

EL ARBITRIO MUNICIPAL DE "PLUS VALIA" DE LOS TERRENOS

Consideraciones sobre su limitación de cuotas, en los casos de sucesiones directas entre padres e hijos y entre cónyuges, sobre los índices unitarios de valores y otros aspectos prácticos de su aplicación.

EL arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos, que corrientemente denominamos de "plus valía", constituye dentro del marco de nuestra imposición municipal una exacción de importantes rendimientos, en los Municipios de acentuadas características urbanas, gran densidad de población y actividades industriales y mercantiles dominantes.

Pues bien, los rendimientos de este arbitrio experimentan una minoración importante, originada por la limitación establecida para su aplicación en las sucesiones directas entre padres e hijos y las entre cónyuges, en virtud de lo dispuesto en el apartado b) del artículo 5.º del R. D. L. de 3 de noviembre de 1928.

En efecto, cuantos intervenimos directa y prácticamente en la aplicación de este arbitrio, hemos podido comprobar con frecuencia que los mayores incrementos de valor (tanto en proporción como en volumen), que suelen producirse precisamente en las herencias (por coincidir generalmente en las mismas de manera más acusada los factores básicos determinantes de aquél), se gravan con tipos muy reducidos, porque es en estos casos cuando entra en función la limitación, mermando notablemente las correspondientes cuotas.

Por otra parte, es cada día más evidente que la inexorable necesidad de arbitrar numerario para atender a los enormes, progresivos e ineludibles gastos ordinarios (y no hablemos de los extraordinarios) que tienen que sufragar los Ayuntamientos de las grandes ciudades, ponen en primer término de estimación en materia de exacciones municipales (y aun también de las demás) las finalida-

des fiscales y los aspectos de recaudación cuando se trata de su aplicación práctica, quedando un poco o un mucho olvidadas y de lado las especulaciones teóricas, los principios de escuela y los legales, sobre aquellas otras finalidades específicas que también se les atribuyen. En una palabra, que la prosaica realidad de recaudar se nos impone y da paso a un acuciado y ya general afán de mejorar los rendimientos de las recaudaciones de las exacciones municipales en uso, a falta de otras nuevas. Y así, me ha parecido oportuno tratar de la aludida limitación de aplicación de nuestro arbitrio municipal de plus valía de los terrenos, por la acentuada repercusión que tiene en su recaudación.

* * *

Deseo principalmente dar a este artículo el mayor carácter práctico, no solamente porque así lo considero de mayor utilidad, sino también porque lo he abordado pensando en que constituye un modo de cambio de impresiones, con aquellos compañeros que, laborando en la administración de las Haciendas de sus respectivos Ayuntamientos, tienen que luchar y enfrentarse todos los días con las realidades vivas de los gastos, y con tantos intereses encontrados, dificultades, variantes, casos y sorpresas en los ingresos, que tan mal se compaginan con los buenos propósitos, con los sanos principios y con la placidez, serenidad y regularidad sistemática y de gabinete, con que se discurre y resuelve en los libros, en los preámbulos y ordenaciones de las leyes y disposiciones y en los comentarios.

* * *

Consecuente con este propósito, comenzaré explicando primero el criterio y sistema que venimos siguiendo en el Ayuntamiento de Bilbao para aplicar la limitación de que se trata, y lo hago a título informativo porque sé que no todos los Ayuntamientos coinciden con nuestro criterio y procedimiento. Después trataré un poco detenidamente de la limitación aludida, y en términos más generales de otros aspectos también interesantes de la aplicación de este arbitrio.

Y voy con el primer propósito. Recordaremos a este fin la redacción de la limitación, tanto en el punto 4.º de la Ley de Presupuestos del Estado, para el ejercicio económico de 1922-1923 (primera vez en que aparece), como en el R. D. L. de 3 de noviembre de 1928.

