

# Casos judiciales recientes en Asia Oriental: Japón, Corea del Sur, Taiwán

FUENTES NO INGLESAS TRADUCIDAS MEDIANTE TRADUCCIÓN AUTOMÁTICA; TODOS  
LOS RESÚMENES SON DEL PROPIO DEPARTAMENTO EN INGLÉS

Cada artículo leído en otro idioma 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: 10.67330/2bt4nt29

---

**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 este número aparecen delineadas y sombreadas.

## Ámbito de aplicación y fuentes

Esta es la entrega *inicial* dedicada a Asia Oriental, que abarca Japón, Corea del Sur y Taiwán; Asia Meridional y el Sudeste Asiático cuentan con sus propias entregas en este número. Al igual que en el estudio sobre Oceanía incluido en este número, una entrega de referencia abarca un periodo más amplio que un solo trimestre: analiza los acontecimientos de importancia práctica continuada hasta el tercer trimestre de 2026. Las entregas posteriores serán actualizaciones trimestrales.

Los contextos que se abordan en esta entrega se indican desde el principio. Se trata de la valoración a efectos fiscales (Japón, Corea del Sur), la indemnización por adquisición forzosa —expropiación—, la incautación de inmuebles privados por parte del Estado, lo que en la práctica estadounidense se

denomina «dominio eminente» o «condena» (Corea del Sur, Taiwán) — y los litigios civiles en los que una tasación decide el resultado (los tres). Cada sección dedicada a un país comienza indicando su propio contexto; no debe darse por sentado que una afirmación realizada en un contexto sea válida en otro.

Las fuentes primarias, por jurisdicción, son: el servicio integral de información jurídica del Tribunal Supremo de Corea; el sistema de búsqueda de leyes y reglamentos del Yuan Judicial de Taiwán, junto con el servicio de datos abiertos del Yuan Judicial; y la base de datos de sentencias del Tribunal Supremo de Japón, junto con las directrices de valoración publicadas por la Agencia Nacional de Impuestos.

La búsqueda se llevó a cabo en el idioma de cada jurisdicción, así como en inglés. Esto es más importante de lo que podría parecer. En el caso concreto de Taiwán, la búsqueda en inglés no arroja prácticamente ningún resultado, mientras que la búsqueda en chino tradicional ofrece tanto la normativa vigente en materia de tasación como la jurisprudencia de la Gran Sala del Tribunal Supremo Administrativo; del mismo modo, el material japonés que figura a continuación solo se ha podido consultar en japonés. Cuando una resolución solo se ha consultado en fuentes secundarias, así se indica.

Hay dos convenciones de fecha que pueden resultar engañosas para los desprevenidos y que cabe señalar porque este departamento ya ha caído en ambas. Taiwán utiliza el calendario de la República de China, en el que el año 115 de la era «*minguo*» corresponde a 2026 y el 113 a 2024. Japón utiliza eras imperiales, en las que el año Reiwa 7 corresponde a 2025, no a 2026; al menos un resumen automatizado de la sentencia del Tribunal Superior de Tokio que se comenta a continuación indicaba que el año Reiwa 7 correspondía a 2026. Las fechas de este estudio se indican según el calendario gregoriano y se han contrastado con el original, salvo que se indique lo contrario en una nota de verificación.

**Procedencia y traducción automática.** Cuando una resolución o documento incluido en este estudio se ha consultado en un idioma distinto del inglés, se ha consultado mediante traducción automática, lo cual se indica en el momento de su uso mediante una nota **de fuente** en la que se indica la publicación en el idioma original y un enlace a la misma. Hay dos razones. La primera es la transparencia: una traducción automática de una resolución judicial no es la resolución en sí, y un lector que esté sopesando si confiar en una proposición debe saber cómo ha llegado a esta página. La segunda es de carácter operativo. Esta revista publica ediciones traducidas, entre las que se incluyen una edición en árabe y otras en japonés, coreano y chino. Una edición traducida que volviera a traducir nuestro inglés al idioma en el que se escribió el texto original supondría acumular dos traducciones en lugar de invertir una. El enlace conservado permite que cada edición se base en el original, que es la única versión que tiene validez.

**No hay texto alternativo en la lengua original.** Es necesario dejar clara una consecuencia de la práctica anterior, ya que determina cómo deben elaborarse las ediciones traducidas de este número.

Todo lo que este departamento afirma sobre una resolución redactada en otro idioma constituye un *resumen propio, redactado en inglés*. No se trata de una traducción de las palabras del tribunal y nunca debe presentarse como tal. Cuando un término técnico aparece entre comillas — «notablemente alto», «el experto de los expertos»—, el término original se indica junto a él, en su propia grafía o en transliteración, y prevalece el original; el inglés es una explicación, no una

reproducción del fallo.

El motivo de esta insistencia radica en un riesgo concreto. Las jurisdicciones analizadas en este estudio dictan sentencias en japonés, coreano y chino, y esta revista publica ediciones traducidas a esos tres idiomas. Si se elaborara una edición en uno de esos idiomas traduciendo este texto en inglés de nuevo a dicho idioma, el resultado sería un segundo texto, en el idioma de la sentencia original, que describiera dicha sentencia con palabras que no son las del tribunal. El lector no podría distinguir qué texto tiene carácter oficial, y la revista habría generado confusión.

