

José Casas Hernández.

CONSIDERACIONES PREVIAS

La libertad de tema en la convocatoria y el comen denominador establecido en lo histórico y lo artístico, me permiten ofrecer esta comunicación que si bien quiere referirse a la obra arquitectónica monumental, no excluye los núcleos y conjuntos urbanos singulares. Todo ello como Patrimonio urbano histórico-artístico que precisamente en el caso de Extremadura, no solo enriquece una imagen regional, sino que entiendo viene a constituir una parte sustantiva de sus señas de identidad.

Parece claro y desde luego positivo, el propósito del Organismo convocarte de estos Coloquios Históricos. Son una llamada de atención siempre oportuna y una ocasión de sumar ideas y sugerencias para una mejor promoción del turismo regional.

Quiero desarrollar brevemente un tema profesional que entiendo está fuertemente vinculado a la imagen turística en sus resultantes y con la intención de que rueda ser tenido en cuenta a la hora de planificar y programar el inventario y la exposición del Patrimonio arquitectónico urbano digno de atención turística, a partir naturalmente de una política previa de conservación y rehabilitación.

En primer lugar no solo la identificación y deslinde individualizado de las obras inventariables, sisó también la selección y determinación de las áreas urbanas integradas que puedan constituirse en recintos o sectores de interés.

A continuación siguen:

1. Asumir la evidencia demostrada de que la mejor conservación y restauración puede lograrse a partir de una revitalización de los organismos arquitectónicos. Me refiero naturalmente a las diversas formas de Rehabilitación y dando a dicha palabra el sentido y contenido que tiene de habilitación para nuevo uso.
2. Redactar programas de Restauración y Conservación por una parte, y por otra de Rehabilitación integrada y unitaria o individual.
3. Dictar y proveer medidas y medios que hagan posible la ejecución de lo programado.

Es en este último apartado de “hacer posible” la voluntad social y política, donde considero se contienen y hay que colocar los conceptos a que me voy a referir en esta intervención.

Desde hace muchos lustros la Conservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano ha preocupado y ocupado al Consejo de Europa y a otros Organismos de acción internacional. Recientemente, los III Encuentros Internacionales de Vitoria (mayo 1986) han sido una oportunidad más de explicitar en España la esencial dependencia de concepciones económicas y legales, con el apartado fiscal para las primeras.

Los conceptos de Propiedad y Posesión, y a partir o a través de ellos, los de Valor, Precio y Rentabilidad, son el soporte de las necesarias determinaciones previas.

PROPIEDAD Y POSESIÓN CONDICIONADAS

Los conceptos de propiedad y posesión, aplicados a bienes de arquitectura urbana que son arte y son historia en su sustancia constructiva, admiten un fraccionamiento importante. Y vengo a referirme exclusivamente a la propiedad privada. El propietario de un edificio calificado es titular de un derecho de “posesión” distinto del que tendría en el caso de un inmueble desprovisto de tal calificación. Decíamos y decimos que “el dueño” de una casa suele tener derecho de “vida y muerte” sobre lo que le pertenece. En general y salvo servidumbres legales de arrendamiento o cosa semejante en derecho, “el dueño” puede actuar libremente sobre su pertenencia. Puede modificar, restaurar, cambiar y derruir. La calificación para el bien poseído modifica y reduce ese derecho de manera importante, dejando en general inalterado el otro componente de la propiedad: el derecho a percibir y consumir las rentas o productos que genere el bien, y la capacidad de transferir o dejar a sucesores.

VALOR REAL CONDICIONADO

Excluida la disponibilidad plena de los inmuebles según queda indicado y lógicamente se deduce, la posesión adquiere un valor que en cierto modo se hace independiente de la estimación histórica y artística. Para el propietario la rentabilidad pasa a ser un componente esencial de mayor magnitud en la identificación económica de la finca.

El valor real establecido a efectos sucesorios y de transmisiones pasa a ser un concepto de muy difícil justificación por no decir plenamente injustificado.

En las imposiciones de producto, como la contribución urbana, las bases obtenidas a partir de estimaciones de valor intrínseco y de reposición se alejan aún mucho más de lo consecuente, precisamente por lo que acabo de puntualizar, que el valor en renta es protagonista principal.

De ambas circunstancias se deduce que la Arquitectura histórico-artística pide una máxima dependencia del valor en renta y un cuidadoso y respetuoso estudio para la consideración económica y tributaria de los otros factores o componentes del valor. No sirve y no debiera ser considerado para estos bienes el sistema de estimación de bases aplicado a la edificación no calificada. El metro cuadrado o el metro cúbico de construcción en un edificio monumental no puede cuantificarse económicamente a partir de un coste de ejecución actual, ni de valor real ni de precio, cuando tampoco dispone de un mercado posible de referencia. Lo mismo pasa con la teórica estimación del índice de repercusión del valor del suelo, cuando no se admite la demolición como posible ni cabe estudiar los máximos aprovechamientos de dicho suelo.

