

Comentario crítico sobre la valoración racional

por el profesor D. JOSÉ LLOVET MONT-ROS

I.—JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DEL COMENTARIO

HEMOS podido observar repetidamente cómo el que se inicia en el estudio de la Valoración Agrícola, deseoso de encontrar el camino que le permita resolver los delicados problemas valoratorios que la práctica plantea, al principio, al dar con las abundantes fórmulas de valoración racional que se citan en los tratados, cree haber encontrado la llave mágica que en adelante le permitirá determinar con precisión matemática el valor, tal como parece desprenderse a primera vista de las fórmulas y de los ejemplos que se intercalan en los textos; y sin embargo, más tarde, a veces, esta idea, deja paso al escepticismo, al darse cuenta de las enormes discrepancias a que llega en la valoración, comparando sus resultados con los precios que se pagan en el mercado por los bienes cuyo valor trata de calcular.

Parecióle al principio que con las fórmulas que se le suministraban podría llegar a medir el valor con la misma precisión, que, con las fórmulas que le facilitó la geometría, podía medir la superficie o el volumen de una figura o de un cuerpo cualquiera. Existen entre ambas medidas, diferencias fundamentales que no pueden ser perdidas de vista y que, en épocas de inestabilidad económica como las que atravesamos, se hacen todavía más perceptibles y adquieren mayor trascendencia, motivo por el cual hemos creído que podía ser oportuna la publicación en ANALES, de este comentario crítico acerca de la valoración racional.

Al perito, de un modo general, se le requiere para que emita juicio acerca de la cantidad de moneda que en un momento dado puede atribuirse a un bien o a un servicio que, por sus marcadas características de individualidad o de bien futuro, no tiene un precio

explícito en el mercado. Sin entrar en casos especiales que nos llevarían demasiado lejos (1), nos limitaremos aquí a considerar la valoración predial en un sentido amplio, sin perder de vista que la medida exacta del valor, que es el precio, para una finca cualquiera, en unas determinadas condiciones y en un momento dado, únicamente lo fija con exactitud la operación de compra-venta. La labor del perito, la valoración, no tiende a otra cosa ni tiene otro objeto, que el de prever lo que será o lo que debería ser este precio.

Pues bien. Una primera dificultad con la que tropezará, será ya,

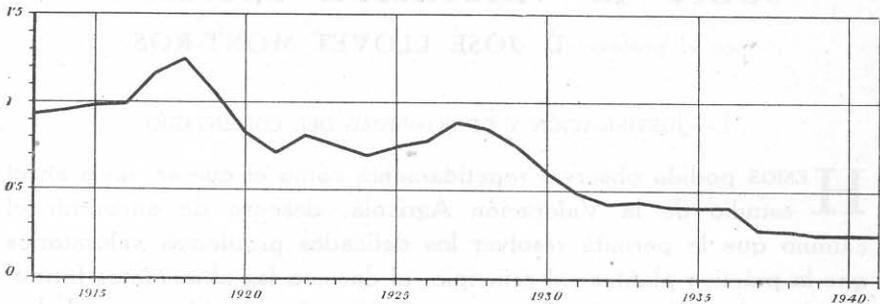


Gráfico n.º 1

Variación del valor oro de la peseta, tomando el dólar como base. (Datos extraídos del Boletín Oficial de Estadística del Ministerio del Trabajo.)

la falta de estabilidad del propio signo monetario que ha de utilizarse para expresar el valor (Gráfico n.º 1); pero aparte de eso, se encontrará con que, no sólo en un momento dado las distintas tierras alcan-

(1) Se le pide unas veces que emita juicio sobre el precio que en un momento dado puede atribuirse a una finca u otro bien agrícola cualquiera —aguas, edificios, plantaciones, etc.—, con miras a una operación de compra-venta, a una partición de bienes, al establecimiento de un contrato, a un préstamo hipotecario, a una expropiación forzosa, etc., etc.

Se le pide otras veces que valore las rentas que se pueden esperar de la realización de determinadas mejoras —obras de riego, de saneamiento, distribuciones parcelarias, vías de comunicación, edificaciones, etc.— para poder apreciar y decidir acerca de la conveniencia de las mismas, para distribuir equitativamente su coste entre los beneficiarios, para calcular la indemnización a pagar al arrendatario que la realizó, etc., etc.

En otras ocasiones se le requiere para que fije el valor actual de determinados derechos (cánones enfiteúticos, pensiones vitalicias, etc.) o de determinadas cosechas pendientes.

En otros momentos se le encomienda la estimación de los daños sufridos por calamidades o a causa de un siniestro cualquiera.

Otras veces se le pide que establezca los valores que habrán de figurar en un balance de fin de ejercicio o de liquidación de empresa...

Y todavía, aparte de esto, el Estado reclama otras veces el servicio del perito para que establezca unas bases justas sobre las que pueda apoyar la tributación fiscal...

zan precios distintos cual corresponde a la distinta utilidad que pueden reportar a su propietario, sino que se encontrará además con que las oscilaciones experimentadas por los precios de distintas clases de tierras durante un mismo período llegarán a alcanzar límites extraordinariamente variables entre sí. Así por ejemplo, tomamos como período de comparación el que va de los años 1936 a 1941 y podemos observar que, si los precios de las tierras hubieran evolucionado según lo que oficialmente ha sufrido de oscilación el valor oro de la peseta, el índice del valor de las tierras en 1941 sería de 168, haciendo igual a 100 el precio en 1936, y en realidad si bien hemos podido comprobar en algunos casos índices de oscilación bastante aproximados a éste, por ejemplo en terrenos de secano de La Segarra, alejados de población y cultivados casi exclusivamente a base de trigo con barbecho (tierras que antes no alcanzaban las 1.000 pesetas por Ha. se han vendido ahora por 1.500 pesetas), durante este mismo período hemos podido comprobar cómo las buenas tierras del llano de Vich y del llano del Alto Ampurdán, por ejemplo, cultivadas a base de cereales y leguminosas con intensa ganadería, han alcanzado oscilaciones que elevan su índice de precio para 1941 hasta a 250 y 300 (tierras que valían antes de 5 a 8.000 pesetas Ha se han llegado a vender en 1941 hasta 20.000 pesetas y más), y en otras comarcas más cercanas de Barcelona, dedicadas a cultivos hortícolas y frutícolas, hemos podido apreciar precios en 1941 que comparados con los de 1936 alcanzan índices de hasta 400 y 500 (tierras que se pagaban antes a 15.000 y 20.000 pesetas se han llegado a vender en 1941 por 70.000 y 80.000 pesetas Ha.).

Y a centenares serían los casos que dentro de esta extensa gama, podríamos señalar.

En vista de tantas discrepancias como podrían citarse en la oscilación de los precios, cabe preguntar: ¿Puede el perito, con los métodos racionales de valoración, prever siempre el precio de mercado? ¿Qué precauciones deberá tomar en todo caso?

Veamos primero cuáles son los procedimientos generales de valoración y cuáles concretamente los fundamentos de la valoración racional para poder luego, fundadamente contestar a las preguntas formuladas.

II.—PROCEDIMIENTOS GENERALES DE VALORACIÓN Y FUNDAMENTOS
DEL MÉTODO RACIONAL

En cualquier caso, para llegar a la determinación del valor, el perito puede seguir distintos caminos:

Puede apoyarse en lo que se pagó por la finca en cuestión en épocas anteriores. Con tal proceder la dificultad estriba en conocer exactamente las circunstancias especiales que motivaron el precio anterior por una parte y por otra en conocer el aumento o disminución del valor experimentado por las fincas, por motivos intrínsecos y extrínsecos; es decir, la dificultad está en precisar el factor por el cual debe multiplicarse el precio anterior conocido, para llegar al precio futuro que debe preverse.

Puede apoyarse en elementos fácilmente determinables, la renta contractual (en casos de arrendamiento o de aparcería) o el producto bruto vendible (en todos los casos), conceptos que guardan relación más o menos directa con el valor de las fincas, y resolver a base de una comparación. Para ello, a base de otras fincas análogas de las cuales además de aquel elemento básico de comparación conozca el precio de venta reciente, determina la relación que existe entre este precio y el valor del elemento de comparación. Este factor, al multiplicar la renta contractual o el producto bruto vendible de la finca a valorar, da su precio en el mercado. La dificultad reside aquí por un parte en precisar el justo

valor del factor $\frac{\text{precio de mercado}}{\text{renta contractual}}$ o $\frac{\text{precio de mercado}}{\text{producto bruto vendible}}$ (1)

y por otra parte, otra dificultad está en precisar la importancia de las rectificaciones a que pueden dar lugar las características especiales de cada finca.

