

Solicitante: Ayuntamiento de Arico

Consulta 03/2016, relativa a las dudas generadas como consecuencia de la liquidación definitiva para el cobro de cuotas urbanísticas.

Acuerdo Plenario: 12 de julio de 2016

Texto:

Con carácter previo a entrar a considerar las distintas cuestiones formuladas en la Consulta, parece conveniente realizar una aproximación a la naturaleza de las cuotas de urbanización, a los efectos de introducir debidamente la materia objeto de informe. La obligación de costear los gastos que se deriven de la urbanización forma parte del contenido del derecho de la propiedad del suelo sujeto a una actuación de transformación urbanística. Este principio ha sido una constante en todos los textos legislativos estatales y autonómicos, con un fundamento implícito en el artículo 47 de nuestra Constitución al establecer el derecho de la comunidad a participar en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Jurídicamente, esa obligación se ha configurado tradicionalmente como una carga cuyo levantamiento se hace preciso para el ejercicio del *ius aedificandi*.

Las cuotas de urbanización son el instrumento a través del cual, en determinados sistemas de ejecución, se materializa la obligación de costear tales gastos de urbanización. Tanto la doctrina como la jurisprudencia, si bien con ciertas diferencias conceptuales, han coincidido en afirmar que las cuotas de urbanización son prestaciones patrimoniales de carácter público, no tributarias y por tanto de naturaleza parafiscal, de imposición coactiva al propietario que es el elemento determinante de su carácter público, si bien con un fundamento distinto de la potestad tributaria. Tales notas pueden ser extraídas de la jurisprudencia que las ha considerado, entre la que podemos extraer las Sentencias nº 946/2004 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 4 de junio de 2004 y nº 933/2005 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 18 de julio de 2005.

La consideración de las cuotas de urbanización como prestación de carácter público no tributaria atribuye a los Ayuntamientos, como Administración urbanística actuante, a emplear las prerrogativas tributarias establecidas en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT) y del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante RD 939/2005, de 29 de julio (en adelante, RGR), entre las que se encuentra su cobro por el procedimiento de apremio, prerrogativas que se encuentran presentes en la normativa presupuestaria y tributaria anterior a la entrada en vigor de tales normas.

Así se establece expresamente en el artículo 2.2 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:

"2. Para la cobranza de los tributos y de las cantidades que como ingresos de derecho público, tales como prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias, precios públicos, y multas y sanciones pecuniarias, debe percibir la hacienda de las entidades locales de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, dicha Hacienda ostentará las prerrogativas establecidas legalmente para la hacienda del Estado, y actuará, en su caso, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes."

No debemos olvidar que si bien el apremio tiene su regulación esencial en normas de derecho tributario, también encuentra ordenación en el derecho procesal administrativo, concretamente entre los medios de ejecución forzosa de sus actos administrativos con que cuentan las Administraciones Públicas, y que se enumeran en el artículo 96 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJPAC). El artículo 97 de la LRJPAC remite a las normas tributarias para la recaudación en vía ejecutiva de una cantidad líquida que deba satisfacerse en virtud de acto administrativo, obligación pecuniaria que se impondrá por norma con reserva de ley. Así: *"1. Si en virtud de acto administrativo hubiera de satisfacerse cantidad líquida se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva."*

Las distintas preguntas formuladas pueden sintetizarse en dos cuestiones generales. La primera, comprensiva de las cuatro primeras cuestiones, se refiere a la titularidad subjetiva de las cuotas de urbanización, es decir, qué ocurre cuando media un cambio de titularidad entre la emisión de cuotas provisionales y la correspondiente liquidación definitiva. La segunda, referida a la última cuestión planteada, tiene que ver con las consecuencias sobre los avales que garantizan la obligación de urbanizar cuando media cambios en la titularidad de la propiedad.

La práctica municipal revela distintas soluciones a los problemas planteados, ya sea en virtud de la interpretación normativa que en cada Comunidad Autónoma se realiza, como a la existencia de normas propias que, en el ejercicio de su autonomía, haya aprobado cada Corporación. Así, encontramos casos en los que la gestión y recaudación de las liquidaciones provisionales no se ve alterada por el cambio de titularidad, liquidándose al que sea titular en cada momento, mientras que en otros casos se entiende por la Administración actuante que una vez finalizada la realización total o parcial de las obras es cuando debe procederse a señalar los sujetos pasivos, la base y las cuotas individualizadas definitivas, girando las liquidaciones que procedan y compensando como entrega a cuenta los pagos anticipados que se hubieran efectuado, previéndose que si los pagos anticipados hubieran sido

efectuados por personas que no tienen la condición de sujetos pasivos en la fecha del devengo de la cuota o bien excedieran de la cuota individual definitiva que les corresponda, el Ayuntamiento debe practicar de oficio la pertinente devolución.

