshs por perjuicio —la pérdida de 257,4 metros de frente de mar—, que valoró en la mitad del valor del terreno restante. El Tribunal respaldó «una metodología verificable y transparente basada en comparables de mercado o en el Índice de Valor del Suelo (cuando sea aplicable)». Que los perjuicios (en Estados Unidos, «daños por separación» o «daños al resto del terreno») superen el valor del terreno expropiado es inusual y constituye la cifra que hay que examinar.

Msangha v National Land Commission, Recurso E015 de 2025, [2026] KELAT 3, 14 de enero de 2026, relativo a la ampliación a doble calzada de la carretera A107 entre Nyali y Kilifi. Se anuló la indemnización de 7 de agosto de 2025 y se sustituyó por 4 000 000 de chelines kenianos sobre la base de una valoración revisada de 30 de octubre de 2025 —la tarifa revisada por la Comisión de 1 500 000 Kshs por acre — pagaderos en treinta días con intereses a los tipos establecidos por el tribunal.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Recurso E038 de 2024, [2025] KELAT 202, 2 de diciembre de 2025, confirmó las expropiaciones de 2018-2022 publicadas en el Boletín Oficial y desestimó la petición sin imposición de costas, al no haberse demostrado las alegaciones de demora y de infravaloración.

El Environment and Land Court de instancia superior. Una resolución del Tribunal no es el final. En el caso *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, de 12 de mayo de 2026, el Environment and Land Court de instancia superior. de Medio Ambiente y Tierras de Machakos anuló una sentencia del Tribunal de 6 de junio de 2024 que había ordenado la remisión de 581 684 619 Kshs —el noventa por ciento de una indemnización de 2018—, anuló las indemnizaciones de 2018 y 2021, y ordenó una nueva investigación sobre las 2,222 hectáreas de la parcela L.R. 7815/8, indicando que los 64 631 624 chelines kenianos ya pagados se deducirían del importe que se derivara de la nueva investigación.

El mercado ordinario, según se informa. Environment and Land Court también informa sobre el mercado privado, algo que casi ninguna otra jurisdicción de este estudio hace. En *Voi*, en el caso E007 de 2025 (23 de julio de 2026), un vendedor, en virtud de un contrato de 8 de abril de 1998, no había transmitido un derecho de arrendamiento válido; se reconoció al comprador, que había pagado la totalidad del importe, el derecho a la tenencia arrendada de L.R. n.º 12263/2, y se anuló el título de propiedad absoluta de 30 de noviembre de 2001 por haberse expedido por error —la reparación se aplicó al propio derecho en lugar de a una indemnización por daños y perjuicios—. En el caso *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 de junio de 2026, *Voi*), el tribunal comparó las dos medidas correctivas en relación con unas 410,6 hectáreas: 320 millones de chelines kenianos o la anulación del título de propiedad —una equivalencia clara entre un derecho y una cantidad—. Y en *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 de mayo de 2026) se suspendió, en espera del juicio, la reconstrucción administrativa de un registro «perdido»: los mecanismos de registro, tal y como se aplicaban.

Implicaciones para los tasadores. «*Tudor Creek*» es la decisión sobre el residuo que, por lo demás, falta en este asunto. Chile valora la franja y deja el residuo sin valorar adecuadamente; los informes de Israel se centran en la finca en sí, más que en el residuo restante; aquí, un tribunal asignó una cifra al propio residuo —no porque fuera inviable, alegación que el Tribunal rechazó, sino porque había perdido su acceso al mar —y lo hizo por un importe ligeramente superior a la indemnización por la parte expropiada. Por lo tanto, un tasador encargado de una expropiación parcial en Kenia debería valorar el terreno restante como una cuestión independiente, antes y después, y indicar

cómo le ha afectado la expropiación: según esta jurisprudencia, un residuo que aún pueda utilizarse puede haber perdido la mitad de su valor, y esa pérdida es indemnizable. La indemnización por perturbación es legal y global, y debe figurar como una partida separada en lugar de integrarse en el valor del terreno. Y el caso « *Mulu* » nos recuerda que una queja por infravaloración es una cuestión de prueba: fue desestimada por falta de pruebas, no porque el Tribunal considerara correctas las cifras.

Fuentes de — Boletín Oficial de Kenia (en inglés): *Tudor Creek*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>; *Msangha*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>; *Mulu*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02>; Tribunal de Medio Ambiente y Tierras, Machakos, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>; Índice del Tribunal, <https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025>; Escritura de Voi, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf>; *Criticos*, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11>; *Cirtex*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14>. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (comentario): <https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>.

El año del Tribunal de Expropiación de Tierras. El Tribunal de Expropiación de Tierras de Kenia publicó más resoluciones de indemnización en el periodo 2025-26 que cualquier otro organismo africano, todas ellas en texto oficial, y conforman una doctrina coherente.