Puede apoyarse en la medida de la extensión de cada una de las categorías de tierras que dentro de la finca pueden ser consideradas y aplicarles luego a cada una de ellas el precio unitario que, para aquella clase de tierras, es normal en las transacciones realizadas en la comarca. La dificultad está aquí por una parte, en precisar los

(1) Recuérdese para tener idea de ello que en las tablas establecidas por Laur, que contienen el factor $\frac{\text{valor de rendimiento}}{\text{producto bruto vendible}}$ para cada tipo de finca, clasificadas éstas por su amplitud y por su situación según los cantones de Suiza, aparecen factores que oscilan entre 1 y 6, lo cual da perfecta idea de la imprecisión en la determinación del valor.

precios unitarios, puesto que existe una gran complejidad de caracteres cualitativos que han de entrar en línea de cuenta —estructura y composición del suelo, profundidad, configuración, inclinación, orientación, situación, etc., etc.—, pero además ocurre por otra parte que el precio varía con la extensión de la finca, con la forma y agrupación de las parcelas, con la proporción según la cual están agrupadas estas parcelas, con los edificios de que disponen, con la situación de estos edificios, etc., etc.

Ante los inconvenientes que ofrecen los métodos expuestos, que son los que utilizan los peritos prácticos, y que son llamados, de un modo general, *métodos empíricos*, los economistas se han esforzado buscando métodos que ofrecieran mayor garantía y nos han presentado los *métodos analíticos*, pomposamente calificados también de *racionales*.

Al observar las características de las fincas rústicas nos damos cuenta en seguida que no estamos frente a una materia prima con precio normal en el mercado, ni frente a ningún producto que se pueda consumir y desaparecer, sino que nos encontramos ante un bien cuya utilidad radica en los beneficios o mejor dicho en las rentas que puede permitirnos obtener. De ahí nació la idea de admitir que el valor actual de una finca cualquiera, ha de ser igual a la suma de valores de todas estas rentas futuras que puede proporcionar, descontada cada una de ellas al momento actual según la fórmula general de descuento:

$$Va = \frac{(1+r)^n}{Vn}$$

que, aplicada al caso de las fincas agrícolas, y llamando Va al valor de la finca y $R_1, R_2, R_3 \dots R_n$ a las rentas futuras que pueden esperarse en los años 1, 2, 3, ... n, daría

$$Va = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \frac{R_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

cuya expresión general sería

$$Va = \sum \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

pero naturalmente tratándose de fincas rústicas, de bienes de los cuales cabe esperar infinitas rentas, el problema así planteado es de muy difícil resolución, motivo por el cual, a pesar de que estas rentas sean variables de un año con otro, se ha buscado partir de promedios que pudieran considerarse más o menos fijos, con lo cual se

llega a los tres principales casos a los que con ligeras variantes pueden asimilarse todos los demás:

1.º De la finca a valorar puede esperarse un número ilimitado de rentas anuales que se estiman como de valor medio constante (es el caso de una finca explotada a base de plantas anuales en monocultivo o en alternativa ya ordenada). Existiendo una renta cada año y siendo constante el valor de R , es fácil simplificar la fórmula general. En efecto

$$V_a = \frac{R}{(1+r)^1} + \frac{R}{(1+r)^2} + \frac{R}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R}{(1+r)^\infty}$$

lo cual constituye una serie de valores entre los cuales existe una relación constante $\frac{1}{1+r}$ y cuyo límite es cero (cuando $1+r$ se eleva a ∞). En estas condiciones la suma de todos los términos es igual al primer término partido por 1 , menos la razón.

$$V_a = \frac{\frac{R}{1+r}}{1 - \frac{1}{1+r}} = \frac{R}{r} \quad [1]$$

es la fórmula corriente de capitalización.

2.º De la finca a valorar pueden esperarse sólo un limitado número de rentas anuales cuyo valor medio, puede considerarse constante (es el caso de una plantación de frutales o de plantas arbustivas, es el caso de una renta vitalicia, etc.). Existen aquí una serie de valores cuyo valor medio puede llegar a considerarse constante durante un determinado período que durará sólo hasta el año n .

$$V_a = \frac{R}{(1+r)} + \frac{R}{(1+r)^2} + \frac{R}{(1+r)^3} + \dots + \frac{R}{(1+r)^n}$$

lo cual constituye también una serie de valores que guardan entre sí una relación constante $\frac{1}{1+r}$, cuyo último término es $\frac{R}{(1+r)^n}$.

En este caso, las matemáticas nos dicen que la suma es igual al último término multiplicado por la razón, menos el primero, dividido, todo ello, por la razón menos 1 , o sea:

$$V_a = \frac{\frac{R}{(1+r)^n} \times \frac{1}{1+r} - \frac{R}{1+r}}{\frac{1}{1+r} - 1} = R \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \quad [2]$$

3.º Del bien a valorar cabe esperar rentas que pueden considerarse de valor constante, pero a obtener sólo de p en p años. Es el caso, por ejemplo, de un terreno explotado con chopos que sólo cada quince o veinte años da un producto. En este caso el problema se presenta bajo otra forma: llamando p el número de años que transcurren entre dos rentas consecutivas:

$$Va = \frac{R}{(1+r)^p} + \frac{R}{(1+r)^{2p}} + \frac{R}{(1+r)^{3p}} + \dots + \frac{R}{(1+r)^{\infty p}}$$

y aquí análogamente el primer caso, la suma de todos los términos es:

$$Va = \frac{R}{(1+r)^p} \frac{1}{1 - \frac{1}{(1+r)^p}} = R \frac{1}{(1+r)^p - 1} \quad [3]$$

En cualquiera de los tres casos, si la producción de rentas sólo empieza a partir de un determinado número de años (m), se calculará el valor actual del mismo modo, pero multiplicado el resultado por $\frac{1}{(1+r)^m}$. Es decir, se descuenta, además, por este nuevo concepto.

Sea como fuere, bajo una u otra de las tres fórmulas, se procura presentar el caso de la finca o del bien a valorar y con ello se resuelve la valoración.

Tal es el fundamento de los llamados métodos analíticos, que comprenden siempre, por consiguiente, dos operaciones distintas:

a) Determinación del valor medio de las rentas (anuales o periódicas, temporales o perpetuas, mediatas o inmediatas), atribuibles a la finca en cuestión.

b) Capitalización de estas rentas, o sea descuento de las mismas a la fecha actual.

III.—DISCREPANCIAS QUE EXISTEN ENTRE LA REALIDAD Y LOS ESQUEMAS TEÓRICOS QUE SUPONEN LAS FÓRMULAS DE LA VALORACIÓN RACIONAL

En la valoración racional, pues, según acabamos de ver, se considera siempre la finca como un bien capaz de dar una renta media, fija, que según los casos es anual o periódica, temporal o perpetua, mediata o inmediata.

A uno u otro de estos esquemas, al que más semejanza ofrezca, se refiere el caso estudiado, con objeto de poderlo resolver fácilmente

con la ayuda de las matemáticas aplicando las fórmulas básicas transcritas. Hasta aquí la cosa no tiene duda.

Lo que conviene aclarar es hasta qué punto la valoración racional ofrece garantía de prever con exactitud el precio de mercado de una finca rústica, y, en todo caso, qué precauciones conviene tomar.

La utilidad de una finca depende, no cabe duda, de las rentas futuras que puede proporcionar y parecería, por lo tanto, que, comprador y vendedor, habrían de coincidir en apreciar que el precio justo es el equivalente a la suma de las rentas futuras descontadas a la actualidad. Un efecto comercial antes de su vencimiento puede ser descontado, y determinado exactamente su valor al momento actual. Si con las fincas fuera posible hacer lo mismo, cual suponen las fórmulas indicadas, no cabría duda que el método racional de valoración permitiría la previsión del precio de mercado con exactitud matemática. Pero las cosas no ocurren así, porque, por una parte, la realidad no es tal como la suponen los esquemas de fácil resolución a que responden las fórmulas indicadas, y por otra parte, porque influyen muy a menudo en las decisiones de comprador y vendedor, elementos de juicio que no están ni pueden estar representados en las citadas fórmulas. En varios órdenes de ideas, existen discrepancias considerables entre los supuestos teóricos y la realidad.

Veamos, pues, cuáles son estas discrepancias que constituyen las principales causas de error del método.

Estas discrepancias proceden, unas, de la forma bajo la cual las fórmulas suponen que se presentan las rentas y los tipos de descuento, y otras, de la existencia de conceptos que influyen en la realidad y que no están representados en las fórmulas.

Estudiémoslas separadamente.

A.—*Discrepancias derivadas de la forma bajo la cual las fórmulas suponen que se presentan las rentas y los tipos de descuento*

Son dos los factores que entran en línea de cuenta: *la renta futura* y el *% de descuento*.

La valoración racional supone que estos dos factores pueden ser determinados con exactitud y que se mantienen fijos y estables, por lo menos en su valor medio, hasta el infinito o hasta el final del período en los casos de rentas temporales.

