

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ082987

**AUDIENCIA NACIONAL**

Sentencia de 1 de junio de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 119/2018

**SUMARIO:**

**IBI. Bienes inmuebles. Base imponible. Vías impugnatorias.** A través del presente proceso impugna el Ayuntamiento recurrente la resolución de la Dirección General del Catastro que acogiendo el criterio de la STS de 21 de febrero de 2013, recurso n.º 5242/2011 (NFJ050353) inadmitió el recurso de reposición interpuesto por el Ayuntamiento contra la ponencia total de valores de los bienes inmuebles urbanos del municipio. [Vid., ATS de 24 de septiembre de 2020, recurso n.º 1929/2020 (NFJ079153)]. La Dirección General del Catastro consideró que el Ayuntamiento no estaba legitimado para la interposición del recurso ya que actúa como poder público, y no es titular catastral del inmueble objeto del recurso y su interés se centra exclusivamente en su condición de Administración pública destinataria de la recaudación proveniente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El Ayuntamiento, al contrario de lo que se recoge en la resolución hoy recurrida, considera que actúa como particular que es propietario de suelo y que, además, ostenta un interés directo en la repercusión que la Ponencia de Valor tiene en el Municipio en materia económica, urbanística y de infraestructuras entre otros. Sin embargo, la Sala estima que en el Consistorio, en su reclamación frente a la ponencia de valores del municipio no es la de un particular, por no ser de esa naturaleza el interés que sustenta su legitimación. No se evidencia ninguna razón que pudiera hacer pensar que actúa como particular, y sí se explicitan por el Ayuntamiento mismo otras que ponen de manifiesto que es precisamente su condición de Administración pública, afectada en los intereses de esta naturaleza, la que le mueve a recurrir. Por tanto, el Ayuntamiento, si bien legitimado para impugnar la ponencia de valores del municipio, debió acudir al requerimiento a que se refiere el art. 44 LJCA o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo, resultando inadmisibile, como así lo declaró la resolución aquí impugnada, el recurso de reposición presentado. En el caso de autos, el Ayuntamiento no propuso otra prueba que la documental consistente en la aportación, junto con su escrito de demanda, de una certificación catastral de titularidad sobre un inmueble (suelo urbano sin edificar), pero no solo no reclamó se completará el expediente con la aportación del estudio de mercado, sino que tampoco solicitó la práctica de prueba alguna que pudiera advenir sus afirmaciones en torno a la errónea zonificación del polígono correspondiente al campo de golf, que se basa en el solo criterio del Ayuntamiento, insuficiente para sustituir el del órgano competente expresado en la ponencia de valores.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 23.

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 65 y 77.

Ley 29/1998 (LJCA), arts. 19 y 44.

Ley 58/2003 (LGT), art. 232.

Ley 7/1985 (LRBRL), art. 63.

**PONENTE:***Don Francisco de la Peña Elías.***AUDIENCIA NACIONAL**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

**SECCIÓN SEXTA**

Núm. de Recurso: 0000119 /2018

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 01289/2018

Demandante: AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA

Procurador: D. LUÍS POZAS OSSET

Demandado: MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS

### SENTENCIA

Ilma. Sra. Presidente:

D<sup>a</sup>. BERTA SANTILLAN PEDROSA

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. FRANCISCO DE LA PEÑA ELIAS  
D. SANTOS GANDARILLAS MARTOS  
D. MARIA JESUS VEGAS TORRES  
D. RAMÓN CASTILLO BADAL

Madrid, a uno de junio de dos mil veintiuno.

VISTO el presente recurso contencioso-administrativo núm. 119/18 promovido por el Procurador D. Luís Pozas Osset en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA (Santa Cruz de Tenerife) contra la resolución de la Dirección General del Catastro de 28 de diciembre de 2017 por la cual acordó inadmitir el recurso de reposición interpuesto contra la ponencia total de valores de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Guía de Isora aprobada por resolución de la misma Dirección General de 28 de junio de 2017. Ha sido parte en autos la Administración demandada, representada y defendida por el Abogado del Estado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Interpuesto el recurso y seguidos los oportunos trámites prevenidos por la Ley de la Jurisdicción, se emplazó a la parte demandante para que formalizase la demanda, lo que verificó mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba suplicando se declare que