La fecha constituye la notificación, y no se recupera la revalorización: *Kigathi v KeNHA*. [2025] KELAT 193, 29 de septiembre de 2025. Una indemnización de 38 997 000 Kshs concedida en 2021 se pagó con cuatro años de retraso; se desestimó la solicitud de una nueva valoración para reflejar la revalorización ocurrida entretanto. La indemnización se fija en el valor vigente en el momento de la publicación del aviso de intención de adquisición. El retraso se compensa, en su caso, mediante intereses, y la reclamación de intereses fue desestimada a la luz de los hechos.

22 millones de chelines kenianos —una cifra actual de 2025, sin datos comparables y sin la deducción legal del quince por ciento— fue rechazada, y se confirmó la cifra de la Comisión, basada en datos comparables y ajustes, de 16 248 555 Kshs, según la publicación en el Boletín Oficial de 2021, fue confirmada. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: las valoraciones privadas de 24 millones de Kshs en 2016 y de 27 millones de chelines kenianos en 2024 no eximieron de la carga de refutar al tasador del Gobierno. *Kiema* [2025] KELAT 169: un demandante que impugne el valor de las mejoras debe detallar y demostrar cada partida. La pauta es uniforme: una mera cifra alternativa no constituye prueba contra la oficial; sí lo es un error demostrado en el método oficial.

Sentencia sobre la adquisición ilícita, reproducida íntegramente: *Tudor Creek v NLC*. [2025] KELAT 182, 4 de septiembre de 2025, se reproduce íntegramente más arriba.

Una tarifa adoptada y posteriormente aplicada en la parcela contigua: *Msangha y Lenjo*. [2026] KELAT 3, citado anteriormente, adoptó la tarifa revisada de la Comisión de 1 500 000 Kshs por acre; [2026] KELAT 7, un mes más tarde, aplicó la misma tarifa a la parcela colindante: terreno 560 422,80 Kshs, mejoras 7 000 Kshs, quince por ciento de alteración, 652 536 Kshs. Que una tarifa unitaria que figura en una referencia se convierta en la base comparable para

la siguiente es la forma en que un tribunal establece una línea de actuación; es también la forma en que se propaga un error, y la segunda resolución no reexamina la primera.

Nota breve. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 712 380 000 Kshs por 7,596 hectáreas, más los intereses desde la adquisición de 2014 y una indemnización general por daños y perjuicios de 1 000 000 de chelines kenianos por acre. *KeNHA v Igainya* [2026] El caso KEELC 2771 se informa más arriba. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: se desestimó un recurso de 29 275 130 Kshs contra una valoración de los propietarios de 62 millones de chelines kenianos fue desestimado por una cuestión de forma, y el Tribunal de Apelación se negó a pronunciarse sobre la adecuación de la misma. No se encontró ninguna resolución de los años 2025-26 que aplicara el índice del valor del suelo para fijar una cifra; esta se cita, pero no se utiliza.

Implicaciones para los tasadores. El tribunal keniano ha logrado en dos años lo que las normativas latinoamericanas y europeas describen y rara vez ponen en práctica: un corpus de resoluciones sobre la carga de la prueba, la fecha y el método. Su norma sobre las valoraciones privadas es la más estricta de este estudio: una cifra sin comparables, sin la deducción legal y en una fecha errónea no solo queda descartada, sino que no constituye prueba alguna.

Fuente — Todo ello extraído de los textos oficiales sobre la legislación de Kenia — Kigathi: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29>; Mungai: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27>; Pentagon: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25>; Kiema: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08>; Tudor Creek: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>; Msangha: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>; Lenjo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02>; Carlisle: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07>; Igainya: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12>; Salim: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10>.

República Democrática del Congo: la misma premisa, la conclusión opuesta

Ley 73-021, de 20 de julio de 1973, y la propiedad del suelo. El régimen general de los bienes, las tierras y los inmuebles, modificado por la Ley 80-008, de 18 de julio de 1980, establece en su artículo 53 que el suelo es *propiedad exclusiva, inalienable e imprescriptible del Estado* —siendo «imprescriptible» sinónimo de «no sujeto a prescripción», el plazo de prescripción del Derecho civil—, de modo que ningún lapso de tiempo ni la usucapión pueden privar al Estado de la misma. Los particulares ostentan derechos de disfrute, no de propiedad sobre el suelo. El artículo 54 divide el patrimonio territorial del Estado en dominio público y dominio privado. El principal derecho privado es el «*concession perpétuelle*», que el Estado reconoce a toda persona física de nacionalidad congoleña, confiriéndole el disfrute indefinido de la propiedad siempre que se cumplan las condiciones legales. La reforma ya no es un proyecto de ley: la Ley n.º 25/062 fue aprobada por la Asamblea Nacional el 14 de diciembre de 2025 y lleva fecha del 30 de diciembre de 2025, por lo que el marco normativo de 1973 aquí descrito debe interpretarse a la luz de dicha ley. Una orden ministerial del 20 de abril de 2026 (n.º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) ha declarado desde entonces que 43 159 hectáreas en Kia Mona (Molucas) son de utilidad pública, y que la indemnización se regirá por el procedimiento de la nueva ley — la primera prueba sustancial de la misma, y una que aún no ha dado lugar a ninguna evaluación publicada.

