

Casos judiciales recientes en Sudamérica: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Guyana, Paraguay, Perú, Uruguay

TRADUCIDO AL INGLÉS POR IA A PARTIR DEL PORTUGUÉS Y EL ESPAÑOL

Cada elemento traducido está marcado y enlazado a su fuente en el idioma original en el punto de uso.

Sentencias judiciales recientes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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 o en el número 1 aparecen delineadas y sombreadas.

Ámbito de aplicación y fuentes

Antes, unas palabras de contexto: el tema de esta entrega es cómo se valora el patrimonio inmobiliario en Sudamérica y cómo la ley establece esa cifra. Gran parte de lo que sigue se refiere a la expropiación —la adquisición de inmuebles privados por parte del Estado, lo que en la práctica estadounidense se denomina «dominio eminente» o «condena»— y a la indemnización que se debe pagar por ella, que es el material que publican estas jurisdicciones. No se trata del ámbito limitado del inmueble objeto: la base de subasta, la base del impuesto de transmisiones patrimoniales, la renta regulada y la vida útil amortizable se tratan más adelante, y los aspectos relativos a la titularidad registrada, los registros y la confiscación se identifican como tales en el momento de su uso.

En el número 1 se analizó el Derecho interamericano sobre la propiedad comunal indígena, junto con material chileno y peruano sobre la «tasaciones» en moneda extranjera y la expropiación. Esta entrega abarca diez jurisdicciones sudamericanas. Brasil y Colombia abren el número, cada uno de ellos sobre la relación entre la tasación y la indemnización a pagar. A continuación, Argentina,

con la ley nacional y las sentencias del período. Ecuador, Bolivia, Paraguay, Uruguay y Guyana cuentan con estudios de referencia sobre la ley de expropiación —la medida, la fecha de valoración, quién valora y cómo se impugna la cifra—, en los que se incluyen las sentencias que se han podido localizar. Perú y Chile vuelven a aparecer tras el número 1; en el caso de Chile, ahora se aborda el aspecto metodológico. A continuación, se incluyen entradas más breves bajo los epígrafes de fiscalidad, crédito, responsabilidad civil, familia, sucesiones, sociedades y seguros, y una nota de cobertura trata sobre Surinam y la Guayana Francesa. México, así como Guatemala, Costa Rica y Panamá, se tratan en las entregas dedicadas a América del Norte y América Central de esta sección. Los datos que se basan únicamente en informes de prensa se señalan en el momento de su uso, y la fecha indicada como «según se ha informado» es la fecha del informe, ya que no se ha podido determinar la fecha de la decisión.

Procedencia. El material leído en portugués y español se señala en el momento de su uso con una nota **de fuente** que remite al original. Cualquier comentario de este departamento sobre dicha resolución es un resumen propio redactado en inglés, no una traducción de las palabras del tribunal, y las ediciones en español y portugués de esta revista deben presentar estos pasajes como descripción editorial y remitir al enlace, en lugar de traducir este texto en inglés a dichos idiomas.

Expropiación

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

El material sudamericano de este trimestre se centra, en su gran mayoría, en la expropiación, y se trata tanto del marco normativo como de las resoluciones: varias de estas jurisdicciones publican pocas sentencias sobre la cuantía de la indemnización, por lo que el informe incluye la ley, el tribunal y la medida que cada uno establece. Por lo tanto, los estudios por países que siguen se mantienen íntegros en lugar de dividirse en los ocho apartados —un régimen de indemnización no se puede entender por partes— y las sentencias del trimestre se sitúan dentro del marco al que cada una pertenece. El material que no se refiere a la expropiación se ha trasladado al apartado que lo regula.

Brasil — ¿Constituye la posesión sin título un derecho indemnizable?

El artículo 5, apartado XXIV, de la Constitución Federal exige, como norma general, que la expropiación se realice a cambio de una indemnización justa, previa y en dinero; la propia Constitución establece excepciones para determinadas expropiaciones en el marco de la reforma agraria y de la política urbana, para las que dispone que la indemnización se abone en bonos. Una de las cuestiones que ahora se plantea ante el Tribunal Supremo Federal (Tribunal Supremo Federal) se refiere al alcance de dicha garantía; una segunda, relativa a las modalidades de pago, quedó resuelta en 2023.

Indemnización por *posse* sin título de propiedad registrado. El Tribunal debe decidir si, y en qué condiciones, se debe indemnizar a los ocupantes de inmuebles expropiados que mantienen la posesión sin ser titulares registrados de la propiedad; en el caso que nos ocupa, se trata de familias de bajos ingresos que llevan mucho tiempo ocupando dichos inmuebles. El tribunal de primera instancia limitó la indemnización a las *benfeitorias* y las mejoras, sin tener en cuenta la posesión en sí misma y excluyendo los intereses compensatorios y moratorios. Los ocupantes sostienen que la indemnización debe extenderse al valor económico de la posesión ejercida de forma pacífica y

continuada. Según el informe disponible en Brasil, el Tribunal Superior de Justicia ha reconocido la indemnización por posesión en determinadas circunstancias; no se ha verificado ninguna resolución al respecto.

Implicaciones para los tasadores. Se trata de determinar qué derecho se está valorando. Si la posesión sin título es indemnizable, debe valorarse; y valorarla no es lo mismo que valorar el dominio pleno, ni lo mismo que valorar las mejoras existentes en el terreno. La instrucción requeriría un dictamen sobre lo que el mercado pagaría por un derecho de posesión de duración y seguridad establecidas, lo cual es una tarea distinta y poco habitual.

Brasil se plantea si la posesión indocumentada tiene un valor que el Estado debe abonar, y la respuesta determinará las directrices de valoración para un gran número de inmuebles brasileños. En cuanto a la indemnización en los casos en que el poseedor no es propietario del terreno, compárese con las secciones sobre Nigeria, la República Democrática de la República Democrática del Congo e Indonesia, incluidas en las entregas sobre África subsahariana y Asia de este departamento.

Pago de la diferencia por parte de *precatório*. Esta cuestión está zanjada. En el RE 922.144 (Tema 865 de repercusión general), resuelto en 2023, el Tribunal Supremo Federal sostuvo que la diferencia entre la fianza inicial y la valoración judicial definitiva debe, por norma, se abona a través del régimen de «*precatório*» —la cola de órdenes de pago judiciales contra entidades públicas— cuando la entidad está al corriente de dichos pagos, y mediante ingreso judicial directo cuando no lo está.

Repercusiones para los tasadores. La sentencia pone a prueba el requisito constitucional de que la indemnización sea *previa*, y esa presión recae precisamente sobre el trabajo del tasador. El depósito inicial se basa en la propia valoración de la autoridad de expropiación; la diferencia entre esa cifra y la resolución judicial definitiva es lo que las pruebas del propietario pretenden demostrar, y es esa diferencia la que se suma a la cola. La consecuencia práctica es que, cuanto más convincente sea la prueba pericial del propietario, mayor será la parte de la indemnización que quede aplazada.

Itaipú y los Avá -guaraníes. En marzo de 2025, el Tribunal Supremo Federal zanjó la larga disputa sobre las tierras inundadas y despejadas para la presa de Itaipú: el operador deberá adquirir 3.000 hectáreas para los Av-Guaraniá y presentar una disculpa. El presupuesto para las 3.000 hectáreas en su totalidad es de R\$ 240 millones; en abril de 2026 se habían adquirido algo más de 700 hectáreas, por un importe de R\$ 84,7 millones —aproximadamente R\$ 120 000 por hectárea, frente a los R\$ 80 000 presupuestados, lo cual es la comparación que un tasador debería tener en cuenta cuando se calcula el coste de un programa de reparación en función de los precios de mercado.

Veintiocho decretos y una obligación de tasación. Mediante decretos firmados el 20 de noviembre de 2025, el Gobierno federal declaró que veintiocho territorios *quilombola* en catorce estados eran de interés social, lo que tiene como consecuencia que el INCRA tenga la obligación de inspeccionar y tasar las propiedades privadas situadas en ellos a efectos de indemnización. Aún no se ha valorado nada. Lo que establecen los decretos es un proceso de tasaciones bajo un criterio —el interés social— en lugar de una necesidad de obra pública, y ambos criterios no siempre dan lugar a los mismos precios.

Implicaciones para los tasadores. Ambas cuestiones son procesos de titulación que generan trabajo de tasación, más que encargos de tasación. Su interés es el contrario al habitual: no se trata de lo que un tribunal haya decidido que valía una parcela, sino de qué criterio ha elegido el poder

ejecutivo antes de que exista cualquier cifra. Cuando la expropiación se declara por interés social, los inmuebles comparables que importan son los del mercado rural en la fecha del decreto, y el propio proyecto —el programa de titulación— es el tipo de influencia que la norma de «desconsideración del proyecto» (en la práctica estadounidense, la «influencia del proyecto» o el «alcance del proyecto») pretende eliminar.

Fuente — Itaipú / Av.á-Guarani (inglés): <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border>; hectáreas adquiridas y su coste, Agência Brasil, 17 de abril de 2026 (portugués): <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana>; los veintiocho decretos, Planalto (portugués): <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados>; y (en inglés): <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml>.

Fuente — Portuguese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Tribunal Supremo Federal, anuncios publicados y informes de jurisprudencia brasileña, <https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

Colombia — la tasación es una entrada, no la indemnización

Ley 388 de 1997, según la interpretación del Tribunal Constitucional. En virtud de la Ley 388 de 1997 según la interpretación del Tribunal Constitucional, la indemnización que un juez dicta en caso de expropiación comprende *daño emergente* y *lucro cesante* — los daños indirectos y el lucro cesante. El valor de los inmuebles expropiados se enmarca en el primero de ellos, y al fijarlo el juez tiene en cuenta la *avalúo comercial*, la tasación comercial.

En la sentencia C-1074 de 2002, el Tribunal Constitucional sostuvo que la indemnización por expropiación debe reparar el daño causado al titular del derecho de dominio, y *no se limita al pago del valor de tasación comercial* del inmueble expropiado; según el caso, puede cumplir una función meramente compensatoria, una función reparadora que abarque *daño emergente* y *lucro cesante*, o una función restitutiva. La sentencia C-020 de 2023, «», relativa a la expropiación administrativa de terrenos situados en asentamientos informales consolidados, lo convirtió en una lista: al evaluar la indemnización, la autoridad administrativa deberá tener en cuenta, entre otras cuestiones, los parámetros establecidos por el legislador, si los hubiera; la función que debe cumplir la indemnización en el caso concreto, ya sea compensatoria, reparadora o restitutiva; a los derechos que se expropián; a la situación en la que se encuentra la parte afectada; y al contexto y la finalidad de la expropiación. La propia valoración comercial tiene en cuenta la normativa urbanística municipal o de distrito vigente en el momento de la *oferta de compra* (Ley 388, artículo 61); es la oferta, y no la tasación, la que determina el régimen urbanístico que debe valorarse.

Implicaciones para los tasadores. Colombia expone la proposición de forma expresa: la tasación es una entrada que contribuye a la indemnización y no la propia indemnización. La «*avalúo comercial*» (pérdida de uso) se considera una prueba de uno de los componentes de un concepto indemnizatorio: «» (pérdida de ingresos). La «*Lucro cesante*» (pérdida de valor) es un concepto independiente que una valoración de mercado no aborda en absoluto.

Hay otras dos características que merecen atención. La indicación de tener en cuenta la *finalidad* de la indemnización —ya sea compensatoria, reparadora o restitutiva— implica que un mismo inmueble puede dar lugar a diferentes indemnizaciones en función del motivo por el que se expropia. Y la indicación de tener en cuenta la situación de la parte afectada introduce una circunstancia personal

en la determinación. Ninguna de ellas es una cuestión sobre la que un tasador emita un dictamen. Ambas influyen en cómo se utiliza la cifra del tasador, y un informe que no especifique qué abarca y qué no invita a su uso indebido.

Resolución del IDUón.º 2226 de 2025 — los tres apartados, añadidos. La expropiación administrativa del Instituto de Desarrollo Urbano de 2025 muestra la aritmética colombiana sobre el papel: un *avalúo* de aprox. 128 263 000 COP, a lo que se suman *daño emergente y lucro cesante*, lo que da un total de aprox. 168 523 527 COP. La tasación se queda en torno a un veinticuatro por ciento por debajo de la indemnización, y la diferencia no se debe a un desacuerdo sobre la tasación.

C-266 de 2025 — se anula la expropiación de emergencia. El Tribunal Constitucional ha anulado el artículo 4 del Decreto 108 de 2025, que había autorizado la expropiación mediante acto administrativo en el marco del estado de emergencia del Catatumbo. Las expropiaciones ya iniciadas deben volver a la vía de la compra negociada. Para el tasador, se trata de un cambio de enfoque procedimental más que de medida: la misma parcela, el mismo *avalúo comercial*, pero una oferta que ahora debe negociarse en lugar de imponerse —y una negociación en la que el propietario sabe que la administración ha perdido su vía rápida—.

Fuente — Resolución de la IDUón.º 2226 de 2025 (PDF oficial, disponible en español): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf; C-266 de 2025, SUIN-Juriscol (español): <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Fuente — C-020 de 2023, Tribunal Constitucional (oficial, leída en español), fundamento n.º 42: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Tribunal Constitucional de Colombia, Sentencia C-1074 de 2002, <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

Argentina — valor objetivo, el tribunal de tasaciones y la actualización de las indemnizaciones

La base jurídica: Ley 21.499, artículo 10. La Ley nacional de expropiación de 1977 limita la indemnización *indemnización* al valor *valor objetivo* —el valor objetivo— del bien, junto con los daños y perjuicios que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. Quedan excluidas las circunstancias personales, los valores sentimentales, las ganancias hipotéticas y cualquier incremento de valor conferido por la propia obra que se vaya a ejecutar —siendo esta última exclusión el mecanismo que este estudio denomina «proyecto», lo que en la práctica estadounidense se conoce como la regla de la «influencia del proyecto» (alcance del proyecto); el artículo establece: «No se pagará lucro cesante» —no se indemnizará por lucro cesante—. El Tribunal de Tasaciones de la Nación, el tribunal nacional de tasaciones, ocupa un lugar central en el mecanismo: en virtud del artículo 13, sus máximas regulan la adquisición directa mediante acuerdo, con un 10 % añadido automáticamente, y en virtud del artículo 15, el tribunal debe recabar su dictamen en las expropiaciones litigadas, que deberá emitirse en un plazo de noventa días. El artículo 20 fija el valor a la fecha de la desposesión, con ajustes por la depreciación de la moneda sobre la diferencia entre el depósito y el pago efectivo, y un interés del seis por ciento.