Por lo tanto, las ediciones en una de las lenguas analizadas en este estudio deben tratar estos pasajes como *una descripción editorial*, presentada como tal, y deben seguir el enlace «**Fuente**» para acceder al original cuando se desee consultar el propio texto del tribunal. Lo que no debe ocurrir es un «ida y vuelta» silencioso que genere una versión rival de una resolución en la misma lengua en la que se redactó dicha resolución.

No se debe dar por válido ningún dato de este estudio basándose únicamente en la descripción en inglés. Las citas de sentencias y las referencias normativas deben verificarse en el informe oficial o en la gaceta en el idioma original antes de utilizarlas en la práctica o para su posterior publicación.

## Expropiación

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

### Corea del Sur: el resto, la parcela y la plusvalía

**El resto no es un valor medio: 2024Du44754.** El 29 de mayo de 2025, el Tribunal Supremo dictaminó que, cuando la parte expropiada y el resto difieren en cuanto a uso real o zonificación, el valor previo al proyecto del resto no puede calcularse repartiendo el precio de la parcela completa de manera uniforme sobre su superficie. Se requiere un método de valoración parcial —el valor de toda la parcela menos el valor de la parte expropiada, o una valoración directa de la parte restante—, tomando como fecha de valoración la anterior a la incorporación al proyecto. Se revoca y se devuelve el caso en lo que respecta a 940 295 580 KRW (wones coreanos) más intereses.

**Las parcelas se valoran una por una: 2024Du44167.** Las parcelas se valoran individualmente; solo se permite una valoración en bloque cuando mantienen una relación de «uso inseparable», según se juzgue por criterios de razonabilidad social, económica y administrativa. Dos parcelas con destinaciones diferentes, adquiridas en momentos distintos, la menor de las cuales era comercializable de forma independiente sin pérdidas significativas, no cumplían los requisitos. Por lo tanto, el criterio coreano de la parcela mayor es funcional: una cuestión de uso, no de propiedad ni de adyacencia.

**El verdadero propietario toma la cifra anterior: 2024Du66167.** Cuando en 1989 se pagó una indemnización por los terrenos incorporados a un río al propietario inscrito en el registro en lugar de al verdadero propietario — 44 127 500 KRW — la reclamación posterior del verdadero propietario se valora a la fecha de aquella tasación anterior, según el método legal: el uso en el momento de la incorporación, las restricciones de derecho público vigentes en aquel momento y el estado en que se encontraba entonces. Un reclamante que aparece treinta y seis años después hereda la fecha de valoración del pago que se extravió.

**La liquidación en efectivo debe incluir la ganancia prevista: 2022Da228230.** En un proyecto de reconstrucción dentro de un distrito sobrecalentado por la especulación, a un adquirente no miembro que haya comprado en efectivo se le indemniza en la fecha en que el adquirente obtuvo el inmueble —en este caso, el 26 de junio de 2020— y la cifra *debe* incluir la plusvalía prevista por la reconstrucción. El tribunal de primera instancia había utilizado datos comparables anteriores a la designación de agosto de 2017 para excluir la revalorización posterior a la misma; el Tribunal Supremo revocó la sentencia. Esto es el reflejo de la regla de «desestimación del proyecto»: cuando la ley otorga al propietario la revalorización del proyecto, el tasador no puede restársela mediante la elección de inmuebles comparables.

*Implicaciones para los tasadores.* El año coreano establece cuatro normas claras y una advertencia. El resto se valora, no se promedia; las parcelas se consideran independientes a menos que su uso las vincule; un pago erróneamente dirigido fija la fecha para el propietario legítimo; y una compra forzosa en un proyecto de reconstrucción conlleva la plusvalía urbanística. La advertencia está en este último punto: los inmuebles comparables que selecciona un tasador pueden decidir de forma tácita la cuestión de la fecha de valoración, y un tribunal examinará dicha selección para determinar si así fue.

**Fuente** — Tribunal Supremo de Corea, textos oficiales en el servicio nacional de información jurídica (en coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML>.

## Taiwán: el recurso y el reglamento de evaluación

En el contexto de la Ley de Expropiación de Taiwán (), la expropiación es obligatoria: primero, el recurso mediante el cual se impugna el importe de la indemnización; después, la normativa que establece cómo se calcula dicho importe.

**Tribunal Supremo Administrativo, Gran Sala, sentencia 109 da 1 de 12 de junio de 2020.** La Gran Sala (行政大法庭) resolvió una cuestión de larga data sobre cómo un propietario insatisfecho con la cuantía de la indemnización por expropiación puede impugnarla. Una vez agotadas las vías administrativas, el propietario puede interponer una demanda de cumplimiento obligatorio (課予義務訴訟) en virtud del artículo 5, apartado 2, de la Ley de Litigios Administrativos. Cuando la autoridad mantenga su valoración original tras una reclamación por escrito, dicha denegación constituirá una desestimación de la reclamación por la diferencia, y el propietario podrá interponer una demanda para obtener bien una nueva resolución de indemnización, bien un aumento de la cuantía.

La sentencia confirma que el artículo 30, apartado 1, de la Ley de Expropiación de Terrenos exige una indemnización al precio de mercado (市價) vigente en el momento de la expropiación. Es importante dejar claro lo que no hace: establece la *indemnización*, pero no modifica la *metodología de valoración*.

*Implicaciones para los tasadores.* La clave está en la distinción. Taiwán cuenta con un procedimiento totalmente definido para impugnar una cuantía de indemnización y no existe ninguna interpretación judicial sobre cómo debería haberse calculado dicha cuantía; por lo tanto, la discusión sobre la metodología se basa íntegramente en el dictamen pericial, frente a la normativa que se describe a continuación.