Ley 77-001, de 22 de febrero de 1977, sobre la expropiación por motivos de utilidad pública. La Ley de 1977 se aplica conjuntamente con la Ley de 1973 para determinar qué derechos reales sobre bienes inmuebles pueden ser objeto de expropiación. El artículo 18 establece tanto la

cuantía como la fecha: la indemnización «doit être fondée sur la valeur du immeuble à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure» —el valor del inmueble en la fecha de la sentencia sobre la regularidad del procedimiento. Deberá abonarse antes de que se inscriba la transmisión y en un plazo de cuatro meses a partir de la sentencia que fije las indemnizaciones; de no ser así, el expropiado podrá interponer una demanda para anular la expropiación. En caso de desacuerdo entre las partes, el expropiado es citado ante los tribunales, que verifican la regularidad del procedimiento administrativo y fijan la indemnización; el tribunal oye a las partes y, cuando procede, a los peritos, y, con arreglo al artículo 17, se pronuncia sobre el importe *en el plazo de un mes* a partir de dicha vista. (La fórmula «justo y previo» procede de la Constitución, no de esta Ley, y la Ley no utiliza la expresión «valor real»). El comentario señala que la garantía no siempre se respeta en la práctica.

Implicaciones para los tasadores. La comparación con Nigeria es el objetivo de esta entrada, y resulta instructiva precisamente porque ambas jurisdicciones parten de la misma premisa y llegan a conclusiones opuestas.

Ambos atribuyen la propiedad de la tierra al Estado, de modo que el titular privado tiene un derecho de uso, pero no la propiedad del suelo. Nigeria extrae de ello la conclusión de que el valor de la tierra no es indemnizable en absoluto, y limita el derecho a las mejoras no amortizadas, valoradas al coste de reposición amortizado. La ley congoleña llega a la conclusión opuesta: la indemnización se calcula en función del valor del inmueble, lo cual constituye un criterio de valoración más que una fórmula, y debe abonarse antes de que se inscriba la transferencia. La propiedad estatal del suelo, en otras palabras, no implica que el derecho del titular no tenga ningún valor; lo que implica es que el derecho que debe valorarse es la concesión y no el dominio, lo cual es una cuestión relacionada con la identificación del inmueble objeto de la valoración, no con su extinción.

Hay otras dos características que merecen ser destacadas. El requisito de que el pago se efectúe antes de la inscripción, en un plazo de cuatro meses y bajo pena de anulación, impide que se produzca la secuencia de «tomar primero y pagar después», en lugar de reparar sus consecuencias a posteriori. Y el plazo de un mes para que el tribunal dicte su resolución es una restricción procesal que regula la rapidez de la *decisión*, más que la del *pago*, y tiene una evidente consecuencia práctica para el perito, cuyo informe debe estar listo y ser comprensible en un plazo que no permite una conciliación pausada de informes contradictorios.

Nota de verificación. Los artículos 17 y 18 de la Ley de 1977 se leyeron en francés en el texto que se cita a continuación, una transcripción de un sitio web de información jurídica y no del Diario Oficial. La reforma de 2025 es un caso distinto: la página del ministerio solo confirma que la Asamblea Nacional la aprobó el 14 de diciembre de 2025, y el número de ley, su fecha del 30 de diciembre de 2025 y la orden ministerial del 20 de abril de 2026 que se indican más arriba se recogen tal y como se han informado, sin citar ninguna fuente. No se ha consultado ninguna resolución de un tribunal congoleño, y el informe que indica que las garantías se respetan de forma desigual en la práctica se informa tal cual, sin haber sido verificado.

Fuentes de — Ley 77-001, de 22 de février de 1977, sobre la expropiación por causa de utilidad pública, texto completo (en francés): <https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm>; copia de FAOLEX: <https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf>; aprobación de la ley de reforma de 2025, Ministerio de Asuntos Territoriales (disponible en francés): <https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere>. No se ha consultado ninguna resolución congoleña que evalúe la indemnización. Los asuntos fundiarios congoleños de 2025-2026 accesibles en fuentes abiertas — las parcelas de la sucesión Ngatshie en Kinshasa-Gombe, el edificio Lito Moboti y los sesenta y dos expedientes de expolio remitidos a la fiscalía en

agosto de 2026 — se refieren a la ejecución de títulos de propiedad y a remisiones penales, y en ninguno de ellos se trata de una sentencia motivada que fije un valor.

Nota de verificación. Las sentencias publicadas por el Tribunal de Casación congoleño de 2025-26 —siete, en la recopilación Juricaf— pertenecen todas al registro penal; el archivo de Derecho de la base de datos jurídica nacional termina en 2020. No se ha publicado ninguna resolución de expropiación de ese periodo .