Una advertencia preliminar, señalada como contexto y no verificada en esta revisión: dado que la Ley 23.928 (1991) prohíbe, en general, la indexación de las obligaciones monetarias en Argentina,

la actualización de las indemnizaciones se lleva a cabo mediante soluciones jurisprudenciales, más que a través de la cláusula de depreciación de la ley interpretada literalmente.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: InfoLeg, Ley 21.499 (norma 37292),
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

Requisitos previos del dominio público y el registro de regularización: CSJN, 31 de marzo de 2026. La Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), en el FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — procedimiento de desahucio (*lanzamiento*) en virtud de la Ley 17.091 sobre las parcelas 948, 949A y 949B en Ciudad Evita, La Matanza — firmado por Rosatti, Rosenkrantz y Lorenzetti, per curiam, admitió el «*queja*» (la queja directa contra la denegación de un recurso) de la Defensora de Menores e Incapaces, la defensora pública de menores y personas sin capacidad. La sentencia de primera instancia fue anulada por arbitraria por dos motivos: no abordó si las parcelas entran dentro del régimen de regularización socio-urbana de la Ley 27.453 y del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP, el registro nacional de asentamientos informales), y omitió verificar que el terreno formara parte del dominio público del Estado nacional y estuviera destinado a un uso público «real y efectivo» —real y efectivo—, una condición previa de la acción prevista en la Ley 17.091 (Fallos 339:1530). Los derechos a la vivienda se incorporan a través del enfoque centrado en los derechos del niño de la «*queja*», y no como una declaración expresa, y deben interpretarse de esa manera.

Implicaciones para los tasadores. El hecho de que una parcela de terreno estatal se encuentre dentro de un asentamiento informal inventariado y de que, de hecho, se destine a un uso público real y efectivo, constituyen ahora hechos procesales preliminares. Ambos aspectos influyen en el derecho de propiedad y en la situación de ocupación que se valoran antes de que se fije cualquier cifra para cualquiera de ellos.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Archivo del Ministerio Público de la Defensa, resolución de 31 de marzo de 2026,
<https://repositorio.mpd.gov.ar/>

Identificado, sin verificar; y una exclusión. Procedente de los materiales del editor, sin verificar: una resolución de la Sala Civil de Trenque Lauquen de agosto de 2026 que permite un «*reivindicación*» —la acción de recuperación de la propiedad— a pesar de antiguas restricciones de cesión del Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA). La sentencia del Segundo Circuito de marzo de 2026 en el caso *Petersen v Argentina* se aborda en la nota de verificación que figura a continuación: se trata de un procedimiento en Nueva York sobre los estatutos de YPF, y no sobre el derecho inmobiliario argentino, y lo que se extrae de ella es una proposición sobre la competencia jurisdiccional, no una figura jurídica.

El precio de expropiación rige lo que se calcula a partir del mismo. En el asunto *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, resuelto el 27 de octubre de 2025, la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe sostuvo que la base normativa para los honorarios profesionales es el precio de expropiación fijado en el propio expediente, y no la tarifa interna de la Caja Forense de doscientas *unidades jus* para asuntos rurales.

Implicaciones para los tasadores. La sentencia se refiere a los honorarios, pero el principio va más allá y merece la pena dejarlo claro: una vez que se ha fijado un precio en la expropiación, esa cifra —y no una escala profesional ni una tabla administrativa— es la cantidad a partir de la cual se

calcula todo lo posterior. Es el mismo instinto el que impulsa el rechazo chileno a las listas de precios y el rechazo peruano a un índice nominalista: la cifra que prevalece es la que se determina realmente a partir de las pruebas del caso.

Expropiación de un mismo terreno en dos ocasiones. En el recurso I. 73.795, resuelto el 1 de abril de 2025, la Corte Suprema de Buenos Aires (Tribunal Supremo de la provincia de Buenos Aires) admitió a trámite un recurso de inconstitucionalidad contra la Ley n.º 14.714, mediante la cual la provincia realizó expropiaciones en San Isidro y Beccar que la Ley n.º 11.959 ya había pretendido realizar antes de que dicha ley anterior fuera declarada nula. El recurso consideraba que la segunda ley era una reproducción de la anulada e invocaba el artículo *cosa juzgada*. El texto accesible de la sentencia se limita a la exposición de la demanda; no se ha podido consultar el fallo, y el caso figura en los registros por la cuestión que plantea y no por una respuesta.

Nota de verificación. La sentencia del Segundo Circuito de 27 de marzo de 2026 en el asunto « *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* » (n.º 23-7370, 23-7376) se recoge aquí por el foro que identifica, y no a efectos de indemnización alguna. Al revocar una sentencia contractual de 16 100 millones de \$, la mayoría sostuvo que los estatutos de YPF no creaban ninguna obligación bilateral de los accionistas que pudiera dar lugar a una indemnización por daños y perjuicios y — de forma independiente — que la Ley General de Expropiación de Argentina constituye un régimen integral de derecho público que canaliza las reclamaciones relacionadas con la expropiación hacia su propio procedimiento. Ninguna valoración sobrevive a la revocación: el tribunal no fijó ni un precio de oferta ni una fecha de valoración, y la cifra a la que se llegó queda sin efecto junto con la sentencia que la establecía. Lo que se mantiene es la tesis de que la indemnización adeudada por una expropiación se determina con arreglo a la propia legislación del Estado expropiador, por muy flagrante que el tribunal considerara el incumplimiento de la obligación de oferta. Los procedimientos de reconocimiento relativos a la expropiación de neas / Marsans, en los que se consideró recuperables 390\$ 907 115 dólares estadounidenses a fecha de 10 de diciembre de 2024, más intereses, se consideró recuperable con un plazo de prescripción de doce años en lugar de tres, constituyen la ejecución de una indemnización fijada hace mucho tiempo y, asimismo, no se consideran una referencia para la valoración. Los asuntos de Neuquén y La Plata, que figuran en el apartado de seguros más abajo, se basan en informes de prensa y no en los textos de las sentencias leídos por este departamento.

Río Negro — la cifra de la Junta, con intereses desde la desposesión. En *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (Sentencia n.º 17 de 2 de junio de 2025), el tribunal contencioso-administrativo de primera instancia de Viedma — la Unidad Jurisdiccional Contencioso-Administrativa n.º 13, y no el Tribunal Superior — desestimó el informe pericial judicial por considerarlo metodológicamente deficiente y adoptó la cifra de la Junta Provincial de Valoración, \$406 243,50 dólares estadounidenses. Se aplicaron intereses al 8 % anual desde la desposesión del 7 de octubre de 2021 hasta la fecha de la sentencia, lo que elevó el importe del terreno a US\$525 022,60, expresado en la sentencia como 630,0 millones de ARS; sumando 8,4 millones de ARS en concepto de vallado, el total asciende a 638,4 millones de ARS. La norma sobre los intereses es la que hay que aplicar: cuando los intereses se devengan desde el desalojo, el retraso entre la toma de posesión y la sentencia corre a cargo del propietario, que debe pagarlos, y no a su cargo.

Webuild — la fecha de valoración, considerada por sí sola. El laudo de 28 de abril de 2025 en el asunto « *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* » constató un incumplimiento del principio de trato justo y equitativo , más que una expropiación, y la controversia

que quedó pendiente se centró casi exclusivamente en la fecha de valoración: 2006, cuando comenzó la conducta objeto de la reclamación, frente al 31 de agosto de 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La razón para recogerlo en un compendio sobre bienes inmuebles es que la discusión sobre la fecha de valoración se llevó a cabo de forma independiente, al margen de la responsabilidad, y el tribunal tuvo que decidir qué repercusión tiene el transcurso de ocho años en la cuantificación de la pérdida: la inflación, la moneda y el mercado contrafactual, todos ellos en constante evolución. Un tasador al que se le pide que realice una valoración retrospectiva lleva a cabo el mismo ejercicio, normalmente sin contar con la ventaja de que las partes le hayan proporcionado información previa.

Fuente — Río Negro, UJCA n.º 13 (Viedma), sentencia n.º 17 de 2 de junio de 2025, protocolo provincial (consultable en español): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bf60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, laudo de 28 de abril de 2025, Jus Mundi (en español): <https://jsumundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

Fuentes de — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (oficial, leer en español): <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf>; SCBA I. 73.795 (en español): <https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472>; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, N.º 23-7370, 23-7376 (2.º Cir. 27 de marzo de 2026), texto del fallo: <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>; YPF, comunicado oficialé: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>.

Ecuador: el avalúo catastral, la congelación de anuncios y el límite máximo del 10 %

La ley. El fundamento constitucional es el artículo 323 de la Constitución de 2008: para la ejecución de planes de desarrollo social, gestión medioambiental sostenible y bienestar colectivo, las instituciones estatales, «por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación» (por razones de utilidad pública o de interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa valoración justa, indemnización y pago conforme a la ley; queda prohibida toda forma de confiscación). El artículo 321 garantiza la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, sujeta a su función social y medioambiental.

La base legal del procedimiento de expropiación es —contrariamente a lo que se ha atribuido en esta encuesta— no el Código Orgánico Administrativo (COA, el Código Administrativo General de 2017), que no contiene ninguna disposición sobre expropiación, sino la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCIP, la ley orgánica sobre el sistema nacional de contratación pública, R.O. —Registro Oficial, el boletín oficial de Ecuador— Suplemento 395, 4 de agosto de 2008). Su sección sobre expropiación y adquisición fue totalmente revisada por una ley de reforma orgánica publicada en el Registro Oficial, Cuarto Suplemento n.º 140, de 7 de octubre de 2025, y ahora figura como Sección IV, artículos 61 a 72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): Los

artículos 61 a 64, que se tratan aquí, regulan la declaración, el precio, el tramo impugnado y la expropiación parcial, mientras que los artículos 65 a 72 se ocupan de las empresas afectadas, otros daños, la ocupación temporal, los gravámenes, la reversión y los bienes del Estado. En cuanto a las expropiaciones de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), los artículos 446-447 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) remiten «la determinación del justo precio, el procedimiento y los demás aspectos» a la LOSNCP. La fase judicial se rige por el Código Orgánico General de Procesos (COGEP, el Código General de Procedimientos), artículos 96, 143(6), 326(4)(e) y 332(9), tal y como figuran en la versión consolidada a 4 de agosto de 2026. La expropiación de terrenos rurales con fines agrarios se regula expresamente en su propia legislación (artículo 61 de la LOSNCP, cláusula final).

La medida. La vía negociada se rige por el catastro municipal. Según el artículo 62, tras la notificación de la declaración de utilidad pública, las partes disponen de treinta días para llegar a un acuerdo directo, y el precio «no podrá exceder el diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía procedente de obras públicas y de otras ajenas a la actuación del propietario» — no podrá superar en más de un diez por ciento la valoración oficial registrada en el catastro municipal sobre la que se pagó el impuesto predial en el año anterior al (en el caso de las obras) o antes de la declaración (en el caso de otras adquisiciones), *menos* cualquier incremento de valor derivado de obras públicas o de otras causas no atribuibles a la propia acción del propietario. A falta de acuerdo, la entidad dicta el acto de expropiación «tomando como precio el avalúo establecido», consigna el cien por ciento del avalúo certificado y recurre al Tribunal Contencioso-Administrativo para obtener la ocupación inmediata; el propietario podrá impugnar «únicamente en cuanto a la determinación de la justa valoración, indemnización y el pago» (artículo 63) —solo la justa valoración, la indemnización y el pago—, en el procedimiento sumario de la COGEP, artículos 326, apartado 4, letra e), y 332, apartado 9.

Quién realiza la valoración. La valoración es municipal. La declaración debe ir acompañada de «la valoración establecida por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado» (artículo 61), y ante el tribunal la demanda debe ir acompañada del certificado catastral en el que figure el avalúo (artículo 143, apartado 6, de la COGEP). El contenido del valor municipal queda fijado en los artículos 494 a 496 de la COOTAD: el valor de el inmueble es la suma del valor del terreno, determinado «mediante un proceso de comparación con los precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector» (comparación con los precios unitarios de venta de inmuebles similares u homogéneos del mismo sector), y el valor de los edificios al coste de reposición amortizado ; los municipios establecen los parámetros mediante ordenanza, de acuerdo con la metodología de la autoridad catastral nacional, y deben llevar a cabo revalorizaciones generales de los inmuebles urbanos y rurales cada dos años (artículo 496).

La fecha y el proyecto. Ecuador controla la influencia del proyecto sobre el valor mediante un instrumento propio, el «anuncio del proyecto» previsto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, R.O. Suplemento 790, 5 de julio de 2016): el anuncio «permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras públicas, al valor de la

fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras» — fija el valor catastral de todos los inmuebles situados en la zona de influencia de las obras al valor vigente en la fecha del anuncio público, precisamente «para evitar el pago de un sobreprecio». El anuncio es obligatorio, se notifica al propietario, a la oficina municipal de tasaciones y catastros y al registro de los inmuebles, y caduca de pleno derecho si el proyecto no se inicia en un plazo de tres años. El artículo 62 de la LOSNCP añade la deducción, mencionada anteriormente, de la plusvalía derivada de las obras públicas; y en caso de expropiación parcial, la propia sentencia deduce «la plusvalía que tenga el inmueble» —el incremento que corresponde a la parte restante— junto con los impuestos municipales (artículo 96, apartado 2, de la COGEP). La congelación del valor, la deducción y la compensación —una compensación que deduce de la indemnización el aumento de valor que el proyecto público confiere al terreno que el propietario conserva— son tres instrumentos distintos dirigidos al mismo objetivo.

Expropiación parcial y resto. Si una expropiación parcial deja al propietario con menos del quince por ciento del inmueble, «por extensión o precio» (por superficie o por valor), el propietario podrá exigir que la expropiación abarque la totalidad; y la institución expropiatoria estará obligada a expropiar el resto cuando este sea inferior a la lot size mínima de parcela fijada por el GAD municipal o metropolitano (artículo 64 de la LOSNCP; la regla del quince por ciento se repite en el artículo 96, apartado 5, de la COGEP).

El caso sobre las competencias de revisión de valoraciones. Dictamen 1-26-OP/26 de 4 de junio de 2026 (juez ponente: José Luis Terán Suárez; informe publicado por el Tribunal el 11 de agosto de 2026) resolvió la objeción presidencial de inconstitucionalidad al proyecto de ley de reforma de la LOOTUGS. El Pleno admitió la objeción en parte, declarándola fundada en lo que respecta a nueve artículos del proyecto de ley. Tres resoluciones son relevantes para la práctica de la tasación: la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT) no podrá «determinar» la identificación de vicios ocultos en los instrumentos de ordenación territorial con el fin de fundamentar la responsabilidad ulterior de los consultores (artículo 84.1 propuesto; contrario a los artículos 213 y 226 de la Constitución); no puede precalificar la «idoneidad y competencia técnica» de los consultores que contratan las GAD (artículo propuesto 96, primera parte, apartado 15); y no puede «supervisar de oficio actos o valores municipales» — supervisar de oficio actos o valores municipales — «sin delimitación suficiente», una facultad que el Tribunal consideró incompatible con los artículos 213, 226, 238, 240, 264, apartado 5, 266 y 301 de la Constitución (apartado 95). El Tribunal fue explícito al señalar que la SOT sigue siendo un órgano técnico de «vigilancia, auditoría, intervención y control» y que sus facultades no deben sustituir a las competencias constitucionales de los GAD —entre las que se incluyen, en virtud artículo 264, las competencias en materia de planificación municipal y ordenación del territorio en las que se basan el catastro municipal y el avalúo.