"... la resolución de 28 de diciembre de 2017 de la Dirección General del Catastro recurrida, por la que se inadmite el recurso de reposición interpuesto por esta parte, no es ajustada a derecho, declarando la necesidad de continuar la tramitación administrativa previa a la jurisdicción contencioso administrativa, al no haberse agotado la misma, hasta que se dicte resolución que ponga fin a la vía administrativa. Subsidiariamente, para el supuesto de que por esa Sala se entienda que debe conocer sobre el fondo del asunto, se dicte sentencia por la que se declare que el Polígono número 009 "club golf Abama" queda incardinado en su totalidad en la zona de valor R 20 de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23. 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y en coordinación con la amplitud del valor MBR asignado al municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, ordenando, en consecuencia, con la retroacción de las actuaciones, a la aprobación por la Dirección General del Catastro de un nuevo mapa de zonas de valor, incluyendo la totalidad del Polígono número 009 "Club Golf Abama" en la zona de valor R 20".

#### Segundo.

El Abogado del Estado contestó a la demanda mediante escrito en el que suplicaba se dictase sentencia por la que se confirmase el acto recurrido en todos sus extremos.

#### Tercero.

Pendiente el recurso de señalamiento para votación y fallo cuando por turno le correspondiera, se fijó para ello la audiencia del día 12 de mayo de 2021, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. D. Francisco de la Peña Elías, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

A través del presente proceso impugna el Ayuntamiento recurrente la resolución de la Dirección General del Catastro de 28 de diciembre de 2017 por la cual acordó inadmitir el recurso de reposición interpuesto por la misma Corporación actora contra la ponencia total de valores de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Guía de Isora (Santa Cruz de Tenerife), aprobada por resolución de la Dirección General de 28 de junio de 2017.

La decisión de inadmitir el recurso se justificaba, en síntesis, en la consideración de que resultaba aplicable la previsión del artículo 44 de la Ley jurisdiccional al tener la entidad recurrente la condición de Administración y actuar en ese caso como un poder público y no como un particular. De este modo, el Ayuntamiento debió formular el requerimiento de anulación a que se refiere dicho artículo o bien interponer directamente el recurso contencioso administrativo, sin que pudiera en ningún caso presentar, como hizo, recurso de reposición.

La Dirección General del Catastro apoya ese criterio en la interpretación que acoge el Tribunal Supremo en sentencia de 21 de febrero de 2013, recurso núm. 5242/2011, que transcribe parcialmente, y en la cual se pronuncia sobre el significado y alcance que ha de atribuirse al artículo 44 de la LJCA, además de invocar la previsión del artículo 232.2.e) de la Ley General Tributaria sobre legitimación para promover reclamación económico administrativa.

Y concluye de todo ello lo siguiente:

"En el presente caso, resulta indudable que el Ayuntamiento actúa como poder público, por cuanto no es titular catastral del inmueble objeto del recurso y su interés se centra exclusivamente en su condición de Administración pública destinataria de la recaudación proveniente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Por ello, debe concluirse, a la luz de la jurisprudencia citada, que no se dan los requisitos formales necesarios para la admisión del recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Guía de Isora. Conviene precisar finalmente que el propio Tribunal Supremo, en coherencia con la doctrina anteriormente reseñada, ha establecido que el recurso procedente en el presente caso debe ser el recurso contencioso administrativo".

Por su parte, el Ayuntamiento demandante rechaza esa justificación y recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 63.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, "Están legitimadas ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo [...] las Entidades locales territoriales, para impugnar los actos y disposiciones que afecten al ámbito de su autonomía, emanados de las Administraciones del Estado y de las Comunidades Autónomas, así como los de Organismos públicos con personalidad jurídica propia vinculados a una y otras o los de otras Entidades locales".

Además, pone de relieve que, junto a esa legitimación, que califica de especial, ostenta también la legitimación general que le atribuye el artículo 19 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En el asunto controvertido actuaría, dice, como un particular y no como una Administración, y razona en este sentido lo siguiente:

"El Ayuntamiento de Guía de Isora aunque, obviamente, tiene naturaleza pública, actúa desprovisto de su condición pública, no ejerce potestades administrativas y no puede adoptar decisión alguna sobre el objeto del proceso que, recordemos, es la aprobación de la Ponencia de Valores, por carecer de competencias en la materia y, por lo tanto, no verse afectada la garantía constitucional de la autonomía local.