**Fuente** — Traditional Chinese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas:  
Yuan Judicial, Semanario Judicial,  
<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

**Normativa que regula la evaluación del valor de mercado para las indemnizaciones por expropiación de terrenos.** Taiwán ha codificado su metodología de ajustes en una normativa, en lugar de dejarla en manos de las normas profesionales. El valor de mercado de una parcela expropiada se evalúa comparándola con una parcela de referencia (比準地), ajustado en función de factores individuales agrupados en condiciones de la parcela, condiciones de las vías de acceso, condiciones de accesibilidad, condiciones del entorno circundante y condiciones administrativas. Es fundamental señalar que los ajustes para cada factor individual tienen un límite máximo: no pueden superar el rango máximo establecido en las tablas de evaluación de factores prescritas. Se establece una disposición especial para los solares edificables aislados situados en zonas agrícolas y de conservación designadas como terrenos de reserva para instalaciones públicas, cuyo valor de mercado medio en la zona vecina se calcula a partir de los tres distritos de precios más cercanos con el mismo carácter de uso.

*Implicaciones para los tasadores.* Se trata de una Grid legal de comparación de ventas con límites vinculantes sobre la magnitud de cada ajuste: el equivalente normativo de los requisitos de intervalos y fundamentación que aparecen como normas profesionales en otros ámbitos. De ello se derivan dos consecuencias. Un ajuste que quedara fuera del rango establecido en la tabla no solo estaría mal fundamentado, sino que sería ilegal, por lo que el criterio de los tasadores queda limitado antes incluso de que se sopesen las pruebas. Y dado que la metodología es pública y fija, un litigio sobre indemnizaciones en Taiwán gira en torno a la selección de la parcela de referencia y a la ubicación de cada ajuste dentro de su rango permitido, más que en qué método de valoración utilizar.

**Fuente** — Traditional Chinese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas:  
Base de datos de leyes & y reglamentos, Ministerio de Justicia (Taiwán),  
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117>

## 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.*

### Japón — valoración a efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones

El contexto aquí es la valoración fiscal: en primer lugar, Japón valora los bienes inmuebles a efectos del impuesto de sucesiones y donaciones mediante una fórmula administrativa, establecida por una Agencia Nacional de Impuestos, en lugar de mediante ley o tasación, y los primeros puntos se refieren a cuándo dicha fórmula da paso al valor del mercado tasado. Los conceptos de derecho civil japonés —la participación que un comprador fraccional posee realmente y la cuantificación de los daños por defectos— se incluyen en el apartado de seguros.

**Las líneas generales de la reforma fiscal de 2026 y la «regla de los cinco años».** El documento sobre las líneas generales de la reforma fiscal de 2026 de la coalición gobernante, publicado el 19 de diciembre de 2025, propone un cambio estructural en la forma de valorar los bienes inmuebles a efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones. El cambio no se aplicará mediante una ley, sino mediante la modificación de una circular de la Agencia Nacional de Impuestos (通達, *tsūtatsu*, una

directiva administrativa dirigida a las oficinas tributarias); en julio de 2026, la circular modificada aún no se había publicado, y el esbozo establece que la medida entrará en vigor para las sucesiones y donaciones a partir del 1 de enero de 2027. Según el borrador, para determinados inmuebles de alquiler adquiridos o de nueva construcción a título oneroso en los cinco años anteriores a la herencia o donación, la valoración se basaría en un equivalente del valor de mercado calculado a partir del coste de adquisición, en lugar de en la metodología estándar del precio del suelo junto a la carretera y del valor de los activos fijos (valores fijados administrativamente; el término estadounidense más cercano es «assessed value»). En el caso de los productos inmobiliarios de alquiler fraccionados, se aplicaría el valor de mercado en el momento del hecho imponible, independientemente de la fecha de adquisición.

La propuesta es la continuación de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2022, en la que se respalda el uso por parte de la Agencia Nacional de Impuestos del apartado 6 de su circular básica sobre valoración de bienes inmuebles (財産評価基本通達6項, comúnmente citada en inglés como «Artículo 6») —una circular administrativa, no legislación, cuya disposición n.º 6 es una cláusula de excepción de carácter general, a menudo descrita como «antielusión», que permite apartarse del método estándar —en un caso en el que un inmueble, cuyo valor catastral era de ¥333 millones, fue revalorizado tras una tasación en ¥1 273 millones. Esa decisión otorgó a la autoridad fiscal una facultad discrecional de derogación; el esbozo convertiría dicha derogación en una norma aplicable a una categoría definida de casos.

#### **Artículo 6 tras la sentencia de 2022: Tribunal Superior de Tokio, 19 de junio de 2025.**

La excepción sigue vigente para todo aquello que la nueva norma no contemple, y los tribunales inferiores siguen determinando sus límites. El 17 de enero de 2025, el Tribunal de Distrito de Tokio falló a favor del contribuyente en un litigio sobre la valoración de acciones no cotizadas en una estructura diseñada para evitar la clasificación como sociedad de participación. El 19 de junio de 2025, el Tribunal Superior de Tokio revocó la sentencia, confirmando la liquidación realizada en virtud de la instrucción del director de la Agencia Nacional de Impuestos en virtud del artículo 6. Se siguió el llamado «caso de la farmacia de Sendai» —siendo Sendai la sede de la empresa contribuyente; los tribunales que lo resolvieron tenían su sede en Tokio—, en el que tanto el Tribunal de Distrito de Tokio (18 de enero de 2024) como el Tribunal Superior de Tokio (28 de agosto de 2024) fallaron a favor del contribuyente y la Agencia Nacional de Impuestos no interpuso recurso. En contraposición a esta tendencia reciente, la revocación del 19 de junio de 2025 cobra mayor relevancia.