Angola — una fórmula legal y un criterio de valor de mercado sin casos notificados

Ley 1/21 y la norma de indemnización. La indemnización por expropiación se rige por la Ley 1/21, de 7 de enero de 2021, que establece que dicha indemnización corresponde al valor de mercado actual, determinado por el uso económico real o normal del inmueble en el momento de la declaración de utilidad pública . La valoración debe tener en cuenta el terreno junto con el coste de los edificios que se encuentran en él, las ventas de inmuebles vecinos, los precios de compra anteriores y las valoraciones fiscales; esta labor está reservada a los tasadores inscritos en el registro catastral. Los litigios se someten al Tribunal de la Propiedad (*Tribunal de Comarca*) o a arbitraje.

Decreto Presidencial 147/25: una fórmula, no una sentencia. Para la enajenación de viviendas estatales embargadas, construidas o adquiridas a través de 2008, el Decreto Presidencial n.º 147/25, de 30 de julio de 2025, establece el precio de venta de forma aritmética:

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

—un valor base multiplicado por la superficie construida y por coeficientes que tienen en cuenta la ubicación, la antigüedad y el estado, así como otros factores—. Se trata de un precio administrativo , no de una estimación del valor de mercado, y constituye el instrumento de valoración operativo para dichas enajenaciones.

Implicaciones para los tasadores. Angola presenta ambos regímenes en paralelo, y la distinción es de carácter práctico. La Ley n.º 1/21 es una norma basada en el valor del mercado con una lista convencional de elementos probatorios: ventas comparables, precios anteriores y coste de las mejoras. El Decreto n.º 147/25 sustituye por completo ese criterio por una fórmula basada en coeficientes. Un tasador al que se le solicite «el valor» de un inmueble angoleño afectado debe establecer en primer lugar en cuál de los dos regímenes se enmarca la transacción, ya que no arrojarán la misma cifra y solo uno de ellos admite pruebas comparables.

Benguela — un derecho de superficie que sobrevivió a la falta de uso, y una indemnización denegada por falta de pruebas. En una *acórdão* de 27 de noviembre de 2025, el Tribunal da Relação de Benguela (Proc. 21/2025) dictaminó que un derecho de superficie sobre una de 13,95 hectáreas, concedido en 2017 e inscrito en 2018, *no* se había extinguido por el hecho de que el titular no hubiera dado a la tierra un uso efectivo. La caducidad por falta de uso no es automática: debe ser declarada por la autoridad concedente en virtud del artículo 190 del Reglamento de la Ley del Suelo, y no se había realizado tal declaración, por lo que el derecho «se mantuvo en la esfera jurí» del titular. Se desestimaron ambos recursos y se confirmó la sentencia de primera instancia: el operador de telecomunicaciones cuya antena se encontraba en el terreno desde 2007 debe devolverlo. La reclamación del titular de una indemnización de 10 millones de Kz por los años de privación fue desestimada por un motivo distinto: el perjuicio y su nexo causal nunca se concretaron ni se demostraron (art. 563 del Código Civil).

Implicaciones para los tasadores. Este es el resultado concreto para Angola que, por lo demás, no figura en el artículo, y que determina dos cosas. Un derecho derivado de una concesión subsiste a pesar de su falta de uso hasta que la administración declare formalmente su caducidad, por lo que sigue existiendo un interés indemnizable que valorar; una la valoración angolense debe partir, en primer lugar, de la situación del derecho —concedido, registrado, ejercido y si se ha declarado su caducidad— antes de basarse en el terreno. Y una reclamación por privación del uso no prospera sin prueba de la pérdida: el período de privación no significa nada a menos que alguien haya valorado lo que se perdió durante el mismo.

Nota de verificación. No se ha localizado ningún informe angolense de 2025-26 que fije una *indemnização* por una expropiación; la sentencia de Benguela deniega una indemnización en lugar de fijarla. La Acórdão 963/2025 del Tribunal Constitucional, de 12 de febrero de 2025, sostiene, en una línea similar, que construir una vivienda en un terreno perteneciente al dominio privado del Estado no crea por sí mismo un derecho de propiedad privada protegido constitucionalmente —una proposición con consecuencias evidentes para cualquier reclamación basada en mejoras no amortizadas—, aunque, de nuevo, no se fijó ningún valor. Otras dos sentencias del Tribunal Constitucional se centran en los intereses más que en las cifras y se mencionan de forma sucinta: la Acórdão 999/2025 (4 de junio de 2025) trata la vivienda tras la ruptura de una união de facto como coposesión y copropiedad, desestimando una reclamación de titularidad exclusiva, y la Acórdão 1081/2026 restituye la terraza y el pasillo de un edificio en régimen de propiedad horizontal a sus propietarios registrados (<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025>; <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-1081-2026/>). La demanda pendiente ante el CIADI *Machado v Angola*, en la que el perito del demandante fijó el valor de mercado justo de cuatro turbinas en \$128,4 millones de dólares estadounidenses en las supuestas fechas de expropiación frente a \$157,7 millones de dólares a 31 de julio de 2025, corresponde a la valoración de equipos en una demanda de inversión, no de terrenos, y se recoge únicamente para esa comparación.