En realidad nos encontramos con que ni es cómoda la determinación de su valor medio referida a una época dada, ya pasada, ni

se mantiene fijo este valor medio hasta el infinito. El supuesto de la fórmula únicamente podría realizarse si las variaciones que experimentan fueran provocadas tan sólo por pequeñas causas accidentales e independientes, en forma tal que se compensaran unas con otras. En tales condiciones, representadas gráficamente, rentas y % de descuento, podríamos, para cada concepto, interpolar una línea recta paralela al eje de las abscisas que representaría el valor medio. Sin embargo, es a todas luces evidente que la realidad no es ésta ni mucho menos. Nos encontramos con que una gran diversidad de circunstancias imposibles de prever, pequeñas y grandes causas más o menos dependientes unas de otras, provocan variaciones considerables, de carácter accidental unas veces, de carácter cíclico otras, y de carácter secular otras, motivo por el cual puede afirmarse que para el porvenir, lo mismo que ha ocurrido en el pasado, la línea que pretenda representar el valor medio de las rentas o los % de descuento, no será nunca una recta paralela al eje de las abscisas, sino que será un curva irregular, en condiciones tales que resulta una quimera pretender prever con exactitud la renta o el % de descuento probables, para el futuro, tal como en realidad exigiría el método racional de valoración.

Poco haría falta insistir sobre el particular para convencer de la certeza de tal enunciado. Sólo con objeto de dar una idea de la amplitud que llegan a alcanzar estas discrepancias, punto de trascendental importancia para la valoración, seguiremos adelante en estos comentarios, y estudiaremos separadamente cada uno de los factores que intervienen en la fórmula: renta, y % de descuento.

a) *Las Rentas futuras.*—Para su determinación, el perito lo único que puede hacer es calcularlas tomando por base el promedio de lo ocurrido en la finca a valorar durante unos cuantos años pasados, a ser posible durante el último decenio o por lo menos el último quinquenio. Si se trata de una valoración potencial, los datos los toma de fincas vecinas que tengan ya hecha la transformación fundiaria que ha de permitir una renta superior en la finca a valorar. Pero siempre se funda en datos podríamos decir históricos con los que el perito calcula que, a su juicio, habrá de ser la renta futura.

No cabe hacer otra cosa, y sin embargo, aun en el caso de disponer de abundancia de datos y de observar la más completa escrupulosidad estadística:

—ni puede afirmar con certeza que haya determinado la verdadera renta media referida al período estudiado,

—ni tendrá nunca elementos de juicio suficientes para calcular, a base de ella, la renta futura, que por lo demás, no será tampoco constante, sino variable, según quedó ya enunciado.

Analícemos separadamente estos dos enunciados:

Decimos en primer lugar que *no puede nunca afirmarse con certeza que se haya determinado la verdadera renta media, referida a un período pasado.*

En efecto: la determinación analítica o racional de la renta se funda en la resolución de la siguiente ecuación:

$$P. b. v. = (\Sigma G. a. + \Sigma A. + \Sigma C. + \Sigma R. + \Sigma I + \Sigma T + Bi) + Rt$$

en la cual

Rt, es el valor a despejar, conocidos los demás.

P. b. v., se sustituye por la suma de los productos anuales vendibles.

- Σ G a, por la suma de gastos anuales en concepto de materias primas y materiales consumidos en la producción.
- Σ A, por la suma de gastos en concepto de anualidades de amortización.
- Σ C, por la suma de gastos en concepto de conservación de mobiliario vivo y muerto y de los edificios.
- Σ R, por los gastos en concepto de cuotas de seguro (para los riesgos asegurados) sumados a las reservas que ha de ser prudente hacer para cubrirse de los riesgos no asegurados y de los no asegurables.
- Σ I, por la suma de gastos en concepto de intereses devengados por los capitales de explotación.
- Σ T, por la suma de gastos en concepto de retribución del trabajo.
- Σ Bi, por el beneficio industrial, que viene a ser la remuneración del empresario, como tal.

Y en esta ecuación tenemos unos elementos, el primer término por una parte y por otra algunos de los conceptos del segundo término —gastos anuales, amortizaciones, conservación de mobiliario y de los edificios, seguro de los riesgos asegurables— cuya determinación exacta referida a unos años determinados, podrá ser difícil, pero posible en definitiva, si se dispone de suficiente documentación, porque se trata de *valores reales*. Hay sin embargo los elementos restantes que en la casi totalidad de los casos, sobre todo en agricultura familiar, serán parcial o totalmente *valores calculados*, gastos que el

agricultor no ha pagado en realidad —riesgos no asegurables, servicio de los capitales de explotación, remuneración del trabajo y beneficio industrial— y que el perito ha de fijar según su criterio: los riesgos no asegurables según la frecuencia con que se presenten en la zona las calamidades previstas, el servicio de los capitales de explotación según el interés corriente de la comarca, el trabajo manual según los jornales que se pagan en la localidad, el beneficio industrial según el que realizan en la comarca las fincas de tal tipo.

Y si el perito no es muy experto, es muy fácil cometer errores al fijar estos valores calculados:

Para los riesgos no asegurables —sequía, heladas, inundaciones, plagas, etc.— no sabrá nunca concretamente qué cifra adoptar; precisamente por esta incertitud son riesgos no asegurables.

Para los % de interés, se encontrará con que el interés que se cobra en los Bancos por el dinero pedido a préstamo es muy distinto del que dan por el capital dejado en depósito, y si se siente inclinado a tomar este último por ser el que obtendría por ejemplo no destinando el dinero a la explotación agrícola y depositándolo en un Banco, desde otro punto de mira, puede parecerle más lógico inclinarse hacia el otro porque aquél es el % que le costaría el dinero si tuviera que recurrir a una entidad de crédito para realizar la explotación.

Para el coste del trabajo en las fincas de carácter familiar podrá tomar por comparación el precio a que se pagan los jornales en la comarca, pero el rendimiento del personal asalariado difícilmente es comparable en duración, en rendimiento y en calidad, con el que realizan el empresario y su familia, y no cabe duda que éstos no se conformarían con sólo una remuneración igual a la de un asalariado.

Respecto al beneficio industrial, finalmente, es decir, respecto a la remuneración del trabajo directivo y más propiamente del empresario como tal, se le indica al perito unos porcentajes referidos al capital circulante o de explotación, o mejor puede calcularlos, en cada caso, por comparación con lo que ocurre en fincas análogas cuya renta justa sea conocida, pero siempre la incertitud más absoluta domina este último punto, pues falta saber lo que es precisamente la renta justa (sólo es posible en tales casos apoyarse en lo que ocurre en fincas dadas en arrendamiento).

Añadiendo a todo esto una idea sobre la importancia que tienen estos valores calculados, se comprenderá su trascendencia y el volumen de error a que pueden conducir. Para dar esta idea, tomaremos

como base los resultados obtenidos en los años 1933-35 en las 28 empresas agrícolas estudiadas en el artículo que publicamos, en colaboración con don José M.^a Riu, en el volumen IV de *Arxius* de la Escuela Superior de Agricultura de Barcelona. Referiremos los resultados de cada una de ellas a la extensión media cultivada por cada hombre adscrito con carácter fijo y tendremos en promedio:

	Por hombre	Por 100
Valor total del «producto bruto vendible» ...	5,319.75	100
Suma total de los gastos que constituyen valores <i>reales</i> ...	2,202.63	41,4
Suma total de los gastos que constituyen valores <i>calculados</i> ...	2,224,55	41.9
Renta territorial ...	892,57	16.7

O sea que los valores calculados (trabajo manual y directivo e intereses de capitales) representan aquí tanto volumen como los valores reales y no se pierda de vista todavía que se trata de una época en la que el beneficio industrial en las empresas agrícolas era prácticamente nulo y en algunos casos hubiera resultado incluso negativo si se hubieran contado los jornales del empresario al precio de mercado. Esto quiere decir que referidos estos mismos cálculos al momento actual, la proporción de valores calculados sería todavía más elevada.

Sea como sea, al lado de estas cifras, la renta representa siempre una cantidad exigua, y los errores cometidos en la apreciación de los valores calculados, que se transmiten naturalmente íntegros a la renta, referidos a ésta, vienen multiplicados en importancia y trascendencia. En efecto; no será raro cometer un error que vaya desde -5% a $+5\%$ en la apreciación de los valores calculados y sin embargo nos encontramos, en el promedio de los 28 casos estudiados, con que esta oscilación del 10% (5 en más y 5 en menos) de los valores calculados, referida a la renta, representa una oscilación del 25% lo cual es ya de suma trascendencia. (Gráfico n.º 2.)

Y nadie puede garantizar que no comete errores de esta clase: De jornal al empresario; ¿10 pesetas, 11 pesetas? De interés a los capitales; ¿5%, 5,5%? ¿Quién precisará tanto? Y sólo representa todo ello una oscilación del 10% . Y en el cálculo del beneficio industrial, en la remuneración del empresario como tal, las dudas serán siempre de mayor importancia. ¿Quién puede precisar lo que corresponde a beneficio industrial y lo que a renta de la tierra? ¿lo

que se ha conseguido por habilidad del empresario y lo que se ha conseguido por las mejores condiciones de la finca? O inversamente, ¿quién puede precisar lo que se ha perdido por imprevisión del empresario y lo que se ha perdido por falta de condiciones de la finca?...