Las acciones pertenecían a una sociedad de gestión de activos y se habían emitido a nombre del fallecido dos meses antes de su fallecimiento. El Tribunal Superior confirmó que la Administración Tributaria había recurrido a la excepción prevista en las disposiciones generales: el valor neto de los activos calculado por la Administración, de aproximadamente ¥3.443 por acción, frente al método del contribuyente, suponía una reducción fiscal de unos ¥978,72 millones, es decir, un 48 %. El «mercado» del artículo 22 es el valor de intercambio objetivo y no está limitado por la circular. *Nota:* informe procedente de comentarios de expertos; el número de expediente no se ha publicado en las fuentes consultadas.

El activo en este caso eran acciones no cotizadas, en lugar de bienes inmuebles, y se incluye aquí precisamente por ese motivo y no a pesar de ello: los tribunales están aplicando un único marco basado en el artículo 6 a todas las clases de activos, y el enfoque centrado en los hechos concretos que adoptó el Tribunal Superior —aplicando el del Tribunal Supremo, pero resolviendo el caso en función de sus propios hechos— es lo que un tasador designado en un litigio de valoración en Japón

debería esperar.

**Fuente** — Japanese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Mori Hamada & Matsumoto, boletín para clientes, <https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

**Fuente** — Japanese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Tribunal Superior de Tokio, 19 de junio de 2025, comentario, <https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

*Repercusiones para los tasadores.* Si se aplicara tal y como se ha descrito, el cambio haría que una amplia categoría de valoraciones japonesas pasara de basarse en fórmulas a basarse en el valor del mercado tasado, y lo haría mediante un criterio claro de cinco años. Esto tendría tres consecuencias para la práctica profesional. En primer lugar, aumentaría la demanda de tasaciones de valor de mercado defendibles y actualizadas de inmuebles residenciales que generan ingresos, y la fecha de valoración sería objeto de litigio, ya que la norma gira en torno a ella. En segundo lugar, la divergencia entre el valor catastral y el valor del mercado a la que se dirige la propuesta es una magnitud cuantificable sobre la que los tasadores que trabajan en ese mercado deberían esperar que se les pidiera su opinión directamente. En tercer lugar, y en sentido contrario, la línea jurisprudencial del artículo 6 implica que una valoración basada en fórmulas sigue siendo vulnerable a una nueva valoración basada en tasaciones incluso al margen de la norma propuesta de cinco años, por lo que el cambio reduciría la exposición de los tasadores sin eliminarla por completo.

**Fuente** — Japanese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: EY Japón, alerta fiscal sobre el esbozo de la reforma fiscal de 2026, [https://www.ey.com/en\\_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24](https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24)

**Tribunal Supremo, Sala Segunda de Primera Instancia, 17 de febrero de 2025 — la amortización de un edificio de estructura mixta.** Un edificio de Osaka de dieciocho plantas, de hormigón armado y hormigón reforzado con acero en las plantas inferiores y de acero en las superiores —aproximadamente el 87 por ciento de la superficie construida— fue declarado a efectos del impuesto sobre el patrimonio inmobiliario con un ¥e de 2 470 112 000. El contribuyente defendió una tasa de amortización ponderada por la superficie construida; el tasador aplicó la tasa correspondiente a la estructura de las plantas bajas. El Tribunal consideró que el método basado en las plantas bajas «era admisible con arreglo a la norma de valoración», ya que las cargas de todo el edificio recaen, en última instancia, sobre dicha estructura. La tasa de amortización se aplica a la estructura que soporta la carga, no a la que ocupa el espacio.

**Fuente** — Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2025, PDF oficial (en japonés): <https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

**Corea del Sur — evaluación retrospectiva y la carga de demostrar que no se produjo ningún movimiento**

**Tribunal Supremo, 30 de abril de 2026, 2024Du61780, y 2 de abril de 2026, 2025Du35499 — tasación retroactiva en el impuesto sobre sucesiones y donaciones.** Dos sentencias de la primavera de 2026 establecen las condiciones en las que una tasación encargada tras un fallecimiento o una donación puede determinar el valor de mercado del inmueble en la fecha del fallecimiento o de la donación.

En el asunto 2024Du61780, un caso sobre el impuesto de sucesiones resuelto el 30 de abril de 2026 y relativo a un terreno situado en Seodaemun-gu, Seúl, heredados tras un fallecimiento acaecido

el 9 de abril de 2019, el Tribunal Supremo sostuvo que la carga de alegar y demostrar la *ausencia de circunstancias especiales de variación del precio* entre la fecha del fallecimiento y la fecha de la tasación recae en la autoridad fiscal. Cuando la autoridad no cumpla con dicha carga, una cifra valorada de forma retrospectiva no puede considerarse como el valor de mercado en la fecha del fallecimiento. Según los hechos, la autoridad había calculado la valoración basándose en la media de cuatro tasaciones retrospectivas — dos encargadas por ella y dos por el heredero— de 11 549 988 450 KRW, frente al informe que indica 7 434 058 500 KRW. Dicha media fue rechazada; se mantuvo la cifra del tasador designado por el tribunal, fijada a la fecha del fallecimiento; y se desestimaron ambos recursos.