Fuentes de — Ley n.º 1/21 (en portugués): <https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>; Decreto Presidencial n.º 147/25 (en portugués): <https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>; *Machado v Angola*, escrito de demanda (en inglés): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025>; Tribunal de Apelção de Benguela, *acórdão* de 27 de noviembre de 2025, PDF oficial (en portugués): <https://tribunaldaarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf>; Tribunal Constitucional, Acórdão 963/2025 (en portugués): <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>.

Nota de verificación. Se han escaneado las 177 sentencias del Tribunal Constitucional de 2025-26. Cuatro se refieren a inmuebles:órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 y 1116/2026, sobre el registro de confiscaciones, una acción en Huambo para recuperar inmuebles (*reivindicação*) con una indemnización de \$27 500 dólares estadounidenses, bienes inmuebles de emigrantes y una supuesta ley de expropiación inexistente —y ninguna de ellas determina el valor ni el método—. El Tribunal Supremo no recoge ninguna resolución civil de ese período sobre expropiación, y no se ha podido acceder al Boletín Oficial.

Etiopía: la fórmula, el índice de referencia de los arrendamientos y lo que vale una prohibición

Reglamento 472/2020 y las fórmulas de indemnización. Los tasadores etíopes que evalúan la indemnización por las explotaciones expropiadas se basan en las fórmulas establecidas por la

Regulación n.º 472/2020. El registro publicado de 2025-2026 no constituye una argumentación de apelación sobre dichas fórmulas, sino una prueba empírica de sus resultados.

Hawassa — el déficit calculado. Un estudio publicado en la revista « *Survey Review* » en 2026, cuyo trabajo de campo se prolongó hasta enero de 2026, recoge que el 85,5 % de los hogares expropiados en la ciudad de Hawassa informaron que la indemnización no se correspondía con sus pérdidas, y que la adecuación de la misma se correlacionaba con la distancia a los servicios, el retraso en el pago, la educación y la interrupción de la actividad empresarial. Se trata de una encuesta, no de un veredicto, y se trata como tal.

Adís Abeba: un índice de referencia aplicado con carácter retroactivo. Entre enero y marzo de 2026, el ayuntamiento exigió nuevas condiciones de arrendamiento de unos 4.541 ETB por metro cuadrado en contratos ya vigentes, bajo amenaza de subasta o embargo. La objeción planteada por los profesionales es que las revisiones del valor de referencia en virtud de la Proclamación n.º 721/2011 regulan la nueva oferta y no tienen carácter retroactivo respecto a un contrato de arrendamiento de 2010. Se trata de una controversia sobre la fecha en la que se fija un valor y sobre la irretroactividad, y en el momento de redactar este artículo aún no se había resuelto: el informe recoge las objeciones de los expertos y un llamamiento a que el Gobierno federal aclare la cuestión, no a un litigio.

Akgün — una prohibición considerada como coste irrecuperable. En un informe presentado en marzo de 2026, un tribunal de La Haya no constató la expropiación de terrenos de la zona industrial, aceptando el argumento de la protección del embalse como justificación de la restricción, pero sí constató una violación del principio de trato justo y equitativo. Concedió una indemnización de unos\$ 14 millones de dólares — costes irrecuperables con un interés del 6 % a partir de 2015, más las costas — frente a una reclamación de unos\$ 500 millones de dólares.

Implicaciones para los tasadores. La medida de Akgün es el punto que conviene destacar. En los casos en que una prohibición de uso del suelo no se consideró una expropiación, el tribunal no valoró el suelo de forma residual como si el uso prohibido fuera posible; valoró lo que realmente se había gastado. La diferencia entre los 14 millones de dólares estadounidenses\$concedidos y los 500 millones de dólares estadounidenses\$reclamados se debe casi en su totalidad a la diferencia entre una valoración basada en los costes irrecuperables y una valoración basada en el valor residual del mismo terreno restringido.

Nota de verificación. Prácticamente no se ha publicado en inglés ningún dictamen de apelación etíope correspondiente al periodo 2025-2026. Esta entrada se basa en una regulación, un estudio revisado por pares, el informe periodístico contemporáneo sobre una controversia administrativa y un laudo arbitral. No se indica ninguna cuantía establecida en la jurisprudencia nacional.

Fuentes de : estudio sobre indemnizaciones en Hawassa, *Survey Review* (en inglés): <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114>; reajuste de los precios de los arrendamientos en Adís Abeba, *Capital Ethiopia* (en inglés): <https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/>; *Akgün v Ethiopia*, laudo definitivo (en inglés): <https://jusunodi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025>; informes, *Addis Fortune*: <https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>.