El caso sobre la limitación de los inmuebles. Sentencia 92-22-IN/26 de 23 de julio de 2026 (juez ponente: Alí Lozada Prado; ocho votos, sin votos particular; publicada el 26 de agosto de 2026) desestimó la acción pública de inconstitucionalidad contra las ordenanzas del cantón de Loja (Ordenanza 038-2021, artículo 274; Ordenanza 045-2022, artículos 1186 y 1187, posteriormente incorporadas a la ordenanza del plan 2023-2027), que exigen la *cesión obligatoria y gratuita* de las franjas ribereñas y de protección de las aguas al municipio en los procesos de urbanización y parcelación, y restringen la construcción en las mismas. Los demandantes alegaron una expropiación contraria a los artículos 323 y 66.26 y una violación de la «reserva de ley» (el principio constitu-

cional según el cual determinadas materias solo pueden ser reguladas por ley, y no por normas subordinadas). El Tribunal sostuvo que un municipio tiene competencia constitucional y legal para imponer tales obligaciones urbanísticas mediante ordenanza, que los inmuebles pueden verse limitados en razón de su función social y medioambiental, y que las cesiones constituyen limitaciones proporcionadas, no una expropiación; la demanda fue desestimada en su totalidad.

El caso de la servidumbre, en resumen. La sentencia 116-21-IN/25 de 4 de septiembre de 2025 (juez ponente: Alí Lozada Prado) desestimó la demanda contra el artículo 1 del Decreto Supremo 616, de 19 de junio de 1974, que impone una servidumbre legal gratuita sobre una franja de quince metros a cada lado del oleoducto Lago Agrio-Esmeraldas. La Corte sostuvo que la servidumbre «no constituye una forma de expropiación, ni de confiscación»: los propietarios conservan la posesión y el uso dentro de la franja, y, según un análisis de proporcionalidad, la limitación sin indemnización es adecuada, necesaria y proporcionada para el funcionamiento seguro del sector de los hidrocarburos. En el escrito se había invocado el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos junto con la Constitución; la Corte resolvió el caso basándose en la cláusula nacional sobre los bienes inmuebles.

Se han identificado otras dos resoluciones distribuidas para este estudio, pero quedan fuera del ámbito de aplicación: la Sentencia 1532-25-EP/26 (publicada el 26 de agosto de 2026) se refiere al principio non bis in idem en acciones de protección sucesivas sobre una adjudicación de terrenos en la que interviene MEGADOME S.A., y no a la valoración; y la sentencia de la Corte Provincial de Sucumbíos en el caso 21333-2025-00130 (título colectivo de A'i título colectivo de A'i Cofán de Sinangoe) constituye un reconocimiento de título indígena, anterior a cualquier cuestión de indemnización (véase la nota de verificación).

Ecuador no es miembro de la Unión Europea y no está sujeto a el Convenio Europeo de Derechos Humanos. Es parte de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo artículo 21 protege los inmuebles, siendo la Corte Interamericana de Derechos Humanos el tribunal regional; la cuantía de la indemnización sigue siendo, como a lo largo de todo este estudio, una cuestión de derecho nacional.

Implicaciones para los tasadores. La instrucción ecuatoriana es una instrucción catastral con un límite máximo estricto: en la negociación, el precio no puede superar el avalúo municipal del año anterior al anuncio en más de un diez por ciento, y el incremento derivado de las obras se deduce incluso dentro de ese límite. La fecha de valoración —la fecha a la que se refiere el informe de valoración— queda por tanto fijada por un acto administrativo —el «anuncio del proyecto»— que puede preceder a la expropiación hasta en tres años, y el ciclo bienal de revalorización municipal (artículo 496 de la COOTAD) determina hasta qué punto puede estar desactualizada la base congelada. La impugnación que puede interponer el propietario queda limitada por ley a la «justa valoración, indemnización y el pago» ante el tribunal contencioso-administrativo; y tras el Dictamen 1-26-OP/26, la revisión de los avalúos municipales desde un nivel superior sigue recayendo en los propios mecanismos de las GAD, y no en la Superintendencia nacional.

Nota de verificación — Las tres resoluciones se han cotejado con las propias publicaciones de la Corte Constitucional: los textos completos del Dictamen 1-26-OP/26, la Sentencia 92-22-IN/26 y la Sentencia 116-21-IN/25 se descargaron del repositorio esacc de la Corte a través de las páginas de los asuntos en corteconstitucional.gob.ec, y las fechas, los ponentes y las partes dispositivas se han extraído de dichos archivos PDF (las fechas de las resoluciones son el 4 de junio de 2026, 23 de julio de 2026 y 4 de septiembre de 2025; las fechas de agosto de 2026 que circulan para las dos primeras corresponden a las notas de prensa del Tribunal). Los textos normativos se consultaron en ediciones consolidadas alojadas en portales oficiales: la LOSNCP (consolidación a 7 de octubre de 2025) en el portal de contratación pública SERCOP; la LOOTUGS (consolidación a 30 de enero de 2024), COOTAD (consolidación a 21

de junio de 2024) y la Constitución en el portal de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y del Ministerio de Defensa; COGEP en la consolidación a 4 de agosto de 2026 (biblioteca de la Defensoría Pública). Se trata de consolidaciones de Lexis/Ediciones Legales reproducidas en portales estatales, no de los originales del Boletín Oficial; las citas de la R.O. « » mencionadas anteriormente identifican los originales. La afirmación de que el COA contiene los artículos sobre expropiación se contrastó con la consolidación del COA a 13 de enero de 2026 y se comprobó que carecía de fundamento: el código no menciona la expropiación en ninguna parte. La sentencia de Sucumbíos n.º 21333-2025-00130 no se ha podido verificar con una fuente primaria accesible (el servicio de consulta SATJE del poder judicial no estaba disponible en el momento de la publicación) y solo se identifica. No se pudo utilizar la plataforma de lexis.com.ec (de pago) ni la búsqueda en registroficial.gob.ec para la recuperación de texto.

El Quinto Puente: la medida errónea y la discrepancia entre las cifras. Las obras del quinto puente en Guayaquil provocaron en 2026 la típica controversia ecuatoriana de una forma inusualmente visible. *Expreso* presenta un informe con ofertas administrativas de\$ 15 000 dólares estadounidenses,\$ 20 000 dólares estadounidenses y \$ 45 000 dólares, esta última por un inmueble que, según su propietario, está tasado en más de\$ 80 000 dólares. La cuestión procesal es la más relevante. De las veintidós demandas que el ministerio presentó ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo de Guayaquil, dos fueron retiradas y cinco fueron declaradas inadmisibles, al considerar el tribunal que el ministerio había interpuesto una acción de «*consignación* », es decir, el depósito de la suma ofrecida, cuando se requería un procedimiento de expropiación; el resto quedaban pendientes. Una oferta depositada ante el tribunal no constituye una expropiación y no fija el precio.

Fuente — Expropiaciones de Quinto Puente, *Expreso* (leer en español): <https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Sección IV (arts. 61-72), en su versión sustituida por la reforma publicada en R.O. Cuarto Suplemento 140, 7 de octubre de 2025 (texto refundido en el portal del SERCOP); Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 y sentencias 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf>

Bolivia — un reglamento de 1879 con fuerza de ley y el valor de mercado en el ámbito agrario

El fundamento constitucional. El artículo 56 de la Constitución de 2009 garantiza la propiedad privada, tanto individual como colectiva, «siempre que ésta cumpla una función social» —siempre que cumpla una función social— y siempre que su uso no sea perjudicial para el interés colectivo. El artículo 57 establece la norma de expropiación: «La expropiación se impondrá por causa de necesidad o utilidad pública, calificada conforme a la ley y previa indemnización justa. La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión» — la expropiación se impone por causa de necesidad o utilidad pública, calificada de conformidad con la ley y previa indemnización justa; los bienes inmuebles urbanos no están sujetos a reversión. En cuanto a los terrenos rurales, la Constitución divide el ámbito en dos: el incumplimiento de la función económico-social o la tenencia latifundista (tenencia como «*latifundio*», es decir, una finca de gran extensión) son motivos de *reversión* — la tierra pasa al pueblo boliviano sin indemnización — mientras que la expropiación de tierras se lleva a cabo por necesidad y utilidad públicas «y previo pago de una indemnización justa» (artículo 401).

El régimen general: el reglamento de 1879, convertido en ley desde 1884. La ley general de expropiación es, en cuanto a su forma, el instrumento más antiguo de este estudio. La Ley de 30 de diciembre de 1884 consta de un único artículo: «Regirá como ley del Estado el decreto del poder ejecutivo de 4 de abril de 1879, sobre expropiación por causa de necesidad y utilidad pública» —el

decreto ejecutivo de 4 de abril de 1879 sobre la expropiación regirá como ley del Estado, sin perjuicio del procedimiento especial minero. Las normas sustantivas son, por lo tanto, las del Reglamento de 1879. El artículo 1 establece cuatro requisitos previos a cualquier cesión forzosa: una declaración solemne de que la obra proyectada es de utilidad pública; una declaración de que la cesión de la totalidad o parte del inmueble es indispensable; el «justiprecio» — tasación, literalmente la fijación del precio justo, término en la legislación española para referirse a la cuantía de la indemnización en caso de expropiación — de lo que se va a ceder; y el pago del precio de la indemnización.

Quién valora y qué se valora. Artículo 7: una vez declarada la necesidad de la ocupación, «se justipreciará el valor de la misma y el de los daños y perjuicios que pueda causar a su propietario la expropiación, a juicio de peritos nombrados uno por cada parte, o un «tercero en discordia» — el valor del inmueble y de los daños que la expropiación pueda causar a su propietario se tasan mediante peritos, uno designado por cada parte, con un tercero en caso de desacuerdo, designado, a falta de acuerdo, por el juez de partido y recusable en dos ocasiones. Las tasaciones las realizan peritos titulados o, en su defecto, *prácticos* locales acreditados —personas cualificadas por su experiencia práctica más que por un examen— que han prestado juramento ante el ayuntamiento (artículo 16); si una de las partes no designa a ningún perito, se considera que acepta al designado por la administración (artículo 17). El artículo 19 establece el contenido de toda tasación: la clase, calidad, situación y dimensiones legales del inmueble, representadas mediante un plano de la parte ocupada, «y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta del inmueble» — con todos estos datos se fija el valor del inmueble en renta y en venta — con indicación de todas las circunstancias tenidas en cuenta en el avalúo. En el caso de expropiaciones parciales, el mismo artículo establece que la tasación tenga en cuenta «el demérito que pueda resultar de la ocupación parcial y la división de la propiedad, en la parte excluida de la expropiación, a fin de abonar su menor valor como daños y perjuicios indemnizables» — la merma de la parte no expropiada, abonada como daños indemnizables — e incluye los gastos de tasación del propietario en el precio. El precio íntegro se abona antes del desalojo, o se deposita en caso de que existan reclamaciones de terceros (artículos 8 y 22); si se rechaza el precio, este se deposita en el Banco Nacional y las obras prosiguen (artículo 23). En caso de ocupación temporal, el artículo 32 ordena a los peritos que indemnicen por el alquiler que el inmueble habría generado, el demérito «calculado por la diferencia entre el precio de tasación verificada antes de ocupar la propiedad y la practicada después de la ocupación» —la diferencia entre una tasación previa a la ocupación y otra posterior a la misma— y los daños y perjuicios debidamente probados. Las impugnaciones de la tasación se tramitan por la vía administrativa y, a continuación, ante los tribunales contencioso-administrativos (artículos 38 a 40). El reglamento no contiene ninguna disposición sobre la fecha de tasación ni ninguna indicación de que se deba dejar de tener en cuenta la influencia de las obras previstas en el valor; nada en su texto constituye un proyecto de exclusión.

El ámbito agrario: Ley 1715, refundida por la Ley 3545. La expropiación de bienes agrarios se rige por la Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria, Ley n.º 1715 de 18 de octubre de 1996, modificada por la Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria, Ley n.º 3545 de 28 de noviembre de 2006. Artículo 58 (texto de la Ley n.º 3545): la expropiación agraria se lleva a cabo por una causa de utilidad pública tipificada por la ley, o por incumplimiento de la función social en los inmuebles pequeños a petición de la comunidad, «previo pago de una justa indemnización». Las causas de utilidad pública son la reagrupación y redistribución de la tierra, la conservación y protección de la biodiversidad, y la ejecución de obras de interés público (artículo 59). La medida se recoge en el artículo 60, en la redacción que le da el artículo 35 de la Ley 3545: «El importe de

la indemnización por expropiación se fijará teniendo en cuenta el valor de mercado de los terrenos, las mejoras, las inversiones productivas o las inversiones de conservación realizadas en la finca y otros criterios verificables... que garanticen una justa indemnización» — el importe se establece teniendo en cuenta el *valor de mercado* de los terrenos, las mejoras, las inversiones productivas y las inversiones de conservación realizadas en la explotación, con arreglo a los criterios fijados por la Superintendencia Agraria. Alternativamente, el propietario podrá solicitar ser indemnizado, total o parcialmente, con terrenos de valor de mercado equivalente, teniéndose en cuenta el coste de la inversión en cultivos perennes y semiperennes; y el propietario no estará obligado a entregar el terreno hasta que se le haya pagado íntegramente (artículo 60, apartados II y III). La resolución de expropiación la dicta el director nacional del Instituto Nacional de Reforma Agraria y solo puede ser impugnada ante el Tribunal Agrario Nacional en un procedimiento contencioso-administrativo en un plazo de treinta días (artículo 61, apartado V, texto de la Ley 3545). La refundición de 2006 constituye en sí misma un dato de valoración: el artículo 60 original de 1996 había fijado la indemnización por expropiaciones de utilidad pública en la *media de los valores que el propietario había declarado a efectos del impuesto sobre la propiedad agraria durante los dos años anteriores a la expropiación* —una medida de autoliquidación en virtud de la cual las propias declaraciones fiscales del propietario fijaban el precio de la expropiación—, reservándose el valor de mercado para las pequeñas explotaciones y las tierras comunitarias. La Ley 3545 sustituyó esa autoliquidación fiscal por el valor de mercado de forma generalizada.