La sentencia conexa, 2025Du35499, de 2 de abril de 2026 —una demanda para la revocación de las liquidaciones del impuesto sobre donaciones (증여세 부과 처분 취소), incluida en Gong 2026-sang, 1087 (*Gong* es el boletín oficial de las resoluciones del Tribunal Supremo de Corea; una referencia al mismo constituye una referencia al informe auténtico) — falló en contra de los contribuyentes. El Tribunal desestimó íntegramente sus recursos (상고를 모두 기각한다) y confirmó las liquidaciones basadas en las tasaciones encargadas por la autoridad fiscal, sosteniendo que la salvedad del artículo 49, apartado 1, del Decreto de aplicación de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en virtud de la cual se realizaron las liquidaciones basadas en tasaciones, no excede los límites de la Ley.

*Implicaciones para los tasadores.* Leídas en conjunto, estas dos sentencias ponen de manifiesto con claridad un problema al que se enfrenta toda valoración retrospectiva: una tasación elaborada a posteriori constituye una prueba del valor en la fecha de la tasación, y solo se convierte en prueba del valor en una fecha anterior si se parte de un supuesto adicional sobre la evolución del mercado en el intervalo transcurrido. En virtud de la resolución 2024Du61780, Corea hace recaer la carga de dicha suposición sobre la autoridad fiscal que alega la cifra retrospectiva; en virtud de la resolución 2025Du35499, una liquidación basada en una tasación que cumpla los requisitos del decreto es válida. La contribución de los tasadores consiste en hacer explícita la suposición y respaldarla con pruebas de mercado correspondientes al período intermedio, en lugar de presentar una cifra retroactiva como si la fecha de elaboración fuera irrelevante. Un tasador que trabaje tanto en Japón como en Corea no debe dar por sentado que la carga de sustituir un valor de baremo recae en el mismo lugar en ambos sistemas; las cuestiones que han resuelto sus tribunales son diferentes.

**Fuente** — Korean, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Tribunal Supremo de Corea, base de datos de jurisprudencia (2025Du35499), <https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

**Fuente** — Coreano, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: prensa fiscal coreana sobre 2024Du61780 (Intn; TaxTimes), <https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>  
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

**Y la liquidación que se desestimó por falta de dicha prueba: 2025Du30615.** Un terreno heredado y objeto de un informe con su precio oficial individual de 1.515.544.000 KRW fue reevaluado a partir de dos ventas posteriores que ascendían a un total de 2.940.000.000 KRW. El 20 de mayo de 2026, el Tribunal Supremo declaró ilegal la tasación: la Agencia Tributaria no había demostrado la ausencia de variación de precio entre el 13 de octubre de 2019 y las ventas. Una serie de sentencias posteriores de 2026 recogen el mismo principio rector —la administración tributaria debe alegar y demostrar que no se produjo ningún cambio entre la fecha de valoración y la fecha de las pruebas en las que se basa— y, en el caso 2024Du61780, mencionado anteriormente, la

administración tributaria no lo hizo ni siquiera tomando como base una media de cuatro tasaciones retrospectivas.

**Fuente** — 2025Du30615 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML>; 2024Du61780: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML>; 2025Du35499: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML>.

## 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.*

**Corea del Sur: un precio de conversión que se calcula a partes iguales entre el coste y el valor de tasación.** En cuanto a la conversión de viviendas públicas de alquiler en viviendas en propiedad, el Tribunal Superior de Seúl aplicó la fórmula legal: el precio es la media aritmética entre el coste de construcción y el valor de tasación —para una vivienda de *veintepyeong*, 34 834 953 KRW y 106 268 471 KRW, lo que da unos 70 551 712 KRW — y rechazó los descuentos por planta, ya que la tasación se había realizado por tipo de unidad. Una fórmula que promedia un coste y un valor no constituye una valoración de nada, y la negativa del tribunal a matizarla es el tratamiento más honesto.

*Nota de verificación.* No se ha localizado ninguna resolución japonesa o coreana de 2025-26 relativa al precio de reserva de la subasta ni a los tasadores de la misma; sí aparece en un listado de la base de datos un recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Taiwán sobre el precio de reserva (114 Kang 750) aparece en un listado de la base de datos, pero no se ha podido recuperar su texto, ya que la base de datos oficial de sentencias ha rechazado todas las solicitudes.

**Fuente** — Tribunal Superior de Seúl 2023Na2060019 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML>.

## 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.*

*No decisions in this category this quarter.*

*Nota de verificación.* No se ha encontrado ninguna resolución n.º 2025-26 relativa a la responsabilidad de un tasador en las bases de datos oficiales japonesas ni coreanas. Un recurso de inconstitucionalidad taiwanés (114 Shen-Cai 1305), presentado tras la desestimación por parte del Tribunal Superior de una demanda en la que se alegaba que la sobrevaloración por parte de los tasadores había causado pérdidas, solo figura en los listados; no se pudo acceder a la base de datos del tribunal y no se ha podido verificar el fallo.