Decía la primera:

“Durante el presente ejercicio económico, y mientras se dicta legislación definitiva acerca del impuesto sobre el incremento de valor

de los terrenos, se establece que los Ayuntamientos en las transmisiones "mortis causa" y cuando se trate de sucesiones entre padres e hijos y entre cónyuges, **no rebasarán en ningún caso de la suma que deba pagarse, la cantidad que en concepto de derechos reales satisfagan los herederos al Estado por cada uno de los bienes que integran la herencia.**"

Dice la segunda:

"El tipo de imposición podrá llegar al 25 por 100, siendo obligatorio para los Ayuntamientos graduarlo en función del tanto por ciento del incremento respecto del valor del terreno al comienzo del período de imposición y la duración del tiempo en que se haya producido aquel incremento. No obstante, en las sucesiones directas entre padres e hijos y en las entre cónyuges, **la cuota exigible por este arbitrio no podrá rebasar de la que por impuesto de Derechos Reales corresponda a cada uno de los bienes que integran la herencia.**"

Como puede apreciarse, existe entre ambas redacciones un matiz diferencial cuya interpretación tiene su importancia, resultando más favorable (dentro de la limitación de ambas) la segunda, porque en la primera se fijaba concretamente como límite la cantidad satisfecha al Estado por Derechos Reales, y en la segunda se habla, en cambio, de la **cuota exigible**, lo que permite a la Administración municipal estimar esta cuota referida al terreno de que en cada caso se trate, lo cual es muy importante si consideramos que así, y operando sobre sus propias y actuales valoraciones del terreno, puede llegar a resultados más exactos y beneficiosos, sirviendo además para, en su caso, estas valoraciones como informaciones complementarias de comprobación y revisión a las Oficinas Liquidadoras del Impuesto de Derechos Reales.

Pues bien, siguiendo el criterio interpretativo apuntado y considerando que únicamente procede operar sobre el valor de los terrenos, en tanto en cuanto el arbitrio solamenté recaiga, como hoy ocurre, sobre el incremento de valor de los mismos, excluyendo el de las edificaciones sobre ellos levantadas, nuestro sistema de aplicación y liquidación en Bilbao es como sigue:

Presentadas por el contribuyente la declaración y las escrituras, nuestro Servicio Auxiliar de Arquitectura de Hacienda hace en la forma corriente la estimación técnica del incremento de valor del terreno; después, y con esta base, la Oficina Liquidadora del Arbitrio eleva la propuesta de estimación administrativa a la Junta Administrativa de Valoraciones; aprobada por ésta aquella estimación de incremento, se notifica en forma a los interesados para su conoci-

miento y demás efectos de impugnación, y una vez evacuado este trámite y firme el incremento, se practica proforma la liquidación ordinaria del arbitrio correspondiente al incremento, para conocer su importe, y simultánea y seguidamente se hace otra liquidación, aplicando no sobre el incremento de valor del terreno de que se trate, sino sobre el valor total actual del terreno estimado y aprobado en las tramitaciones que quedan indicadas, el tipo correspondiente de Derechos Reales, con lo cual obtenemos la nota límite exigible. Si esta cuota es igual o inferior a la liquidada por el procedimiento ordinario y general (lo cual ocurre en la casi totalidad de los casos), se declara de aplicación, se notifica a los interesados y es la que se cobra; si, por el contrario, fuese superior (caso rarísimo, nosotros no hemos conocido ninguno), se aplicaría la cuota del arbitrio que hubiese resultado en la liquidación corriente.

Para mayor claridad, trasladaremos un ejemplo práctico, tomado de nuestra tramitación:

Declaración

Sección de Hacienda.—Negociado 2.º

Declaración jurada que, para la liquidación del arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos, presenta, bajo su responsabilidad, don Luis Echevarría Jáuregui, domiciliado en Bilbao, calle del Correo, número 18, 2.º, en concepto de heredero de don Pedro Echevarría Marcaida, según escritura pública otorgada el 10 de enero de 1941 ante el notario don Pedro Fernández Olavarría, protocolo 1.887.

Descripción del inmueble.

Solar edificado con una casa de vecindad.

Se halla situado en Bibao, calle de la Gran Vía, número 20. Superficie, 1.750 m².

Fecha, causa y precio de la trasmisión inmediata anterior.

