

Casos judiciales recientes — Estados Unidos

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

Recent Court Decisions • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/fz34f711

Resúmenes de casos por jurisdicción

California

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (Tribunal de Apelación de California), resuelto en abril de 2026.

El Court of Appeal abordó la disponibilidad de la desgravación del impuesto predial prevista en la sección 170 del California Revenue and Taxation Code (Código de Rentas e Impuestos de California) respecto de las restricciones de acceso impuestas por órdenes gubernamentales dictadas durante la pandemia de COVID-19. El centro comercial demandante sostuvo que el acceso restringido durante la pandemia constituía un “daño” (*damage*) al inmueble en el sentido de la sección 170, lo que le daría derecho a la desgravación del avalúo fiscal.

Implicación para los tasadores. La interpretación que la opinión hace del “daño” conforme a la sección 170 condicionará las futuras reclamaciones de desgravación basadas en disminuciones de la utilidad del inmueble causadas externamente, ya provengan de órdenes de salud pública, de proyectos de infraestructura o de otras actuaciones gubernamentales que afecten al acceso. Los tasadores a quienes se pida dictaminar sobre el efecto de las restricciones de acceso en el valor de un inmueble comercial deberían revisar el razonamiento del tribunal acerca de si la utilidad restringida — a diferencia del daño físico — constituye un daño indemnizable a efectos de desgravación fiscal.

Colorado

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (Tribunal Federal de Distrito para el Distrito de Colorado); en trámite, con actualizaciones de estado en 2026.

La demanda subyacente alega sesgo en la tasación al amparo de la Fair Housing Act (Ley de Vivienda Justa) en relación con una tasación realizada en 2021 de un dúplex de Denver valorado en aproximadamente \$640,000 — más de \$220,000 por debajo del valor tasado el año anterior. Un juez federal denegó previamente la moción de sobreseimiento de los demandados, al sostener que Rocket Mortgage y la empresa de gestión de tasaciones Solidifi deben defenderse de las reclamaciones en lugar de declinar toda responsabilidad sobre la base de que los prestamistas y las AMC no pueden responder por la conducta de tasadores independientes contratados por honorarios. El caso se encuentra en fase de prueba (*discovery*) en 2026.

Implicación para los tasadores. El caso es el principal vehículo activo para poner a prueba la responsabilidad de las AMC y de los prestamistas conforme a la Fair Housing Act por la conducta de los tasadores contratados por honorarios. Si el tribunal termina declarando responsables en el fondo a la AMC y al prestamista, se ampliaría sustancialmente el universo de partes expuestas a

reclamaciones de vivienda justa derivadas de tasaciones, y ello se trasladaría probablemente a los contratos de encargo entre AMC y tasador.

Florida

Acción colectiva en Florida que impugna las comisiones de las AMC cobradas a prestatarios residenciales. Presentada el 2 de enero de 2026.

La demanda impugna las comisiones de las empresas de gestión de tasaciones cobradas a los prestatarios hipotecarios residenciales, y alega que el margen entre el honorario pagado al tasador y la comisión cobrada al prestatario en el cierre excede los límites establecidos por la legislación federal y se divulga de forma insuficiente. El caso se sitúa en la intersección entre el requisito de honorarios “habituales y razonables” de la Dodd-Frank Act (12 U.S.C. § 1639e) y los regímenes de divulgación al consumidor de la Truth in Lending Act (Ley de Veracidad en los Préstamos) y de la Real Estate Settlement Procedures Act (Ley de Procedimientos de Cierre de Operaciones Inmobiliarias).

Implicación para los tasadores. El litigio pone a prueba la estructura de la retribución de las AMC y, de certificarse como acción colectiva y resolverse en el fondo, podría reconfigurar las prácticas de divulgación de todo el sector. El resultado puede afectar indirectamente al entorno de fijación de honorarios de los tasadores que trabajan a través de AMC, al someter a escrutinio judicial el diferencial entre lo que la AMC paga y lo que se cobra al prestatario.

Georgia

Casos de servidumbres de conservación Green Rock. United States Tax Court (Tribunal Fiscal de los Estados Unidos), opiniones comentadas en *Tax Notes* el 2 de marzo de 2026.

El Tax Court recorrió cada uno de los elementos del test del mayor y mejor uso (*highest and best use*) al evaluar servidumbres de conservación constituidas sobre parcelas colindantes (la Green Rock Property y Green Rock South) en la provincia geológica del Piedmont, en Georgia. Los peritos de los recurrentes afirmaron que el mayor y mejor uso de los inmuebles antes de la constitución de la servidumbre era la explotación de una cantera de granito, y emplearon un análisis de flujos de caja descontados para estimar un valor de mercado previo a la servidumbre de aproximadamente \$13.75 millones frente a un valor posterior a la servidumbre de \$180,000.