La normativa municipal. Ley n.º 482, de 9 de enero de 2014 (Ley de Gobiernos Autónomos Municipales), artículo 16, exige una ley municipal aprobada por dos tercios del Concejo Municipal para autorizar la expropiación de inmuebles, «considerando la previa declaración de utilidad pública, el previo pago de una indemnización justa, un avalúo o justiprecio de acuerdo con un informe pericial o un acuerdo entre las partes» — previa declaración de utilidad pública, el pago previo de una indemnización justa y un avalúo o justiprecio de acuerdo con un informe pericial o un acuerdo entre las partes — sin compensación en especie mediante otro bien público.

Exclusiones. Se han distribuido tres sentencias del Tribunal Constitucional Plurinacional para esta encuesta: SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 y SCP 0228/2026-S3 — se refieren a la usucapión (prescripción adquisitiva), el equivalente en el Derecho civil de la posesión adversa, y a cuestiones de tutela constitucional en materia de posesión, no de valoración, y solo se identifican. No se ha localizado en esta revisión ninguna resolución de los números 2024 a 2026 sobre las disposiciones de indemnización del régimen de 1879/1884 ni de los artículos 58 a 61 de la Ley 1715. —

Bolivia no es miembro de la Unión Europea. Se adhirió a la Convención Americana sobre Derechos Humanos el 19 de julio de 1979 y ha aceptado la jurisdicción contenciosa de la Corte Interamericana de Derechos; el artículo 21 de la Convención es la garantía regional del inmueble en la que se basan los artículos 56 y 57. La cuantía de la indemnización sigue siendo competencia del Derecho nacional.

Implicaciones para los tasadores. La normativa boliviana depende, en primer lugar, de la vía de aplicación. En la vía general, el texto vigente es un reglamento del siglo XIX: la medida es el valor del inmueble en alquiler y en venta, más los daños consecuentes, fijado por peritos designados por las partes con un tercero en caso de desacuerdo, sin fecha de valoración legal y sin exclusión del proyecto —la fecha y el tratamiento de la influencia de los proyectos se dejan en manos de los expertos y de los tribunales contenciosos—. En la vía agraria, la base de cálculo es el valor de mercado del terreno más las mejoras e inversiones, evaluado administrativamente, y el abandono en 2006 del método de autoliquidación fiscal significa que las declaraciones fiscales históricas ya no constituyen el precio

de la expropiación —aunque siguen siendo pruebas que la parte contraria puede aportar—. En el caso de los terrenos rurales, la cuestión fundamental no es en absoluto el valor, sino la categoría: la reversión por incumplimiento de la función socioeconómica no conlleva indemnización alguna, por lo que el hecho de que la propiedad cumpla dicha función es lo que determina si hay algo que valorar.

Nota de verificación — La Ley 3545 se publicó íntegramente en el portal oficial de la Gaceta Oficial (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, norma n.º 4015). La Constitución (artículos 56, 57 y 401), la Ley de 30 de diciembre de 1884, el Reglamento de 4 de abril de 1879, la Ley 1715 y la Ley 482 se consultaron en la (lexivox.org), que, en el caso del Reglamento de 1879, cita como fuente la propia entrada normativa de la Gaceta; la vista gratuita del portal de la Gaceta solo mostraba los encabezados de esos instrumentos más antiguos, por lo que se incluyen aquí como copia y no como fuente primaria. Las citas de 1879 conservan la ortografía del siglo XIX de la fuente («lei», «rejirá»).

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia (Ley 3545); LexiVox (CPE; Ley de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Ley 1715; Ley 482), http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

Paraguay — expropiación mediante ley específica, valor de mercado en el corredor viario, valor fiscal para el latifundio

El marco constitucional. El artículo 109 de la Constitución de 1992 (*De la propiedad privada*) garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites son fijados por la ley «atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos». Su cláusula de expropiación reza: «Nadie puede ser privado de su propiedad salvo en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el pago previo de una indemnización justa, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo en el caso de los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, de conformidad con el procedimiento para las expropiaciones que se establezca por ley» — nadie podrá ser privado de su inmueble salvo por sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, *determinada en cada caso por la ley*; la ley garantiza el pago previo de una indemnización justa fijada de común acuerdo o mediante sentencia judicial, salvo en el caso de los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria. El artículo 116 añade que la expropiación de latifundios improductivos para la reforma agraria «se establecerá en cada caso por la ley, y se abonará en la forma y en el plazo que la misma determine». El Código Civil (Ley 1183/85) se hace eco de la garantía del artículo 1964: no habrá privación de la propiedad salvo por utilidad pública o interés social «definido por la ley», ni despojo «sin justa indemnización» — y otorga al antiguo propietario el derecho a la recuperación si el bien expropiado no se destina a su finalidad en un plazo razonable (artículo 1965).

El mecanismo. Paraguay no cuenta con un código general de expropiación. La frase constitucional «determinada en cada caso por ley» se aplica al pie de la letra: cada expropiación se lleva a cabo mediante una ley específica del Congreso; la recopilación oficial está repleta de leyes que «declaran de utilidad pública [o de interés social] y expropian» una parcela concreta a favor de una entidad concreta. Dos marcos sectoriales proporcionan el mecanismo de valoración. Para los corredores viarios y de infraestructuras existe la Ley 5389, de 8 de enero de 2015 (publicada el 13 de enero de 2015), «que establece el procedimiento para la expropiación e indemnización de inmuebles comprendidos en las áreas destinadas a la franja de dominio público de obras de infraestructura a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)» —el procedimiento para realizar la expropiación de la franja de dominio público de las obras de infraestructura del MOPC.

En materia de reforma agraria existe el Estatuto Agrario, Ley 1863, de 30 de enero de 2002, Título sobre expropiación (artículos 94 y siguientes).

La medida en el corredor. La Ley 5389/15 define el «justiprecio» (precio justo) desde el punto de vista institucional: «Precio resultante de la tasación oficial realizada por el Departamento de Avalúo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones» (artículo 2, letra e)) — y, en cuanto al fondo, por el valor de mercado: «Se tomará como base para la determinación del justiprecio el valor de mercado del inmueble, sumando las mejoras introducidas en el mismo» (artículo 10) — el valor de mercado del inmueble, sumando las mejoras introducidas en el mismo; los gastos de transferencia se reparten a partes iguales entre el propietario y el ministerio. Cuando una empresa o industria legalmente constituida no pueda seguir operando, el propietario podrá incluir dicha pérdida en su reclamación, acompañada de pruebas documentales (artículo 8); en el caso de los cultivos industriales, la indemnización debe cubrir «el daño emergente y el lucro cesante» — la pérdida sufrida y el lucro cesante (artículo 9).

Quién realiza la tasación y el procedimiento. La tasación es en primer lugar administrativa y, en segundo lugar, judicial. El Departamento de Avalúo del MOPC lleva a cabo el justiprecio de los terrenos y las mejoras «dando intervención al o a los propietarios afectados»; el propietario dispone de cinco días hábiles para manifestar su conformidad o disconformidad, y puede solicitar una reconsideración ministerial (artículo 17). La resolución se dicta mediante Resolución Ministerial sobre la base de un expediente de tasación cuyo contenido mínimo está prescrito (artículo 15); el ministerio puede contratar a consultores de valoración privados, que son responsables civil y penalmente por su trabajo. En la fase judicial, el propietario puede contestar o presentar una contrademanda «por fijación de precio o de avalúo de bienes no incluidos en la tasación administrativa» (artículo 30), y el juicio se centra entonces únicamente en el complemento objeto de controversia. Las reclamaciones prescriben —en el sentido del Derecho civil— a los diez años de la notificación de la afectación (artículo 14).

El artículo 31 de la Ley es un proyecto que excluye la consideración de en los siguientes términos: «El valor de los bienes debe estimarse sin tener en cuenta la plusvalía (ventajas o ganancias hipotéticas) derivadas de las obras viales que se vayan a ejecutar» — el valor de los inmuebles debe estimarse sin tener en cuenta el incremento de valor (ventajas o ganancias hipotéticas derivadas de las obras viales que se van a ejecutar). El mismo artículo establece que la valoración del ministerio constituye un límite máximo, salvo que se demuestre lo contrario: «La indemnización no excederá el valor practicado y estimado por el [MOPC], salvo contradicción, en cuyo caso será estimada judicialmente». Una exclusión complementaria va en contra de la «fabricación de valor»: las mejoras introducidas tras la acta de levantamiento de mejoras (el inventario firmado de mejoras) no son indemnizables (artículo 12). La ley no contiene ninguna disposición sobre la fecha de valoración más allá de estos puntos de referencia; ningún artículo fija el valor de mercado en la fecha de una decisión, transferencia o sentencia.

Expropiación parcial y resto. A petición del propietario, debe adquirirse la totalidad y abonarse una indemnización cuando, en una zona urbana, más del cincuenta por ciento de la parcela básica de la vivienda (UBH, 360 m²) o más del treinta por ciento de la vivienda básica (VBH, 90 m²) se vea afectado; y, en una zona rural, cuando el resto de la explotación quede por debajo de la Unidad Básica de Economía Familiar del Estatuto Agrario, o se vea afectado el treinta por ciento o más de la vivienda (artículo 6). El remanente así adquirido podrá ser posteriormente cedido por el ministerio,

a título gratuito a entidades públicas o a título oneroso a particulares, tras una revalorización oficial (artículo 7).

La vía agraria. Según el Estatuto Agrario, la medida se divide en función de la excepción constitucional. En el caso de los terrenos declarados latifundios improductivos, las indemnizaciones «se fijarán en función del valor fiscal del inmueble» — el valor fiscal (catastral) — y las mejoras se pagarán «a valores reales» según una tasación previa, junto con el primer plazo (artículo 102, letra a)); el pago podrá fraccionarse en hasta diez plazos presupuestarios anuales (artículo 103). En el caso de los terrenos rurales expropiados que *no* sean un latifundio improductivo, el importe se fija de mutuo acuerdo en un procedimiento sumario ante la autoridad agraria; en su defecto, cualquiera de las partes podrá solicitar la fijación judicial del precio ante el juez civil de la circunscripción en que se encuentre el inmueble (artículo 102, letra b)), y la autoridad no podrá autorizar la ocupación hasta que se haya abonado la justa indemnización prevista en la Constitución (artículo 101). Si una expropiación agraria parcial deja un remanente que ha perdido «considerablemente» su valor de uso productivo, el propietario podrá exigir su compra o permuta (artículo 99).

Se identifican dos cuestiones, pero no se tratan como legislación en materia de valoración. La Ley 7424 de 9 de enero de 2025 (publicada el 14 de enero de 2025) crea el Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral y el Registro Unificado Nacional (RUN) dependiente de la Corte Suprema de Justicia, fusionando el catastro y los registros públicos; según su artículo 187, entró en vigor un año después de su publicación, el 14 de enero de 2026 —una reforma de la infraestructura registral y catastral, no una norma de valoración—. Y la supervisión de larga duración por parte de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de las sentencias en los casos *Yakye Axa y Xákmok Kásek* —restitución de tierras ancestrales indígenas frente a Paraguay— es una cuestión propia de la Convención Americana y de la Corte Interamericana, ajena a las leyes nacionales de valoración analizadas aquí, y solo se menciona a título informativo.

Paraguay no es miembro de la Unión Europea y no está sujeto a el Convenio Europeo de Derechos Humanos. Es parte de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo artículo 21 protege los inmuebles y exige «el pago de una indemnización justa» en caso de privación de los mismos, siendo la Corte Interamericana de Derechos Humanos el tribunal regional competente; la cuantía de la indemnización sigue siendo una cuestión de derecho nacional.

Implicaciones para los tasadores. En el corredor del MOPC, la instrucción es el valor de mercado más las mejoras, una vez eliminada la influencia del propio proyecto viario mediante el artículo 31 —pero la propia tasación del ministerio constituye el límite máximo a menos que el propietario la impugne, por lo que la batalla por la tasación se libra, si es que se libra, en la fijación judicial, y únicamente sobre el complemento reclamado. La fecha de inventario de la acta de levantamiento, y no ninguna fecha de valoración, es la fecha límite legal que los tasadores deben respetar en lo que respecta a las mejoras. Fuera del corredor y de la vía agraria, cada ley de expropiación constituye un instrumento propio: los tasadores deben interpretar la ley concreta, sin perjuicio de la presunción constitucional que establece que la indemnización se fija por acuerdo o por sentencia judicial —siendo el latifundio, valorado a su valor fiscal y pagado en cuotas, la única excepción constitucional al pago anticipado.

Nota de verificación — Todos los textos legales se han consultado en el portal oficial de la Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional (bacn.gov.py): Ley 5389/15 (promulgada el 8-01-2015, publicada el 13-01-2015), Estatuto Agrario Ley 1863/02, Código Civil Ley 1183/85 (Libro Cuarto) y Ley 7424/2025, cada uno de ellos en la edición de texto completo de la biblioteca. Los artículos 109 y 116 se han cotejado con el original firmado y escaneado de la publicada por la misma biblioteca (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, pp. 30 y 32-33).

del escaneo); la paráfrasis que circula con frecuencia «definida por ley, y previa justa indemnización» resume el texto real citado anteriormente. El mecanismo de expropiación mediante ley específica queda patente en la propia colección de la biblioteca (p. ej., Ley 2730/05, que expropia 52 694 hectáreas «de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional» y el Estatuto Agrario). No fue necesario recurrir al sitio web de la Gaceta Oficial ni se consultó para la recuperación del texto. No se localizó ningún informe de un tribunal paraguayo de los años 2024-2026 sobre las disposiciones de valoración de la Ley 5389/15 o del Estatuto Agrario en las fuentes accesibles en el momento de la publicación; no se ha informado de ningún informe.

Supervisión y un catastro unificado. Continúan las órdenes de supervisión de la Corte Interamericana de 2025 en *Xákmok Kásek* y *Yakye Axa* ; solo se ha leído la primera. En *Xákmok Kásek*, la restitución se ha llevado a cabo parcialmente: la orden del 28 de agosto de 2025 registra 7.701 de las 10.700 hectáreas reclamadas como propiedad de la comunidad, con su levantamiento topográfico judicial aún sin finalizar, y 2.999 hectáreas aún por titular y entregar, quince años después de la sentencia. Por otra parte, la Ley n.º 7424/2025 unificó el catastro y el registro de la propiedad. Ambos juntos describen con exactitud la situación paraguaya: la medida de la compensación no radica en la dificultad, sino en el registro de lo que se posee y de quién es.

Fuente — *Xákmok Kásek*, orden de supervisión de 28 de agosto de 2025 (PDF oficial, leer en español): https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Ley n.º 5389/2015 y Constitución Nacional de la República del Paraguay (1992), textos completos, Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

Uruguay — el valor inmediatamente anterior a la expropiación, y la doble expropiación por apertura de calle *tasación*

El fundamento constitucional. El artículo 32 de la Constitución establece esta garantía y añade una norma que rara vez se encuentra en otras constituciones: «La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establezcan por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad salvo en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación» — los inmuebles son inviolables; nadie podrá ser privado de ellos salvo en casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley, y siempre que reciba del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. El artículo establece a continuación que, cuando se declare la expropiación, se indemnizará a los propietarios por los daños que sufran a causa de la *duración* del procedimiento de expropiación, independientemente de que la expropiación se consuma o no, «incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda» —incluidos los daños derivados de las variaciones en el valor de la moneda—.