1.º de enero de 1940. Compra del terreno por el padre del declarante, don Pedro Echevarría Marcaida, a don Nicanor Vidaurrázaga Puente, según escritura que se acompaña. Precio, 236,670 pesetas.

Fecha, causa y precio de la que da lugar a esta declaración.

15 de marzo de 1942. Herencia, al fallecimiento de su padre, don Pedro Echevarría Marcaida.

Deducciones para obtener la base del Arbitrio.

Contribuciones especiales pagadas al Ayuntamiento por ejecución de obras de urbanización, 25.525 pesetas.

Observaciones.

Se solicitó la aplicación de la limitación de cuota establecida en el R. D. L. de 3 de noviembre de 1928.

Las 25.525 pesetas se abonarán como cuota de contribuciones especiales por las obras de urbanización de la calle.

Bilbao, 28 de mayo de 1942.

(Firma) Luis ECHEVARRIA

Providencia.

Bilbao, 1 de abril de 1942.

Pase el expediente al Servicio Auxiliar de Arquitectura de Hacienda para la fijación de valores.

El Secretario,

Informe del Sr. Arquitecto

De los antecedentes y datos consultados, resulta que el terreno de que se trata ocupa una superficie de 1.750 metros cuadrados, equivalentes a 22.540 pies cuadrados, y se halla edificado (casa número 20 de la Gran Vía).

Se le señala el precio de diez pesetas cincuenta céntimos para la transmisión anterior, que tuvo lugar el día 1.º de enero de 1900, y el de cuarenta pesetas cincuenta céntimos el pie cuadrado para la transmisión actual, efectuada el 15 de marzo de 1942.

La apreciación de dichos valores se ha hecho por los siguientes motivos: la anterior, por los datos de las escrituras y los de tasaciones que obran en las dependencias municipales de Arquitectura y de Ensanche; la actual, con arreglo al índice de valores unitarios vigentes, con un coeficiente de un 12 por 100 más, en consideración a la situación del terreno dentro de la calle (ángulo a la plaza de España).

Bilbao, 5 de abril de 1942.

El Arquitecto,

Propuesta de la estimación administrativa.

Los antecedentes que facilita la adjunta declaración jurada; los obtenidos del Registro de la Propiedad; los de procedencia municipal y especialmente las cotizaciones de terrenos de la zona en que está enclavado el de que se trata de valorar, aconsejan se formule la siguiente propuesta para deducir el incremento de valor:

Precio del metro cuadrado en la fecha de adquisición, 135,24 pesetas.

Precio del pie cuadrado en la fecha de adquisición, 10,50 pesetas.

Precio del metro cuadrado en la fecha de transmisión, 521,64 pesetas.

Precio del pie cuadrado en la fecha de transmisión, 40,50 pesetas.
Bilbao, 6 de abril de 1942.

El Jefe de la Oficina Liquidadora,

Providencia.

Bilbao, 6 de abril de 1942.

Pase el expediente a la Junta Administrativa del arbitrio sobre incremento de valor de los terrenos para la fijación de la estimación administrativa de los valores.

El Secretario,

Informe de la Junta Administrativa.

Vista la propuesta de la Oficina Liquidadora, y teniendo en cuenta los datos que le sirven de base, la Junta, reunida en este día, bajo la presidencia de don A. y con asistencia de los señores B. C. y D., acuerda aprobar la propuesta de estimación administrativa, por estimarla ajustada a los valores anteriores y actuales y las disposiciones de la Ordenanza municipal del arbitrio.

Bilbao, 8 de abril de 1942.

V.º B.º: El Presidente,

El Secretario de la Comisión,

Decreto.

Bilbao, 9 de abril de 1942.

Conforme.

Notifíquese al interesado la anterior valoración, para que en el plazo de quince días exponga contra ella lo que a su derecho conveniga, y, caso de existir conformidad, practíquese con arreglo a aquélla la liquidación del arbitrio, que se elevará a la aprobación de la Alcaldía.

Lo manda y firma el señor Alcalde, de que yo, Secretario, certifico.

El Alcalde,

El Secretario,

Diligencia.

Para hacer constar que, notificada en forma la estimación precedente, no se ha presentado contra ella, en el plazo fijado, reclamación alguna.