Así, y al contrario de lo que se recoge en la resolución hoy recurrida, el Ayuntamiento de Guía de Isora actúa como particular que es propietario de suelo y que, además, ostenta un interés directo en la repercusión que la Ponencia de Valor tiene en el Municipio en materia económica, urbanística y de infraestructuras entre otros".

Aun de considerarse que no actuaba como Administración, la Corporación recurrente sostiene que no puede negarse su legitimación para impugnar a la vista del criterio mantenido por el Tribunal Supremo en sentencia de 28 de noviembre de 2011, recurso núm. 2011, que transcribe parcialmente, y en la cual declaraba que "... al Ayuntamiento recurrente debe reconocérsele legitimación para impugnar la fijación de valores catastrales pues de ello depende su posterior recaudación por el concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no siéndole indiferente al Ayuntamiento la valoración de los inmuebles de su término municipal no solo a efectos recaudatorios, sino en general por las repercusiones que esos valores tendrán en la inversión inmobiliaria en el municipio, en los traslados de población, en el propio urbanismo, etc. El Ayuntamiento recurrente ostenta, pues, un interés indirecto, al no

participar directamente en la fijación de los valores catastrales, pero legítimo pues le otorga legitimación para impugnar la Ponencia de valores, legitimación que le negaba el TEAR".

De todo ello concluye que "... el Ayuntamiento de Guía de Isora no pudo acogerse al régimen del requerimiento previo, debiendo someterse al régimen ordinario de recursos administrativos: reposición y reclamación económico - administrativa, tal y como hizo. Siendo que, interpuesto el recurso de reposición y resuelto por silencio desestimatorio, se interpuso reclamación económica - administrativa, en los términos señalados en los hechos del presente escrito, tras lo cual se obtuvo Resolución, hoy impugnada, inadmitiendo el recurso de reposición interpuesto".

## Segundo.

Antes de analizar los motivos que sustentan la demanda es conveniente precisar cuál es el acto concretamente recurrido en este proceso por cuanto, como hemos visto, el Ayuntamiento relata -y así resulta del expediente administrativo- que interpuso una reclamación económico administrativa frente a la desestimación presunta del recurso de reposición presentado contra el acuerdo de aprobación de la ponencia de valores.

No obstante, el escrito de interposición del recurso contencioso administrativo identifica como acto recurrido el dictado con fecha 28 de diciembre de 2017 por la Dirección General del Catastro, y por el cual acordó inadmitir el recurso de reposición interpuesto contra la ponencia total de valores de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Guía de Isora (Santa Cruz de Tenerife).

Además, es precisamente de dicho acuerdo de inadmisión del que se acompaña copia con el escrito de interposición del recurso, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 45.2.c) de la Ley jurisdiccional.

En consecuencia, quedan fuera del litigio cualesquiera otros y, entre ellos, los que resultasen de la presentación de la reclamación económico administrativa a que alude el Ayuntamiento de Guía de Isora.

Por otra parte, ha de advertirse que, no obstante, la argumentación desplegada en la demanda, es lo cierto que la Dirección General de Catastro no niega en la resolución recurrida la legitimación del Ayuntamiento para impugnar la ponencia de valores. Antes al contrario, reconoce de manera explícita tal legitimación y concluye, literalmente, lo siguiente:

"Conviene precisar, finalmente, que el propio Tribunal Supremo, en coherencia con la doctrina anteriormente reseñada, ha establecido que el recurso procedente en el presente caso debe ser el recurso contencioso administrativo".

Por tanto, y como anticipábamos, la cuestión se reduce a determinar si resultaba procedente la interposición de recurso de reposición frente al acuerdo de aprobación de la ponencia de valores, como afirma la Corporación actora, o si solo cabía el requerimiento previsto en el artículo 44 de la Ley jurisdiccional o, en su caso, y de manera directa, la presentación del correspondiente recurso contencioso administrativo.