No es necesario seguir adelante y podemos ya afirmar que nunca será posible tener la garantía de haber llegado a determinar en su

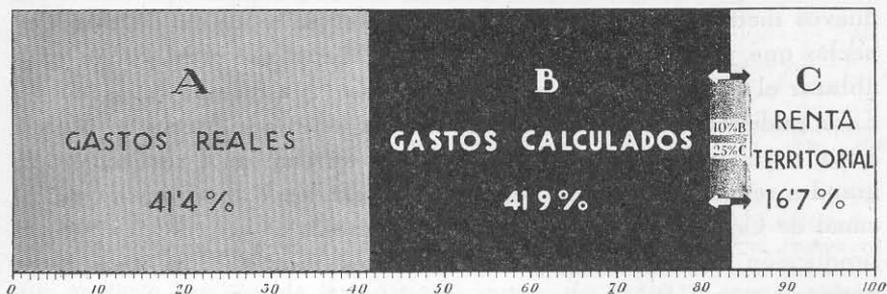


Gráfico n.º 2

Distribución del valor del producto bruto vendible entre gastos reales, gastos calculados y renta territorial, referido a los años 1933-35, en promedio para las 28 fincas estudiadas. (Datos extraídos del artículo publicado en el volumen IV de «Arxius».) Obsérvese cómo un error del 10 % cometido al apreciar los gastos calculados, se transforma en un error equivalente al 25 % de la renta territorial.

valor absoluto la verdadera renta media de una finca ni tan sólo referida a un período pasado acerca del cual dispongamos de la más abundante documentación estadística.

Pero hay más. Aunque fuera posible llegar a determinar la renta media obtenida durante un período dado, nos encontraríamos luego con que no existen elementos de juicio suficientes para calcular, a partir de ella, la renta futura, porque la renta no se mantiene fija ni en su valor medio, sino que va experimentando oscilaciones de todos los órdenes, accidentales, cíclicas y seculares, imposibles de prever, debidas a infinidad de causas, grandes y pequeñas, capaces de influir en muy distintos sentidos.

Una simple ojeada hará resaltar la importancia que han de tener sobre la renta, por una parte las variaciones ocurridas en la ordenación de la producción y por otra las variaciones que sólo afectan a detalles del sistema de producción.

Variaciones en la ordenación de la producción se producen en todas las comarcas. Las variantes exigencias del mercado han hecho que muchas comarcas catalanas intensificaran la producción de fo-

rajes para dar cabida a una más intensa ganadería; han hecho que comarcas tradicionalmente dedicadas a la cría del ganado caballar como el Ampurdán y Cerdaña cedieran amplio puesto al ganado vacuno desde hace muchísimos años y temporalmente ahora, volvieran a dedicar otra vez especial atención a los équidos; han hecho que algunas zonas del Bajo Ampurdán se lanzaran primero, abandonaran luego, para volver a intensificar otra vez ahora, el cultivo del arroz... Los nuevos medios de trabajo y los nuevos elementos de producción han hecho que parte de La Segarra pudiera abandonar el barbecho para abrazar el cultivo continuo; han hecho que los arroceros del Delta del Ebro pudieran llegar a cultivar gracias a los trigos precoces, trigo y arroz en un mismo año sobre un mismo terreno... La realización de grandes regadíos ha hecho posible la riqueza de la zona regada por el canal de Urgel... A cada uno de estos cambios en la ordenación de la producción, corresponde, no cabe duda, un cambio de la renta, y no podemos prever los que ocurrirán en el futuro.

Pero no precisa llegar a cambios en la ordenación de la producción; bastan variaciones de detalle dentro del sistema de producción seguido, para alterar la renta obtenida; variaciones en los rendimientos, en los precios, en el coste de producción.

La variabilidad de los rendimientos es, en tal orden de ideas el primer concepto capaz de alterar las rentas. Los rendimientos varían, y no podemos prever hasta qué punto los descubrimientos científicos

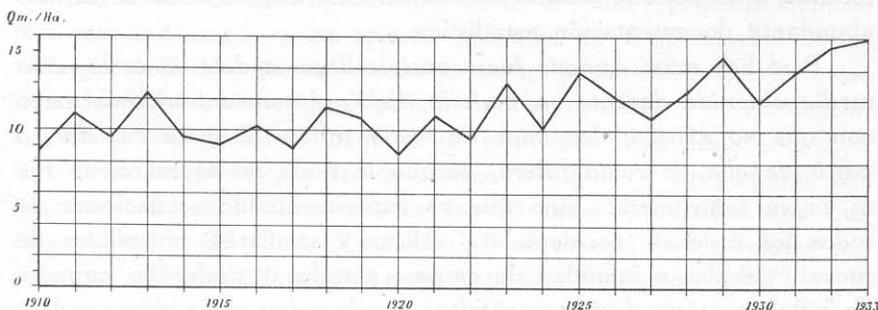


Gráfico n.º 3

Oscilación experimentada por el rendimiento medio del trigo en Italia durante los años que se indican (según datos procedentes de estadísticas oficiales). Obsérvese la neta tendencia al alza que se acusa durante los últimos años a consecuencia de la Batalla del grano.

llegarán a permitir en el futuro, incrementos cada vez mayores. Como ejemplo perfectamente estudiado, digno de ser transcrito y suficientemente revelador acerca de estas posibilidades, recordamos el incre-

mento de rendimiento medio nacional conseguido en Italia con el trigo, gracias a los múltiples medios de acción puestos en juego con motivo

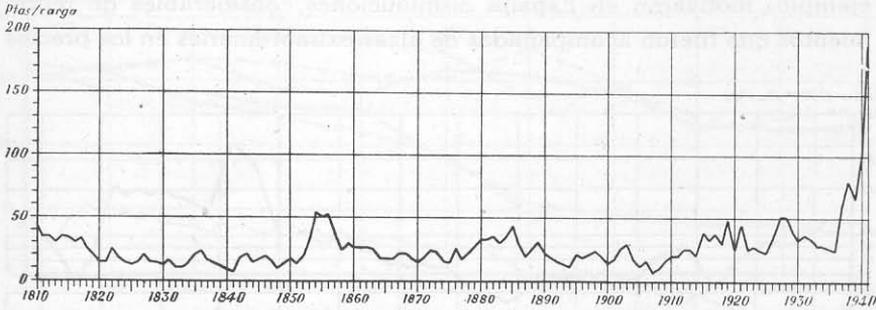


Gráfico n.º 4

Oscilación del precio del vino en pesetas por carga, en el Panadés, desde el año 1810 hasta la fecha (según datos iniciales de M. Raventós, completados por otros de P. J. Girona y por otros finalmente facilitados por el Ingeniero Agrónomo don Cristóbal Mestre). Obsérvese el efecto que sobre el precio de este producto han ejercido las relaciones comerciales (1810-17, fuerte exportación a América; 1888-89, prohibición de importar alcoholes de Alemania; 1933-36, trabas impuestas a la exportación a Francia), las guerras (guerras en el exterior, 1914-18, y 1940-41; guerras en el interior, 1937-38) y las plagas importantes (oidium, 1853-57; mildiu, 1883-86).

de la batalla del grano iniciada durante el tercer decenio del presente siglo. (Véase gráfico n.º 3.)

Las variaciones en los precios tienen asimismo una importancia



Gráfico n.º 5

Oscilación del índice del valor medio de los productos agrícolas en los Estados Unidos, del año 1800 hasta el año 1933 (1914=100) (según datos recopilados en publicaciones de la Estación Experimental Agrícola de la Universidad de Cornell). Obsérvese el efecto ejercido por las guerras napoleónicas al principio, por la llamada segunda guerra de la independencia después (1813-1816), por la guerra civil más tarde (1861-65) y por la guerra europea finalmente (1914-18).

considerable, y estas variaciones pueden ser motivadas por causas variadísimas, capaces de influir de muy distinto modo sobre las rentas.

Unas veces los incrementos en los precios son consecuencia de disminuciones en los rendimientos (las invasiones del óidium y del mildiu, por ejemplo, motivaron en España disminuciones considerables de rendimientos que fueron acompañadas de alzas extraordinarias en los precios

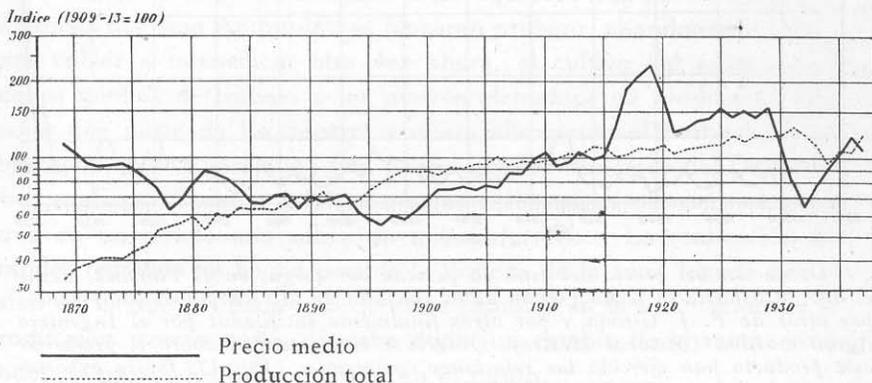


Gráfico n.º 6

Indices de la cantidad total de productos agrícolas obtenidos y del precio medio alcanzado en los Estados Unidos durante un período de setenta años (según datos extraídos de publicaciones del Departamento de Agricultura de Washington). Obsérvese cómo no siempre ocurre que los precios bajan al incrementar la producción, a pesar de que se tienda a ello en muchas ocasiones.