Bilbao, 30 de abril de 1942.

Informe.

Excmo. Sr. Alcalde Presidente:

Consentidas por el contribuyente las estimaciones de la Junta Administrativa del Arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, se procede a practicar la oportuna liquidación en la forma siguiente, que se eleva a la superior aprobación de V. E., a los efectos procedentes.

	<u>Pesetas</u>
Base tributaria.	
Valor originario del terreno	236.670.—
Valor actual resultante de la comprobación	909.225.—
Incremento.....	672.555.—
Deducción por mejoras permanentes, contribuciones especiales y gastos	25.525.—
Líquido disponible.....	647.030.—

Liquidación.

Representando el precedente líquido imponible un incremento de 273.98 por 100 sobre el valor originario, la liquidación es la siguiente: 25 por 100 del líquido imponible

161.757,50

Nota.—Procede la aplicación del R. D. L. de 3 de noviembre de 1928, tipo del 6,50 por 100 de Derechos Reales sobre el valor actual estimado al terreno de 909.225 pesetas, resultando un límite de cuota líquida exigible de

59.099,62

Total a percibir

59.099,62

Bilbao, 30 de abril de 1942.

El Jefe de la Oficina,

Decreto.

Bilbao, 1.º de mayo de 1942.

Conforme. —Notifíquese al contribuyente en forma reglamentaria, procediendo después a su cobro.

Lo manda y firma el señor Alcalde, de que yo, el Secretario, certifico.

El Alcalde,

El Secretario.

Nota de cobro.

Hecho efectivo el importe de esta cuota, según talón número 43, fecha 10 de mayo de 1942.

El Oficial,

Como puede apreciarse en el ejemplo expuesto, y aun siendo la propia Administración municipal la que, con todos los elementos directos y técnicos, estima a sus efectos el importe límite de la cuota exigible por Derechos Reales a la transmisión del terreno, la minoración del ingreso es del orden de un 63,46 por 100, y este dato constituye por sí el más elocuente comentario de los efectos de la limitación.

Ya puede colegirse de lo que llevo expuesto que mi opinión acerca de la limitación de que trato (sobre todo, desde el punto de vista recaudatorio) es contraria a la misma, y de que soy partidario de que se restablezca la plenitud de aplicación del arbitrio, sin relacionarlo a estos efectos con el impuesto de Derechos Reales, con el cual, en realidad, no tiene más coincidencia que la de formar en la clasificación general de las contribuciones sobre el tráfico patrimonial inter vivos y mortis-causa, pero con bases imponibles y finalidades económicas distintas; y esta opinión mía, compartida por muchos, ha sido también, en ciertos momentos y períodos, la de nuestros legisladores de la materia, conviniendo dejar bien aclarado y sentado, para evitar posibles confusionismos, que el arbitrio de plus valía no es ni ha sido concedido a los Ayuntamientos como un sustitutivo de recargos o participaciones municipales con aquel impuesto.

Esta diferenciación sustantiva y legal entre el arbitrio de plus valía y el impuesto de Derechos Reales constituye un hecho muy importante para argumentar la defensa de nuestra opinión, y por ello hemos de insistir un poco en su examen.

En efecto, nuestro impuesto de Derechos Reales es una contribución sobre el tráfico patrimonial y, además, sobre una serie muy completa de actos, contratos y concesiones, que se aplica a toda la materia gravada, existan o no incrementos de valor y sin tomar en consideración exclusivamente este factor.

En cambio, el arbitrio municipal de plus-valía de los terrenos, aun cuando también pertenece, como ya hemos dicho, al grupo de las contribuciones sobre el tráfico patrimonial, tiene un origen y una característica especial y propia perfectamente destacada.