## 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.*

**El divorcio se resolvió mediante mediación el 15 de septiembre de 2022 y la** división de bienes se reclamó posteriormente. El Tribunal Supremo sostuvo que la fecha de valoración es, en principio, la fecha de la mediación, pero que los cambios externos y supervenientes en los bienes inmuebles adquiridos conjuntamente pueden tenerse en cuenta cuando la fijación de la ganancia o pérdida de una de las partes frustraría el propósito de la división. Un piso que, en el momento de la mediación, tenía un valor de 267 500 000 KRW había bajado a 190 000 000 KRW al término de la vista celebrada en noviembre de 2024; se confirmó la decisión del tribunal de primera instancia de utilizar la cifra más reciente.

*Implicaciones para los tasadores.* Esto contrasta con las posiciones alemana y neerlandesa informadas en el informe sobre la entrega dedicada a Europa, donde la fecha legal se mantenía incluso en caso de venta posterior. Corea permite que la fecha varíe en función de la evolución del mercado, en aras de la equidad entre las partes, lo que significa que un encargo coreano puede requerir dos valoraciones mientras que uno alemán solo necesita una, y es la segunda la que resulta determinante.

**Fuente** — 2025Seu595 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?0C=test&target=prec&ID=608517&type=HTML>.

## Sucesiones, fideicomisos y testamentaria

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

*No decisions in this category this quarter.*

*Nota de verificación.* La sentencia del Tribunal Supremo de Corea de el 24 de marzo de 2025 (n.<sup>o</sup> 2024Seu866) establece la cuota hereditaria específica a fecha de la apertura de la sucesión, pero no incluye ninguna valoración de los bienes inmuebles. No se ha encontrado nada al respecto en Japón ni en Taiwán.

## 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.*

**Corea del Sur** — **se ha revalorizado el terreno de la empresa y las acciones le siguen.** En un resumen de la sentencia del Tribunal Superior de Seúl, de 23 de enero de 2026, se recoge que el recálculo del valor de las acciones no cotizadas sobre la base de una tasación de los inmuebles de la empresa arroja un valor de mercado legal en la fecha de la donación. Informado a partir de la nota de la base de datos; el texto de la sentencia no se ha hecho público.

## 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.*

## Corea del Sur: el contrato de alquiler y el incendio

**Tribunal Supremo, Sala Primera, finales de agosto de 2026 — recuperación de la prima de arrendamiento y un alquiler «notablemente elevado».** Un farmacéutico había ocupado un local comercial desde 2001, renovando el contrato en 2018 con una fianza de 100 millones de KRW y un alquiler de 6 millones de KRW al mes, renovándose posteriormente de forma tácita. Al jubilarse, acordó ceder el negocio a un nuevo arrendatario a cambio de una prima (권리금, *gwonrigeum*) de 2.2 mil millones de KRW. La demanda se interpuso al amparo del artículo 10-4 de la Ley de Protección del Arrendamiento de Inmuebles Comerciales (상가건물 임대차보호법), que prohíbe al arrendador interferir en la recuperación de la prima por parte del arrendatario saliente. A continuación, el arrendador exigió al posible arrendatario un alquiler de unos 20 millones de wones al mes y una fianza de unos 500 millones de wones, con lo que la operación fracasó. Las dos primeras instancias fallaron a favor del arrendador; el Tribunal Supremo, presidido por el magistrado Cheon Dae-yeop, revocó la resolución sobre la indemnización por daños y perjuicios y remitió el caso al Tribunal de Distrito de Busan.

El Tribunal señaló que la demanda ascendía aproximadamente al 333 por ciento del alquiler vigente y, calculado sobre la base del depósito convertido, aproximadamente al 357 por ciento, y que una diferencia de ese orden podría considerarse «notablemente elevada». Su exposición de la valoración es la parte que importa en este caso. A la hora de decidir si un alquiler exigido es notablemente elevado, un tribunal debe tener en cuenta no solo los impuestos y las tasas públicas y los alquileres y fianzas de *los locales vecinos* que menciona la ley, sino también la diferencia entre las condiciones del contrato de arrendamiento vigente y las exigidas al nuevo arrendatario, así como el valor de mercado del inmueble junto con el alquiler adecuado para el mismo, las prácticas comerciales y las condiciones económicas imperantes.

*Implicaciones para los tasadores.* El Tribunal enumeró factores que van más allá de la comparación con los locales vecinos, centrando la atención en una valoración del alquiler debidamente fundamentada del inmueble objeto, en lugar de una mera comparación con los locales vecinos. En la terminología de la sección «*Foundations*» de este número, la comparación con los locales vecinos es un conjunto de condiciones demasiado limitado para la cuestión que se plantea: se basa en la ubicación, al tiempo que ignora las características que distinguen al inmueble objeto, por lo que la cifra resultante estima una cantidad errónea. Esta decisión genera una demanda directa de pruebas razonadas sobre la valoración de los alquileres en los litigios sobre arrendamientos comerciales en Corea, un ámbito en el que suelen estar en juego primas de esta magnitud.

**Fuente** — Korean, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Kyunghyang Shinmun,  
<https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

*Nota de referencia.* El número de expediente de esta resolución aún no se había establecido en el momento de la impresión, por lo que aquí se indica únicamente el tribunal, la sala, la fecha y el objeto del asunto. Debe consultarse en el informe oficial antes de invocar dicha resolución.