del vino). Se registran sin embargo alzas y bajas considerables en los precios, debidas a guerras en el país o en el extranjero, a cambios en las relaciones comerciales con otros países, etc. (véase gráficos núms. 4, 5 y 6), y fácil es comprender la trascendencia que tiene ello sobre la renta por cuanto estos precios variables, se han aplicado en tales casos a años de producción normal. En otras ocasiones, los precios se mantienen altos, gracias a una intensa protección aduanera y podrían bajar bruscamente si cambiaran las directrices del gobierno. El trigo, por ejemplo, que en 1925 tenía un precio aproximadamente igual en los países exportadores e importadores, diez años más tarde acusaba diferencias extraordinarias a consecuencia de estas medidas de gobierno por parte de los países importadores europeos. (Véase el gráfico número 7). Por lo demás, no todos los productos experimentan en un mismo período oscilaciones de idéntica cuantía; las preferencias del público u otras mil causas tan difíciles de prever como las ya citadas, hacen que los precios de unos productos sufran oscilaciones más acentuadas que otros. En España por ejemplo, las substancias alimenticias de origen animal han acusado aumentos mucho más considerables que

las sustancias alimenticias de origen vegetal y que las bebidas y otros alimentos. (Véase gráfico núm. 8.)

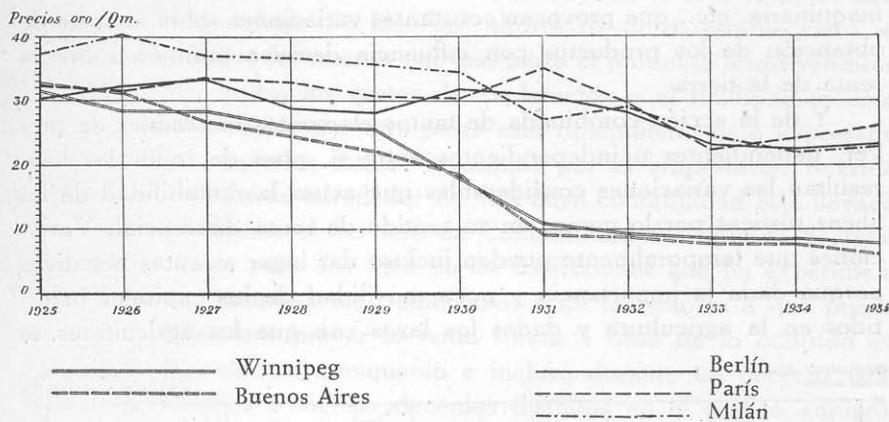


Gráfico n.º 7

Oscilación de los precios en francos, oro por quintal métrico en dos mercados de países exportadores y en tres mercados de países importadores, durante un mismo período (según datos extraídos de publicaciones del Instituto Internacional de Agricultura). Obsérvese cómo se han mantenido los precios en los mercados importadores europeos gracias a medidas de protección aduanera, a pesar de la caída experimentada a partir de 1929 en los países americanos exportadores.

Por su parte, finalmente, oscilan también considerablemente los gastos de producción (coste de las materias primas consumidas, mano

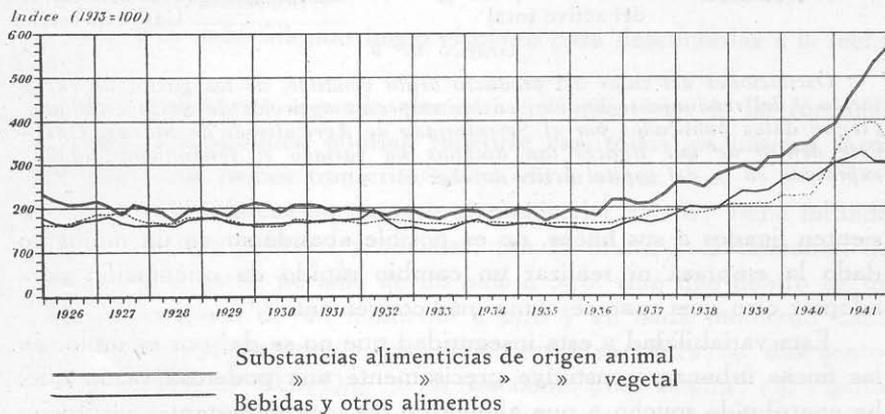


Gráfico n.º 8

Oscilación experimentada en España, por los precios al por mayor de las sustancias alimenticias de origen animal, de las sustancias de origen vegetal y por las bebidas y otros alimentos (según datos extraídos del Boletín Oficial de Estadística). Obsérvese la distinta oscilación experimentada por cada uno de los tres grupos; el alza de precios se acusa sobre todo en los productos de origen animal.

de obra, servicio de capitales, etc.). Constantemente se están ofreciendo el agricultor nuevos procedimientos de cultivo, nuevos modelos de maquinaria, etc., que provocan constantes variaciones sobre el coste de obtención de los productos con influencia decisiva también sobre la renta de la tierra.

Y de la acción combinada de tantos elementos imposibles de prever, dependientes o independientes entre sí, pues de todos los hay, resultan las variaciones considerables que acusa la rentabilidad de las fincas rústicas por lo menos en su sentido de renta diferencial. Variaciones que temporalmente pueden incluso dar lugar a rentas negativas porque dada la importancia y poca movilidad de los capitales invertidos en la agricultura y dados los lazos con que los agricultores se

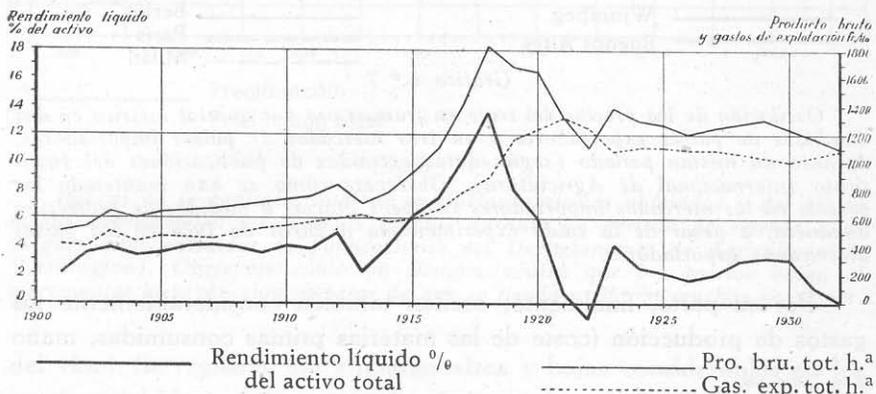


Gráfico n.º 9

Oscilaciones del valor del producto bruto vendible, de los gastos de explotación y del rendimiento líquido, en las empresas agrícolas de Suiza estudiadas (según datos publicados por el Secretariado de Agricultores de Suiza). Obsérvese dentro de qué límites tan amplios ha variado el rendimiento líquido, expresado en % del capital activo total.

sienten ligados a sus fincas, no es posible abandonar en un momento dado la empresa ni realizar un cambio rápido de orientación para adoptar otro que aparece como más conveniente.

Esta variabilidad y esta inseguridad que no se da, por ejemplo, en las fincas urbanas, constituye precisamente una poderosa razón que, ha contribuido mucho a que alguna de las más importantes instituciones de ahorro y crédito de nuestro país, se resistiera a aceptar fincas rústicas, en garantía de los préstamos hipotecarios.

Es, en resumen, extraordinaria la variedad de situaciones que pueden ofrecerse aunque sea, escasa la documentación estadística que puede utilizarse para ilustrar con ejemplos este tema; cada lector, sin

embargo, conocerá ejemplos y casos que harían innecesario el ejemplo. De todos modos por el interés que ofrece a este respecto, con datos del Secretariado de los Agricultores de Suiza establecemos el gráfico núm. 9 que representa por una parte el producto bruto vendible o rendimiento bruto, los gastos de explotación y el rendimiento neto por hectárea media y por otra parte este rendimiento neto expresado en % de los capitales totales invertidos por el empresario, referido todo ello, a las fincas (alrededor de 500) cuya contabilidad está llevada en combinación con el Servicio de Contabilidad del referido Secretariado. Ello basta para dar idea de las oscilaciones que ha experimentado la renta durante unos treinta años y de los errores a que puede conducir el intentar prever la renta futura a base de lo ocurrido en promedio durante un quinquenio e incluso durante un decenio; élijanse quinquenios e incluso decenios distintos en el gráfico adjunto, y se verá la disparidad de resultados a que se puede llegar.

Y aparte de todo lo que puedan calificarse de oscilaciones accidentales y cíclicas, tenemos siempre una tendencia general a ver incrementadas las rentas. El aumento constante de población, al exigir la puesta en cultivo de nuevas tierras menos aptas o menos productivas que las actualmente cultivadas, provoca una plus-valía, un aumento de renta, en las tierras más fértiles o más aptas ya cultivadas.

b) *El % de descuento.*—Determinadas rentas futuras, con más o menos aproximación:

¿Qué % debe adoptar luego el perito para descontarlas a la fecha actual?