La ley y su situación. La norma vigente sigue siendo la Ley de Expropiaciones, Ley n.º 3.958 de 28 de marzo de 1912, publicada en el Diario Oficial de 3 de abril de 1912 (en una edición que el propio Diario Oficial señala como «reimpresión para salvar errores de copia» — reimpresión para subsanar errores de transcripción). No existe una codificación oficial: la base de datos jurídica del IMPO recoge la ley de 1912 únicamente como un registro de anotaciones, y el texto actual de los artículos modificados debe recopilarse a partir de las propias leyes modificadoras —principalmente el Decreto-Ley N.º 10.247 de 15 de octubre de 1942 (artículos 15, 16 y 42), Ley N.º 9.722 de 18 de noviembre de 1937, Ley N.º 19.355, de 19 de diciembre de 2015 (artículos 15, 18, 19, 25 y 40),

Ley N.º19.924, de 18 de diciembre de 2020, Ley N.º19.996 de 3 de noviembre de 2021 (artículo 42) y, más recientemente, Ley N.º20.446 de 16 de diciembre de 2025 (artículo 15, letra G). Las disposiciones que se citan a continuación se han extraído de la copia escaneada del Boletín Oficial de 1912 y de los textos de las leyes modificatorias disponibles en el portal del IMPO .

En primer lugar se lleva a cabo la tasación administrativa. Según el artículo 18 (texto vigente: Ley 19.355, artículo 355), una vez fijado el trazado definitivo de la obra, la Administración «tasará, de conformidad con la presente ley y por medio de su personal técnico, los bienes sujetos a expropiación» — valora el propio inmueble, mediante su propio personal técnico. La tasación se notifica al propietario, quien dispone de quince días para aceptarla o oponerse a ella, especificando lo que se reclama en concepto de indemnización, «comprensiva del valor del inmueble y los daños y perjuicios» — que incluye el valor del inmueble y los daños y perjuicios derivados— y motivando su respuesta. Las contravaloraciones que se aparten de lo establecido en la ley, o que no estén firmadas por titulados de instituciones de enseñanza superior o técnica con formación en tasación, no se admiten en el expediente administrativo. El silencio se considera aceptación; la aceptación conduce directamente a la transmisión y al pago simultáneo; la oposición remite el expediente a los tribunales.

La fase judicial y quién fija la cuantía. El artículo 26 limita el procedimiento de expropiación judicial «exclusivamente» a la determinación de la cuantía de las indemnizaciones y a la toma de posesión; no cabe impugnar la calificación de utilidad pública establecida por la ley (artículo 16). En la vista de conciliación, cada parte designa a un perito (artículo 23); si el propietario incumple o está ausente, se le designa uno por él (artículo 24). El artículo 25 (texto vigente: Ley 19.355, artículo 357) excluye a los funcionarios públicos y a cualquier persona que tenga un interés a favor del propietario, y exige que los peritos designados por el tribunal «deberán ser titulados de instituciones de educación superior o técnica con formación en la materia de tasación», y que su dictamen esté debidamente motivado. El artículo 28 dispone a continuación que los jueces, tasadores y peritos fijen las cantidades «de acuerdo con los hechos y con arreglo a las normas generales de procedimiento y apreciación que esta ley establece», y establece el margen procesal: la indemnización no podrá en ningún caso ser inferior a la oferta de la Administración ni superior a la demanda de la parte interesada. Otros dos apartados del artículo 28, que fijaban un límite máximo y mínimo para la indemnización en función del valor catastral más unos porcentajes determinados, fueron derogados por la Ley n.º7.012, de 27 de octubre de 1919; el vínculo con el valor catastral ha desaparecido. Los honorarios de los peritos se fijan en el uno por ciento de la indemnización judicial, entre 40 y 400 unidades reajustables — unidades de cuenta ajustadas al índice — (artículo 40, texto vigente: Ley 19.355, artículo 356).

La medida y la fecha. El artículo 29 establece ambas cosas en una sola frase: «La indemnización deberá regularse teniendo en cuenta el valor de la propiedad cuya ocupación se requiere, en el momento inmediatamente anterior a la expropiación, así como los daños y perjuicios que se deriven para su propietario y sean una consecuencia inevitable de la expropiación» — la indemnización se rige por el valor del inmueble en el período inmediatamente anterior a la expropiación , junto con los daños y perjuicios que se deriven para el propietario como consecuencia inevitable de la misma. Quedan fuera de consideración «las ventajas o ganancias hipotecarias o futuras» —tal y como aparece en el Boletín Oficial—; el sentido, junto con «futuras», es el de ganancias hipotéticas o futuras —y los contratos no registrados legalmente, en ambos casos al menos seis meses antes de que se abriera el expediente administrativo en el que se basa la expropiación (o antes de que se

solicitar a la Asamblea Legislativa la ley especial de expropiación). Los daños y perjuicios por la rescisión o anulación de contratos no podrán calcularse por un período superior a un año (artículo 29, segundo párrafo). El artículo 31 añade la conocida contrapartida en contra del propietario: las construcciones, plantaciones y mejoras que, por su momento de realización u otras circunstancias de valoración, se considere que se han realizado «con el objeto de obtener una indemnización más elevada» —para obtener una indemnización más elevada— no se tienen en cuenta, aunque el propietario pueda retirar los materiales y las mejoras cuando sean separables sin perjuicio; tampoco están la Administración ni los tribunales obligados a considerar como antecedente decisivo los precios resultantes de las transmisiones de propiedad realizadas en los seis meses anteriores al decreto o proyecto de ley de expropiación. En el caso de las instalaciones industriales, la autoridad de expropiación indemniza o corre con los gastos de desmantelamiento y transporte de las instalaciones y la maquinaria que se encuentren en los terrenos expropiados (artículo 31). Nota sobre la fecha: La Ley n.º 9.722 de 18 de noviembre de 1937, artículo 10, fijó el 1 de marzo de 1937 como fecha efectiva a efectos de los artículos 29 y 31 (parte final) para las expropiaciones en virtud de dicha ley —un de los primeros ejemplos legales de fijar la fecha de valoración en relación con los efectos del anuncio—.

Mejora del resto y el procedimiento de apertura de calles. El tercer apartado del artículo 29 constituye una cláusula de compensación: si las obras que se vayan a ejecutar en lo que se expropia, o el fin al que se destina, produjeran «un aumento de valor inmediato y especial» — un aumento inmediato y especial del valor — al resto del inmueble, dicho aumento compensatorio del valor será tenido en cuenta por los tasadores, los peritos y el tribunal a la hora de fijar la indemnización. En el caso de las expropiaciones destinadas a nuevas calles, avenidas, plazas y vías públicas, el artículo 32 sustituye el cálculo ordinario por una doble tasación «antes y después», y establece expresamente el proyecto de no tener en cuenta «» en los siguientes términos: «Se tasaré todo el terreno como si no hubiera obra pública proyectada» — toda la parcela se valora primero *como si no se hubiera proyectado ninguna obra pública*, incluyendo lo que está construido, vallado y plantado; a continuación, tras el trazado y la ocupación de las nuevas calles, la fracción o fracciones restantes se valoran de forma independiente, excluyendo la superficie destinada a uso público; «La diferencia que resulte a favor del propietario entre el justiprecio de la primera y la segunda tasación, se considerará el importe de la indemnización» — la diferencia a favor del propietario entre los dos justiprecios constituye la indemnización. Ni este procedimiento ni la deducción de *mayor valor* se aplican cuando las franjas colindantes contempladas en el artículo 4 son expropiadas a un mismo propietario al mismo tiempo. Los artículos 10 a 14 quedan al margen de la indemnización por la expropiación en sí, pero completan el diseño: los propietarios de inmuebles que dan a las nuevas obras y que *no* han sido expropiados pagan al Estado o al municipio la mitad de la «*mayor valor*» —el incremento de valor— que la obra les confiere, evaluado mediante tasaciones que, a tal efecto, se remontan a la época de la inauguración de la obra (artículo 14).

Toma urgente de posesión. El artículo 42, reformulado por la Ley N.º 19.996 de 3 de noviembre de 2021 (artículo 189), regula la toma urgente de posesión: es el propio organismo de expropiación el que declara la urgencia; la indemnización provisional corresponde a la tasación del inmueble y sus mejoras, según un dictamen motivado de técnicos públicos de los gobiernos ejecutivos o departamentales, depositada en el Banco de la República en unidades indexadas — unidades indexadas a la inflación — antes de la toma de posesión; las servidumbres legales de utilidad pública no conllevan indemnización; tras tomar posesión efectiva, la Administración dispone de treinta días para presentar la demanda de expropiación, en la que se litiga la cifra definitiva.

Contexto y exclusiones. Una referencia sobre la valoración fiscal para contexto: el Decreto n.º 334/025 (noviembre de 2025) actualizó el «*valor real*» de los bienes inmuebles del país para 2025 mediante los coeficientes 1,0425 para los impuestos sobre el patrimonio, la transmisión de bienes y la educación primaria —valoración catastral-fiscal, no indemnización por expropiación. Y una línea identificada: la sentencia n.º 1.598/2025 de la Suprema Corte de Justicia (*Ambrosi c/ Cedrés*) se refiere a los efectos en materia de sucesiones de una cesión de derechos hereditarios, no a la valoración, y no se trata en este documento. La única resolución de la Corte Suprema de Justicia de 2024-2026 sobre las disposiciones relativas a la indemnización de la Ley 3.958 que se ha localizado es la Sentencia n.º 183 de 2026, que figura a continuación.

Uruguay no es miembro de la Unión Europea. Ratificó la Convención Americana sobre Derechos Humanos el 19 de abril de 1985 y ha aceptado la competencia contenciosa de la Corte Interamericana de Derechos ; el artículo 21 de la Convención (derecho a la propiedad, «indemnización justa») sirve de base al artículo 32, del mismo modo que el artículo 1 del Protocolo n.º 1 sirve de base a los instrumentos europeos analizados en este número. La cuantía de la indemnización sigue siendo una cuestión de Derecho nacional.

Implicaciones para los tasadores. Tres aspectos marcan la instrucción. La fecha —«la época inmediata anterior a la expropiación»— — y las normas relativas al registro y a las pruebas de venta en un plazo de seis meses sirven para filtrar el expediente y descartar pruebas de transacciones fabricadas a la sombra de la expropiación, por lo que los tasadores deben fechar cada caso comparable en función de la fecha de apertura del expediente de expropiación. El paréntesis del artículo 28 convierte las propias cifras de las partes en límites jurisdiccionales: la petición del propietario es un límite máximo, por lo que una reclamación por un importe inferior al alegado no puede recuperarse mediante pruebas posteriores. Y en un caso de apertura de una vía, la tasación no es una sola, sino dos: el total *como si no se hubiera proyectado ninguna obra*, y luego el resto tal y como está, con la compensación legal de cualquier aumento inmediato y especial sobre el resto.

Nota de verificación — La Constitución (artículo 32) y los textos de las leyes modificatorias (Ley 19.355, artículos 354-357, 365 y 368; Decreto-Ley 10.247, artículo 2; Ley 9.722, artículo 10; Ley 19.996, artículo 189; Decreto 334/025) se consultaron en el portal de IMPO (impo.com.uy). Los 1912 artículos citados (artículos 26-32) se consultaron en la digitalización realizada por el IMPO del Diario Oficial del 3 de abril de 1912, páginas 23-26; en dicha publicación figura la expresión «ganancias hipotecarias», tal y como se ha señalado anteriormente. La base de datos gratuita de IMPO no ofrece un texto consolidado de la Ley 3.958, y el servicio de textos parlamentarios (parlamento.gub.uy) denegó el acceso, por lo que la cadena de enmiendas anterior se basa en el registro de anotaciones de IMPO relativo a dicha ley.

Los Eucaliptus — el perito designado por el propio tribunal fue sustituido, y no se aplicó ningún promedio. Mediante la Sentencia n.º 183, de 18 de marzo de 2026, la Suprema Corte de Justicia resolvió la expropiación del terreno de *Erosuróen Los Eucaliptus*, Maldonado. El tribunal de primera instancia había fijado la indemnización en \$524 500 dólares estadounidenses; el Tribunal de Apelaciones en lo Civil del 4.º.º Turno lo elevó a \$1 395 100 dólares estadounidenses, tomando una cifra intermedia entre el *tasación* de la Intendencia y el informe del perito designado por el tribunal, un subastador. La Corte anuló el cálculo de la media. El perito había mencionado el método de comparación directa de mercado y no lo había aplicado —no se tuvieron en cuenta parcelas similares o colindantes— y sus informes eran tan breves y estaban tan poco fundamentados en la parcela en cuestión que ni las partes ni el tribunal pudieron evaluarlos; un informe en esas condiciones debe desestimarse, no promediarse con otro. A continuación, la Corte fijó la cantidad de 603 100 dólares estadounidenses\$ a partir del informe del ingeniero de la Intendencia, que se basaba en ventas de parcelas colindantes y tenía en cuenta una ocupación irregular del terreno. El recurso

de casación presentado por el propio propietario fue declarado inadmisibile. La prensa regional cifra la reclamación del propietario en \$11,8 millones de dólares estadounidenses; esa cifra es de la prensa y no figura en la sentencia.

La costa de Colonia — 150 metros, y lo que cuesta adquirirlos. En diciembre de 2025, los tribunales dictaminaron que la franja costera de 150 metros no pasa a ser de dominio público por la mera aplicación de la norma: se requiere una expropiación y una indemnización previa justa. Una línea trazada en un mapa no transfiere la titularidad, y el tasador que pregunte cuál es el valor de un «padrón costero»ó no debe dar por sentado que la franja ya se ha perdido.

Fuente — *Los Eucaliptus* / Erosur, Sentencia n.º 183, Poder Judicial (PDF oficial, en español): <https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>; informes regionales (en español): <https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-judio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>; franja costera de Colonia (en español): <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

Fuente — Spanish, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: IMPO — Constitución, art. 32; Ley N.º n.º 3.958 (Diario Oficial 3-4-1912, imagen) y leyes modificatorias, <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

Guyana — valor de mercado en el momento de la publicación en el Boletín Oficial de la declaración de obra pública

Guyana es la jurisdicción de América del Sur en la que se habla inglés y se aplica el sistema del derecho anglosajón, y su ley de expropiación establece lo siguiente: la Ley de Adquisición de Terrenos para Fines Públicos, Cap. 62:05 de las Leyes de Guyana, es la Ley n.º 31 de 1914, modificada por las Leyes n.º 4 de 1972, n.º 35 de 1975, 23 de 1990 y 10 de 2001, cuyo texto autorizado (L.R.O. 1/2012) publicado por el Ministerio de Asuntos Jurídicos, y modificada posteriormente por la Ley de Adquisición de Terrenos para Fines Públicos (Enmienda) de 2024, Ley n.º 19 de 2024 (Boletín Oficial, Suplemento Jurídico A, 27 de diciembre de 2024), que aún no figura en el texto autorizado.