La normativa de desarrollo urbanístico no contiene una regulación pormenorizada del régimen de gestión y recaudación de las cuotas de urbanización. De acuerdo con las fechas indicadas en la Consulta, parece que operaría la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre que establece que los instrumentos de gestión aprobados y en curso de ejecución a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán ejecutándose, conforme a la normativa vigente en el momento de su aprobación, lo que nos lleva a la regulación contenida en el Reglamento de Gestión Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Su artículo 65 prevé expresamente que el incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas permite la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio, y además, su artículo 126, contempla la afección de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne. El procedimiento para hacer efectiva la garantía de afección es el previsto en el apartado 2 del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: Si ha existido transmisión de la finca, el nuevo titular responderá del deber de pago de la cuota.

Nada dice la Ley en este punto de cuál será el procedimiento a seguir para la exigencia de la cuota, pero la jurisprudencia en estos casos ha equiparado el procedimiento al que se sigue para la exigencia de la responsabilidad subsidiaria en el ámbito tributario, así, la STS de 25 de enero de 1996. La afección de las fincas constituye un instrumento de garantía del cumplimiento del deber de costear la acción urbanizadora, auténtica obligación *ob rem*, y el Legislador ha previsto un régimen que permite que los sucesivos cambios en la titularidad, consustanciales al tráfico jurídico privado, sean compatibles con la pervivencia de dichos deberes, estableciendo prevenciones en orden a la subrogación de los titulares en el cumplimiento de dichos deberes, como establecía el propio artículo 88 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (en adelante, TRLS76):

"La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior

propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación."

Dicho precepto ha mantenido una redacción similar y concordante en la legislación posterior. Así, encontramos el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), precepto que superó el reproche de inconstitucionalidad de la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997, el artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el 19 de su texto refundido (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) y, por último, el 27 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

Por otro lado, sobre el sistema de cooperación, el artículo 132 del TRLS76 ya preveía que la *"Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización"* y que podría *"convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización"*.

En consecuencia, la no coincidencia en el tiempo de titularidades nos lleva a la pregunta de a quién debe serle exigida la cuota de urbanización, a cuenta o definitiva, que se gira por la Administración actuante. La jurisprudencia, que ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión, lo ha hecho de modo reiterado, como observamos en la reciente Sentencia nº 317 de fecha 2 de mayo de 2012 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña:

" 6.- Llegados a este punto procede entrar en la atribución subjetiva de las cuotas urbanísticas -anticipadas, provisionales y definitivas- que el ordenamiento jurídico urbanístico establece, materia sobre la que este tribunal ya ha sentado sobrada doctrina como resulta de los siguientes razonamientos contenidos, cuanto menos, en unidad de doctrina en las siguientes Sentencias:

6.1.- Sentencia nº 531, de 10 de julio de 1997:

"CUARTO - En último término bajo el título de Naturaleza real del impuesto o tasa" se aboga por la parte actora a no estar sujeto al pago de cuotas urbanísticas de autos.

A tales efectos conviene comenzar insistiendo en que no nos hallamos en el ámbito de ninguna figura tributaria -ni ante un impuesto ni ante una tasa- sino uno de los instrumentos que nuestro ordenamiento urbanístico prevé para dar cumplimiento al deber de los propietarios de costear las obras de urbanización -bastando remitirse a los dictados de los artículos 83 y 84 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y disposiciones concordantes, aplicables al caso por razones temporales-. Instrumento garantizado desde la perspectiva del Sistema de Cooperación en los términos del artículo 188.3.b) del Reglamento de Gestión

Urbanística y disposiciones concordantes con la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación.

Ahora bien, dejando de lado esa vertiente de garantía, lo verdaderamente decisivo es centrar el caso en la órbita del procedimiento para hacer efectivo las correspondientes cuotas de urbanización que, en ausencia de pago voluntario, no es otro que la vía de apremio a que se remite el artículo 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De ahí que si las cuotas de urbanización de autos se acordaron a 24 de febrero de 1988 debió seguirse el correspondiente procedimiento de apremio a la entidad titular de la finca de autos en ese momento -como así ocurrió- y si la parte actora adquirió esa finca mediante escritura pública a 10 de marzo de 1988, una vez declarado fallido el titular anterior el procedimiento con derivación de la correspondiente responsabilidad, debió seguirse contra el titular subsiguiente, en este caso los hoy actores - como así se ha acreditado-. Todo ello, claro está, sin perjuicio de que si se produce la infructuosidad de esa vía de apremio cupiera dirigirse contra titulares posteriores -previa declaración de fallido de los titulares precedentes y con derivación de responsabilidad a los posteriores sucesivamente- y siempre con la afectación real a que se ha hecho mención.

Dicho en otras palabras, la afectación sigue a la finca pero la obligación de pago debe hacerse efectiva en sus propietarios en la forma expuesta sin que exista base alguna, caso de adquisiciones sucesivas de la correspondiente finca, para hacer exclusión de cualquiera de los propietarios sucesivos para determinar una única obligación de pago en el último sobre el que, desde luego, descansa la afectación real indicada. Todo ello, claro está, sin perjuicio de las acciones que en vía civil sea dable ejercitar entre transmitentes y adquirentes para repercutir los correspondientes importes, si es que procede, que, desde luego, no son competencia de la Jurisdicción Contencioso Administrativa ni objeto del presente proceso".