Se justifica este arbitrio, ello es bien sabido, como un gravamen del incremento del valor de los terrenos (edificados o no), no ganado por sus dueños e imputable, en cambio, a la coyuntura favorable y al carácter de monopolio de la tierra, armonizando mejor su encaje, como recurso de la Hacienda municipal que de la estatal, porque es más clara y fácilmente apreciable en todo caso la conexión entre las instituciones y actividades municipales (ensanches, refor-

mas interiores, aperturas y urbanizaciones de vías públicas, jardines, plazas, parques, saneamiento, alumbrado, aguas, transportes colectivos urbanos, Policía urbana y de Seguridad, Abastos, fomento y protección de intereses, riquezas y actividades locales, etc., etc.), por una parte, y el aumento de valor de los terrenos, por otra.

En cuanto a sus finalidades, fiscales desde luego, lo son también, cuando menos en teoría y propósito, económicosociales, y hago esta reserva en cuanto a estas últimas finalidades se refiere, porque si bien es cierto que por el legislador se esperaba que, gravando estos incrementos, se lograría:

a) Debilitar la propensión del propietario a no construir, en espera del aumento de valor de los terrenos (en los no edificados, naturalmente), con lo cual se atenuaría la penuria de las viviendas.

b) Contener la especulación en la compra-venta de los solares, edificados o no, que encarece la vivienda (especialmente la compra-venta de casas completas y por pisos) y crea, a la par, problemas reflejos muy agudos.

c) El fomento de la construcción de viviendas y el acrecentamiento del patrimonio del Ayuntamiento con bienes de carácter permanente, por la inversión de los rendimientos del arbitrio para estos fines.

En la práctica y, por lo menos, en lo que a Bilbao se refiere (que es lo que yo directamente conozco) y posiblemente en todas nuestras grandes ciudades, hemos visto, en cuanto a las finalidades de los apartados a) y b) que en la realidad las teorías y los propósitos han fallado, porque la especulación inmobiliaria (que las circunstancias hacen normal), determinada como está por una demanda creciente de terrenos edificados o no, limitada por las posibilidades decrecientes de la existencia de los mismos en el término municipal, tiene tales márgenes y ocasiones de beneficio, que el freno de la actual imposición resulta prácticamente nulo. Y en cuanto a la finalidad del apartado c), bien pronto lucharon contra su exclusividad los Ayuntamientos, necesitados siempre de ingresos, y desapareció prácticamente con el R. D. L. de 3 de noviembre de 1928, convirtiéndose el arbitrio en uno más de los recursos ordinarios, que puede aplicarse indistintamente a la realización o cumplimiento de cualquiera de los fines propios de la competencia municipal.

Y, abordado el tema de las realidades, me parece también oportuno destacar cómo también hemos visto quebrarse las especulaciones teóricas sobre su repercusión.

Parece, en efecto, bien claramente natural y simple conseguir

con este arbitrio que peche con él quien obtiene la ganancia, y, sin embargo, salvo en los casos de transmisiones "mortis-causa", vemos todos los días que el arbitrio va a repercutir, en definitiva, sobre los que no la obtienen y que van a ser en su día los usuarios (inquilinos o arrendatarios) de los terrenos (edificados o no), porque es ya corriente que los compradores se hagan cargo del arbitrio (como obligados que están al pago), y si hacen uso de su derecho a descontarlo del precio, el vendedor (sobre quien recae) aumenta el precio del inmueble para cubrirse de aquél y obtener la ganancia líquida que se ha propuesto. Y así en operaciones sucesivas, producto y consecuencia, a la par, de la actual especulación, el arbitrio es uno de los factores de encarecimiento de los terrenos y, en su consecuencia, del precio de los servicios y utilidades de los mismos, con la consiguiente merma del patrimonio de los últimos contribuyentes que resultan ser los usuarios de aquéllos.

Estas consideraciones pueden sugerir tanto la idea de una supresión o desgravación del arbitrio como la de su aumento; pero claro es que los que tenemos la experiencia de estas cosas sabemos que lo primero no produciría el consiguiente reflejo de reducción de precios de venta, sino un aumento de las ganancias de los propietarios, y que en cuanto a lo segundo, y aun teniendo la decisión de establecer tipos muy altos para las transmisiones inter-vivos (que son las reguladoras principales de las valoraciones), que fuesen un freno efectivo para la especulación, al reducir considerablemente sus beneficios y sus oportunidades, es aventurado especular sobre sus resultados prácticos, tanto en el aspecto económicosocial como en el recaudatorio.

