

Avalúos Municipales.

Se hablaba ayer en estas mismas columnas de la necesidad de dictar una ley que pusiera fin a los errores y dificultades a que da lugar la fijación de avalúos, y se hacía una estadística de las fuertes rebajas hechas por los diversos juzgados de la capital al conocer de las reclamaciones presentadas ultimamente con este motivo.

El monto de estas rebajas hace presumir indudablemente, debilidad por parte de los magistrados a favor del interés individual.

Pero no sería justo echar sobre ellos solos esta carga.

No todos los avalúos municipales son hechos con datos tan precisos que no den margen a errores en favor de la municipalidad.

La aplicación a toda una propiedad del valor de expropiación de una parte de ella sin tomar en cuenta que la parte expropiada correspondía a edificios y el resto del predio era terreno eriazó, no puede ser una tasación que se aproxime siquiera a la verdad. Hay por una causa semejante, avalúos en que se ha subido cuatro veces el valor asignado dos años antes a la misma propiedad.

Fuera de estos, conocemos casos en que la comisión evaluadora en el comparendo que establece la ley, se ha puesto de acuerdo con el reclamante sobre el menor avalúo, así como también de otros en que la misma comisión ha dejado constancia de que en caso de no acogerse su tasación, estaría dispuesta a aceptar una rebaja de 20 por ciento por los "errores" que pudiera tener el avalúo.

Por otra parte, no es raro que ~~la~~ el fallo de los jueces no esté completamente de acuerdo con la realidad de las cosas, cuando por un lado hay un particular que se defiende argumentando la tasación hecha el año anterior, las ventas efectuadas en la misma calle etc., y por otro lado hay una Comisión Avaluadora que se contenta con presentar una planilla indicando la forma en que se ha hecho el avalúo.

Con perfecta razón se habla, pues, de la necesidad de una ley que no de margen a la repetición de estos errores.

Pero una ley que tienda a hacer del propietario mismo, el primer interesado en que la tasación sea justa.

A este respecto se podrían citar las disposiciones vigentes en algunos países europeos que obligan al dueño a fijar el valor de su propiedad, pero, si dentro del año se presenta comprador por ese precio la municipalidad puede efectuar el negocio.

Una idea de la misma índole, dió lugar en la Convención Conservadora de este año a que se aprobara un acuerdo que dejaba constancia del deseo de que la Caja Hipotecaria tomara como base para sus préstamos la tasación municipal.

Con un sistema semejante, se ahorrarían, indudablemente, muchas de las reclamaciones de avalúos. La mayoría de los dueños tendrían verdadero interés en que, al menos, la tasación fuera justa.

Pero ahora, ¿qué sucede?

Cada año tiene lugar ante los tribunales una verdadera lucha entre el interés del propietario y el de la Municipalidad. Y en esta lucha no es esta la que lleva la mejor parte.

Mientras se renueve esta contienda siempre triunfará el interés privado, porque se el más interesado en defenderse.

Lo importante, pues, es suprimir estas cuestiones, dictando una ley que tienda a hacer que la Municipalidad no sea la única interesada en que haya una buena tasación urbana.