

Güncel Latin Amerika Mahkeme Kararları

Güncel Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 1 • Yaz 2026

DOI: 10.67330/ywgzhg47

Türkçe çeviri; yapay zekâ desteğiyle hazırlanmış ve editöryal denetimden geçirilmiştir; İngilizce sürüm esas alınır.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu tarama, erişilebildiği ölçüde kamuya açık birincil kaynaklardan — başlıca Amerikalılar Arası İnsan Hakları Mahkemesi karar arşivi (corteidh.or.cr), Brezilya Federal Yüksek Mahkemesi (STF) ve Üstün Adalet Mahkemesi (STJ) portalları (portal.stf.jus.br, stj.jus.br), Meksika *Semanario Judicial de la Federación* (sjfsemanal.scjn.gob.mx), Arjantin *Corte Suprema de Justicia de la Nación* (csjn.gov.ar), Şili *Poder Judicial* portalı (poderjudicial.cl) ve *Diario Constitucional* ile Kolombiya *Corte Constitucional* (corteconstitucional.gov.co) — ve mesleki ile akademik yayınlardaki ikincil şerhlerden derlenmiştir. İspanyolca ve Portekizce kararlar özgün dilinde okunmuş ve İngilizce olarak betimlenmiştir; dava başlıkları özgün yazımlarını ve ayırıcı işaretlerini korumaktadır.

Yalnızca aboneliğe açık hukuki araştırma veri tabanları (vLex, La Ley, Thomson Reuters Proview Latin America) kullanılmamıştır. Yüksek mahkeme düzeyinin altındaki ulusal mahkeme kararları seçici olarak taranmış, açık emsal ya da metodolojik önem taşıyan kararlara öncelik verilmiştir. Buradaki dava künyeleri, uygulamada ya da başka bir yayında dayanılmadan önce mahkemenin resmî raporuyla doğrulanmalıdır.

Bu temel bölüm, başlıca ulusal yargı çevreleri olarak Arjantin, Brezilya, Şili, Kolombiya ve Meksika'yı ele almaktadır. Peru, Venezuela, Ekvador, Bolivya, Paraguay, Uruguay ile Orta Amerika ve Karayipler yargı çevreleri bu bölümde ayrıca taranmamıştır; malzeme gerektirdikçe izleyen üç aylık bölümlerde eklenecektir. Venezuela'daki mülkiyet iadesi ve Küba'ya yönelik yaptırımlarla bağlantılı değerlendirme çalışmaları, metodolojik özgünlükleri ve sınır ötesi uygulamayla ilgileri nedeniyle gelecek bir bölümde taranacaktır.

Bölgesel Bağlam

Avrupa Birliği taramasının aksine, bu Latin Amerika taramasının AB Yapay Zekâ Tüzüğü ile yeniden düzenlenmiş Binaların Enerji Performansı Direktifi'nin temsil ettiği uluslararası düzenleyici katmana doğrudan bir karşılığı yoktur. Latin Amerika'da taşınmaz değerlendirme düzenlemesi ezici ölçüde ulusaldır; başlıca uluslararası etkiler, Amerikalılar Arası İnsan Hakları Mahkemesi'nin Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 21. maddesi (mülkiyet hakkı) kapsamındaki temel haklar içtihadı ile bölgedeki çoğu yargı çevresinin finansal raporlama amacıyla Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nı (özellikle UFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü) benimsemesidir. Yine de bölgesel içtihat boyunca iki metodolojik izlek uzanmakta ve burada anılmayı hak etmektedir:

Yerli topluluk mülkiyetinin değerlemesi. Latin Amerika değerlendirme uygulamasındaki en özgün metodolojik güçlük, iade, kamulaştırma ve tazminat bağlamlarında yerli ve Afrika kökenli topluluk mülkiyetinin değerlemesidir. Amerikalılar Arası Mahkeme içtihadı, yerli topluluk mülkiyetinin

bireysel özel mülkiyetle aynı düzeyde anayasal korumadan yararlandığına istikrarlı biçimde hükmetmiştir; ne var ki bu tür mülkiyetin değerlendirme yöntemleri — genellikle emsal alınabilecek bağımsız işlemlerin bulunmadığı, mülkiyetin ortaklaşa ve devredilemez biçimde tutulduğu ve toprağın kültürel ve manevi öneminin değerinin ayrılmaz parçası olduğu yerlerde — gelişmemiş kalmaktadır. 2025 sonu itibarıyla, yerli halklar lehine verilen yirmi dört Amerikalılar Arası Mahkeme kararı derdest ya da yalnızca kısmen yerine getirilmiş durumdaydı; bunların birçoğu çözülmemiş değerlendirme metodolojisine bağlı bekleyen tazminat hesaplarını içermektedir.