## Tercero.

El Ayuntamiento de Guía de Isora pretende eludir la vía del artículo 44, a la que le aboca la Administración catastral, bajo el argumento de que en este caso actuaba "como un particular y no como un poder administrativo" en cuanto "propietario de suelo", afirmando además que la Dirección General del Catastro tenía constancia de la titularidad del Ayuntamiento sobre los terrenos objeto de la ponencia de valores y, en caso de existir alguna duda al respecto, podría haber consultado su propia base de datos.

Pues bien, sobre la posición que ocupa el Ayuntamiento en el caso de impugnar la valoración catastral asignada a un inmueble ubicado en su término municipal se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia de 19 de diciembre de 2017, recurso núm. 2842/2016. En ella aclara si actúa entonces como un particular o como otra Administración pública a los efectos de la preceptiva aplicación del artículo 44 de la LJCA, partiendo de la legitimación que, sin duda, debe reconocérsele. Y la doctrina que emana de esta sentencia, si bien referida, como decimos, a una valoración catastral, es plenamente aplicable al supuesto que enjuiciamos ahora pues subyace la misma razón de reclamar, es decir, la afectación de los intereses municipales como consecuencia del valor asignado a los inmuebles de que se trata.

La sentencia se pronuncia en estos términos:

"Cierto es que la doctrina de este Tribunal Supremo, rectamente interpretada, nos lleva a la necesaria conclusión de que los ayuntamientos legalmente competentes para la exacción de un impuesto, como el de bienes inmuebles, cuya base imponible "estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles" ( artículo 65 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 -TRLHL-), no son ajenos a la determinación de tal valor, ni pueden ser tratados con igual estatuto jurídico que los particulares. Ello significa que en el ámbito de un impuesto basado en la valoración catastral

de los inmuebles, la entidad competente para su liquidación y recaudación ( artículo 77 y concordantes del TRLHL) puede formular, como regla general, el requerimiento del artículo 44 de la Ley Jurisdiccional , en el ámbito de los litigios entre Administraciones públicas, para procurar su anulación o revocación, porque ni su posición es equiparable ala de un particular, ni deja de ser un poder público que actúa en defensa de los intereses públicos que le han sido confiados, cuando se opone al valor catastral determinante, como presupuesto jurídico y económico, del ejercicio de su propia competencia en materia fiscal. Con tal parecer no nos desviamos de la doctrina jurisprudencial acuñada por esta Sala en la sentencia de su Sección Cuarta de 20 de octubre de 2006 , pronunciada en sentido desestimatorio en el recurso de casación en interés de la ley nº 55/2005, acerca de la interpretación del artículo 44 de la LJCA , que fue en ella matizada, en el sentido de que "...no se aplica cuando se trata de resolver o solventar una disparidad de criterios entre Administraciones Públicas y una de ellas actúa en la relación jurídico-administrativa entablada como un particular y no como un poder Público", pues los Ayuntamientos no actúan aquí, obviamente, como particulares, sino como poder público, lo que no queda enturbiado por el hecho de que el acto objeto de la intimación discurrese en la fase catastral del impuesto, o de que la valoración acometida pueda desplegar efectos distintos al meramente fiscal, pues el interés legítimo que les mueve conecta directamente con el ejercicio de sus propias competencias en materia fiscal, aun futuras. La posición que ocupan respecto de la Administración catastral no es en modo alguno pasiva o de sumisión, no hay una relación de supremacía o sujeción general como la que vincula a ésta, por ejemplo, con los titulares de los inmuebles que son definidos en la TRLHL como sujetos pasivos del impuesto, con los que es inaceptable la comparación".

La traslación de este criterio al caso de autos evidencia que la posición que cabe asignar al Ayuntamiento de Guía de Isora en su reclamación frente a la ponencia de valores del municipio no es la de un particular, por no ser de esa naturaleza el interés que sustenta su legitimación.

Esta conclusión se ve reforzada a la vista del limitado objeto de la impugnación, ceñido exclusivamente a la división del polígono 009 "Club Golf Abama" en nueve zonas de valor. El hecho de que el Ayuntamiento haya aportado con su demanda justificación documental de su titularidad sobre una de las parcelas afectadas resulta insuficiente para poder suponer que le mueve un interés particular al impugnar la ponencia si se tiene en cuenta que las razones que esgrime en la demanda se refieren al hecho de que la división del polígono 009 en zonas de valor, en contra de su carácter homogéneo, "conlleva la consecuencia de que la carga tributaria de los contribuyentes de Guía de Isora no sea proporcional a su capacidad económica, con vulneración del más elemental principio que inspira nuestro derecho tributario". Añade en el mismo sentido que "... ostenta un interés directo en la repercusión que la Ponencia de Valor tiene en el Municipio en materia económica, urbanística y de infraestructuras entre otros".