Volviendo de estas divagaciones a la realidad de que pretendo ocuparme en este artículo, llegamos a la conclusión de que siendo, como hemos visto, distintas la aplicación y los fines del impuesto estatal de Derechos Reales y del arbitrio municipal de plus valía de los terrenos, en buena teoría económica y, por lo menos, desde el punto de vista municipal, la aplicación del mismo no debiera de sufrir limitaciones o minoraciones influenciadas y reguladas por las cuotas de aquel impuesto en las transmisiones por sucesiones directas entre padres e hijos y en las entre cónyuges.

Tan es esto así, que el propio Estado ha fluctuado entre esta opinión y la contraria, y estas variaciones de criterio las refleja la legislación del arbitrio.

Así vemos que en el proyecto de ley de exacciones locales de Canalejas del año 1910 (7 de noviembre) se proponía la creación de

este arbitrio, con carácter municipal, con un límite máximo para el tipo de gravamen, que llegaba hasta el 50 por 100 del incremento del valor, y sin trato diferencial para los incrementos de valor de aquellas sucesiones, que tributarían como las demás. (En el proyecto de González Besada del año 1918 (16 de julio) se omitía, entre las reformas de exacciones (con referencia al proyecto de 1910), la implantación de este arbitrio, por no considerarla oportuna en aquellos momentos.

Que, cuando por R. D. de 13 de marzo de 1919, se autoriza y concede a los Ayuntamientos la facultad de establecer con carácter ordinario este arbitrio, el tipo de gravamen progresivo que se autoriza llega hasta el límite máximo del 25 por 100 del incremento y no se establece tampoco ninguna especial limitación para gravar los incrementos de valor de las tantas veces mencionadas sucesiones, que vienen obligados como todos los demás incrementos.

Y hasta aquí tenemos la buena y pura teoría de imposición y aplicación concebida por el propio Estado legislador del arbitrio. Pero en la ley de Presupuestos para el ejercicio económico de 1922-1923 (artículo 4.º, párrafo 3.º) se introduce la limitación del arbitrio en las sucesiones, relacionándola con las cantidades que satisfagan por Derechos Reales los herederos.

Sin embargo, este criterio estatal es más tarde modificado y se vuelve al anterior al publicarse e implantarse, por R. D. Ley de 8 de marzo de 1924, el Estatuto municipal y con él la ordenación de las Haciendas locales, para retornar nuevamente al criterio limitativo con el R. D. L. de 3 de noviembre de 1928, a lo que quizás contribuyeron impensadamente las conclusiones de los Congresos Municipalistas de los años 1927 y 1928, pidiendo, entre otras cosas, que se concediese a los Ayuntamientos autorización para conceder bonificaciones en la exacción del arbitrio, análogas a las concedidas por el Estado en las tarifas del impuesto de Derechos Reales.

Pero, en fin de cuentas, quedan bien sentadas, a mi juicio, las variantes estatales de criterio, que, conjugadas con las características y finalidades del arbitrio, permiten llegar a la conclusión de que los Ayuntamientos deben propugnar la teoría de aplicación general del arbitrio sin la limitación de que hemos tratado, aspirando a verla convertida en una realidad de derecho positivo o, cuando menos, a que se varíe el sistema actual, sustituyéndolo por un tipo prudencial de descuento o bonificación sobre la cuota resultante en la liquidación ordinaria del arbitrio, si se desea establecer y conservar, por consideraciones de gobierno del orden de protección económica

del patrimonio inmobiliario familiar, un trato diferencial más suave para los elementos de valor estimulados en las sucesiones directas entre padres e hijos y entre cónyuges. Este procedimiento sería, desde luego, mucho más claro, sencillo y concreto en su aplicación y evitaría equívocos y confusionismos desagradables y perjudiciales.