Kamulaştırma tazminatında enflasyon, para birimi ve endeksleme. Bölgedeki birçok yargı çevresi, özellikle Arjantin, değerlendirme metodolojilerinin ve tazminat hesaplarının yüksek enflasyonla, yabancı para cinsinden *tasaciones* ile ve karmaşık endeksleme rejimleriyle baş etmesini gerektirir. Arjantin Yüksek Mahkemesi, başlangıçta yabancı para cinsinden ifade edilen kamulaştırma tazminatının yapay bir parite oranıyla yerel paraya çevrilemeyeceğine ve değerlemenin taşınmazın tazminat anındaki gerçek iktisadi değerini yansıtmaması gerektiğine hükmetmiştir. Benzer kaygılar Venezuela’da (iade ve yaptırımlarla bağlantılı değerlendirmelerde) ve yüksek enflasyon dönemlerinde zaman zaman Brezilya’da da geçerlidir. Bölgedeki farklı yargı çevrelerinde çalışan değerlendirme uzmanları için bu enflasyon ve para birimi değerlendirmeleri, Avrupa ya da Amerika Birleşik Devletleri’nde karşılığı bulunmayan bir biçimde değerlendirme metodolojisinin ayrılmaz parçasıdır.

İzleyen Bölümler İçin Notlar

Bu temel taramayı izleyen üç aylık bölümler değişikliklere odaklanacaktır: yeni Amerikalılar Arası Mahkeme kararları, burada belirlenen derdest işlerin sonuçlanması, Kolombiya’nın *Jurisdicción Agraria y Rural* kurumunun 2027’deki faaliyet başlangıcına doğru uygulanmasındaki gelişmeler ve UFRS 13 gerçeğe uygun değer ölçümü uygulamasındaki ülke gelişmeleri. Peru, Venezuela, Ekvador ve Orta Amerika yargı çevreleri malzeme gerektirdikçe eklenecektir. Özellikle, Amerikalılar Arası Mahkeme’nin esasa ilişkin kararlarının değerlendirme uzmanlarına ve tazminat makamlarına açık pratik değerlendirme metodolojisini geride bıraktığı yerli topluluk mülkiyeti değerlemesinin metodolojik gelişimine dikkat gösterilecektir.

Yargı Çevresine Göre Karar Özetleri

Amerikalılar Arası İnsan Hakları Mahkemesi

Maya Q’eqchi’ Agua Caliente vs. Guatemala ve Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras. Amerikalılar Arası İnsan Hakları Mahkemesi, 2024 tarihli kararlar; 2025 boyunca bölgesel içtihadta tartışılmıştır.

Mahkeme, eş zamanlı iki kararında, Guatemala ve Honduras’ın yerli ve Afrika kökenli topluluklara ait atalardan kalma toprakları sınırlandırma, tapulama ve el konulmasını önleme yükümlülükleri hakkında hüküm kurdu. Maya Q’eqchi’ Agua Caliente topluluğu, toprağına ilişkin kesin mülkiyet tapusunu ancak kırk beş yıllık idari ve yargısal uğraştan sonra elde edebilmişti; Honduras’taki San Juan Garífuna topluluğu ise atalardan kalma kıyı topraklarının elinden alınmasıyla süregelen biçimde karşı karşıyaydı. Her iki karar da Devletin, Amerikan Sözleşmesi’nin 21. maddesi (mülkiyet hakkı) kapsamında yerli topluluk mülkiyetini tanıma, sınırlandırma ve koruma yükümlülüklerini ele aldı. Bölgesel şerhçiler, Mahkeme’nin bu kararlardaki iade çerçevesinin, özellikle yerli talebinden haberdar olmaksızın çıkarılan haklar edinmiş “iyi niyetli üçüncü kişileri” (*terceros inocentes*) ele alışı bakımından, önceki kararlarına göre bir miktar daha kısıtlayıcı olduğunu gözlemlemiştir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Kararlar, yerli ve Afrika kökenli topluluk mülkiyetinin Amerikalılar Arası sistem boyunca anayasal korumadan yararlandığını ve bu tür mülkiyetin iade ya da tazminat bağlamlarındaki değerlemesinin, metodolojik bir tamamlama olmaksızın alışılmış bağımsız emsal satışlara (ki bunlar genellikle mevcut değildir) dayanamayacağını pekiştirir. Yerli iade bağlamlarında görevlendirilen değerleme uzmanları, değerlemenin birbirinden ayrı üç bileşeni bütünleştirmesi gerektiğini öngörmelidir: bölgede benzer fiziksel niteliklere sahip toprağın temel piyasa değeri; yerli kullanımına atfedilebilecek fırsat maliyetleri ve iyileştirmeler; ve Amerikalılar Arası Mahkeme içti-hadının mülkiyet hakkının tazmin edilebilir bir boyutu olarak ele aldığı, toprağın iktisadi olmayan kültürel ve manevi önemi. Üçüncü bileşenin metodolojisi gelişmemiş kalmakta ve Mahkeme'nin gerekçelendirmesinde süregelen bir konu oluşturmaktadır.