Nota de verificación. No se ha podido encontrar ninguna sentencia de casación del Tribunal Supremo Federal de 2025-26 sobre indemnizaciones en virtud de la Proclamación n.º 1161/2019 (expropiación

de propiedades inmobiliarias para fines públicos, indemnización y reasentamiento): la página web del tribunal se queda bloqueada y el único sitio espejo contiene volúmenes en en amárico sin fecha y sin ninguna entrada verificable de ese periodo.

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.

Sudáfrica — se declara nulo un catastro: *Property Park v Lesedi* . Tribunal Superior de Gauteng, 24 de febrero de 2026. El catastro general del municipio para el periodo 2024-2029 fue declarado ilegal por incumplimiento sustancial de las disposiciones relativas a la notificación pública y a las objeciones de la Ley de Impuestos Municipales sobre la Propiedad; la declaración quedó suspendida durante seis meses, y los impuestos recaudados a los demandantes para el ejercicio 2024/25 quedaron anulados para su recálculo. La única sentencia sudafricana de ese periodo que este departamento leyó íntegramente, a partir de una copia escaneada alojada en la página web del consejo de tasadores.

Sudáfrica — la comisión de apelación que no tuvo en cuenta a los expertos: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 de julio de 2025. La aceptación acrítica por parte de la Comisión de la valoración del tasador municipal, su uso de información sobre arrendamientos no registrados y su omisión a la hora de evaluar a los expertos de la parte contraria hicieron que su valoración resultara irracional y susceptible de revisión. Un órgano de apelación que adopta la cifra de una de las partes sin explicar por qué la de la otra era errónea no ha decidido nada.

Kenia — 17.4 mil millones de chelines kenianos en tasas, no exigibles: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County* . [2025] KECA 1721, 24 de octubre de 2025. Una reclamación por 17 448 485 646 Kshs en concepto de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria resultó inaplicable porque los impuestos no se habían determinado de conformidad con la Ley de Tributación Inmobiliaria y la Ley de Valoración para la Tributación Inmobiliaria. En el caso *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324, se anuló un aumento unilateral de 743.400 Kshs a 1.858.500 Kshs fue anulado por el mismo motivo y se ordenó su devolución. Los tribunales kenianos supervisan el registro catastral como condición previa al impuesto, que es donde un recurso contra la liquidación tiene mayor peso y donde con menos frecuencia se interpone.

Fuente — Property Park, sentencia en formato PDF alojada en SACPVP: <https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%201law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>; Liberty (resumen): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08>; Tata Chemicals: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24>; Kilindini: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09>.

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.

Sudáfrica — el precio de reserva, fijado y reajustado. La norma 46A exige que el tribunal tenga en cuenta un precio de reserva antes de que una vivienda se venda en ejecución hipotecaria, y las sentencias de 2025-26 muestran que la norma funciona en ambos sentidos. Los precios de reserva se redujeron cuando los atrasos en el pago de las tasas estaban mermando el valor neto de la vivienda (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) o tras una subasta fallida (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240), y en un caso se anuló para permitir una venta sin precio de reserva. Sin embargo, en *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 se denegó la ejecución porque el informe de tasación era defectuoso a la luz de la Ley de la Profesión de Tasadores Inmobiliarios; en *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016, se desestimaron trece solicitudes por carecer de nuevas tasaciones juradas y se remitió a los profesionales a sus organismos reguladores; y en *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 se consideró que una tasación jurada era deseable, pero no un requisito imprescindible. Todo ello extraído de los resúmenes de sentencias.

Kenia — el valor en la fecha de la venta: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 de julio de 2025. Se anuló una indemnización de 150 millones de chelines kenianos por una venta hipotecaria indebida: la pérdida se calcula en función del valor en la fecha de la venta, no en el momento del juicio, teniendo en cuenta los acontecimientos posteriores. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 anuló una subasta realizada sobre la base de una tasación sin fecha (valor de mercado de 295 millones de chelines kenianos, valor de venta forzosa de 221,25 millones de chelines kenianos) y exigió «una tasación adecuada que refleje el mejor precio razonablemente obtenible en el momento de la venta»; la parte que impugne una tasación tiene la carga de hacerlo basándose en principios de tasación reconocidos.

Fuente — Resúmenes de sentencias sudafricanas en LawLibrary: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20>; Kimeriah: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04>; Feast Foods: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23>.

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.

Una demanda desestimada: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 de junio de 2025. Se desestimó la demanda por negligencia presentada por un banco contra un tasador: no se demostró que la tasación incumpliera las normas profesionales ni que hubiera causado la pérdida, no se había llamado a declarar a los tasadores posteriores que la contradecían y los prestamistas eran responsables de su propia evaluación crediticia.

