

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3
Málaga

Procedimiento Abreviado nº 1092/2014

Magistrado: Óscar Pérez Corrales

Recurrente: RESIDENCIAL PUERTA DE FUENGIROLA, SL

Letrada y procurador: Isabel María Ruiz Reda y Francisco Javier Casero Carrillo

Demandado: Ayuntamiento de Fuengirola

Letrada y representante: Victoria Rodríguez Alonso

SENTENCIA nº 457/16


En Málaga, a 13 de diciembre de 2016.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- 1. El día 10-10-2014 se interpuso recurso contencioso administrativo frente al decreto 6852/14, de 25-5-2014 dictado por la concejala delegada de Hacienda del Ayuntamiento de Fuengirola, desestimatorio de la reposición intentada frente a la liquidación 3013731 (expediente 2013/0652) del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por la transmisión de la finca de la Calle Virgen de la Victoria, 1 esc 1 00 01 de Fuengirola.

2. Tras subsanar defectos procedimentales, se dictó decreto de admisión a trámite

Código Seguro de verificación:Wc9sfW8NkAYgAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/11
 Wc9sfW8NkAYgAO6s2sIHPA==			



el día 4-11-2014, señalándose para la celebración del juicio el día 7-12-2016.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de recurso c-a el decreto 6852/14, de 25-5-2014 dictado por la concejala delegada de Hacienda del Ayuntamiento de Fuengirola, desestimatorio de la reposición intentada frente a la liquidación 3013731 (expediente 2013/0652) del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por la transmisión de la finca de la Calle Virgen de la Victoria, 1 esc 1 00 01 de Fuengirola.

Como es sobradamente conocido, existe un intenso debate en la doctrina jurisprudencial de los Tribunales Superiores de Justicia en relación con este impuesto, estando pendiente de resolución la cuestión de inconstitucionalidad nº 1012/2015 plantada por el Juzgado de igual clase nº 3 de San Sebastián (a la espera de esta resolución, también el Tribunal Supremo ha suspendido el recurso de casación en interés de ley nº 1210/2015). Seguiré en esta sentencia que el seguido en las de 12-12-2016 en los P.A. 514/16 y 537/16.

Partamos de las definiciones legales, de donde resulta que refiriéndose al hecho imponible, el tenor literal del art. 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, es el siguiente:

*El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que **grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos** y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.*


Y en relación con la base imponible, dice el art. 107:

*1. La base imponible de este impuesto está constituida por el **incremento del valor de los terrenos**, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.*

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/11
 Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==			



2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.


Desde la perspectiva constitucional, se han planteado dudas sobre la regulación expuesta por cuanto que la normativa que regula la base reguladora establece una regla de valoración legal que implica que, en todo caso y con independencia del incremento de valor, siempre se va a tributar, con lo que quedará gravada una capacidad económica no real sino ficticia, lo que resulta contrario al principio constitucional de capacidad económica. Además, y desde la misma perspectiva, se discute si la regla de valoración legal permite o no una prueba en contrario que permita acreditar y probar que se haya producido una revalorización menor o una minusvalía.

Creo que será fácil convenir en que puede partirse de la idea de que cada tributo delimita, gravando, una manifestación de riqueza o capacidad económica, configurando así su hecho imponible específico. Identificada esta manifestación de riqueza o capacidad económica que se quiere gravar, habrá de ser medida o valorada en dinero y concretada en la base imponible. La capacidad económica del contribuyente a que se refiere el art. 31.1 CE (y utilizo por referencia la STC nº 221/1992, del Pleno, de 11-12-1992), significa tanto como *buscar la riqueza allí donde se encuentra* (o manifestación de riqueza, cabe decir), aclarando el TC que la capacidad contributiva no puede *erigirse en criterio exclusivo de justicia tributaria, en la única medida de la justicia de los tributos .../... la Constitución alude expresamente al principio de capacidad económica, pero lo hace sin agotar en ella el principio de justicia en materia tributaria. Es, por tanto, constitucionalmente admisible que el legislador establezca impuestos que, sin desconocer o contradecir el principio de capacidad económica, estén orientados al cumplimiento de fines o a la satisfacción de intereses públicos que la Constitución preconiza o garantiza; y basta que dicha capacidad económica exista, como riqueza o renta real o potencial en la generalidad de los supuestos contemplados por el legislador al crear el impuesto, para que aquel principio constitucional quede a salvo.*