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Şili. Amerikalılar Arası İnsan Hakları Mahkemesi, 2024 tarihli karar (2025 içtihadında tartışılmıştır).

Mahkeme, Consejo de Todas las Tierras'ın toprak talebi eylemleri (1989–1992) ve yerli toprak taleplerine terörle mücadele mevzuatının uygulanmasıyla bağlantılı olarak Mapuche halkının 135 mensubuna karşı işlenen insan hakları ihlalleri nedeniyle Şili Devleti'ni mahkûm etti. Karar, *Norín Catrín ve diğerleri vs. Şili* (2014) doktrinini genişletmekte ve yerli halkların toprak talepleriyle bağlantılı olarak kendi kaderini tayin hakkını açıkça tanımaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Davanın başlıca kararları doğrudan değerlendirme metodolojisinden çok ceza usulüne ilişkin korumalarla ilgili olmakla birlikte, toprakla bağlantılı olarak yerli kendi kaderini tayin hakkının tanınması, Şili'de yerli toprak iadesi ve ilgili bağlamlardaki değerlendirme çalışmalarını etkileyen bir usul katmanı yaratmaktadır. Bu tür bağlamlarda görevlendirilen uzmanlar, metodolojinin uygun danışma süreçlerini içermesini ve topluluğun kendi toprak değerlerinin nasıl nitelendirileceği üzerindeki kendi kaderini tayin hakkını tanımasını sağlamalıdır.

Arjantin

***Tribunal de Tasaciones de la Nación*'a ilişkin Arjantin doktrini.** 2025 içtihadıyla pekiştirilmiştir.

Arjantin Ulusal Adalet Yüksek Mahkemesi (CSJN) ve alt federal mahkemeler, kamulaştırma ve *expropiación inversa* işlerinde *Tribunal de Tasaciones de la Nación* (TTN) tarafından yapılan değerlemeleri çevreleyen doktrini geliştirmeyi sürdürmüştür. Yerleşik CSJN doktrini (Fallos 313:82; 2024–2025 boyunca yinelenerek uygulanmıştır), TTN değerlemelerinin kurulun üyelerinin teknik yeterliği, dayandıkları delil temeli ve uygulamanın yeknesaklığı nedeniyle karine gücü taşıdığını; bir TTN değerlemesinden ayrılmanın açık hata ya da eksikliğin ortaya konmasını gerektirdiğini kabul eder. Bu doktrini 2024–2025'te uygulayan federal mahkemeler — Yacyretá hidroelektrik rezervuarından doğan *expropiación inversa* işi *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá*'da (Haziran 2024) Juzgado Federal de Oberá dahil — tazminatın işleyen dayanağı olarak TTN değerlemelerine dayanmayı sürdürmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Arjantinli uzmanlar için pratik sonuç, TTN değerlemelerine karşı sunulan özel değerlendirme raporlarının önemli bir ispat yüküyle karşılaşmasıdır. Bir TTN değerlemesini bertaraf etmek ya da değiştirmek için özel raporun, yalnızca alternatif bir değerlendirme sonucunu değil, TTN'nin çalışmasındaki metodolojik hatayı ya da eksikliği ortaya koyması gerekir. Bu tür raporları hazırlayan uzmanlar, metodolojik eleştiriye salt değer farkının büyüklüğüne değil, TTN'nin emsal satış seçimine, düzeltme üretimine ve yerel piyasa koşullarını ele almasına odaklanmalıdır.