El fundamento constitucional. Artículo 142, apartado 1, de la Constitución (Cap. 1:01, texto autorizado L.R.O. 1/2022): «Ningún inmueble de ningún tipo podrá ser objeto de expropiación forzosa, ni ningún derecho o interés sobre inmuebles de ningún tipo podrá ser adquirido de forma forzosa, salvo en virtud de una ley escrita y siempre que exista una disposición aplicable a dicha toma de posesión o adquisición en una ley escrita que exija el pago inmediato de una indemnización adecuada.» El artículo 142(2) enumera a continuación las excepciones, que son amplias: incluyen la adquisición en pago de impuestos, como consecuencia de un arrendamiento o una hipoteca, en ejecución de sentencias, de inmuebles que se encuentren en estado peligroso — y, lo que resulta especialmente relevante para los tasadores, de terrenos «que no estén ocupados de forma efectiva o que, si lo están, no lo estén por el titular del derecho sobre el terreno ni por ningún miembro de su familia» (artículo 142, apartado 2, letra a), inciso viii)).

La maquinaria. El ministro podrá, mediante orden, declarar que cualquier ferrocarril, carretera, canal, muelle, pólder, presa o «cualquier obra, medida o proyecto de cualquier tipo» constituya una obra pública (artículo 3); tras la inspección y el informe, podrá, mediante orden, declarar los terrenos necesarios para la obra pública (artículo 6); y, al cabo de un mes desde dicha orden, los terrenos pasarán a ser propiedad del Estado, previo pago del precio de compra o de cualquier indemnización

(artículo 7). La Ley n.º 19 de 2024 modificó el artículo 7(1) insertando «inmediato» antes de «pago» y «adecuada» antes de «indemnización» —términos del artículo 142— y añadiendo que ello se entiende «sin perjuicio del derecho del Estado a la posesión libre de cargas de los terrenos». Desde la modificación de 2001, se pueden expropiar terrenos independientemente de que haya o no algún edificio o construcción en ellos (artículo 6A). La indemnización no se negocia de forma bilateral, sino que, a instancia ex parte del Fiscal General, el Tribunal Superior «ordenará que se determine el valor del terreno descrito en la resolución y que se fije el importe de la indemnización que deba pagarse a las distintas personas interesadas en el mismo» (artículo 13), publicará un anuncio público, oirá las pruebas de todas las personas interesadas (artículos 14 y 16) y evalúa por sí mismo la cantidad que debe pagarse al propietario y a todos los demás que tengan algún derecho, título o interés legítimo, incluida «una indemnización adecuada por las molestias causadas al arrendatario» (artículo 15). Las partes pueden, en su lugar, someter la controversia a arbitraje de mutuo acuerdo (artículo 12, que, desde la Ley de 2024, hace referencia a la Ley de Arbitraje de 2024). La cuantía fijada se publica en el Boletín Oficial (la publicación oficial del Estado), se deposita en la secretaría del Tribunal y es distribuida por este (artículos 23 y 24); las demandas de escasa cuantía pueden ser tramitadas por el juez de distrito (artículos 26 y 27).

Los elementos, la fecha y las exclusiones. El artículo 18 (en su versión modificada en 1975 y 1990) es la disposición relativa a la valoración. A la hora de resolver las reclamaciones, el Tribunal podrá tener en cuenta: (a) «el valor de mercado del terreno en la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la orden en virtud del artículo 3 por la que se declara que la obra en el terreno es una obra pública»; (b) los daños y perjuicios derivados de la separación (el perjuicio sufrido por el terreno retenido al quedar aislado de la parte expropiada); (c) los daños debidos a que la adquisición afecte perjudicialmente a otros inmuebles del reclamante o a sus ingresos —efecto perjudicial (en Estados Unidos, «daños por separación» o «daños al resto»), la pérdida de valor de lo que el propietario conserva; y (d) los gastos razonables derivados de un cambio forzoso de residencia o de sede social. La regla de la fecha se enmarca en el apartado (a): el valor de mercado no se toma en el momento de la orden de adquisición, la adquisición de derechos o la adjudicación, sino en el momento de la publicación en el boletín oficial de la declaración previa de que la obra es una obra pública —el momento en que el proyecto se hace público—. A continuación, el artículo establece lo que el Tribunal «no tendrá en cuenta»: el grado de urgencia o necesidad que subyace a la adquisición; cualquier *pretium dilectionis* (valor de afecto especial —el vínculo personal o sentimental del propietario con el inmueble—) o la renuencia del propietario a desprenderse del terreno; los daños que no darían lugar a acción judicial si fueran causados por un particular; los daños potenciales derivados del uso futuro del terreno que no constituyan una interferencia con una servidumbre, un derecho de servidumbre o un derecho legal; “(v) cualquier aumento del valor del terreno adquirido que pueda derivarse del uso al que se destine dicho terreno”; y “(vi) cualquier gasto o mejora en el terreno que parezca haber sido realizado, iniciado o llevado a cabo con la intención de aumentar la indemnización”. El apartado (v) corresponde al proyecto; el apartado (vi) corresponde a la exclusión por «valor añadido», ambos en el formato clásico del Commonwealth. El artículo 19 añade un incremento discrecional: el Tribunal podrá conceder, «en relación con la indemnización por expropiación, además de lo aquí especificado, cualquier suma que no exceda del porcentaje del valor de mercado del terreno en el momento de la concesión de la indemnización que el Tribunal considere oportuno» —una indemnización porcentual adicional, calculada sobre el valor de mercado en la fecha de la resolución y que, tal y como está redactado el texto autorizado, queda a discreción del Tribunal sin un límite máximo establecido.

Propietarios colindantes, obras de separación y el pago anticipado. Un propietario al que no se le haya expropiado ningún terreno, pero cuyo terreno resulte perjudicado por la construcción de una obra pública en terrenos expropiados, tiene derecho a una indemnización por cualquier servidumbre, derecho de paso o derecho accesorio que haya sido destruido o visto afectado (artículo 11). En cuanto a la separación de terrenos, el Tribunal podrá fijar una indemnización partiendo de la base de que se proporcionarán las obras, cruces o accesos específicos acordados en nombre del Ministro, y de que el acuerdo se plasme por escrito y sea vinculante (artículo 21). No se abonará indemnización por terrenos expropiados en virtud de una reserva en una concesión estatal o en virtud de la Ley de Expropiación de Terrenos del Estado (artículo 20). El artículo 24A, tal y como fue introducido en 1975, permitía al Ministro pagar la indemnización total o parcialmente en bonos de terrenos; la Ley n.º 19 de 2024 la sustituyó. El nuevo artículo 24A, titulado «Pago anticipado», exige al ministro que, cuando se adquiera cualquier terreno en virtud de la Ley, «presente sin demora ante el Registrador, mediante solicitud *ex parte* ante el Tribunal, un pago anticipado del ochenta por ciento de una cantidad equivalente al precio de compra o a la indemnización adecuada que, según la estimación del Ministro, deba pagarse en virtud de la presente Ley», cuyo pago podrá solicitar al Tribunal cualquier persona con derecho legítimo y debidamente autorizada. Si el anticipo excede la suma finalmente acordada o determinada, «el exceso se reembolsará» (apartado (2)); cuando el terreno esté hipotecado, el Ministro abonará el anticipo necesario para garantizar la liberación del derecho del acreedor hipotecario (apartado (3)); y el anticipo correspondiente a terrenos colonizados o en fideicomiso se considerará capital (apartado (4)).

Exclusiones. El procedimiento entre Guyana y Venezuela ante la Corte Internacional de Justicia relativo al laudo arbitral de 1899 y a la región de Essequibo constituye una controversia territorial entre Estados, no una valoración inmobiliaria, y se menciona únicamente a título informativo. Un asunto de posesión ante el Tribunal Superior de 2023 que se ha difundido para este estudio (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, relativa a la parcela n.º 739) es un auto ordinario de ejecución de posesión y, del mismo modo, se cita únicamente a título informativo. No se ha localizado en este informe ninguna sobre las disposiciones de indemnización del Cap. 62:05 en esta revisión.

Guyana no es miembro de la Unión Europea. A diferencia de Uruguay, Bolivia y Surinam, no es parte de la Convención Americana sobre Derechos Humanos — en el registro de firmas de la OEA no consta ni su firma ni su ratificación — por lo que la jurisdicción contenciosa de la Corte Interamericana no se extiende a este país, y el artículo 142 de la Constitución es la garantía de la propiedad vigente.

Repercusiones para los tasadores. La normativa de Guyana es un código de indemnización de la Commonwealth en el que cabe destacar una fecha: el valor de mercado se fija en el momento de la publicación en el Boletín Oficial de la *declaración de obra pública* prevista en el artículo 3, lo que puede preceder con bastante antelación a la orden de expropiación prevista en el artículo 6, a la adquisición de la propiedad prevista en el artículo 7 y a la indemnización. Entre la declaración y la adjudicación, el propietario asume las fluctuaciones del mercado; el es el único contrapeso legal —por lo que los tasadores deben determinar desde el principio la fecha de publicación en el Boletín Oficial prevista en el artículo 3 y valorar en función de ella, indicando por separado la evolución del mercado desde entonces. Las excepciones previstas en el artículo 18, apartados v) y vi), exigen la conocida interpretación del valor «sin proyecto» y un filtro contra las mejoras posteriores. Desde la Ley n.º 19 de 2024 existe una segunda cifra en cada expediente: la estimación del ministro, el ochenta por ciento de la cual se deposita en el tribunal de inmediato en virtud del artículo 24A. Dicha estimación es una valoración realizada antes de que el tribunal haya escuchado a nadie, establece

lo que el propietario recibe mientras la reclamación está pendiente y cualquier exceso respecto a la indemnización final es reembolsable; por lo tanto, se debería preguntar cuanto antes al tasador del propietario en qué se basa la estimación del ministro.

Nota de verificación — La ley se ha consultado en el texto oficial del capítulo (L.R.O. 1/2012) y la Constitución en el texto autorizado del Cap. 1:01 (L.R.O. 1/2022), ambos descargados de la recopilación de Leyes de Guyana del portal del Ministerio de (mola.gov.gy); las citas de los artículos anteriores son textuales de dichos textos, incluida la redacción del artículo 19 tal y como aparece impresa. La Ley n.º 19 de 2024 se consultó en el texto publicado en el Boletín Oficial por el Parlamento de Guyana (https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf); que modifica únicamente los artículos 7(1), 12(1) y 24A, y las citas anteriores son textuales. No se ha encontrado ningún texto consolidado del artículo 7(1) en su versión modificada, por lo que se describe el apartado modificado y no se cita íntegramente. La situación de Guyana en relación con la Convención Americana se verificó cotejándola con la tabla de la OEA sobre la firma de tratados relativa a la Convención (B-32).

Perú — la indexación que anula el valor es confiscatoria

Expediente 01350-2024-AA — actualización de los títulos agrarios. El Tribunal Constitucional dictaminó en 2026 que el anexo 1 del DS 242-2017-EF produce un resultado confiscatorio al actualizar los antiguos bonos de expropiación de la reforma agraria sobre una base nominalista, y debe ser declarado inaplicable. La sentencia se refiere directamente a la metodología de indexación : una actualización que anula el valor real de la indemnización no exime de la obligación de pagarla.

Expediente 00004-2025-PI/TC — expropiación autorizada mediante decreto de emergencia, confirmada. Mediante sentencia de 1 de diciembre de 2025 (Pleno, Sentencia 20/2026, publicada en enero de 2026), el Tribunal declaró infundada la impugnación del Defensoría del Pueblo contra los apartados 1, 2 y 4 del artículo 11 del Decreto de Urgencia 018-2019, por el que el Ejecutivo, legislando mientras el Congreso se encontraba disuelto, autorizó expropiaciones para los proyectos del plan nacional de infraestructuras. Las autorizaciones se mantienen. La sentencia recoge la definición del artículo 4.4 del D. Leg. 1192: una transferencia forzosa autorizada únicamente por ley expresa del Congreso, previo pago en efectivo de una «*indemnización justipreciada*» () que incluya una indemnización por pérdidas consecuentes (), con arreglo al artículo 70 de la Constitución — pero esa es la disposición citada, no la conclusión del fallo; y se señala que los proyectos cuya autorización haya caducado sin que se haya llevado a cabo ninguna adquisición solo pueden ser objeto de expropiación en virtud de una nueva ley, esta vez del Congreso. No se ha tasado ninguna parcela. Las cifras del Ejecutivo recogidas en la sentencia indican que, de 1.232 expropiaciones, 1.172 (el 95 por ciento) fueron compras negociadas y 60 (el 5 por ciento) se sometieron a procedimientos de expropiación, a los que se recurrió cuando fracasó la negociación.

Implicaciones para los tasadores. La decisión sobre los bonos es la que debe recogerse en el informe. Cuando la indemnización se difiere y posteriormente se reajusta mediante un índice oficial, la elección del índice no es una mera cuestión administrativa: forma parte de la cuantificación de la indemnización, y un índice que arroja una cifra nominal mientras que el valor real ha desaparecido es susceptible de impugnación solo por ese motivo. La cifra del 95 % encierra una segunda lección: en Perú, la tasación que realmente importa suele ser la que respalda una compra negociada, en cuyo caso ningún tribunal la revisará.

Lupaka — pérdida calculada cuando se bloquea el acceso. La sentencia de 30 de junio de 2025, disponible en *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru*, fijó una indemnización de 40,4 millones de dólares estadounidenses\$, más intereses, por las consecuencias de un bloqueo comunitario de una mina, atribuyéndose al Estado los actos de la *comunidad campesina*.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

El razonamiento, sin embargo, aborda una cuestión que se plantea tanto en el ámbito de la propiedad inmobiliaria como en el de las concesiones: ¿qué se pierde cuando no se puede acceder a lo que se valora? Un bloqueo no daña el bien; elimina el acceso del que dependen los ingresos del bien, y el tribunal tuvo que decidir si eso constituye una expropiación de valor o simplemente una interrupción del mismo. Un tasador que se encuentra con una parcela sin salida al exterior, una servidumbre retirada o una carretera cerrada por un organismo público se plantea la misma pregunta, aunque en menor cuantía, y la respuesta del tribunal —que una pérdida de acceso sufrida y no subsanada se cuantifica como una pérdida del valor que tenía, y no como una disminución temporal— es la que hay que tener en cuenta. Un trabajo académico de 2025 sobre la D. Leg. 1192 identifica la laguna práctica en un catastro deficiente y la ausencia de una junta de tasación independiente del tipo de las que existen en España.