Respecto a este segundo elemento que interviene en las fórmulas de valoración analítica podrían repetirse casi todos los mismos razonamientos que hemos transcrito acerca de la renta.

El tipo de descuento expresa el precio del dinero; viene influido por los sucesos políticos y sociales, por la oferta y la demanda de numerario, y oscila no sólo de un país a otro, sino que dentro de un mismo país varía de un momento a otro y en cada momento dado todavía, se aplican, según los casos, tipos variables de descuento. (Véase gráfico n.º 10.) ¿Qué % de descuento pues elegirá? ¿el vigente establecido por el Banco Central del país respectivo? ¿el que utiliza privadamente el comercio en las operaciones a corto plazo? ¿el que se utiliza en las operaciones a largo plazo?

Seguramente que, el perito, se encontrará con que ninguno de estos tipos citados, cuya determinación le resultaría relativamente cómoda en cualquier momento dado, es aplicable a la agricultura para los

efectos de la valoración. Sería muy raro que con ellos llegare al precio de mercado de los fincas rústicas. Ninguno de aquellos tipos suele coincidir con la rentabilidad real de los capitales invertidos en la agricultura, ni la rentabilidad de los capitales agrícolas suele ser la misma en los distintos tipos de fincas. En el gráfico n.º 11 se representan referidos a Suiza y a Suecia, análogos datos a los transcritos para otros países en el gráfico anterior, y se comparan con la rentabilidad media alcanzada por los capitales invertidos en las empresas que están en relación con los servicios de contabilidad del Instituto Internacional de Agricultura (unas 500 en Suiza y otras tantas en Suecia entre gran-

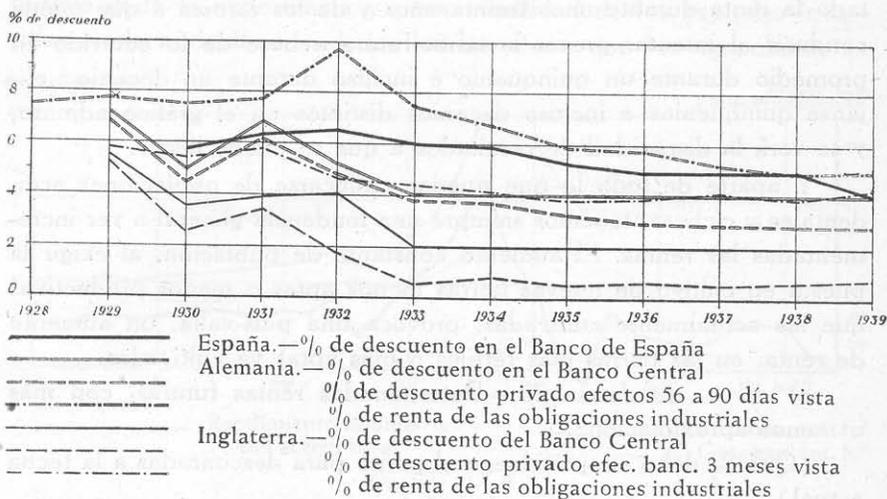


Gráfico n.º 10

Oscilación de los tipos de descuento en España, Alemania e Inglaterra (según datos extraídos de estudios económicos de la Sociedad de Naciones) Obsérvese las discrepancias considerables que existen entre los tres países y dentro de cada uno de ellos.

des y pequeñas explotaciones). Hemos elegido estos dos países porque son los únicos de los que tenemos documentación completa para comparar; cosa análoga ocurrirá sin embargo en todos los demás. En general la rentabilidad de los capitales territoriales suele estar por debajo de la de los valores de renta fija (obligaciones), ofrece más bien similitud con la de los valores de renta variable (acciones) y compensa esta menor rentabilidad con una mayor seguridad y con la esperanza de conseguir una plus-valía.

Sea como fuere, el caso es que no resulta cómodo determinar el % de descuento a aplicar, y es desde luego seguro o muy probable

que el tipo de descuento futuro no se mantendrá fijo sino que irá variando tal como ha hecho en el pasado.

Tenemos, pues, otro importante obstáculo con el que se tropieza en la valoración racional. Y los tratados de valoración no pueden dar normas muy concretas para resolverlo. Suelen limitarse a enumerar las circunstancias económicas, políticas y sociales que tienden a reducir o a aumentar el tipo de descuento, pero han de dejar en definitiva su elección a criterio del perito. Y la trascendencia de esta elección es considerable; piénsese a qué valores tan distintos conducirá capitalizar al 2,5, al 3, al 4 ó al 5 %, una renta determinada.

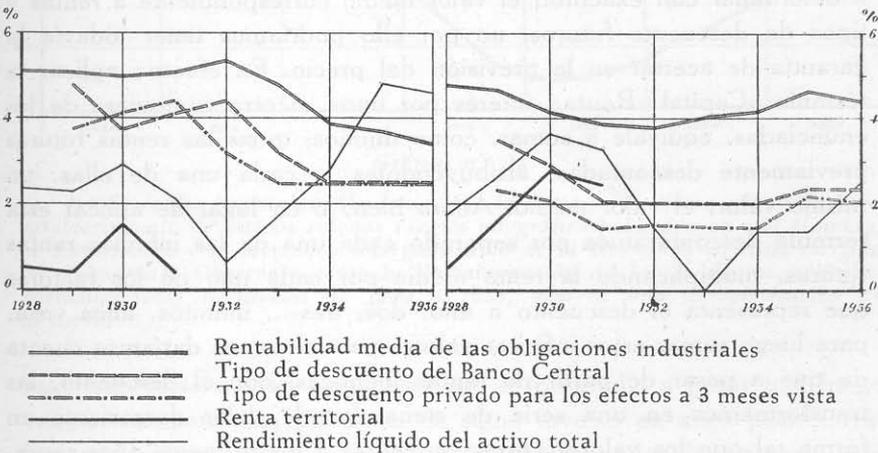


Gráfico n.º 11

Rendimiento de los capitales agrícolas comparado con los tipos de descuento y con la rentabilidad de las obligaciones industriales en Suecia (a la izquierda) y en Suiza (a la derecha) (según datos extraídos de publicaciones del Instituto Internacional de Agricultura y de la Sociedad de Naciones). Obsérvese cómo el rendimiento líquido del activo total y sobre todo cómo la renta territorial (sólo calculada para unos cuantos años en la documentación de referencia, pero que siempre resulta ser inferior al rendimiento líquido), quedan de un modo general por debajo de la rentabilidad de las obligaciones industriales y por debajo de los tipos de descuento.

No hace falta, pues, insistir ya más para darse perfecta cuenta de las discrepancias extraordinarias que existen entre la forma bajo la cual se presentan en realidad los elementos, renta y % de descuento, y la forma bajo la cual los suponen los esquemas teóricos ideales que, para poder emplear fórmulas sencillas, se utilizan en la valoración racional:

—Las fórmulas suponen el conocimiento de la renta y del tipo de descuento futuros y además que estos valores se mantienen constantes,

por lo menos en su valor medio, hasta el infinito o hasta el final del período considerado. En una palabra, las fórmulas responden a un principio de estática.

—La realidad, por su parte, según acabamos de ver, es muy distinta. No es fácil calcular la renta futura, ni el % de descuento. Además, ninguno de estos dos valores se mantiene fijo. Han sufrido, uno y otro, constantes y profundas oscilaciones hasta el presente y es de suponer que continúen igual en el futuro. En una palabra, la realidad responde a un principio de dinámica.

Y otra observación finalmente. Suponiendo que pudiéramos llegar a determinar con exactitud el valor medio correspondiente a rentas y tipos de descuento futuros, no por ello podríamos tener todavía la garantía de acertar en la previsión del precio. En efecto; aplicar la fórmula «Capital=Renta: interés por uno», u otra cualquiera de las enunciadas, equivale a sumar, como dijimos, todas las rentas futuras previamente descontadas, atribuyéndoles, a cada una de ellas, un mismo valor, el valor medio. Ahora bien, si en lugar de aplicar esta fórmula descontáramos por separado cada una de las infinitas rentas futuras, multiplicando la renta media por cada uno de los factores que representa el descuento a uno, dos, tres..., infinitos, años vista, para luego sumar estos infinitos valores parciales, nos daríamos cuenta de que a pesar de partir de rentas idénticas, con el descuento, las transformamos en una serie de sumandos de valor decreciente en forma tal que los valores correspondientes a los primeros años representarían mucho dentro del total y los últimos representarían muy poco. Así por ejemplo, aplicando el 4 % de descuento, para un capital de 100, la renta media será 4 y el primer sumando será $4 \times 0,9615 = 3,8460$ o sea $1/26$ del total aproximadamente y el término 50, será $4 \times 0,1404 = 0,5616$, sólo el $1/178$ del total. Aplicado el 6 % de descuento llegamos a cifras todavía más demostrativas; la renta media será 6, el primer término alcanzará $6 \times 0,9435 = 5,6604$, o sea $1/17$ del total y el término 50, $6 \times 0,5432 = 0,3258$; o sea $1/312$ del mismo total.