Yabancı para cinsinden *tasaciones* ve tazminat paritesi. Başlangıçta yabancı para cinsinden ifade edilen kamulaştırma tazminatının yapay bir birebir pariteyle Arjantin pesosuna çevrilmeyeceği yolundaki CSJN doktrini 2025 boyunca yürürlüktedir. Doktrin, kamulaştırılan malikleri, enflasyon ya da kur politikası nedeniyle taşınmazın tazminat anındaki gerçek iktisadi değerini yansıtmayan tazminatlara karşı korur. İlke, uzun süren kamulaştırma yargılamalarıyla bağlantılı olarak 2024–2025’te zaman zaman yinelenmiştir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Belirgin enflasyon ya da kur politikası değişimi dönemlerine yayılan kamulaştırma işleri için değerlendirme hazırlayan Arjantinli uzmanlar, değerlemenin para birimi temelini açıkça belgelemeli ve değerlendirme tarihi ile beklenen ödeme tarihi arasında uygun endeksleme metodolojisini düşünmelidir. Enflasyon ve kur riskini ele almayan raporların, CSJN tazminat doktrinini uygulayan mahkemeleri ikna etmesi olası değildir.

Brezilya

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (genel yansıma Tema 865). Brezilya Federal Yüksek Mahkemesi, 2024 tarihli karar; 2025’te uygulanmayı sürdürmektedir.

STF, *desapropriação* yargılamalarındaki tazminatın, Federal Anayasa’nın 100. maddesiyle kurulan federal *precatório* rejimiyle anayasal olarak bağdaştığına hükmetti. Özel olarak, kamu idaresince başlangıçta yatırılan tutar (*imissão provisória na posse* amacıyla) ile yargısal bilirkişilikle nihai olarak belirlenen tutar arasındaki fark, derhal yapılacak tamamlayıcı bir yatırım yerine *precatório* sistemi aracılığıyla ödenmelidir. Karar, *justa, prévia e em dinheiro* tazminat yolundaki anayasal buyruğu (5. madde, XXIV) *precatório* sisteminin düzenli ödeme gerekleriyle dengelemektedir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, kamulaştıran idareler adına çalışan uzmanlarca hazırlanan başlangıç yatırımı değerlemesi bakımından doğrudan pratik sonuçlar doğurur. Başlangıç yatırımındaki her eksik kestirim daha sonra (önemli gecikme içerebilen) *precatório* sistemi aracılığıyla ödeneceğinden, davacıların başlangıç değerlemelerini düşük gösterilmiş sayarak itiraz etmeleri için yapısal bir güdü vardır. Başlangıç yatırımı değerlendirme hazırlayan uzmanlar, başlangıç yatırımı ile nihai yargısal belirleme arasındaki farkın STF içtihadı ve Decreto-Lei 3.365/1941 çerçevesi uyarınca telafi edici faize (*juros compensatórios*) tabi olacağını öngörerek, metodolojiyi sonraki yargısal bilirkişiliğe karşı savunacak biçimde özenle belgelemelidir.

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (Tema repetitivo). Brezilya Üstün Adalet Mahkemesi, Mayıs 2025 tarihli karar.

STJ, kamulaştıran idarenin *desapropriação* davasından vazgeçtiği hâllerde avukatlık ücretlerine ilişkin yinelenen bir uyuşmazlığı çözdü. Mahkeme, vazgeçme hâllerinde ücretlerin *Código de Processo Civil*’in genel usul kuralları yerine Decreto-Lei 3.365/1941’in 27. maddesinin 1. fıkrasındaki çerçeveyi izlemesi gerektiğini belirledi. Karar, bir elektrik dağıtım hattı için idari irtifak talep eden Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais) davasından doğmuştur.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar metodolojik olmaktan çok usulidir, ama idari irtifak ve *desapropriação* işlerinde değerlendirme uzmanının görevlendirilme yapısı bakımından sonuçlar doğurur. Bu tür yargılamalarda bilirkişi (*peritos judiciais*) olarak görevlendirilen uzmanlar, ücret düzenlemelerinin genel usul kurallarına değil ilgili kanun hükmünde kararname çerçevesine gönderme yapılarak belgelenmesini sağlamalıdır.