DS 135-2026-EF — pago, sesenta años después. El decreto zanja la cuestión de los bonos de la reforma agraria que el Tribunal Constitucional había planteado: se pagará a los titulares en efectivo, en bonos soberanos o en nuevas tierras del Estado, por un importe estimado en aproximadamente \$.1 mil millones de dólares estadounidenses. La tercera opción es la que preocupa a un tasador. Cuando la indemnización por las tierras expropiadas en 1969 se abone mediante otras tierras en 2026, se requieren dos tasaciones, y ninguna de ellas corresponde a la parcela objeto de litigio; la equivalencia entre ambas constituye el núcleo de la cuestión de la indemnización.

Fuente — DS 135-2026-EF, publicado en *Infobae* (leer en español): <https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/>.

Fuentes de — Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (PDF oficial, leer en español): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>; Exp. 00004-2025-PI/TC (PDF oficial, en español): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf>; *Lupaka* comentario (en español): <https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-dee-pti-panda/>.

Chile — ventas cerradas, *sana crítica* y los límites de la revisión

El marco legal. Según la DL 2.186, un *Comisión de Peritos* compuesto por tres miembros fija la indemnización provisional, y cualquiera de las partes puede interponer una demanda para obtener una cuantía definitiva. El artículo 38 define la indemnización como el «*daño patrimonial efectivamente causado*» —el perjuicio patrimonial realmente causado, directo e inmediato—. Los tribunales interpretan que se trata del valor de mercado de lo que se ha sustraído, más que de una medida general por responsabilidad civil. El artículo 425 del Código de Procedimiento Civil exige que los informes periciales se evalúen con arreglo a *sana crítica*: la lógica, la experiencia y los conocimientos técnicos consolidados.

Walmart — Los anuncios no son comparables. Tribunal Supremo, Expediente n.º 11.215-2024, 8 de septiembre de 2025. Expropiación parcial de 121,5 m² en la Avenida San Martín para la ampliación de una carretera. La comisión y el Fisco se basaron en ventas ya formalizadas; el precio unitario más elevado del propietario —una demanda de no menos de 12 UF por metro cuadrado, con obras complementarias— se fundamentaba en parte en los precios de venta solicitados. En una «*sentencia de reemplazo*», el Tribunal sostuvo que los anuncios inmobiliarios solo evidencian la

aspiración del vendedor y no el valor de la transacción, y restableció la cifra de la comisión. Se trata de una resolución directa sobre la composición del CVR2.

Santiago — La reunificación no es un derecho adquirido. En un informe dictado el 4 de septiembre de 2025, el Tribunal confirmó la decisión de la comisión *tasación* sobre una parcela de Santiago y rechazó dos de los argumentos del propietario: que los inmuebles comparables de la comisión, de más de 2.500 m², no tenían en cuenta un uso mayor y mejor que se podría lograr mediante la fusión con terrenos colindantes, y que la renta perdida en virtud de un contrato de arrendamiento vigente era recuperable. La posible unificación de terrenos no es un derecho adquirido, y *lucro cesante* no constituye un concepto independiente en virtud del artículo 38, a menos que sea en sí misma el perjuicio patrimonial directo e inmediato de la expropiación.

Puchuncaví — y el límite de Casación n.º Corte Suprema, Expediente n.º 29.007-2025, 30 de abril de 2026, sobre la carretera Nogales-Puchuncaví: una expropiación parcial de 4.343 m². La comisión valoró la expropiación en unos 28,07 millones de CLP. El tribunal de primera instancia, al considerar que el informe de la comisión adolecía de deficiencias metodológicas, se decantó por la tarifa del propietario de 10 000 CLP por metro cuadrado, lo que ascendía a unos 45,44 millones de CLP. El Tribunal Supremo se negó a revocar esta decisión: sopesar dos *peritajes* corresponde a los jueces de la instancia, salvo que se haya infringido la lógica o la técnica de tasación establecida. Por lo tanto, Chile no es una jurisdicción en la que la comisión siempre prevalezca, sino una en la que el método debe explicarse, tras lo cual se mantiene el precio unitario.

Copiapó — homologación, y la ordenación urbanística que no puede pasarse por alto. Tribunal Supremo, Expediente n.º 15.141-2024, sentencia de casación y sustitución de 29 de diciembre de 2025 (informe del 10 de enero de 2026), sobre la parcela n.º 5 de un proyecto viario del SERVIU en El Palomar: 5.693 m² a 10.800 CLP por metro cuadrado. Es la exposición más clara del método aceptado para los terrenos urbanos. La comisión tomó en cuenta las ventas y ofertas en el sector y las corrigió mediante factores *homologación* relacionados con la ubicación, la zonificación, el uso actual, el nivel de urbanización, el acceso, la topografía y el suelo; sus comparables se encontraban en su mayoría en las mismas zonas *Plan Regulador Comunal* que el inmueble objeto y abarcaban 5.000 m². El perito del propietario reconoció la zonificación restrictiva a orillas del río, afirmó sin fundamento que el plan se estaba actualizando y seleccionó inmuebles comparables de las zonas B y C. El Tribunal consideró que la zonificación era determinante para el valor, desestimó dicho informe por falta de rigor técnico, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda en su totalidad, manteniendo las cifras de la comisión.

Implicaciones para los tasadores. Chile cuenta ahora con un conjunto de instrucciones inusualmente concretas. Comienza con una Grid de ventas de transacciones cerradas y explica con argumentos por qué se ha descartado cualquier propiedad incluida en la lista. Ajusta explícitamente en función de la zonificación y la urbanización, y trata una zona de planificación restrictiva como parte del inmueble objeto de tasación, en lugar de como un impedimento que deba ignorarse. Detalle las plantaciones y otras mejoras por separado del terreno, tal y como hizo la comisión en el caso Rol 15.141-2024 (especies forestales por un valor de CLP 1.973.855; la sentencia no especifica el método), y no añada unos ingresos por arrendamiento descontados a menos que puedan vincularse al artículo 38 como perjuicio directo e inmediato. Las expropiaciones parciales se valoran como la franja expropiada; el resto no está suficientemente fundamentado en los dictámenes publicados, por lo que los daños que sufra deben demostrarse con la misma metodología de comparación de ventas, en lugar de suponerse.

Nota de verificación. La expropiación de unas 117 hectáreas de la Colonia Dignidad / Villa Baviera se basa en un informe pericial *tasación* no publicado que estimaba el valor en unos 47 000 millones de pesos chilenos, lo cual fue objeto de controversia política y quedó en suspenso tras el cambio de gobierno de 2026. Se trata de una medida política y de una cifra no publicada, no de una cuantía judicial definitiva, y se recoge únicamente como tal. Las sentencias de Santiago, Reajustes y Catemu se han extraído de los informes de *Diario Constitucional*, cuyas fechas se indican; no se han leído las sentencias y no se han determinado sus propias fechas ni números de expediente. Las cifras de la CLP en el asunto Puchuncaví se reproducen tal y como se han informado; la tarifa del propietario aplicada a la superficie ocupada no concuerda exactamente con el total informado.

Reajustes a partir de la cifra de primera instancia; intereses solo a partir de la firmeza. En un informe dictado el 7 de octubre de 2025, relativo a los 1.979 m² adquiridos en San Pedro de la Paz para la concesión de Puente Industrial, la Corte Suprema resolvió dos fechas que se habían confundido. El «*reajuste*» —los ajustes por inflación— comienzan a contar a partir de la fecha de la sentencia de primera instancia que fijó el valor por metro cuadrado, de modo que la cifra determinada por el tribunal de primera instancia se mantiene en términos reales desde el momento en que se dictó. Los intereses, por el contrario, solo comienzan a devengarse una vez que la sentencia es firme. La distinción no es meramente aritmética: impone el coste del recurso de apelación a la parte que lo interpuso.

Embalse Catemu — *ultra petita*, y se desestimó la indemnización por lucro cesante. En un informe publicado el 29 de noviembre de 2025, la Corte Suprema anuló por *ultra petita* un laudo que había añadido el lucro cesante a una expropiación que la autoridad expropiatoria había abandonado. El «*tasación*» de 2016 ascendía a 813 636 452 CLP. Un «*desistimiento*» —la retirada de la expropiación— deja al propietario con el terreno y con derecho a reclamar los gastos ocasionados por el proceso abortado, pero el tribunal no puede conceder una indemnización por un concepto de pérdida que no se haya alegado, y el lucro cesante por una expropiación que nunca se completó no se había alegado.

Fuentes de — *Walmart* / SERVIU Quilicura (leer en español): <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>; Parcela de Santiago: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/>; í de Puchuncaví: <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>; ó de Copiapó, informe del 10 de enero de 2026: <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>; sentencia de sustitución, Rol 15.141-2024 (PDF): <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>; DL n.º 2.186, artículos 4 y 38: <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>; reajustes e intereses, informe del 7 de octubre de 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>; Embalse de Catemu, informe del 29 de noviembre de 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>; Informe sobre Villa Baviera: <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiacion/C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>.

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.

La fiscalidad es la segunda categoría más importante de la región y, a diferencia de la expropiación, se regula mediante leyes y resoluciones ministeriales, en lugar de mediante sentencias judiciales: Guyana suprimió un impuesto, Perú reajustó los valores unitarios y Colombia tiene un proyecto de ley tramitándose en el Congreso. No se ha localizado ninguna sentencia judicial de ese periodo relativa a un elemento de valoración del impuesto sobre inmuebles.

Se suprime el impuesto sobre bienes inmuebles, pero se mantiene la tasación: Presupuesto de Guyana para 2026. Budget 2026 Se ha suprimido el impuesto neto sobre bienes inmuebles de la Autoridad Fiscal de Guyana para particulares. Las tasas municipales siguen basándose en el valor de alquiler anual establecido por la Oficina de Tasación.

Fuente — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

Perú — los aranceles para 2026. La Resolución n Ministerial 514-2025-EF/15, de 29 de octubre de 2025, establece el *aranceles* o nacional de terrenos utilizado para el *predial* en 2026. Se trata de valores unitarios administrados, no de valoraciones estimativas, y a partir de ellos se calcula la base imponible de los propietarios peruanos. Cuando el arancel y el mercado divergen —como ocurre, de forma sistemática y por diseño—, la divergencia constituye el fundamento de la argumentación que puede esgrimirse en un recurso de tasación.

Colombia — *Avalúo Justo*, y una banda en lugar de una figura. El proyecto de ley «*Avalúo Justo*» (proyectos 188 y 291 de 2025, tal y como aparecen publicados en la Gaceta n.º 378 de 2026) exigiría que el «catastro» se situara entre el sesenta y el ochenta por ciento del valor comercial, con límites máximos para el «*predial*» resultante. Un «banda» legal es un instrumento poco habitual y merece la pena destacarlo por sí mismo: reconoce que la cifra catastral es una aproximación y, a continuación, regula la magnitud de dicha aproximación en lugar de pretender abolirla.

Colombia — se mantienen los límites máximos. Mediante Auto n.º 1915, de 26 de noviembre de 2025, la Sala Plena desestimó, por falta de fundamento, el recurso contra la denegación de admisión de una impugnación al artículo 2 (en parte) de la Ley 1995 de 2019, que limita el incremento anual de la «*predial*»; la impugnación termina ahí, y los límites máximos se mantienen sin haber sido examinados en cuanto al fondo. El SU-047 de 2026, distribuido junto con el anterior, se refiere al impuesto sobre la industria y el comercio (ICA) de Cali y Yopal —el Tribunal sostuvo que las capitales de departamento no están sujetas a la tarifa de Bogotá— y no es una resolución sobre el impuesto sobre bienes inmuebles.

Fuente — Auto 1915/25, Tribunal Constitucional (oficial, en español): <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm>; SU-047/26: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>.

Chile — ¿quién establece el *avalúo*? Para contextualizar la situación en toda la región: en Chile, el Servicio de Impuestos Internos lleva a cabo la *reavalúo* cada cuatro años y los ayuntamientos no establecen en absoluto el *avalúo*. Cuando la autoridad de valoración es nacional y la autoridad de gasto es local, el recurso contra la valoración se dirige a un organismo que no tiene interés alguno en los ingresos, lo que supone una negociación diferente a la que un tasador estadounidense lleva a cabo con un tasador del condado.

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.

Ninguna resolución de 2025-26 en estas jurisdicciones enfrenta a un prestamista con un «*tasador*» (propietario de una vivienda) de la misma forma que lo hace la sentencia «*Letterio*» en Canadá. Se trata de una conclusión más que de una laguna en la investigación: el valor hipotecario aparece en esta región en los expedientes de expropiación —el asunto chileno de Catemu gira en parte en torno a la imposibilidad del propietario de hipotecar durante una expropiación pendiente— y en el ámbito de los procedimientos de ejecución hipotecaria, pero no como una obligación independiente que el tasador tenga para con el prestamista. Lo que sí surge en la región, y de forma repetida, es la cuestión de qué cifra oficial establece el precio mínimo en una venta forzosa.

Chile — el valor fiscal como mínimo, no como medida. En un informe emitido el 29 de junio de 2026, el Tribunal Constitucional declaró inadmisibles los recursos contra la utilización del *avalúo fiscal* como precio de base en una subasta de ejecución hipotecaria, ya que el deudor había fijado el valor fiscal en unos 141 millones de CLP frente a un valor de mercado de unos 500 millones de CLP; la solicitud de un «*tasación*» privado se había presentado fuera de plazo. La cifra fiscal se mantiene como precio mínimo de la venta ejecutiva. No constituye la medida de expropiación.

Argentina — la vivienda unifamiliar es embargable. En *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, dictada el 3 de septiembre de 2026), se dictaminó que *vivienda única* la protección de la Ley provincial n.º 14.432 no impedía la ejecución contra una cuota indivisa, ya que la norma provincial de inalienabilidad quedaba supeditada a la doctrina de la Corte Suprema de Buenos Aires. Una exención que protege la vivienda no protege la cuota de un copropietario frente a la subasta.

Implicaciones para los tasadores. Ambas decisiones se refieren a lo que se interpone entre un deudor y una venta forzosa, y en ninguna de ellas se trata de una valoración. En Chile, una cifra oficial actúa como límite mínimo, y la relación de 141 frente a 500 del deudor demuestra lo que vale ese límite: fijado en el veintiocho por ciento del mercado, no es una protección contra una venta a precio de saldo, sino una autorización para llevarla a cabo. La tasación que la habría sustituido estaba disponible; simplemente se solicitó demasiado tarde. Un tasador designado por un deudor en proceso de ejecución debería preguntar primero cuándo se cierra el plazo procesal para una venta «*tasación*».

Fuente — *Avalúo fiscal* como base de subasta, informe de 29 de junio de 2026 (español): <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisibles-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/>; *Pasquali* (en español): <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

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.