Implicaciones para los tasadores. En *Metrocosmo* se expone la parte defensiva de la legislación sobre negligencia de los tasadores de una forma que un tasador puede utilizar. El criterio es el margen profesional, y debe demostrarse mediante pruebas de lo que han determinado otros tasadores, no basándose en la pérdida sufrida por el prestamista. Y cuando el prestamista no haya realizado una valoración por su cuenta, el informe del tasador no puede ser el único fundamento de la decisión.

Nota de verificación. El Consejo de Tasadores de Sudáfrica no publica resoluciones disciplinarias, y no se ha encontrado ninguna sentencia de 2025-26 contra un tasador sudafricano; lo más parecido son

las solicitudes de ejecución denegadas por informes de tasación defectuosos, tal y como se indica en *el apartado «Préstamos»* anterior. La propia Junta de Registro de Tasadores de Kenia fue objeto de un procedimiento judicial (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, suspensión de una baja del registro). Los sitios web de los organismos reguladores de Nigeria denegaron el acceso.

Fuente — Metrocosmo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27>; Kihoro: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06>. 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.

Sudáfrica — la valoración en la fecha del divorcio y el impuesto que no es necesario deducir: *S L M v H A C*. [2025] ZAGPJHC 1998, 19 de junio de 2025. Una valoración forense a la fecha del divorcio rige la igualación de los derechos adquiridos, y no es necesario deducir de ella el impuesto futuro hipotético sobre los activos aún no vendidos. Solo nota de cabeza. En el *N S v R S*, [2025] ZAKZDHC 99, la copropiedad se extinguió mediante una venta sujeta a una reserva de 5 millones de rands o a la compra de la mitad de la participación por 3 millones de rands.

El modelo keniano es coherente en las cinco sentencias de 2025: el patrimonio matrimonial se divide a partes iguales, se valora por un tasador conjunto o por uno designado por el Gobierno, y uno de los cónyuges compra la parte del otro por ese importe en un plazo determinado; de no hacerlo, se vende. En el caso «*Trompell v Titus*» [2025] KEELC 5831, la cifra ascendió a 26 000 000 Kshs según la valoración del tasador inmobiliario del Gobierno; en el caso «*Opondo v Odebero*» [2025] KEHC 4562 se confirmó una tasación autorizada por el tribunal de 103 500 000 Kshs; en el caso *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582, la tasación debía realizarse «tal y como está», incluidas las mejoras. Cuando el tasador es del Gobierno, la controversia entre las partes sobre el valor desaparece en gran medida, lo cual es precisamente el objetivo.

Fuente — S L M: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19> (nota al margen); Trompell: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30>; Opondo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08>; TOL: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17>.

Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

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

Kenia — la responsabilidad del administrador es el valor actual. En el caso *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338, se declaró responsable personalmente a un administrador que vendió bienes de una sucesión sin autorización, siendo la base de cálculo el valor *actual* de valor de mercado de dos inmuebles de Nairobi, fijado por un único tasador conjunto, y no el precio obtenido en la venta no autorizada. En el caso *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720, se dio preferencia a la valoración del Ministerio de Tierras (aprox. 1 000 000 de chelines kenianos por el terreno y aprox. 540 000 por las mejoras) se consideró preferible a la del condado (aprox. 1 800 000 y aprox. 400 000), y se confirmó la cantidad de 1 200 000 Kshs como pagadera a los beneficiarios. Se ordenó que

otras dos sucesiones se sometieran a una tasación independiente registrada a su valor de mercado. No se encontró nada en Sudáfrica sobre la tasación de los bienes inmuebles de una sucesión.

Fuente — Gichuru: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31>; Wairima: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12>. Textos oficiales.

Conflictos entre socios, accionistas y de separación

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

Sudáfrica — valor razonable en el marco de las sanciones y una compra total de una sociedad cerrada. En el caso *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 el Tribunal Supremo de Apelación ordenó que las acciones de una minoría en una sociedad de cartera hotelera se recompraran a su valor razonable, estando las acciones congeladas en virtud de sanciones y estando la recompra sujeta a autorización ministerial — valor razonable, en un caso en el que no podía existir mercado alguno. En el caso « *Gray v Ferrier* » [2025] ZAWCHC 558, la participación de un socio se valoró en 1 075 000 rands, teniendo en cuenta factores de empoderamiento y de aportación . *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 ordenó a un fideicomiso que comprara la mitad de las participaciones de un fideicomiso copropietario a su valor de mercado , en lugar de forzar una venta. Todas las notas al margen.

Kenia — el copropietario y el alquiler desde 1997. [2026] KEELC 4093, 2 de julio de 2026. Se ordenó la compra de la participación de un copropietario basándose en la cifra del valor de mercado actual estimada por un único tasador independiente, teniendo en cuenta los ingresos por alquiler desde 1997. No se encontró ninguna tasación de compra por opresión correspondiente a ese periodo.

Fuente — Swanvest: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21>; Gray: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawhc/2025/558/eng@2025-08-26>; Van Wyk: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03>; Tonui: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02>.

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.