Superior Tribunal de Justiça, *juros compensatórios* doktrini. 2025'te uygulanmayı sürdürmektedir.

STJ, *desapropriação* işlerinde telafi edici faizin (*juros compensatórios*) yalnızca kamulaştırılan taşınmazın mülkiyetine ilişkin yargı kararından sonra işlemeye başlayacağı doktrinini korumuştur. Faiz, başlangıç yatırımı ile nihai tazminat değeri arasındaki farka, tarihsel olarak yerleşmiş yıllık yüzde on iki oranıyla (STF'nin 618 sayılı *Súmula*'sı) uygulanır ve kamulaştırılan maliki, nihai tazminat ödenmeden önceki zilyetlik kaybı nedeniyle tazmin etmeye yarar.

Değerleme uzmanları için sonuç. Brezilyalı uzmanlar, yargısal bilirkişilikte belirledikleri değerlendirme farkının — kamu idaresinin başlangıç yatırımı ile takdir edilen piyasa değeri arasındaki farkın — telafi edici faiz hesaplarının matrahı hâline geldiğini öngörmelidir. Farkın iktisadi önemi, özellikle uzun süren yargılamalarda, nominal farkın düşündüğünden daha büyüktür.

Şili

Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025. Şili Yüksek Mahkemesi, Eylül 2025 tarihli karar.

Şili Yüksek Mahkemesi, 2.186 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 12. maddesi uyarınca yürütülen özel bir kamulaştırma yargılamasında bir gayrimenkul geliştiricisinin (*inmobiliaria*) Devlet Hazinesi'ne (*Fisco de Chile*) karşı yaptığı temyiz başvurusunu reddetti. Davacı, Bilirkişi Kurulu'nun (*Comisión de Peritos*) belirlediği değerlemenin taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanımını (*mayor y mejor uso*) ve mevcut yapılar ile tamamlayıcı işlerin değerini yansıtmadığını ileri sürmüştü; ayrıca gelecekte kira geliri doğuracak mevcut bir kira sözleşmesi gerekçesiyle yoksun kalınan kâr (*lucro cesante*) için tazminat talep etmişti. Mahkeme, davacının savlarının değerlemeyi düzenleyen hukuk kurallarının gerçek bir ihlaline değil, alt derece mahkemesinin delilleri değerlendirmesine katılmaya dayandığını ve alt derece mahkemesinin — Bilirkişi Kurulu'nun delilini belgesel ve tanık delilleriyle birlikte değerlendiren — gerekçesinin yeterince temellendirildiğini kabul etti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, Şili Yüksek Mahkemesi doktrininin kamulaştırma yargılamalarında Bilirkişi Kurulu değerlemesine tanıdığı önemli saygıyı ve salt metodolojik görüş ayrılığına dayanarak değerlendirme sonuçlarının temyiz denetimine tabi tutulmasının sınırlı alanını gösterir. Şili kamulaştırma işlerinde karşı değerlendirme hazırlayan uzmanlar, alternatif değerlendirme akıl yürütmesine değil Kurul'un çalışmasındaki gösterilebilir metodolojik hataya odaklanmalı ve mevcut kira düzenlemelerine dayanan *lucro cesante* taleplerinin önemli ispat koşullarıyla karşılaştığının bilincinde olmalıdır.

Corte Suprema (Coquimbo kamulaştırması). Şili Yüksek Mahkemesi, 17 Temmuz 2025 tarihli karar.

Şili Yüksek Mahkemesi, bir Coquimbo kamulaştırma işinde tazminatı (özel bir değerlendirme uzmanının raporuna dayanarak) UF 2.969,75'e yükselten istinaf kararını, Devletin (*Conservador de Bienes Raíces*) tescilli satışlara dayanarak ileri sürdüğü UF 2.349,07 tutarına karşı onadı. Mahkeme, istinaf mahkemesinin özel değerlendirme uzmanının raporuna, tanık delili ve yakındaki bir taşınmaza ilişkin ek bir değerlendirme raporuyla birlikte dayanmasının *sana crítica* (delillerin gerekçeli değerlendirilmesi) çerçevesinde caiz bir takdir olduğunu ve temyiz denetiminin bu tür delil değerlendirmesini yeniden tartışmaya uzanmadığını vurguladı.