Y también afirma en la demanda que "Aún en el caso de entender que la Administración no actuaba como titular de terreno, sino únicamente en su condición de Administración Pública destinataria de la recaudación proveniente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, también el Tribunal Supremo ha apreciado la legitimación para impugnar", cuestión esta de la legitimación distinta a la del carácter con el que actúa el Ayuntamiento y que, como hemos visto, no puede discutirse.

En definitiva, no se evidencia ninguna razón que pudiera hacer pensar que actúa como particular, y sí se explicitan por el Ayuntamiento mismo otras que ponen de manifiesto que es precisamente su condición de Administración pública, afectada en los intereses de esta naturaleza, la que le mueve a recurrir.

Por tanto, y en línea con la jurisprudencia citada, hemos de concluir que el Ayuntamiento de Guía de Isora, si bien legitimado para impugnar la ponencia de valores del municipio, debió acudir al requerimiento a que se refiere el artículo 44 de la LJCA o bien interponer directamente recurso contencioso administrativo, resultando inadmisibles, como así lo declaró la resolución aquí impugnada, el recurso de reposición presentado.

#### Cuarto.

Interesa el Ayuntamiento con carácter subsidiario que la Sala se pronuncie sobre el fondo del asunto y, en definitiva, sobre la legalidad de la ponencia de valores, en atención a los argumentos reflejados en la demanda que reproducen los esgrimidos en el recurso de reposición, centrados tan solo en lo relativo a la división del Polígono 009 "Club Golf Abama" en nueve zonas de valores.

Pues bien, entendemos que, formulada en esta sede tal petición, procede analizar en efecto los motivos de fondo que atacan la validez de la ponencia teniendo en cuenta que el artículo 44 de la LJCA faculta para interponer frente a la resolución de que se trate el requerimiento de anulación o, directamente, el recurso contencioso administrativo.

Las prevenciones que para abordar dicho fondo pudieran existir por causa de la eventual indefensión que podría ocasionarse a la parte recurrente han de entenderse salvadas en este caso por la propia petición expresa formulada al respecto por el Ayuntamiento que, en su demanda, y tras referirse al procedimiento de valoración colectiva de carácter general, alude a la necesaria determinación de las zonas de valor y a su delimitación geográfica, así como a la asignación individualizada de la correspondiente jerarquía zonal.

A continuación, analiza la zonificación llevada a cabo por la Dirección General del Catastro en el referido Polígono 009 e identifica las nueve zonas de valor relacionadas en la memoria de la ponencia de valores, la cual las justifica por razón de la distancia a la costa, la cota altimétrica, la accesibilidad y la proximidad al campo de golf.

A su juicio, sin embargo, esta división sería contraria al principio catastral de no fragmentación del territorio teniendo en cuenta que el suelo afectado fue objeto de una única unidad de actuación urbanística por su "marcada homogeneidad en relación con su clasificación y características generales del planeamiento, usos permitidos y características de las construcciones ejecutadas o pendientes de ejecución, así como una clara concreción del tejido social de alto poder adquisitivo al que va dirigida la promoción".

Supone que dicha fragmentación "presenta un marcado carácter arbitrario por su separación absoluta del precio de mercado y por la inobservancia de la regulación catastral".

Denuncia, por otra parte, la ausencia en el expediente del preceptivo estudio de mercado por lo que considera que se infringe lo establecido en el artículo 23.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y entiende insuficiente la inclusión en la Ponencia de valores recurrida de lo que la misma denomina análisis y conclusiones del estudio de mercado inmobiliario, revelando todo ello "carencias de motivación y justificación de la Ponencia de Valores impugnada".

Pues bien, y por lo que se refiere a esta cuestión, la Norma 22 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, bajo la rúbrica "Ponencias de valores", dispone que "1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran. 2. Dichas ponencias serán realizadas por las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23. 3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20...".