Y añade el TC *que el principio de capacidad económica no es un axioma del que puedan extraerse, por simple deducción lógica, consecuencias positivas, precisas*



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYqA06s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/11
 Wc9sFW8NkAYqA06s2sIHPA==			




y concretas, sobre la particular regulación de cada figura tributaria. De otra, es constitucionalmente posible que el legislador tributario, al regular cada figura impositiva, otorgue preeminencia a otros valores o principios, respetando, en todo caso, los límites establecidos por la Constitución.

De esta forma, conectar la capacidad tributaria en el conjunto de un sistema tributario justo y aplicar ello a la concreta figura tributaria debatida, creo que exigirá verificar a qué manifestación de riqueza atiende el tributo configurando así el hecho imponible. Y, en este sentido (y utilizo ahora las palabras de la STS, 3ª, Sec. 2ª, 19-7-2003, rec. 1214/1998), **el IIVTNU grava el aumento de valor experimentado, referido sólo a los terrenos urbanos, por la actuación de los Entes Locales o por el progreso de los pueblos y ciudades, cuyo objeto es que retorne una parte de la plusvalía, precisamente a los que la han generado. Su objeto o finalidad es completamente distinto, y se halla mas cercano al de las Contribuciones Especiales, con la diferencia de que en éstas, el aumento de valor se concreta al experimentado por los bienes inmuebles urbanos como consecuencia de la realización de obras concretas o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales, también concretos, en tanto que en el I.M.I.V.T. el aumento de valor retorna al Municipio por la actuación general, no concretada, de éste, o por el propio crecimiento y progreso de pueblos y ciudades. No hay, por tanto, en el caso de autos, doble imposición jurídica.**

Por tanto, la manifestación de riqueza que grava el impuesto y que configura el hecho imponible será el aumento de valor del suelo urbano consecuencia de la actuación de los Entes Locales o del progreso de los pueblos y ciudades, lo que nos permite hablar de un beneficio potencial, de un aumento de valor, que puede no ser concreto sino abstracto. Ahora bien, esta generalidad – ese carácter abstracto – del beneficio potencial que justifica el sustento constitucional de la plusvalía en los términos del art. 47 CE (la comunidad participará de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos), no parece que deba impedir distinguirlo con claridad de lo ficticio, que es lo que no existe (lo abstracto es lo que no se puede concretar), de forma que si el beneficio no existe no cabrá hablar de “participación de la comunidad en las plusvalías” por la sencilla razón de que no puede participarse en lo que no existe. Conforme a ello, parece razonable pensar que deba conectarse el incremento de valor a que se refiere el art. 104 RDL 2/2004 con una ganancia patrimonial efectiva.



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/11
 Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==			




Que tanto el art. 104 (al referirse al hecho imponible) como el 107 (al hablar de la base imponible) hablen de "incremento de valor", no parece que deba suponer atribuir a ambas expresiones un sentido unívoco. Considero que lo explica con gran claridad la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 16-9-2016 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 4ª, rec. 6/2016), que sobre la distinción conceptual entre "hecho imponible" (que es el presupuesto fijado por la ley para configurar cada tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal) y "base imponible" (que es la magnitud que resulta de la medición o valoración del hecho imponible) concluye que aquellas expresiones no pueden tener en ambos casos idéntico contenido, pues el método de cálculo de la base imponible no puede convertirse en elemento contrario a la realidad económica que ha de estar presente en el hecho imponible.