Değerleme uzmanları için sonuç. Coquimbo kararı, Rol N° 31.423-2025'in karşı kutbudur: bir geliştirici tarafından itiraz edildiğinde Kurul'un değerlemesi üstün gelirken, yeterli metodolojik gerekçe

ve destekleyici delille temellendirildiğinde özel bir uzmanın daha yüksek değerlemesi de üstün gelebilir. Şilili uzmanlar için pratik ders, özel bir değerlemenin metodolojisi ile belgesel desteğinin belirleyici olduğu ve tescilli satış delilinin tek başına, ek emsallere ve bağlamsal delile dayanan iyi temellendirilmiş bir özel değerlemeyi bertaraf etmeye yetmediğidir.

Tribunal Constitucional, Ekim 2025. Vergi Kanunu kapsamında *bienes raíces* takdiri.

Şili Anayasa Mahkemesi, *impuesto territorial* amacıyla taşınmazların (*bienes raíces*) takdirini düzenleyen *Código Tributario* hükümlerine yönelik anayasaya aykırılık itirazını reddetti. Karşı oy yazan üyeler, itiraz konusu kuralların takdire itiraz etmek isteyen tarafa yetersiz mekanizmalar sunduğunu ve bunun akla uygun ve adil yargılanma güvencesini zedelediğini ileri sürdü.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, Şili emlak vergisi bakımından mevcut idari takdir çerçevesini korumakla birlikte, karşı oy gerekçesi mevcut çerçevede ileride anayasal ya da idari hukuk itirazlarında yeniden ele alınabilecek bir zayıflığı işaret etmektedir. Emlak vergisi uyumsuzluklarıyla bağlantılı değerlendirme hazırlayan Şilili uzmanlar, mükellef itirazı mekanizmalarını iyileştirmeye yönelik idari reformlar akla yatkın görüldüğünden, karar sonrası politika ortamını izlemelidir.

Kolombiya

Corte Constitucional, *Jurisdicción Agraria y Rural*'ın onaylanması. Kolombiya Anayasa Mahkemesi, 2025 tarihli karar.

Kolombiya Anayasa Mahkemesi, Kolombiya yargı erki içinde uzmanlaşmış bir kırsal toprak yargı kolu olan yeni *Jurisdicción Agraria y Rural*'ı kuran mevzuatın anayasaya uygunluk denetimini onayladı. Mahkeme, reformun konusunu, yargı erkine eklenmesini, uzmanlaşmış mahkemelerin ve dairelerin kurulmasını ve bütçe yönlerini tanımlayan temel maddeleri onayladı. Yeni yargı kolunun 2027'de faaliyete geçmesi öngörülmektedir ve toprak iadesi uyumsuzluklarını, tarımsal mülkiyet uyumsuzluklarını ve 2016 barış anlaşmasının uygulanmasından doğan işleri çözmek üzere tasarlanmıştır. Onay tarihi itibarıyla, 61.000 hektardan fazlasını etkileyen tarımsal uyumsuzluklar mevcut idari ve yargısal sistemde derdesttir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Yeni yargı kolu, Kolombiya'da toprak iadesi yargılamalarından ve kırsal mülkiyet işlerinden doğan değerlendirme uyumsuzlukları için başlıca merci hâline gelecektir. İade bağlamlarında çalışan Kolombiyalı uzmanlar (*Unidad de Restitución de Tierras* ve *Instituto Geográfico Agustín Codazzi* için çalışanlar dahil), yeni mahkemelerin kendi değerlendirme içtihatlarını geliştireceğini ve metodolojik standartların mevcut idari güdümlü çerçeveden evrilebileceğini öngörmelidir. Uygulamacılar 2027'deki faaliyet başlangıcını ve mahkemelerin ilk dosya birikiminin gelişimini izlemelidir.

Toprak iadesi için mevcut IGAC temelli değerlendirme çerçevesi. 2025'te uygulanmayı sürdürmektedir.

Kolombiya toprak iadesi uygulaması, iade ve ikame bağlamlarında tazminatın başlıca dayanağı olarak *Instituto Geográfico Agustín Codazzi* (IGAC) tarafından hazırlanan *avalúo comercial*'a dayanmayı sürdürmekte; gerektiğinde *Lonjas de Propiedad Raíz* tarafından hazırlanan *avalúos* ile tamamlanmaktadır. Çerçeve, Anayasa Mahkemesi'nin SU-034/2018 kararında (uygunluğun usul koşullarına ilişkin) ve aynı tazminat durumlarında IGAC değerlemesi ile bireysel hak sahibi tercihleri arasındaki ilişkiye dair T-120/2024 dahil sonraki kararlarda ortaya konmuştur.