Kenia — la indemnización corresponde al valor en el momento del siniestro, no en el momento de la contratación: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 de octubre de 2025. El Tribunal de Apelación calculó la indemnización en función del valor de los bienes asegurados en el momento del siniestro, y no según la valoración inicial realizada dos meses antes, y redujo los daños especiales a 58 608 224 Kshs —daños al edificio 35 130 575 Kshs. En el caso « *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* » [2026] KEHC 12926, el derrumbe de un silo de mezcla estaba cubierto sobre la base del coste de reposición en virtud de una póliza de maquinaria con una suma asegurada de 3 000 millones de chelines kenianos: 664 767 843 chelines kenianos para el silo y 982 434 033 chelines kenianos por lucro cesante, lo que suma un total de 1 647 201 876 chelines kenianos.

Kenia — disminución o restablecimiento, no ambos. El Tribunal de Energía y Petróleo, en el caso *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 dictaminó que la indemnización por derecho de paso debía reflejar la disminución del valor de la parte afectada, respaldada por una tasación profesional, con 1 500 000 Kshs por la ocupación indebida continuada. En el Environment and Land Court, la medida por ocupación indebida se reafirma como «el importe de la disminución del valor o el coste de la restauración del terreno, y no ambos» — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, al considerar que una reclamación por restauración supone una duplicación de los 12 000 000 Kshs en concepto de daños generales.

Nota de verificación. No se ha encontrado ninguna resolución sudafricana de 2025-26 sobre la restitución a cambio de indemnización, el infraseguro o el hundimiento minero; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 solo sostiene que una demanda extracontractual por contaminación es admisible, en la fase de alegaciones. No hay nada al respecto en Nigeria, la República Democrática del Congo, Angola ni Etiopía.

Fuente — APA: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03>; Mombasa Cement: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcc/2026/12926/eng@2026-08-12>; Gatonye: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15>; Njuguna: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11>. Textos oficiales.

Estado de cobertura y finalización

Lo que se aborda en esta entrega, jurisdicción por jurisdicción, y lo que se deja para más adelante:

- **Nigeria — la cuestión constitucional.** La tensión entre el artículo 29 de la Ley de Ordenación del Territorio y la garantía constitucional de la propiedad ha sido objeto de numerosos litigios y sigue sin resolverse en este caso. En la sección dedicada a Nigeria se recogen cuatro sentencias de 2025-26, pero ninguna de ellas se pronuncia sobre la indemnización: *Edu v Mobil* se decide a qué instancia corresponde dicha reclamación, *WinHomes* establece que corresponde a primera instancia, *Adebo* determina cuándo una revocación sigue vigente a pesar de una notificación insuficiente, y *Onigbanko* concede una medida por intrusión tras anular una expropiación. Una sentencia nigeriana que cuantifique realmente las mejoras no amortizadas en virtud del artículo 29 sigue siendo la primera prioridad del departamento.
- **Kenia — el índice.** Se ha realizado un análisis del Tribunal de Expropiación de Terrenos: unas diez de sus resoluciones de 2025-26, así como una resolución del Environment and Land Court que anula una sentencia del Tribunal, se recogen más arriba, tal y como figuran en el boletín oficial. Lo que queda por examinar es el propio índice del valor del suelo: cómo se elabora y qué margen queda para las pruebas de mercado cuando el índice es determinante. Se trata de una cuestión relativa al índice más que a un inmueble concreto, y es el siguiente objetivo del departamento en Kenia .
- **República Democrática del Congo: la jurisprudencia y la reforma de 2025.** No se ha consultado ninguna resolución congoleña, y la ley de reforma aprobada por la Asamblea Nacional el 14 de diciembre de 2025 debe analizarse, una vez que su texto esté disponible, a la luz del marco de 1973 marco descrito anteriormente.
- **Sudáfrica — la jurisprudencia.** Ninguna resolución aplica el artículo 12(1) de la Ley de 2024, que no está en vigor; los **casos** *NAD Property*, *Poti* y *Shah* mencionados anteriormente se resolvieron con arreglo a la ley anterior y se incluyen en los informes de sentencias. La

cuestión que importa es cómo sopesarán los tribunales las circunstancias enumeradas en la Ley de 2024 unas frente a otras.

- **Angola — la jurisprudencia *justipreço*.** El apartado anterior recoge la fórmula de la Lei n.º 1/21 y del Decreto n.º 147/25. No se ha encontrado en fuentes de acceso público ninguna resolución de apelación angoleña que fije una cuantía de indemnización, y aquí queda sin respuesta si los tribunales consideran que la fórmula del decreto sustituye al criterio legal del mercado para las enajenaciones afectadas.
- **Etiopía — el expediente de apelación.** La sección anterior se basa en una regulación, un estudio y un laudo arbitral. Las resoluciones de apelación etíopes que aplican la Regulación n.º 472/2020 no se publican en inglés, y el litigio sobre la revisión del precio de los arrendamientos en Adís Abeba aún no se había resuelto en el momento de la publicación.