Consta en el expediente remitido, como documento número 2, el "Análisis y conclusiones del estudio de mercado" a que se refiere la indicada Norma 22 y en el cual se refleja el ámbito del estudio; el análisis socioeconómico y territorial; el análisis de los datos inmobiliarios; las conclusiones del estudio de mercado; y la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Con ello no solo se da cumplimiento a las previsiones del Real Decreto 1020/1993 sobre el particular, sino que se incorporan datos objetivos y una justificación detallada de la valoración catastral asignada, con particular referencia al polígono 009 respecto del cual se concluye lo siguiente:

"Al sur del municipio se encuentra el Club de Golf Abama, polígono 009, que constituye un mercado específico por el producto ofertado de uso mixto residencial -turístico. Existen viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas y apartamentos turísticos, y un hotel de 5 estrellas superlujo. Se localizan testigos de compraventas reales de apartamentos turísticos como de parcelas para vivienda unifamiliar. Las tipologías en la zona son de apartamentos con categorías 2., y las viviendas unifamiliares con categorías entre la 2. y 3. Los valores de venta de los apartamentos oscilan entre 4.500 y 6.500 €/m<sup>2</sup> dependiendo de la superficie de terraza, la planta en que se ubique y las vistas; y la de los suelos, en función de su cercanía al campo, su precio oscila entre 360 y 420 €/m<sup>2</sup>.

Con estos datos de precios unitarios, se han distinguido diversas zonas de valor, tomando en consideración la distancia a la costa, la cota altimétrica, la accesibilidad y la proximidad al campo de golf (Zona 0 del plano del polígono) que funciona dentro del ámbito como un foco de atracción y centralidad.

En lo que respecta al uso turístico se distinguen:

\_ La zona (zona 1 del plano) de uso hotelero. En ella se ubica el hotel de cinco estrellas. Es la más próxima a la costa y la de menor cota del conjunto. Está bien comunicada, de fácil acceso desde la red de comunicación con el resto del municipio y de la isla y próximo a los municipios de Adeje y Arona. Destaca además por la calidad de la urbanización acorde con la categoría de la oferta hotelera.

\_ Las zonas destinadas a apartamentos turístico (zonas 2.1 y 2.3) en las que los valores detectados se ponderan considerando la mejor situación respecto del campo del golf y la cota a la que se encuentran. Los valores son mayores en la zona 2.1 más próxima al centro del campo de golf y de su Club, a menor distancia de la costa y a menor cota.

En estas áreas existen parcelas que no cuentan con la urbanización completa, circunstancia que, de conformidad con lo establecido en el documento 1 de la presente ponencia, se tendrá en consideración en su valoración individualizada mediante la aplicación de los coeficientes reductores establecido a tal efecto. Alcanzando el valor final una vez finalizada y completada su urbanización.

Las zonas destinadas a uso residencial:

\_ Las zonas 3.1, 3.2 y 3.3 están destinadas a uso residencial de vivienda unifamiliar. Los valores se ponderan atendiendo a su ubicación, así la más cercana al campo de golf, la 3.1 y con vistas a este, es la que tiene un mayor valor, reduciéndose este a medida que nos alejamos de la costa, del Green y sube la cota del terreno".

Todo ello evidencia que la ponencia de valor recurrida cuenta con una motivación suficiente en cuanto a la zonificación del polígono 009.

Y los argumentos desplegados por el Ayuntamiento recurrente no justifican lo arbitrario de esa configuración, sino tan solo una discrepancia con los criterios seguidos por la Dirección General del Catastro que debe resolverse en favor de la legalidad de la resolución recurrida por cuanto, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2020, recurso núm. 4940/17, "La ponencia de valores, como acto administrativo que es, goza de presunción de legalidad, a los efectos de que, quien pretenda someterla a enjuiciamiento debe, bien de forma directa, bien a través de la impugnación de los actos de concreción singular, razonar y acreditar cumplidamente las infracciones jurídicas o los errores de apreciación de que adolezca".