En definitiva, existiendo incremento de valor real (aun cuando sea escaso), se produce el hecho imponible y, en principio, resultará de aplicación la regla objetiva de valoración de la base imponible que prevé el art. 107 y que considera que el valor gravado para su fijación no sea el real sino el que resulte de las reglas que fija. Pero si no existe hecho imponible, no nace la obligación tributaria y, por tanto, no existe base imponible alguna que determinar. Esta distinción esencial entre hecho imponible y base imponible no alcance a apreciarla adecuadamente en sentencias anteriores dictadas por mí (identifiqué, erróneamente, el incremento de valor fijado legalmente – ficción legal - para calcular la base imponible con el incremento de valor - valor real - que integraba el presupuesto en que consistía el hecho imponible), por lo que las reflexiones que he hecho han de servir para variar mi criterio en este punto y evitar así vulnerar los principios de igualdad en la aplicación de la ley y de seguridad jurídica.

Como ya he indicado, esta es la tesis que se sostiene mayoritariamente en la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia. Cito a modo de ejemplo la meritada sentencia de la Comunidad Valenciana o también la TSJ Cataluña (una de las más recientes de la Sec. 1ª de 14-7-2016 (recurso 76/2015); también del TSJ de Madrid (Sec. 9ª, de 1-2-2016, rec. 547/2015) y de Castilla-León (Valladolid, Sec. 3ª, de 10-6-2016, rec. 647/2015).



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/11
 Wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==			



Además de lo expuesto, esta jurisprudencia presenta igualmente otros elementos en común, como que la prueba de la no realización del hecho imponible corresponde a la parte recurrente conforme al art. 108 ley 58/2003, General Tributaria, pues la regla de valoración legal del incremento del valor del suelo a que se refiere el art. 107 RDL 2/2004 admite prueba en contrario para intentar acreditar que se ha producido una pérdida patrimonial que impide tener por realizado el hecho imponible.


Existen, no obstante, algunas diferencias. Así, en el supuesto de pequeñas ganancias el TSJ Valencia afirma que si son absorbidas por la totalidad del impuesto, pudiera dudarse de la constitucionalidad, pero desde la perspectiva de una eventual infracción tanto del art. 47 CE como del 31, pues el sistema podría ser confiscatorio. Y lo hace en los siguientes términos:

Solo en los supuestos de transmisiones generadoras de escasos incrementos debemos planteamos la posible inconstitucionalidad de los preceptos, del art 107 y 110 TRLHL, en cuanto infractores -por un lado- del art 47 CE, habida cuenta que el concepto participación es indicativo de que el tributo no puede gravar la totalidad de la ganancia económica obtenida. Pero -por otro- dicha norma, en los citados supuestos de mínima ganancia patrimonial, también infringe el límite impositivo que representa el principio de no confiscatoriedad, pues si bien, como antes se ha expuesto, es dudoso que el principio de capacidad económica pueda determinar aquella declaración de inconstitucionalidad, por el carácter genérico con el que se ha construido, lo cierto es que el límite de la confiscatoriedad, en cuanto aplicable a cada una de las manifestaciones económicas que constituyen el hecho imponible de cada impuesto, aparece como un límite objetivo, por lo que la manifestación de capacidad económica no puede verse agotada con el pago del impuesto, dado que ello constituye una confiscación de la misma y por tanto la norma de la que se derive dicho resultado infringe el referido límite constitucional en el diseño del impuesto. Ello determinaría la necesidad de realizar el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad del art 107 y 110 TRLHL en los supuestos de incrementos patrimoniales de cuantía inferior, igual o escasamente superior a la resultante a pagar como plusvalía, a tenor de la aplicación de las citadas normas, por infracción de los arts 47 y 31 CE .