**Seguro contra incendios: el valor real es el valor por defecto: 2024Da301832.** El 14 de agosto de 2025, el Tribunal Supremo dictaminó que la cuantía de un siniestro por incendio es el valor real —el valor depreciado con arreglo al artículo 676, apartado 1, de la Ley de Comercio— salvo que la póliza disponga lo contrario— y que una cláusula de la cláusula adicional de «coste de reposición» que exija la notificación de la reparación en un plazo de 180 días constituye un motivo de caducidad y, por lo tanto, una condición esencial que la aseguradora debe explicar. Revocado

y remitido. La maquinaria no era un bien inmueble, pero la norma sobre qué condiciones de una cláusula adicional debe explicar la aseguradora se aplica exactamente a los edificios.

**Fuente** — 2024Da301832 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?0C=test&target=prec&ID=615639&type=HTML>.

## Japón: la luz del sol, un defecto y una compra forzada

**Tribunal de Distrito de Sendai, 26 de septiembre de 2025.** Una sucursal bancaria de 8,23 metros, situada en una zona residencial pero fuera de la zona de regulación de sombras, bloqueaba durante más de cinco horas la luz del sol del solsticio de invierno. El tribunal consideró que la interferencia era ilícita y superaba el límite de tolerancia, a pesar de que se cumplía plenamente la normativa, y concedió una indemnización de ¥670 000 y ¥550 000 — ¥1,22 millones en total — frente a reclamaciones de aproximadamente ¥4,59 millones y ¥1,65 millones. La fuente no desglosa las reclamaciones ni las indemnizaciones por conceptos, por lo que no indica si se admitió alguna disminución del valor del terreno. *Informe*: información procedente de comentarios de profesionales y de la prensa especializada.

**Fuente** — Tribunal de Distrito de Sendai, Reiwa 6 (Wa) n.º 115 (japonés): <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

**Tribunal Supremo, Sala Segunda de lo Civil, 28 de agosto de 2026 — una cuota de copropiedad no está sujeta a la demanda de compra del inmueble.** Cuando un edificio se encuentra en un terreno arrendado, el comprador de dicho edificio no puede disponer libremente de él sin el consentimiento del propietario del terreno para la cesión del arrendamiento, y el artículo 14 de la Ley de arrendamientos de terrenos y edificios resuelve esta dificultad al permitir al comprador, si se denegado, exigir al propietario del terreno que compre el edificio a su valor de mercado (時価). Una empresa inmobiliaria de Tokio había comprado una participación indivisa —según el informe, una participación de tres cuartos, sin confirmar— de un edificio en el distrito de Adachi, Tokio, a los herederos del propietario fallecido. El propietario del terreno, Tobu Railway, se negó a dar su consentimiento, y la empresa exigió que comprara la participación, según el informe, por aproximadamente ¥27 millones (sin confirmar).

La Segunda Sala de lo Civil, presidida por Ojima J, dictaminó por primera vez que el artículo 14 no se aplica a una participación fraccionaria. Admitir la demanda obligaría al propietario a desembolsar una cantidad de dinero que no había solicitado, al tiempo que lo mantendría atrapado en la copropiedad con el resto de copropietarios y le impediría disponer libremente del inmueble. La vía de que dispone el comprador para recuperar su inversión es una acción de partición del inmueble en copropiedad.

*Repercusiones para los tasadores.* La decisión es importante porque elimina un límite mínimo de valoración. La práctica a la que se refiere —la adquisición exclusiva de participaciones fraccionarias en edificios antiguos en régimen de arrendamiento que proceden de herencias divididas— ha ido en aumento, y un comprador que pudiera acogerse al artículo 14 disponía de algo parecido a una opción de venta al mercado frente al propietario del terreno. Sin él, la participación fraccionaria debe valorarse por lo que es en realidad: una participación minoritaria ilíquida en un edificio en copropiedad situado en un terreno en régimen de arrendamiento, cuya cesión el propietario ha denegado, y que solo puede liquidarse mediante partición. Un descuento por falta de control y falta de negociabilidad no es un matiz opcional sobre esos hechos; es la esencia misma de la valoración.

**Fuente** — Japanese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Kitanippon

**Tribunal de Distrito de Tokio, 17 de junio de 2026 — proporcionalidad en la cuantificación de la indemnización por defectos.** Un complejo de cuatro edificios con 705 viviendas terminado en 2007 en el distrito de Tsuzuki, Yokohama, presentaba pilotes que no llegaban hasta el estrato de apoyo: en 2014 se descubrió una inclinación en uno de los edificios y, en 2015, salió a la luz la falsificación de los datos de hincado de los pilotes. Todo el complejo fue demolido y reconstruido. La promotora, Mitsui Fudosan Residential, demandó a los contratistas — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech y Asahi Kasei Construction Materials— por aproximadamente ¥50.5 mil millones. El tribunal consideró que el defecto comprometía la seguridad básica del edificio y reconoció la responsabilidad civil solidaria, pero concedió aproximadamente 1.3 mil millones de ¥(約13億円), basándose en el informe que indicaba que, según se informó, una reconstrucción total excedía lo que el defecto requería. La promotora demandante ha indicado que recurrirá la sentencia.