El tribunal manifestó reservas sobre cada elemento del test. En cuanto a la admisibilidad jurídica, no quedó convencido de que fuera razonablemente probable una recalificación urbanística que permitiera la explotación de canteras, y señaló en particular que el cambio de clasificación de zonificación de la Green Rock Property se había obtenido poco después de solicitarse una nueva tasación de la servidumbre de conservación — una secuencia que al tribunal le resultó difícil de dar por buena. En cuanto a la posibilidad física, el tribunal consideró que las pruebas geológicas de los recurrentes eran insuficientes para acreditar que pudiera desarrollarse una cantera viable en la parcela de Harman Road, pese a la presencia general conocida de granito explotable en la provincia del Piedmont. El tribunal sostuvo además que, incluso si se dieran por supuestas la admisibilidad jurídica y la posibilidad física, ello no sería determinante sin satisfacer los restantes elementos del análisis.

Implicación para los tasadores. La opinión es un ejemplo trabajado de aplicación secuencial y disciplinada del test de cuatro elementos del mayor y mejor uso. Refuerza la línea establecida en *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025), y *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53, según la cual el Tax Court no aceptará afirmaciones especulativas sobre el mayor y mejor uso ni siquiera cuando la viabilidad general del uso propuesto esté

documentada en la región circundante. Los tasadores que preparen valoraciones de servidumbres deberían desarrollar pruebas específicas de la parcela para cada elemento, en lugar de apoyarse en una viabilidad regional o sustentada por analogía, y deberían ser especialmente cautelosos con los patrones temporales — como los cambios de zonificación obtenidos de forma simultánea al encargo de la tasación — que pueden suscitar escepticismo judicial.

Maryland

Adquisición del Pimlico Race Course por Baltimore. Procedimiento de expropiación forzosa (*eminent domain*), en curso 2025–2026.

La adquisición del Pimlico Race Course por la ciudad de Baltimore mediante la potestad expropiatoria plantea cuestiones de justa indemnización relativas a la relación entre el valor de la empresa en funcionamiento y el valor del inmueble en instalaciones de uso especializado. Dado que la explotación empresarial de Pimlico es funcionalmente inseparable de sus instalaciones físicas, el análisis convencional de ventas comparables de inmuebles tiene una utilidad limitada, y las valoraciones por el enfoque de ingresos dependen en gran medida de la continuidad supuesta de la actividad de carreras.

Implicación para los tasadores. El procedimiento merece seguimiento por parte de cualquier tasador al que se encargue valorar una instalación de propósito único en la que la explotación empresarial y el inmueble sean funcionalmente inseparables, como hipódromos, estudios cinematográficos, parques temáticos, puertos deportivos y determinados activos sanitarios u hoteleros. La metodología que surja de los procedimientos litigiosos influirá probablemente en la forma en que los cálculos de justa indemnización traten los incrementos por empresa en funcionamiento en futuros expedientes expropiatorios.

Reclamaciones federales contra tasadores al amparo de la Fair Housing Act

Braxton v. Bank of America. Presentada en abril de 2026.

Una propietaria de vivienda ha demandado a Bank of America y a un tasador radicado en Virginia, alegando discriminación racial con infracción de la Fair Housing Act. La demandante sostiene que ella y sus inquilinos estaban presentes durante la inspección de tasación y que la conducta del tasador evidenció animadversión racial. El caso continúa la pauta establecida en litigios anteriores sobre sesgo en la tasación, entre ellos el asunto *Connolly/Mott v. LoanDepot* en el Distrito de Maryland y el asunto *Austin v. Miller* en el condado de Marin, California, de reclamaciones individuales al amparo de la Fair Housing Act contra tasadores, AMC y prestamistas.

Implicación para los tasadores. El ritmo sostenido de presentación de demandas por sesgo en la tasación contra tasadores individuales, unido al repliegue federal en la aplicación de la doctrina del impacto dispar (*disparate impact*), indica que el campo de exposición a responsabilidad se ha desplazado: los demandantes privados y los organismos estatales de vivienda justa son ahora las principales fuentes de responsabilidad por sesgo en la tasación, más que las agencias federales. Los tasadores deberían revisar sus prácticas de documentación para asegurar que la selección de comparables, la derivación de los ajustes y la reconciliación del valor final sean defendibles de forma autónoma frente a un escrutinio posterior, y deberían ser conscientes de que las manifestaciones o la conducta durante la propia inspección son con frecuencia el fundamento fáctico de las reclamaciones de los demandantes.