En cambio, el TSJ Cataluña, en tales casos parece optar por la prevalencia de los valores reales afirmando que el método de cálculo del art. 107 es una presunción *iuris tantum*, y lo hace en los siguientes términos:

SEGUNDO.- .../... 2.ª) De la misma forma, la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos, el cual ha de prevalecer sobre lo que resulte de la aplicación de las reglas del art. 107, que sólo entrarán en juego cuando el primero sea superior. Por tanto, seguirá siendo de aplicación toda la jurisprudencia anterior sobre la prevalencia de los valores reales, pudiendo acudir incluso a la tasación pericial contradictoria, en los casos en los que se pretenda la existencia de un incremento del valor inferior al que resulte de la aplicación del cuadro de porcentajes del art. 107. En esta hipótesis, la base imponible habrá de ser la cuantía de tal incremento probado, sin que sea

Código Seguro de verificación:Wc9sFw8NkAYgAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/11
 Wc9sFw8NkAYgAO6s2sIHPA==			



admisible acudir a fórmulas híbridas o mixtas, que pretendan aplicar parte de las reglas del art. 107 al incremento probado.»

Así pues, cuando ha existido, en términos económicos y reales, un incremento del valor del terrenos pero este es inferior del que resulte de la aplicación de las reglas del artículo 107 LHL (EDL 2004/2992), y en concreto, cuando se acredite que el valor catastral es superior al valor de mercado, deberá prevalecer el valor real del terreno para calcular la base imponible y la practica de la prueba pericial contradictoria será un mecanismo de prueba adecuado para fijarlo.

TERCERO.- «Una vez hemos indicado que el método implantado en el artículo 107 de la LHL es una presunción iuris tantum, y no iuris et de iure ...

Y el TSJ Madrid, al referirse a la doctrina emanada del TSJ Cataluña (prefiere hablar de ficción legal, que no de presunciones), parece asumirla cuando dice:

Como puede verse, aunque esta Sala pudiera compartir cuanto se argumenta en esta sentencia dictada por su homónima de Cataluña, corresponde al sujeto pasivo acreditar que el aumento de valor no se ha producido, y en este caso, si bien la interesada solicitó prueba sobre este extremo ante el Juzgado (entre otras, pericial sobre el valor real de los inmuebles), éste sólo admitió la documental consistente en el expediente administrativo, sin que conste que se interpusiera recurso contra esta decisión del Juzgado, y tampoco se ha reproducido la petición de prueba sobre esta cuestión en el escrito de apelación.

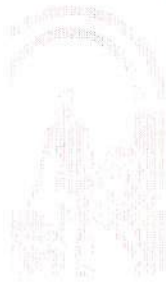
Por tanto, según la propia doctrina invocada por la apelante, era carga del sujeto pasivo, y no del Ayuntamiento, acreditar que el incremento de valor de los terrenos no se había producido y ninguna prueba consta en autos sobre tal extremo, por lo que esta alegación debe desestimarse».

A la misma conclusión debemos llegar en el supuesto enjuiciado pues en el caso presente tampoco se ha practicado prueba pericial que acredite la inexistencia de incremento del valor de los terrenos. ninguna prueba existe de estos extremos, prueba que es de carácter eminentemente técnico y, por lo tanto, necesitada de la correspondiente pericia que no ha sido propuesta por la actora.


Esta ausencia de prueba pretende suplirla la demandante alterando la fórmula legal de cálculo de la base imponible del impuesto contenida en el art. 107 TRLHL.

Mas elemento común en todos los casos es, también, que lo que no cabe hacer es alterar la fórmula de cálculo de la base imponible (dice el TSJ Madrid) o acudir a fórmulas híbridas (dice el TSJ Cataluña). Parecen con ello discrepar de la fórmula que fue aceptada en su día por el Juzgado de igual clase de Cuenca en sentencia del día 21-9-2010 (recurso 37/2010), y confirmada después por la Sala, Sec. 1ª, en sentencia de 17-4-2012 (recurso 85/2012).