Değerleme uzmanları için sonuç. Kolombiya toprak iadesinde çalışan uzmanlar için kurumsal çerçe-
ve, IGAC değerlemelerini tazminat hesabının işleyen merkezine yerleştirmekte; *Lonja de Propiedad*
Raíz avalúos'u ise tamamlayıcı ya da uyumsuzluk çözüm mekanizması işlevi görmektedir. Yaklaşan
Jurisdicción Agraria y Rural bu kurumsal mimariyi değiştirebilir ve IGAC ile Lonja değerlemelerinin
görelî ağırlığı, yeni mahkemelerce geliştirilmesi olası konulardan biridir.

Meksika

Suprema Corte de Justicia de la Nación, avalúo—fiyat farkı üzerinden ISR yükümlülüğü.
Meksika Yüksek Mahkemesi, 2026 başında duyurulan karar.

Meksika Yüksek Mahkemesi'nin Genel Kurulu (SCJN), bir taşınmaz ediniminin *avalúo*'su sözleşme-
deki satış bedelini yüzde ondan fazla aştığında farkın alıcı bakımından toplanabilir gelir sayılacağını
ve dolayısıyla ISR'ye tabi olacağını öngören *Ley del Impuesto sobre la Renta* (ISR) 125, 130(IV)
ve 132. maddelerini anayasaya uygun ilan etti. Mahkeme, piyasa değerinin esaslı biçimde altında
bir bedelle taşınmaz edinilmesinin alıcının malvarlığında nesnel bir artışı temsil ettiği ve dolayısıyla
vergilendirilebilir bir iktisadi yarar oluşturduğu gerekçesiyle, kuralın vergilendirmede ölçülülük ve
eşitlik ilkelerini ihlal etmediğine hükmetti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, Meksika taşınmaz işlemleri ve bunları destekleyen değer-
leme uygulaması bakımından önemli pratik sonuçlar doğurur. *Corredores públicos* ya da diğer yetkili
meslek mensuplarınca yapılan *avalúos*, *avalúo* sözleşme bedelini yüzde ondan fazla aştığında alıcılar
için doğrudan mali sonuçlar taşımaktadır. Uzmanlar, işleme dayalı *avalúos*'ta metodolojinin daha
sıkı denetleneceğini ve emsal satış temelini özellikle titiz biçimde belgeleyen *avalúos*'a talebin ar-
tacağını öngörmelidir. Karar ayrıca, seçim artık alıcının vergi yükümlülüğünü etkileyebileceğinden,
alternatif değerlendirme yaklaşımları arasında yapılan metodolojik seçimin sonucunu da örtük olarak
ağırlaştırmaktadır.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo en revisión 391/2024. Meksika Yüksek
Mahkemesi İkinci Dairesi, 25 Haziran 2025 tarihli karar.

Meksika Yüksek Mahkemesi İkinci Dairesi, bir madencilik şirketinin, maden sahalarının ve bağlı yan
hakların (geçici işgal, irtifak, su imtiyazı öncelikleri ve kira yenileme hükümleri) kamulaştırılmasına
ilişkin hukuki çerçeveyi etkileyen bir Kararname'ye karşı yaptığı anayasaya aykırılık başvurusunu
karara bağladı. Mahkeme, etkilenen hükümlerin kazanılmış haklardan çok gelecekteki haklara ilişkin
salt beklentileri ilgilendirdiği gerekçesiyle Kararname'nin geriye yürümezlik ilkesini ihlal etmediğine
hükmetti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, Meksika'da maden hakları ve madencilik taşınmazı de-
ğerlemesi bakımından önemlidir. Mahkeme'nin maden sahası uzatma haklarını ve ilgili hükümleri
kazanılmış haklar yerine "salt beklentiler" olarak nitelendirmesi, maden imtiyazlarının değerlemesini
ve bu değerlemede düzenleyici riskin değerlendirilmesini etkiler. Meksika'da madencilik taşınmazla-
rının ya da ilgili hakların değerlemesini hazırlayan uzmanlar, değerlemenin düzenleyici risk boyutunu
açıkça ele almalı ve koşullu ya da uzatmaya bağlı değerleri tam olarak kazanılmış gibi işlemekten
kaçınmalıdır.