Comprendo que en este caso quedaría la dificultad del señalamiento del tipo de descuento, y ello bajo el punto de vista recaudatorio es importante, porque si se señala un tipo muy elevado habremos, sí, resuelto la claridad y simplificación del procedimiento de liquidación, pero no el tan interesante de la actual minoración del rendimiento. En este sentido, e inspirándome un poco en el que yo supongo que fué el espíritu que informaba la conclusión de los Congresos Municipalistas antes aludida, me parece como solución la más indicada que se fijase el descuento o bonificación entre los tipos mínimos del 15 por 100 máximo y del 25 por 100 de la cuota del arbitrio resultante, dejando la facultad de graduarlo entre ambos límites a los Ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas fiscales, porque así cabe la estimación de una gama de características locales que sólo están en condiciones de bien apreciarlas los Ayuntamientos respectivos.

Y, puesto ya en el tema el arbitrio, me parece oportuno abordar también lo referente a la fijación trienal de tipos unitarios de valor corriente en venta, que es, asimismo, una de las regulaciones impuestas por el R. D. L. de 3 de noviembre de 1928.

Es muy posible que este sistema vaya bien en aquellos Municipios en que coincidan la uniformidad y estabilidad de los precios de los terrenos con una organización administrativa y técnica modesta y simple; pero en Municipios de importancia del tipo de grandes capitales y ciudades urbanas le falta flexibilidad y son insuficientes sus márgenes para adaptarlo, tanto a la variedad de valores como a la actualidad de los mismos, en los casos y momentos de aplicación del arbitrio.

En Bilbao, por ejemplo, lo estamos viendo constantemente en la práctica, porque, a pesar de que el índice está confeccionado con el mayor cuidado y con la mayor división de zonas dentro de las mismas calles, alamedas, avenidas, etc., ello no es suficiente, porque, al individualizar los terrenos en las transmisiones respectivas, se presentan características muy peculiares de situación, dimensiones, fondos, aprovechamientos y otras que influyen notablemente en el valor de venta y que no pueden ser recogidas y salvadas por los márgenes del 20 por 100 sobre el respectivo valor unitario del índi-

ce, que es de obligatoria aplicación, con perjuicio, unas veces, de los intereses de los contribuyentes, y otras, de la Administración municipal.

En cuanto a la actualidad de los valores del índice citaré, como dato elocuente, el hecho de que en Bilbao, estudiado y preparado mediado el año 1941 por el Servicio Auxiliar de Arquitectura de Hacienda, el índice para el trienio 1942-43-44, el aumento de los precios de venta de terrenos tiene tal ritmo, que perdió actualidad durante el período de confección y tramitación de su aprobación y, sin consumarse ésta, hubo necesidad de confeccionar otro índice, que, además, ha sido aprobado sin reclamaciones, porque con el primero el Ayuntamiento hubiera experimentado una notable minoración en el rendimiento del arbitrio.

De lo que dejo apuntado se ve, pues, bien claramente la importancia que, tanto bajo el punto de vista de la justicia fiscal como del de rendimiento, tiene para algunos Ayuntamientos la obligación de tener que emplear y aplicar el sistema de índice trienal de valores tipos unitarios, máxime cuando tienen montada una buena organización administrativa y técnica de esta imposición y adquirida una experiencia de la misma que permiten, perfecta y holgadamente, realizar, en cada caso y para cada terreno, la estimación de su valor corriente en venta con toda clase de garantías.

Por ello, creo yo que otra de las justas aspiraciones de los Ayuntamientos, y muy especialmente de los que tienen montada aquella buena organización administrativa y técnica de este arbitrio, es la de recabar y obtener la facultad de poder optar entre el sistema de índice trienal o el de estimación directa, y así cada Corporación, apreciando las características del respectivo término municipal y los elementos administrativos y técnicos con que cuenta, escogerá el procedimiento más adecuado y conveniente, sin que puedan ya, como ahora, achacar perjuicios a la rigidez y cumplimiento de los preceptos superiores que regulan la materia.

Y, para resumir y terminar, afirmaremos que si se logra que el Estado, haciéndose cargo de estas legítimas aspiraciones, las recoja en una disposición especial dictada al efecto, se habrá dado un gran paso, que tendrá notable reflejo en las Haciendas municipales.

ANDRES ARANA

Jefe de la Sección de Hacienda
del Ayuntamiento de Bilbao.