Las razones ya expuestas considero que podrían ser suficientes para rechazar cualquier pretensión de aplicar esa fórmula al no compartir que sea posible excluir



Código Seguro de verificación:wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/11
 wc9sFW8NkAYqAO6s2sIHPA==			


la fórmula legal de cálculo de la base imponible, pues lo obtenido con la pretendida fórmula no sería un "incremento del valor real del suelo" sino un "valor matemático y actuarial", por muy lógico que pueda parecer. Pese a ello – al rechazo de la fórmula alternativa a la legal –, sí pueden hacerse algunas reflexiones. Así, la fórmula actuarial alegada, de entre casi quinientas posibles, es la denominada técnicamente de "descuento racional simple". Se trata de una fórmula que tiene lógica aparente, pues partiendo de un valor final conocido (el catastral), de un porcentaje (el fijado por la ordenanza) y de un número de años (los que se ha mantenido el derecho de propiedad) – que coinciden con los datos a que atiende la fórmula legal –, pretende calcular qué cantidad originaria y desconocida (que sería el valor de partida al tiempo de la compra inicial) ha dado lugar (después de los años de propiedad y aplicando el porcentaje) al valor final (que sí es conocido, insisto, y que sería el resultado que ofrece la fórmula legal). De esta forma, calcula una diferencia de valores que sería, en la versión de sus defensores, la plusvalía, la base imponible sobre la que aplicar el tipo de gravamen.

En definitiva, puede decirse – por razones de simple lógica - que si una operación en la que se pretende calcular un capital futuro implica, necesariamente, aumentar ese capital con determinados intereses, hacerlo al contrario (hacia el pasado, hacia el capital de partida, que es en lo que consiste una operación de descuento) para calcular, conociendo el capital actual actualizado con los intereses durante determinados años, implicará de manera obligada, disminuir los intereses. Esto es lo que parece que hace la fórmula propuesta. El problema que puede plantear la fórmula propuesta (admitiendo su lógica porque el valor inicial no tiene por qué coincidir con el de la compra originaria) es que el interés que tiene en cuenta es un interés simple. Intento explicarme. Si partiéramos de una cantidad de dinero a la que se aplicarían intereses, sí podría tener lógica distinguir diversas posibilidades factibles, pues el interés devengado cada año puede ser simple (en cuyo caso, el capital inicial devenga cada año unos intereses, pero no se tienen en cuenta los intereses de los intereses) o compuesto, en cuyo caso, la cantidad inicial cada año aumenta con los intereses dando lugar a una nueva cantidad mayor que devengará al año siguiente más intereses. Es claro que la cantidad final transcurridos los años será mayor si el interés es compuesto que si es simple.

Pero, como he dicho, el problema que me sugiere la fórmula es que lo que considera es un interés simple, que será factible si nos enfrentamos a valores monetarios (a dinero), pero que no parece serlo tanto si se trata de valorar bienes inmuebles, en donde necesariamente habría que aplicar un interés compuesto



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYgAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	Wc9sFW8NkAYgAO6s2sIHPA==	PÁGINA 8/11
 Wc9sFW8NkAYgAO6s2sIHPA==			



porque no se puede desgajar cada año del valor del inmueble el porcentaje de interés (de aumento de valor) que se incorpora de manera obligada a su valor (no es lo mismo una cantidad de dinero en la que una persona pueda decidir la clase de interés simple o compuesto, que tratar de un valor de un inmueble, en cuyo caso es imposible, por la propia naturaleza del bien, separar cada año de su valor el interés devengado, su mayor valor).