*Implicaciones para los tasadores.* La indemnización asciende a aproximadamente el tres por ciento de la suma reclamada y, tal y como lo plantean los informes de prensa, la discrepancia radica en la *cuantía* y no en la responsabilidad: la responsabilidad quedó demostrada, y lo que, según se informa, el tribunal se negó a aceptar fue la cuantía de la pérdida. Este caso es el ejemplo reciente más claro de que el hecho de demostrar la existencia de un defecto no implica que la solución más exhaustiva sea la indemnizable, y de que la razonabilidad de la solución elegida frente al perjuicio realmente sufrido es una cuestión cuyo resultado depende de las pruebas periciales de valoración. Un tasador encargado de evaluar los daños por defectos debe esperar que se le pregunte no cuánto costó la reparación, sino si esta fue proporcional al perjuicio — y los comentarios sobre esta sentencia han planteado la cuestión precisamente en términos de si era realmente necesario reconstruir cada bloque.

**Fuente** — Japanese, leído en traducción automática; original conservado para las ediciones traducidas: Nihon Keizai Shimbun; y la propia notificación del promotor demandante de 17 de junio de 2026, Mitsui Fudosan Residential, <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/>

## Taiwán: la vivienda estigmatizada, con precios e

**Tres sentencias de 2026 en *xiongzhai* .** Los tribunales de Taiwán siguen cuantificando el estigma asociado a una vivienda en la que se ha producido una muerte. En una sentencia de Pingtung de el 20 de agosto de 2026, un tasador designado por el tribunal, basándose en un análisis comparativo y en un enfoque de ingresos, determinó una pérdida de\$ 1 460 462 NT frente a los\$ 1,5 millones NT reclamados, y declaró responsables al inquilino y a los herederos de la sucesión. En un segundo caso registrado ese mismo mes, el tasador fijó el valor en \$ 10 563 314 NT antes y\$ 8 296 427 NT después, lo que supone una diferencia de 21,46 %,\$ 2 266 887 NT — y se condenó al inquilino a pagar dicha suma, además de\$ 100 000 NT en concepto de gastos derivados del contrato de alquiler. Una sentencia de Tainan (114 Su 158) declaró a los herederos y al agente inmobiliario responsables solidarios de unos \$ ,211 millones de NT. *Nota:* los tres casos proceden de la prensa; la base de datos oficial de sentencias rechazó todas las solicitudes y no se ha podido consultar ningún texto.

*Implicaciones para los tasadores.* Ninguna jurisdicción incluida en este estudio valora el estigma psicológico de forma tan habitual como Taiwán, y la cifra del veintiún por ciento es el tipo de dato que se le pide a un tasador de cualquier otro lugar y que este no puede justificar. Aquí está

respaldada por el informe de un tasador designado por el tribunal que evalúa el estado de la vivienda en cuestión antes y después, lo cual es el único método que resiste el contrainterrogatorio sobre esta cuestión en cualquier lugar.

**Fuente** — Sentencia de Pingtung, noticias de Yahoo Taiwán (en chino): <https://tw.news.yahoo.com/>; segunda sentencia, *China Times* (en chino): <https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>; Tainan 114 Su 158, nota para profesionales (en chino): <https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>.

## Estado de cobertura y finalización

Esta primera entrega es incompleta, y el departamento prefiere señalarlo antes que inflar los datos. Se ha verificado la información relativa a Japón, Taiwán y Corea del Sur. Conviene precisar cómo se ha llegado a esta conclusión.

La búsqueda en el idioma de la jurisdicción —en lugar de en inglés— fue decisiva para Taiwán y Japón, y es la razón por la que existen esas secciones. Los sistemas de búsqueda de sentencias de Taiwán y Corea del Sur son interfaces de consulta basadas en formularios cuyas páginas de resultados no están indexadas por los motores de búsqueda, por lo que las sentencias del período actual se identificaron en primer lugar a través de la prensa y los informes de los profesionales del derecho; a continuación, las sentencias coreanas se consultaron en los textos oficiales de law.go.kr, que citan las notas de fuentes, y las sentencias del Tribunal Supremo japonés en courts.go.jp. Los casos que siguen basándose únicamente en informes de la prensa o de profesionales del derecho así se indica en el lugar donde aparecen.

Taiwán es el caso más manejable y constituye la siguiente prioridad del departamento. El Yuan Judicial gestiona un servicio de datos abiertos sobre sentencias que responde a consultas programáticas, sujeto a registro y a un horario diario restringido. En la próxima entrega está prevista la recuperación, a través de dicho servicio, de las resoluciones sobre indemnizaciones por expropiación recogidas en el *minguo* 115 (2026).

- **Corea del Sur — el propio régimen de indemnización.** Cuatro sentencias del Tribunal Supremo sobre indemnizaciones en virtud de la Ley de expropiación e indemnización por terrenos destinados a obras públicas abren esta entrega, seguidas de las sentencias sobre fiscalidad y arrendamientos comerciales. Lo que no se aborda es el propio mecanismo del régimen —la cifra fijada por los tasadores a partir del precio del suelo anunciado públicamente y ajustada en función de la ubicación, la forma, el entorno y el uso—, que merece un análisis aparte.

Los siguientes elementos se han identificado a partir de los materiales del editor y se incluyen tal cual, sin verificar; cada uno de ellos se indica en una sola línea.

- **Corea del Sur:** sentencia del Tribunal Constitucional que confirma la norma sobre el precio único de venta de los agentes inmobiliarios.
- **Corea del Sur:** sentencia del Tribunal Supremo de julio de 2026 sobre la responsabilidad de un agente inmobiliario frente a una entidad crediticia por la verificación de un contrato de «*jeonse*» (arrendamiento con depósito a tanto alzado).
- **Corea del Sur:** una sentencia del Tribunal Supremo de agosto de 2026 que excluye los bienes destinados al cuidado de los padres de la legítima.