También en la sentencia de 11 de julio de 2013, recurso núm. 5190/2011, el Tribunal Supremo hace las consideraciones siguientes, de plena aplicación al supuesto que ahora enjuiciamos:

"Sobre el contenido de las ponencias de valores se pronuncia el artº 22 del Real Decreto 1020/1993 , se recoge en dicha norma que las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, tendrá en cuenta, entre otro datos, "los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23", si bien dichos estudios "se acompañarán en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado", en lo que se incluyen datos territoriales y socioeconómicos y datos inmobiliarios, listados analíticos de comparación de valores catastrales resultantes con valores de mercado, que atiende al conjunto de transacciones entre compradores y vendedores independientes en régimen de libre competencia, y en caso de inexistencia de mercado inmobiliario mediante la adaptación, en su caso, de estudios de mercado supramunicipales. Recogiéndose en la norma 23, que la Dirección General del Catastro establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores. La determinación de la situación de mercado a los efectos catastrales, cumple una función de control, puesto que los valores catastrales que se fijen en ningún caso puedan exceder del valor de mercado, por lo tanto, la referencia al valor de mercado como límite infranqueable, permite que los interesados puedan oponerse a la determinación del valor catastral y el consiguiente control judicial.

Pues bien, es cierto que en los archivos del soporte informático conformador del expediente administrativo no se encuentran separadamente los estudios de mercado, pero igualmente es cierto que en el archivo correspondiente a Metodología 2005, que contiene el "documento Resumen de la Ponencia de Valores", se hace referencia a los valores de mercado, lo que parece indicar que efectivamente si se han realizado los mismos y se tuvieron en consideración al momento de elaborar la Ponencia de Valores. Mas sea de una forma u otra, no puede compartirse la afirmación de la sentencia de instancia cuando dice que dicho estudio de mercado fue expresa y específicamente requerido a instancia de la parte actora como complemento de expediente, sin que fuera remitido; y no podemos compartirla porque un examen exhaustivo de los autos descubre que recibido el expediente se dio traslado por providencia de 14 de octubre de 2008 a la parte actora para que formulara demanda con entrega del expediente recibido y sin solución de continuidad, sin realizar solicitud de complemento de expediente, formuló demanda, nada dijo en demanda respecto de los estudios de mercado al respecto más que lo referido ut supra, pero es que posteriormente al proponer las pruebas de las que se valió, ninguna versó sobre el estudio de mercado. Esto es, mediante soporte informático se aportó la Ponencia de Valores, no el estudio de mercado que debía acompañar separadamente a esta, pero en modo alguno se intentó subsanar esta deficiencia, lo que hace adquirir especial significación a la afirmación de la Sra. Abogado del Estado cuando dice que una cosa es que no se encuentre en el expediente el estudio de mercado y otra distinta que no exista como se dice en la sentencia, más cuando en la propia Ponencia de Valores se está haciendo referencia a los mismos".

En el caso de autos, el Ayuntamiento de Guía de Isora no propuso otra prueba que la documental consistente en la aportación, junto con su escrito de demanda, de una certificación catastral de titularidad sobre un inmueble (suelo urbano sin edificar) localizado en lo que propia la certificación describe como "UR CLUB DE CAMPO Suelo ABAMA CLUB CAMPO PC 14 A 386688 GUIA ISORA".

Pero no solo no reclamó se completará el expediente con la aportación del estudio de mercado, sino que tampoco solicitó la práctica de prueba alguna que pudiera advenir sus afirmaciones en torno a la errónea zonificación del polígono 009, que se basa entonces en el solo criterio del Ayuntamiento, insuficiente para sustituir el del órgano competente expresado en la ponencia de valores.

## Quinto.

Procede, en atención a lo expuesto, la íntegra desestimación del recurso, por lo que las costas deberán ser satisfechas por la parte actora conforme a lo prevenido para estos supuestos en el artículo 139.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLAMOS**

Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador D. Luís Pozas Osset en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA contra la resolución de la Dirección General del Catastro de 28 de diciembre de 2017 por la cual acordó inadmitir el recurso de reposición interpuesto contra la ponencia total de valores de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Guía de Isora (Santa Cruz de Tenerife) aprobada por resolución de la misma Dirección General de 28 de junio de 2017.

Con expresa imposición de costas a la parte actora.

La presente sentencia, que se notificará en la forma prevenida por el art. 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, es susceptible de recurso de casación, que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Lo que pronunciamos, mandamos y firmamos.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.