De esta forma, resulta que si en lugar de aplicar la fórmula de "descuento racional simple" se aplicara la de "descuento racional compuesto" (con interés compuesto, más adecuado a la naturaleza de un bien inmueble), resultaría que el valor inicial del inmueble al que llegaríamos sería mucho menor que si aplicáramos la primera (y ello es lógico si atendemos a lo antes dicho calculando el valor hacia el futuro: la cantidad resultante hacia el futuro tras aplicar un interés compuesto es mayor que si a esa cantidad le aplicamos un interés simple), lo que produciría por consecuencia que la plusvalía (la diferencia) sería mucho mayor y habría que pagar más cuota tributaria que si atendiéramos al "descuento racional simple".


En todo caso, insisto en que estas reflexiones las hago para salir al paso de la pretensión del recurrente sobre aplicación de la dicha fórmula, pretendiendo únicamente, ante la falta de motivación de la pretensión, poner de manifiesto ciertas dudas sobre lo realmente obtenido con ella.

SEGUNDO.- Una vez definido el marco normativo e ideológico del proceso de toma de decisión, y pese al cambio de criterio al que ya me he referido y que he materializado en las sentencia del día de ayer en los P.A. 514/16 y 537/2016 (considero que aprecié incorrectamente una equivalencia entre la ficción legal sobre el incremento del valor que describe el legislador con ocasión de definir la base imponible y la aplicación de esa misma ficción a los efectos de dar por cumplido el hecho imponible), la realidad es que ello – el cambio de criterio judicial ya descrito – tampoco ha de comportar necesariamente la estimación del recurso, pues habrá que atender de manera muy especial a la prueba pericial que se haya practicado por el recurrente sobre el incremento del valor real del suelo durante el periodo que transcurre entre su adquisición originaria y la venta posterior.

La realidad, sin embargo, es que no existe tal prueba pericial, pues se limita el recurrente ha defender su tesis impugnatoria con la alegación de ser correcta una fórmula de cálculo de la base imponible distinta a la legal, cuestión ésta a la que ya me referido y que no comparto por las razones ya expuestas.



Código Seguro de verificación:Wc9sfW8NkAYgAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21 INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03	FECHA	13/12/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es Wc9sfW8NkAYgAO6s2sIHPA==	PÁGINA	9/11
 Wc9sfW8NkAYgAO6s2sIHPA==			



Es claro que el valor del suelo, el incremento del valor real del suelo, solo puede resultar si utilizamos en la fórmula parámetros de la misma naturaleza: diferencia entre valor real del suelo al tiempo de la compra y el valor real del suelo en el momento de la venta posterior. Mas estos valores reales, desde luego, no tienen por qué coincidir con el precio de compra y de venta, pues el precio solo indica lo que se está dispuesto a pagar – por la razón que sea -, mas sin tener ello que coincidir con el valor real.

Por tanto, no habiendo probado el recurrente la no realización del hecho imponible y no compartiendo – por las razones expuestas – la aplicación de una fórmula alternativa para el cálculo de la base imponible, procede desestimar el recurso interpuesto, aunque sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de la instancia en atención, de un lado, al cambio de criterio tantas veces consignado, y, de otro, a las diversas opiniones jurídicas que sobre la materia se defienden en los tribunales de Justicia.

FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por RESIDENCIAL PUERTA DE FUENGIROLA, SL frente al decreto 6852/14, de 25-5-2014 dictado por la concejala delegada de Hacienda del Ayuntamiento de Fuengirola, desestimatorio de la reposición intentada frente a la liquidación 3013731 (expediente 2013/0652) del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por la transmisión de la finca de la Calle Virgen de la Victoria, 1 esc 1 00 01 de Fuengirola.


Sin especial pronunciamiento sobre las costas de la instancia.

Es firme.

Así lo mando y firmo. Óscar Pérez Corrales, magistrado.



Código Seguro de verificación:Wc9sFW8NkAYgAO6s2sIHPA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	OSCAR PEREZ CORRALES 13/12/2016 09:55:21	FECHA	13/12/2016
	INMACULADA NUÑEZ PEDRAZA 13/12/2016 10:33:03		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	10/11
 Wc9sFW8NkAYgAO6s2sIHPA==			