Lo único que queda es la renta virtual posible para la propiedad, dejando aparte los factores o componentes de propiedad de los que el propietario no dispone.

A partir de lo expuesto, se puede hablar del papel de la propiedad en la rehabilitación, si es un medio de obtener rentabilidad.

A partir asimismo de estas consideraciones teóricas, se puede contemplar el perfeccionamiento de la situación tributaria de este tipo de bienes, como una forma muy positiva de promover su conservación y su aprovechamiento racional.

Sorprende comprobar el tratamiento fiscal que se ha seguido en imposición por sucesiones por ejemplo, para el patrimonio urbano calificado. Tal vez sea conveniente en muchos casos renunciar a figurar en la lista de las exenciones totales, y plantear la posibilidad de figurar con bases justamente dependientes de las fracciones de propiedad independientes básicamente de lo histórico y lo artístico. La dicotomía económica establecida podría ser base

de un estímulo cierto para inversión rentable. Y tal inversión (necesariamente controlada, naturalmente) motivaría y justificaría las acciones rehabilitadoras que se contemplan como necesarias internacionalmente.

VALOR TURÍSTICO

A todo lo expuesto, corresponde naturalmente una envolvente que corresponde a la ocasión actual. Una obra de arquitectura que interese conservar como parte del Patrimonio común de nuestra sociedad, no siempre es necesariamente motivo de curiosidad o interés para esa mayoría de espectadores que puedan visitar el escenario o el museo de nuestros espacios urbanos. En ocasiones, la obra a conservar admite un destino prosaico o eminentemente utilitario que conduce a un rendimiento económico y social, permite que siga viva la obra construida, pero no sugiere que pueda ser incluida en un itinerario turístico. En otros casos sí. En otras edificaciones, -seguramente las más abundantes en Extremadura-, uno de los componentes de la renta posible y en ocasiones el principal o único incluso, será el directamente o indirectamente relacionado con la actividad turística.

Ese es un componente del valor cuyo estudio y traducción económica y fiscal no cabe evidentemente en esta Comunicación. Una adecuación justa y cuidadosa a la realidad indudablemente definirá las bases de imposición directa e indirecta. Seguramente será estímulo razonable para un desarrollo de promoción y de aprovechamiento de un contingente de bienes en proceso de deterioro.

EL ENTORNO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Mi referencia al Valor Turístico como componente discernible en el Valor en Renta de un edificio singular, parece que deriva con cierta facilidad a lo anecdótico. Incluso pudiera parecer poco serio técnicamente. Y sin embargo, puede adquirir una importancia excepcional si nos remitimos a casos límites. El volumen de ingresos por visita turística puede ser excepcionalmente importante y justificar plenamente una conservación adecuada o una rehabilitación adaptable a ello.

Pero aquí yo deseo referirme a ese mismo factor incorporado no ya solo a la edificación sino también al suelo. La rehabilitación de sectores urbanos y de áreas ambientales integradas,

ha puesto en evidencia ese Valor Turístico en el suelo. Y por extensión en las edificaciones que componen el entorno de la obra o edificio singular. Todo ello conduce a la posibilidad de identificar la riqueza patrimonial en sectores, plazas, calles, etc. Y de conducir al suelo como componente ese factor de rendimiento económico y de posible calificación.

Son muchísimas las referencias e informes aportados por especialistas españoles y extranjeros. Las noticias sobre soluciones acertadas o menos afortunadas aparecen siempre vinculadas a planteamientos económicos de rentabilidad. En muestras de países que nos resultan próximos, con amplio desarrollo de una política conservadora y rehabilitadora, se advierte la eficaz relación entre los rendimientos logrados y las medidas fiscales y proteccionistas de orden económico.

En España, la reciente Ley del Patrimonio Histórico Español, no excluye exenciones y bonificaciones fiscales. La legislación sobre Rehabilitación plantea una política generosa en ejecuciones de obra pero soslaya el área de transmisiones y sucesiones. Tal ve: una disposición expresa que se espera, cubra el tema planteado con soluciones específicas a lo que he mencionado.

En todo caso, es importante contemplar la posibilidad de adaptar la extraordinaria riqueza de la Arquitectura histórico-artística extremeña a unos criterios objetivos de valoración que permitan sustituir en breve plazo las bases de valor existentes, por otras que respondan a programas eficaces de aprovechamiento y conservación del Patrimonio.

La gestión turística, como actividad empresarial puede ser medio eficaz de activar soluciones y convertirse luego en fin o resultante en una legítima obtención de beneficios.