Por otra parte tenemos que la renta media es para las fincas rústicas, el promedio de un número prácticamente infinito de términos; poca importancia tendrán pues unos años de más o de menos y para una misma finca, calculada quince años más adelante o quince años más tarde, la renta media habría de ser prácticamente siempre la misma o sea que el precio, en consecuencia, también habría de serlo. Y sin embargo, tal circunstancia no se da, todos hemos observado que el precio de una misma finca varía en el transcurso de pocos años.

Todos hemos observado como situados en una época de rentas elevadas, las fincas alcanzan precios más altos y viceversa. Y ello en parte, es por razones psicológicas, pero en parte es también por razones de verdadero peso: no resulta indiferente que, para una misma renta media, las rentas correspondientes a los primeros años

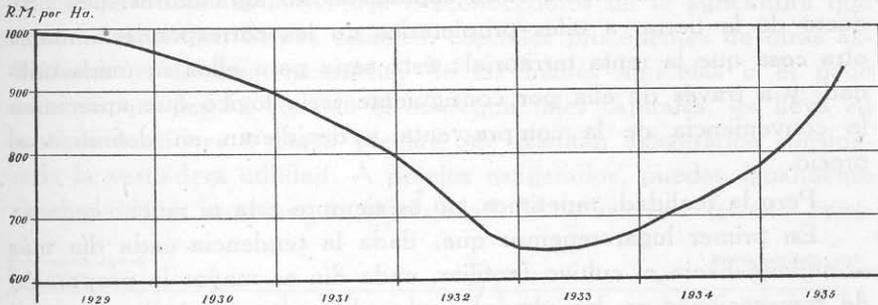


Gráfico n.º 12

Precio medio pagado en Alemania, por la hectárea de tierra adquirida para establecimiento de nuevos colonos (según un gráfico publicado en «El Hombre, la Explotación y el Mercado».—Organización de la Economía agrícola dirigida en Alemania). Obsérvese cómo la desvalorización de los productos agrícolas particularmente acentuada de 1930 a 1933, acarrea una desvalorización de la tierra.

sean más altas o sean más bajas que el promedio a pesar que luego vengan compensadas por otras de signo inverso en años posteriores. Las que corresponden a los primeros años, por la circunstancia que hemos descrito, ven siempre multiplicada su importancia en la determinación del valor y este hecho repercute sobre el precio, que se ve arrastrado por ellas, según los casos, más arriba o más abajo de lo que debería ser, si la renta tuviera siempre su valor medio. (Gráfico número 12.)

Tendremos pues que el cálculo de la renta media, puede ser origen de otra causa de error.

B.—Discrepancias derivadas de la existencia de conceptos que intervienen en la realidad y que no están representados en las fórmulas.

En otro orden de ideas tenemos que la valoración racional presupone que en la fijación del precio no interviene otro concepto que la renta territorial. Este es en efecto el único que entra en línea de cuenta dentro de las fórmulas empleadas (aparte naturalmente del tipo de descuento utilizado para calcular el valor actual de estas

rentas futuras). Sin embargo, una observación atenta, nos demuestra que la realidad no responde casi nunca a tal suposición, especialmente en las zonas de agricultura familiar.

Respondería a ella —y todavía no sería garantía absoluta de que tal ocurriera— sólo en el caso de que las transacciones de tierras tuvieran lugar únicamente entre capitalistas no agricultores. Del producto de la tierra, a tales propietarios no les correspondería nunca otra cosa que la renta territorial; ésta sería para ellos su única utilidad, y a través de ella por consiguiente sería lógico que apreciaran la conveniencia de la compra-venta y decidieran en definitiva el precio.

Pero la realidad, repetimos, no es siempre esta ni mucho menos:

En primer lugar tenemos que, dada la tendencia cada día más acentuada hacia el cultivo familiar, cada día es mayor la proporción de transacciones en las que el comprador es un agricultor para el cual la compra de la tierra sólo secundariamente es considerada como inversión de capital; tal compra constituye para él algo más: la garantía de seguir cultivando aquella tierra o aquella finca de la cual, como empresario-arrendatario, venía obteniendo ya un beneficio industrial de importancia, a veces, superior a la propia renta territorial; la seguridad de conservar el instrumento básico indispensable para dedicarse a especulaciones lucrativas, recria combinada con la compra-venta de ganado, etc., etc.; la tranquilidad de poder disponer para todos los miembros de la familia de una ocupación segura aunque pueda resultar menos remuneradora que otras; la posibilidad de ampliar o de armonizar mejor —a base de parcelas vecinas que están en venta— una explotación agrícola ya existente, aumentando por ejemplo el bosque, o el cultivo, o el regadío, o el secano, o los pastos, según los casos, o aumentando simplemente la extensión de la finca primitiva, excesivamente reducida en relación con los medios de trabajo de que dispone el empresario, etc., etc. Y en todos estos casos se comprende que el agricultor-empresario, contando de un modo simplista, pero real, al decidir la conveniencia de la compra, en lo que piensa, es en lo que gracias a ella y a su explotación, podrá separar y consumir cada año sin mermar su fortuna neta y esto no se lo indica la *renta territorial*, difícil de calcular por otra parte, lo que se lo indica es el *rédito agrícola neto*, la remuneración conjunta de todas las aportaciones hechas (tierra, capital de explotación, trabajo manual y trabajo directivo) que naturalmente siendo de valor más elevado que la renta territorial (porque ésta constituye sólo uno de sus com-

ponentes) y manteniéndose positivo en momentos en que la renta de los capitales llega a ser incluso negativa —véase gráfico 13—, cuando la demanda es abundante y poca la oferta de tierras, lleva a los agricultores a pagar precios que, contando de otro modo, resultan exageradísimos. Por otra parte, los compradores de fincas rústicas son en ciertas ocasiones individuos desconocedores de la agricultura que desean invertir en bienes estables, capitales procedentes de otras actividades y su desconocimiento de los bienes agrícolas o el poco esfuerzo que les ha costado el conseguir tales capitales, les lleva en muchas ocasiones a pagar precios que resultan exagerados considerada la verdadera utilidad. A precios exagerados, pueden igualmente conducir otros motivos: la posibilidad de utilizar un terreno como

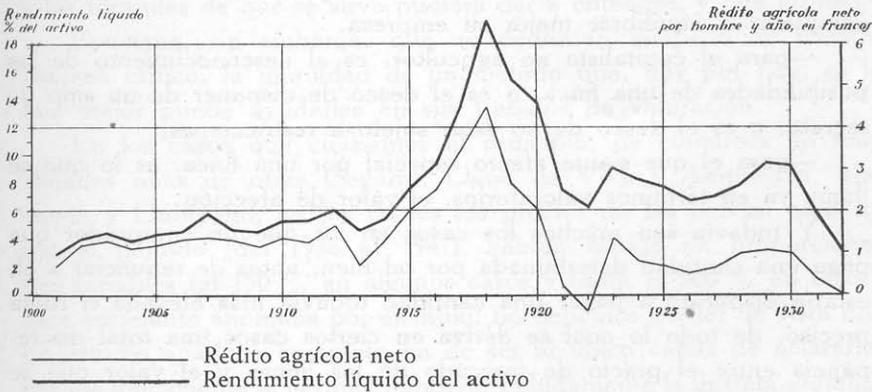


Gráfico n.º 13

Rendimiento líquido del capital activo y rédito agrícola neto por hombre, obtenido en Suiza, como promedio en las empresas estudiadas (según datos publicados por el Secretariado de Agricultores). El rédito agrícola neto es siempre, en valor absoluto, más elevado, y en el gráfico puede apreciarse cómo en un momento dado en que el rendimiento líquido acusa signo negativo (y más bajo resultaría todavía si se considerara la renta territorial) el rédito agrícola neto se mantiene todavía con signo positivo.

coto de caza, la posibilidad de aprovechar la situación y la belleza de un paraje para convertirlo en lugar de descanso, etc., etc. Puede ser otras veces, en determinadas épocas, en tiempos de guerra como los actuales, por ejemplo, en que a pesar de los mejores esfuerzos de los gobernantes, se impone una restricción en el consumo de productos alimenticios, el deseo de disponer holgadamente de lo más indispensable sin necesidad de recurrir a mercados clandestinos, gracias a la posesión de una finca, idea poco confesable, es cierto, pero que ha guiado seguramente muchas operaciones y que justifica segu-

ramente muchos precios que sin esto no se explicarían ni justificarían jamás.

En otro orden de ideas, la existencia de lazos de afecto con una determinada finca, justifica que se paguen por ella precios más elevados del normal o que no se venda a pesar de ofertas ventajosísimas.