Ningún tribunal de estas diez jurisdicciones impuso una indemnización por daños y perjuicios a un tasador durante ese periodo. Merece la pena señalar esta ausencia con precisión, ya que dos de

las decisiones de expropiación más importantes del trimestre estuvieron a punto de hacerlo, pero finalmente no lo hicieron.

Rechazado, pero sin responsabilidad. En el caso chileno de *Puchuncaví*, el tribunal de primera instancia consideró que el informe de la comisión de expropiación adolecía de deficiencias metodológicas y dio preferencia al perito del propietario; en el caso uruguayo de *Erosur*, la Corte Suprema anuló el informe del propio perito del tribunal, quien había indicado un método y no lo había aplicado. En ambos casos, el informe rechazado fue descartado y su autor quedó exento de responsabilidad. La elección entre peritos no supone una constatación de negligencia contra el no elegido, y ninguna de las sentencias sugiere lo contrario. Un tasador de esta región cuyo informe no pueda someterse a prueba pierde el caso —o, si ha sido designado por el tribunal, pierde la confianza del tribunal—; es decir, hasta ahora, esa es la totalidad de la sanción.

Brasil — Norma de 2025 del IBAPE-SP sobre expropiación y servidumbres. El Instituto São o de São Paulo publicó en 2025 una norma sobre *expropiação* y *servidão* tasaciones. Se trata de una norma profesional y no de una sentencia, y se recoge aquí por lo que una norma implica en materia de responsabilidad: una vez que un organismo reconocido ha establecido por escrito el método para un fin determinado, apartarse de él se convierte en algo que debe justificarse. La norma establece expresamente cómo deben tasarse los inmuebles urbanos y rurales a efectos de una expropiación y de una servidumbre, y se utilizará en contra de los tasadores mucho antes de que se utilice a su favor.

Fuente — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, PDF oficial, leer en portugués): <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf>.

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.

División discrecional, pocas cifras publicadas: Guyana. La Ley de Causas Matrimoniales (Enmienda) de 2024, aplicable durante el periodo 2025-2026, establece una división discrecional con igualdad de género, sin que exista un reparto equitativo automático. Las resoluciones sobre cuantía publicadas siguen siendo escasas.

Fuente — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Sucesiones, fideicomisos y testamentaría

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

López Sánchez — El piso se encuentra en Buenos Aires. El 10 de noviembre de 2025, la Cámara Nacional Civil se negó a reconocer una declaración de herederos paraguayos sobre un piso de Buenos Aires, aplicando el principio de «*lex rei sitae*»: la sucesión de bienes inmuebles se rige por la ley del lugar donde se encuentran, y la resolución de un tribunal extranjero sobre quién hereda no basta por sí sola para modificar el registro argentino.

Implicaciones para los tasadores. La resolución es de carácter jurisdiccional, pero establece qué tasación a la fecha del fallecimiento es la válida. Una sucesión transfronteriza puede generar dos: la elaborada en el lugar donde residía el fallecido y se administraba la sucesión, y la que acepte la jurisdicción *situs*. Cuando se aplica la norma de «*situs*», solo la segunda tasación cumple con la obligación, y un albacea que encargue únicamente la primera habrá adquirido una tasación que responde a una pregunta que ningún registro planteará.

Fuente — Práctica argentina en materia de ejecución de sentencias extranjeras, incluido « *López Sánchez* » (en inglés): <https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

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.

***Codelco v Enami EP* — una reclamación de 528, una indemnización de entre 34 y 50.** La indemnización definitiva, dictada el 11 de julio de 2025, valoró una participación del 49 % en una empresa conjunta en un proyecto minero ecuatoriano. Las cifras presentadas por el demandante, que ascendían a \$ 528 millones de dólares estadounidenses, fueron rechazadas; en su lugar, el tribunal se basó en transacciones comparables y en el coste, llegando a una cifra de entre \$ 34 y 50 millones de dólares estadounidenses.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

La razón para mencionarlo es la naturaleza del desacuerdo, que es la que se presenta a un tasador cada vez que se contraponen el enfoque de ingresos y el enfoque de costes y la diferencia entre ambos es de un orden de magnitud. El tribunal no dividió la diferencia ni calculó la media de los enfoques. Rechazó la cifra derivada de los ingresos porque las hipótesis en las que se basaba no estaban fundamentadas y, a continuación, tomó los dos métodos que se basaban en hechos observables. Se trata de una disciplina de conciliación, y aquí se expone con mayor claridad que en la mayoría de las resoluciones sobre terrenos.

***Agrometal* — un acuerdo, reconocido.** El 27 de junio de 2025, el Cámara Nacional en lo Contencioso Administrativo Federal concedió el «*exequatur*» a una sentencia panameña sobre un acuerdo de 15 millones de dólares\$. El interés en la valoración es indirecto, pero real: una cifra negociada, una vez incorporada a una sentencia extranjera y reconocida, pasa a ser ejecutable por ese importe sin que ningún tribunal haya comprobado cómo se llegó a dicha cifra.

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.

Esta sección recoge la jurisprudencia de la región en materia de daños y perjuicios civiles, y en Argentina resulta especialmente esclarecedora: tres sentencias de ese periodo evalúan los daños causados a bienes inmuebles siguiendo tres planteamientos distintos, ninguno de los cuales se refiere a una expropiación.

El enfoque del coste en la fijación de la indemnización por daños y perjuicios: La Plata. El Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata, según el informe de *Infobae* del 1 de septiembre de 2026, elevó la indemnización por daños y perjuicios contra dos arquitectos y una aseguradora por defectos estructurales en una vivienda multifamiliar a medio construir a aproximadamente 78 millones de pesos — más de 60 millones en concepto de demolición y reconstrucción y 18 millones en concepto de daños morales — más intereses y costas, debiendo actualizarse la indemnización según el *índice del costo de la construcción* (ICC) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) — y no según el índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) — aplicando la doctrina «Barrios» de la Corte Suprema de Buenos Aires.

Advertencia. Esta información se basa en una única fuente, publicada el mismo día en que este departamento llevó a cabo la verificación, y la fecha de la sentencia en sí no se indica en el informe. Se incluye con esta salvedad.

Implicaciones para los tasadores. El enfoque basado en los costes en dos aspectos: la valoración se basó en la demolición y la reconstrucción, en lugar de en la reparación, y la indemnización debe actualizarse mediante un índice específico de costes de construcción —siendo la elección de dicho índice, en sí misma, una cuestión controvertida y relevante para el resultado—.

Privación de uso, calculada en función del alquiler de mercado. Un tribunal civil de Neuquén, en un informe emitido el 4 de septiembre de 2026, cuantificó en una cifra mensual la ocupación indebida: un inquilino que permaneció en la vivienda tras la finalización del contrato de alquiler debe una indemnización de más de 1 millón de pesos argentinos al mes a partir del 2 de agosto de 2024 por la *privación del uso*, calculada en función del valor de alquiler de mercado de un inmueble comparable, ajustado según la evolución del mercado del alquiler. Lo que el tribunal rechazó fue el argumento de que el propietario debía demostrar la pérdida de un alquiler concreto: «El perjuicio indemnizable no radica en la frustración de una contratación específica, sino en la privación misma de la disponibilidad económica del inmueble» — el perjuicio indemnizable no es la frustración de un contrato concreto, sino la privación en sí misma de la disponibilidad económica del inmueble (según se cita en el informe de prensa). El alquiler de mercado es el criterio; la pérdida de un inquilino no es un requisito para ello.

Un contrato de arrendamiento financiero denominado en dólares y liquidado en pesos: CSJN, noviembre de 2025. Según informó *Ámbito* el 19 de noviembre de 2025 —esta noticia procede de la prensa y aún no se ha obtenido la referencia; se publica con esa indicación— la CSJN revocó la sentencia delámara Federal de Tucumán: un arrendamiento inmobiliario denominado en dólares estadounidenses (un contrato de 2006 sobre un inmueble en Santiago del Estero, con una opción de compra irrevocable) podía liquidarse en pesos en virtud de la cláusula de pago alternativo del contrato, al tipo de cambio del Banco Nación vigente el día del pago; el tribunal inferior había hecho caso omiso de «la literalidad de la cláusula pactada» — los términos literales de la cláusula acordada.

Uruguay — Montecon : procedimiento suspendido. La demanda ante el CIADI relativa a la prórroga de la concesión del puerto de Montevideo fue retirada por el accionista mayoritario el 4 de septiembre de 2026.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Se registra porque una desistimiento es en sí mismo un hecho relevante para la valoración de algún tipo: una demanda abandonada sin la emisión de un laudo no establece nada sobre la cuantía, y un lector que se encuentre con el asunto citado en otro lugar debe saber que ningún tribunal ha valorado nada.

Referencias cruzadas. Los casos « », « *Lupaka Gold v Peru* » y « *Webuild v Argentina* », ambos analizados anteriormente en el apartado sobre «Expropiación», también encajan aquí: cada uno de ellos es, en esencia, una resolución sobre la cuantificación de la pérdida con arreglo a un criterio convencional, y en cada uno de ellos se alegó que se trataba de una indemnización por daños y perjuicios y no de una compensación.

Nota de verificación. No se ha localizado ninguna resolución boliviana de 2025-26 relativa al importe de la expropiación ni a la tasación del seguro. El material más antiguo relativo a los litigios entre inversores y Estados — *Aguas del Tunari* y sus sucesores— sigue siendo el que se cita en la bibliografía boliviana, y no se trata de una decisión de este periodo. Esta laguna se señala como tal.

Fuente — «Defectos de construcción en La Plata», *Infobae*, 1 de septiembre de 2026 (fuente única; fecha de la sentencia no indicada, leída en español): <https://www.infobae.com/>; Neuquén caso de permanencia en la vivienda (español): <https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123>; CSJN arrendamiento de dólares, *Ámbito*, 19 de noviembre de 2025 (informe de prensa; cita aún no obtenida): <https://www.ambito.com/>; *Montecon* / Suspensión de Neltume Ports (en español): <https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/urugua-y-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/>.

Nota sobre la cobertura — Surinam y la Guayana Francesa

Surinam. Se ha comprobado el cumplimiento de los requisitos constitucionales; no así el de la ley. El artículo 34 de la Grondwet (Constitución) de la República de Surinam, tal y como figura en el texto publicado por De Nationale Assemblée (dna.sr), garantiza el disfrute inalterado de los bienes inmuebles y establece en su segundo párrafo: «Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen una indemnización garantizada previamente» —la expropiación solo podrá tener lugar en interés general, de acuerdo con las normas que establezca la ley, y a cambio de una indemnización garantizada previamente— con una excepción para los casos de emergencia que requieran una expropiación inmediata (apartado 3), y un derecho legal a indemnización cuando el inmueble sea destruido, quede inutilizable o su uso sea restringido por la autoridad competente en interés general (apartado 4). La ley de expropiación que regula este sistema de derecho civil de origen neerlandés —la *Onteigeningswet*, heredada del *Gouvernementsblad* colonial— no ha podido localizarse en ninguna fuente primaria accesible en esta ocasión: no figura en la recopilación publicada por la Asamblea Nacional de «geldende teksten», y la búsqueda en el portal del Gobierno no arrojó ningún resultado; por lo tanto, su medida, fecha de valoración y tasador no se indican aquí, y el Derecho sobre la valoración de la propiedad privada en el periodo 2024-2026 es escasamente abundante. Surinam se adhirió a la Convención Americana sobre Derechos Humanos el 12 de noviembre de 1987 y ha aceptado la jurisdicción contenciosa de la Corte Interamericana; no es miembro de la Unión Europea.

Guayana Francesa (Guyane). La Guayana Francesa no es una jurisdicción independiente : es una colectividad territorial francesa de ultramar en la que se aplica el Código francés de expropiación por causa de utilidad pública , al igual que en la Francia metropolitana, y la entrada francesa en la

sección dedicada a Europa de este departamento indica la medida, la fecha y el juez de expropiación correspondiente. Como región ultraperiférica de la UE, forma parte, a través de Francia, de la Unión Europea y del Convenio Europeo de Derechos Humanos —el único territorio del mapa de esta sección en el que esto es así—. Una línea identificada en el derecho administrativo, el derecho francés y no un sistema independiente: Tribunal des conflits, 9 de febrero de 2026, n.º C4366, sobre la atribución de competencia en un litigio relativo a una parcela en Rémire-Montjoly (Guayana), se ha identificado a partir de los materiales del editor y no se ha verificado con una fuente primaria en esta fase.

Estado de cobertura y finalización

- **Argentina.** Analizado anteriormente por primera vez. El estatuto y las sentencias de la CSJN, Santa Fe y Río Negro se leyeron en textos oficiales; no se alcanzado, y los temas de arrendamiento de La Plata, Neuquén e In y la CSJN se basan en informes de prensa y se señalan en el momento de su uso.
- **Ecuador, Bolivia, Paraguay, Uruguay y Guyana.** Estudios de referencia sobre la ley de expropiación, cada uno con su propia nota de verificación. Las sentencias nacionales sobre indemnizaciones de los años 2024-2026 solo se localizaron para Uruguay (Sentencia n.º 183 de 2026) y, a partir de informes de prensa, para Ecuador (los litigios del Quinto Puente); no se localizó ninguna para Bolivia, Paraguay ni Guyana. El estudio sobre Guyana abarca la Ley n.º 19 de 2024, tal y como figura en el texto publicado en el Boletín Oficial.
- **Chile y Perú.** Analizados anteriormente. Chile cuenta con el registro más completo de la región sobre el «*tasación*» de 2025-26 y se aborda a nivel metodológico; tres de sus resoluciones están fechadas únicamente por el informe. La entrada sobre Perú gira en torno a la indexación de los bonos agrarios y a la sentencia que confirma las autorizaciones de expropiación dictadas mediante decreto de emergencia. Ninguna de las secciones aborda el resto en una expropiación parcial, que está insuficientemente teorizada en los dictámenes chilenos publicados y se mantiene en el análisis.
- **Colombia.** Las sentencias y autos de la Corte Constitucional se han consultado en la página web de la Corte; el proyecto de ley «*Avalúo Justo*» se recoge como proyecto de ley.
- **Surinam y la Guayana Francesa.** Solo nota de cobertura; no se ha abordado la ley de expropiación surinamesa. Venezuela no se ha incluido en el estudio.
- **México, Guatemala, Costa Rica y Panamá.** No se incluyen en esta entrega: véanse las entregas dedicadas a América del Norte y América Central de esta sección.
- **Las propias resoluciones brasileñas.** Los asuntos mencionados se informan a partir de los anuncios publicados por el Tribunal y de la documentación jurídica brasileña. No se han leído las sentencias, y la cuestión de la posesión estaba pendiente en el momento de la publicación.
- **Corte Interamericana de Derechos Humanos.** El número 1 analizaba la cuestión de los límites de la propiedad comunal indígena; aquí no se actualiza.