



## COMUNICADO DE PRENSA n.º 70/26

Luxemburgo, 13 de mayo de 2026

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-286/25 | BRANDL

### **Derechos de usufructo sobre terrenos agrícolas en Hungría: el Derecho de la Unión se opone a una compensación económica calculada exclusivamente en función del valor de mercado de los terrenos en el momento de la cancelación de esos derechos del Registro de la Propiedad**

*La aplicación de este criterio para fijar el importe de la compensación no permite una reparación adecuada del perjuicio sufrido*

En 2013, Hungría adoptó una normativa por la que, a partir del 1 de mayo de 2014, se suprimieron los derechos de usufructo sobre terrenos agrícolas <sup>1</sup> cuyos titulares no tuvieran un vínculo de parentesco con el propietario. Mediante sentencia de 21 de mayo de 2019, <sup>2</sup> el Tribunal de Justicia declaró que esta normativa violaba tanto la libre circulación de capitales como el derecho de propiedad garantizado por la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. A efectos de dar cumplimiento a esta sentencia, Hungría adoptó nuevas disposiciones en 2021. Estas permiten a las personas —físicas o jurídicas— cuyos derechos de usufructo habían sido cancelados solicitar su reinscripción en el Registro de la Propiedad y obtener una compensación económica.

En este contexto, la sociedad húngara BRANDL logró la reinscripción de sus derechos de usufructo en 2021. La normativa húngara establece que la compensación se calcula sobre la siguiente base: una veintea parte del valor de mercado <sup>3</sup> del bien en la fecha de la cancelación registral, multiplicada por el número de años transcurridos entre la cancelación y la reinscripción. Al estimar que esta compensación no constituía una reparación adecuada del perjuicio que había sufrido, BRANDL interpuso un recurso ante el Tribunal General de Győr (Hungría). Este órgano jurisdiccional pregunta al Tribunal de Justicia si el Derecho de la Unión se opone a una normativa nacional que limita la indemnización a una compensación económica calculada exclusivamente sobre la base del valor de mercado del bien en el momento de la cancelación registral de los derechos de usufructo.

**El Tribunal de Justicia responde afirmativamente** a esta cuestión.

Subraya que **el Derecho de la Unión exige que la reparación de los daños** causados a los particulares de que se trate **sea adecuada al perjuicio sufrido y garantice una tutela** efectiva de sus derechos. Aunque reconoce el amplio margen de maniobra de los Estados miembros para fijar los criterios que permitan determinar la cuantía de la reparación, el Tribunal de Justicia recuerda, en particular, su jurisprudencia según la cual **la exclusión total del lucro cesante <sup>4</sup> de la esfera del daño reparable puede hacer imposible la reparación del perjuicio sufrido.**

Si bien admite que es posible establecer **una fórmula de cálculo estandarizada** que permita determinar el importe de la compensación debida en cada caso individual, el Tribunal de Justicia subraya que el principio de efectividad exige que dicha fórmula **esté concebida de tal manera que se logre una compensación que incorpore, con la suficiente precisión, el lucro cesante sufrido.**

Pues bien, **el criterio del valor de mercado**, adoptado por la normativa húngara para calcular el importe de la compensación, **no permite, en sí mismo, determinar el lucro cesante** del usufructuario perjudicado, puesto que los ingresos que este habría podido percibir mediante la explotación o el arrendamiento los terrenos agrícolas en cuestión, durante el periodo comprendido entre la supresión de los derechos de usufructo y su restablecimiento, no tienen una relación directa con el precio de venta que el propietario de los terrenos podía obtener en el momento de la cancelación de los derechos de usufructo. En consecuencia, el régimen de compensación establecido por **la normativa húngara dificulta excesivamente en la práctica la reparación del perjuicio sufrido y, por tanto, no es compatible con la exigencia de una reparación adecuada de este perjuicio.**

**RECUERDE:** La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro y, en su caso, el resumen](#) de la sentencia se publican en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento.

Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Tiene a su disposición imágenes del pronunciamiento de la sentencia en «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

¡Siga en contacto con nosotros!



<sup>1</sup> El usufructo permite utilizar un terreno agrícola y percibir sus rendimientos (cosechas o rentas), sin ser propietario de este.

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal de Justicia de 21 de mayo de 2019, Comisión/Hungría (Usufructos sobre terrenos agrícolas), [C-235/17](#) (véase también el comunicado de prensa [n.º 65/19](#)).

<sup>3</sup> Este valor corresponde al precio de venta que el propietario de los terrenos podía obtener en el momento de dicha cancelación, en función del juego de la oferta y la demanda.

<sup>4</sup> En caso de supresión de los derechos de usufructo sobre terrenos agrícolas, el lucro cesante corresponde a los ingresos de explotación o de arrendamiento de estos terrenos que el usufructuario perjudicado no haya podido percibir durante el periodo transcurrido entre la supresión y el restablecimiento de esos derechos.