En todos estos casos, pues, el precio no se juzga pensando sólo en la renta territorial que, de un modo objetivo, podría esperarse de aquella finca o de aquella parcela. Entran en línea de cuenta, además de aquélla, factores subjetivos que por su variabilidad resultan imposibles de calcular y de prever:

—para el agricultor empresario, es la garantía de poder desarrollar su empresa familiar frente a una demanda abundante que le hizo poner en duda tal posibilidad, o es la oportunidad de redondear, completar o equilibrar mejor su empresa,

—para el capitalista no agricultor, es el desconocimiento de las posibilidades de una finca, o es el deseo de disponer de un sitio de recreo, o es el deseo de no estar sujeto a restricciones,

—para el que siente afecto especial por una finca, es lo que se llama ya en términos valoratorios, el valor de afección.

Y todavía son muchos los casos en los que un comprador que paga una cantidad determinada por tal bien, antes de renunciar a él, estaría dispuesto a pagar una cantidad todavía más elevada si fuera preciso, de todo lo cual se deriva en ciertos casos una total discrepancia entre el precio de mercado de las fincas y el valor que se desprende de la capitalización de las rentas futuras.

Con motivo de las valoraciones para préstamos hipotecarios, desde la Obra Agrícola de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros, por ejemplo, hemos podido darnos cuenta de que el valor de las fincas, calculado a precio de mercado según los precios corrientes, ha resultado siempre más elevado, antes de 1936 inclusive, que el que se desprendía de capitalizar las rentas a un tipo que podía considerarse entonces normal y más bien bajo (3.5 %).

Y uno de los maestros de la economía agrícola, Ernst Laur, en Suiza, al darse cuenta que las tierras llegaban a alcanzar valores mucho más elevados, a veces dobles y más, del *valor de rendimiento* (que representa un valor que permita una rentabilidad del 4.5 % para el capital finca), se decidió a calcular otro valor llamado *valor de existencia*, que determina teniendo en cuenta, además de las características de la finca, las de la familia que desea adquirirla y cultivarla, número de personas aptas para el trabajo, número de per-

sonas para el consumo, capitales propios disponibles, otros ingresos con los que se puede contar, etc. Este valor de existencia viene a representar la cantidad máxima que no debe ser nunca rebasada para tener la garantía de que en condiciones normales la familia en cuestión podrá vivir modestamente y atender a todos los compromisos —pago de jornales, pago de intereses de préstamos, etc.— a que pudiera llevarle la compra y explotación de la finca.

CONCLUSIONES

Quienes se inician, pues, en el estudio de la valoración agrícola, no esperen del método racional un rigorismo científico que su nombre y las fórmulas de que se sirve pudiera dar a entender, y que no tiene.

Conviene, sin embargo, que no deduzcan tampoco de nuestro examen crítico, la inutilidad de un método que, hoy por hoy, es lo que mejor puede ayudarles en sus trabajos de valoración.

En los casos que citábamos al principio, de comarcas no muy alejadas unas de otras (Segarra, Llano de Vich y Ampurdán, Maresma y Llobregat), en las cuales los precios de las tierras, para un mismo período (del 1936 al 1941), habían subido en proporciones tan variables (al 150 % en algunos casos y hasta el 500 % en otros), ante semejante anomalía por ejemplo, no debemos perder de vista que un estudio analítico completo ha de ser el único capaz de aclararla, porque únicamente él permite ponderar debidamente la distinta *utilidad*, o la *forma distinta cómo ha variado la utilidad* que, en cada uno de tales casos, la tierra es capaz de proporcionar a sus poseedores (temporalmente quizás, pero ya vimos con qué mayor intensidad pesan siempre las rentas de los primeros años) (1).

(1) Las tierras indicadas de La Segarra, alejadas de población y con monocultivo de trigo en año y vez, han visto reducidos considerablemente sus rendimientos unitarios con la falta de abonos nitrogenados, han visto el precio de su producto casi exclusivo, el trigo, limitado al máximo por tratarse de un producto de primera necesidad que es el que da, por decirlo así, la tónica del coste de la vida, han visto por otra parte acrecerse, como en todas partes, el coste del ganado de labor y de todos los gastos de producción, con todo lo cual, en definitiva, sus rentas han sido escasas.

Las tierras del Ampurdán y del Llano de Vich han podido proporcionar rentas que relativamente han aumentado mucho más, porque se dedican a una gran diversidad de producciones, sólo algunas de ellas intervenidas, y además porque están organizadas en cuanto a fertilización nitrogenada, que es el problema capital de la agricultura de hoy día, de una forma podríamos decir autárquica gracias a la gran cantidad de leguminosas cultivadas y a la intensa ganadería sostenida.

Las tierras del Llobregat y del Maresma, finalmente, han visto su utilidad acrecida hasta límites extraordinarios porque, por una parte, dedicadas a cultivos fru-

Con este artículo, y con estos comentarios, hemos querido sólo poner de relieve los puntos flacos, las posibles causas de error del método racional de valoración, para que puedan mejor evitar sus consecuencias quien haya de aplicarlo. En la necesidad de apoyar el edificio valoratorio sobre un terreno que ofrece fallas, tanta mayor garantía de solidez ofrecerán los resultados cuanto mejor conocidas sean estas fallas.

Ahora bien, como resumen y contestando a la pregunta que poníamos al principio, de si era o no posible prever el precio de mercado de una finca a base del método racional o analítico, podemos decir que sí, pero a condición de que en el momento de elegir el tipo de descuento se adopte un % que sea deducido a base de fincas análogas de la comarca —análogas por su amplitud, especulaciones, situación, etc.—, de las cuales sea conocido, a la vez, su reciente valor en venta y su renta calculada con análogo criterio (en lo que a valores calculados sobre todo se refiere) al que nos ha guiado para la determinación de la que atribuimos a la finca a valorar.

En esta forma no sólo se recogen las características de orden objetivo relacionadas con la finca, sino que además se tienen en cuenta, en la debida medida, aquellas otras circunstancias de carácter subjetivo y psicológico que escapan a toda posible representación por fórmulas.

Sean en tal caso, por ejemplo, $R_1, R_2 \dots R_n$ las rentas correspondientes a fincas cuyos precios en ventas recientes han sido $P_1, P_2, \dots P_n$; tendremos

$$\frac{R_1}{P_1} = r_1, \frac{R_2}{P_2} = r_2, \dots, \frac{R_n}{P_n} = r_n$$

y finalmente
$$\frac{r_1 + r_2 + \dots + r_n}{n} = r$$

Este será el tipo de interés que con mayor probabilidad nos con-

tículas y hortícolas, no intervenidos o intervenidos con criterios menos restrictivos que el trigo —a las patatas se les ha puesto un precio de tasa que representa de cuatro a cinco veces el precio del año 1936—, han podido proporcionar a sus poseedores rentas enormes, y porque, por otra parte, la demanda de estas tierras ha crecido de un modo anormal porque quienes las cultivan han ganado suficiente dinero para comprarlas y porque, además, situadas cerca de Barcelona, a ellas se han dirigido preferentemente todos aquellos que ocasionalmente han puesto sus ojos en la tierra deseosos de invertir el dinero ganado en la capital, o deseosos de poseer una pequeña finca que les garantizara alimentos en estos momentos de restricción.

Y la importancia real, el valor preciso de cada uno de estos conceptos sólo puede ser puesto de relieve con un estudio profundo como el que exige la valoración racional.

ducirá a la previsión del precio de mercado. Debe suponerse, en efecto, que lo más probable es que los nuevos, comprador y vendedor, situados en condiciones análogas a los anteriores, aprecien la utilidad de la finca rústica según unos mismos puntos de mira (1).

Pero no se pierda de vista que al hacer esto, la valoración analítica o racional la transformamos de hecho en una valoración emérica por comparación.

Al calcular por comparación el tipo de descuento futuro, pierde la valoración su carácter racional a pesar de que se apoye sobre un esquema económico que da una explicación más o menos correcta de lo que constituye el valor actual o precio de mercado. Y decimos sólo una explicación más o menos correcta, porque se pretende resolver un problema de dinámica con una fórmula de estática en la cual, además, no tienen representación varios elementos de juicio que intervienen en realidad.

Conserva sin embargo su carácter de *valoración analítica* porque analítico en extremo será el estudio profundo que habrá sido necesario llevar a cabo respecto a la finca a valorar y respecto a las fincas análogas objeto de comparación para calcular las rentas y el valor, y en este carácter analítico es en lo que reside precisamente el verdadero valor, el verdadero interés del método y la mayor garantía de acierto en el juicio. No se pierda de vista que siempre, en valoración, sea cual fuere el método seguido, lo secundario está en la resolución del problema matemático, al cual parecen dedicar a veces extensión excesiva los tratados de valoración; lo fundamental lo constituye el conocimiento técnico del bien a valorar y el conocimiento íntimo del mercado con sus tendencias y características, conceptos éstos que sólo una completa preparación técnica, con el concurso de una experiencia razonada, puede proporcionar.

(1) A pesar de todo, cuando se trate de resolver valoraciones de terrenos con árboles o con plantas arbustivas, a base de procedimientos inspirados en el de Biancardi, difícilmente se conseguirá por tanteo ningún tipo de descuento que permita llegar a precios que coincidan con los del mercado a la vez para el suelo y para el vuelo.