6.2.- Sentencia nº 143, de 13 de febrero de 2003:

"SEGUNDO - Atendida la situación procesal en que se ha colocado la parte demandada, que aligera el contenido de la presente Sentencia por falta de alegaciones contradictorias, debe comenzarse insistiendo en que no nos hallamos en el ámbito de ninguna figura tributaria -ni ante un impuesto ni ante una tasa-, como se permite alegar la parte actora.

Con los datos con que se cuenta y el tenor del acto administrativo impugnado debe concluirse que nos hallamos en el ámbito de uno de los instrumentos que nuestro ordenamiento urbanístico prevé para dar cumplimiento al deber de los propietarios de costear las obras de urbanización - bastando remitirse a los dictados del artículo 170 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de los Textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística. Instrumento garantizado desde

la perspectiva del Sistema de Cooperación en los términos del artículo 188.3.b) del Reglamento de Gestión Urbanística y disposiciones concordantes con la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación.

Ahora bien, dejando de lado esa vertiente de garantía, lo verdaderamente decisivo es centrar el caso en la órbita del procedimiento para hacer efectivo las correspondientes cuotas de urbanización que en ausencia de pago voluntario, no es otro que la vía de apremio a que se remite el artículo 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De ahí que si las cuotas de urbanización de autos se acordaron en su momento para el correspondiente titular de los terrenos debió seguirse el correspondiente procedimiento de apremio al titular de la finca de autos en ese momento y si la parte actora adquirió esos terrenos posteriormente sólo, una vez declarado fallido el titular anterior, el procedimiento con derivación de la correspondiente responsabilidad podía seguirse contra el titular subsiguiente. Todo ello, claro está, sin perjuicio de que si se produce la infructuosidad de esa vía de apremio cupiera dirigirse contra titulares posteriores -previa declaración de fallido de los titulares precedentes y con derivación de responsabilidad a los posteriores sucesivamente- y siempre con la afectación real a que se ha hecho mención.

Dicho en otras palabras, como resulta ser criterio explícitamente sostenido por esta Sección cuanto menos desde la Sentencia nº 531, de 10 de julio de 1997, la afectación sigue a la finca pero la obligación de pago debe hacerse efectiva en sus propietarios en la forma expuesta sin que exista base alguna, caso de adquisiciones sucesivas de la correspondiente finca, para hacer exclusión de cualquiera de los propietarios sucesivos, a modo de una obligación o responsabilidad solidaria, para determinar una única obligación de pago en el último sobre el que, desde luego, descansa la afectación real indicada. Todo ello, claro está, sin perjuicio de las acciones que en vía civil sea dable ejercitar entre transmitentes y adquirentes para repercutir los correspondientes importes, si es que procede, que, desde luego, no son competencia de la Jurisdicción Contencioso Administrativa ni objeto del presente proceso".

6.3.- Sentencia nº 537, de 12 de junio de 2006:

***“TERCERO** - La actora considera que aunque compró la finca sujeta a urbanización en fecha 12 de enero de 2000 a la entidad Vilaseca Promotora de Viviendas SL, cuando recibe la específica liquidación definitiva de la misma, el 7 de septiembre de 2001, ya no era su propietaria, pues por escritura pública de fecha 28 de junio de 2001 la había vendido a la Sociedad Gabinete Inmobiliario Sepúlveda S.L. Estos datos constan efectivamente en autos, y dado que la liquidación impugnada no contiene fecha de emisión deberá estarse, ante tal defecto, a la fecha de su recepción y en ella, como hemos visto, la recurrente ya no era titular de la finca. En consecuencia, dado que conforme al art. 170 del D. Leg. 1/90 de Urbanismo de*

Cataluña, aplicable temporalmente al presente caso, los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos a la carga de sufragar los gastos de urbanización, pero en el presente caso, cuando estos se liquidan definitivamente, el actor ya no era propietario, deberá estimarse su demanda.

*No es óbice para la anterior consideración lo dispuesto en el art. 130 del mismo texto, así como en el art. 21 de la Ley 6/98 de Valoraciones y Régimen del Suelo, citados por el Ayuntamiento demandado, pues estos preceptos se refieren a la subrogación del nuevo titular en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes y derechos urbanísticos, y son precisamente los que avalan la postura mantenida en el apartado anterior, a saber, debe afrontar en cada momento las liquidaciones que se giren quien sea titular de la finca en el momento de emisión de las mismas; además, caso en virtud de la referida subrogación, los nuevos propietarios tendrán que afrontar las partidas impagadas en su día por los anteriores dueños una vez que el apremio contra estos haya resultado fallido y se les haya hecho derivación en forma de la deuda
[...]*

Teniendo a las presentes alturas la oportunidad de actualizar los principios y doctrina expuestos será de indicar que las liquidaciones de autos se tome el régimen urbanístico que se tome deberá sentarse y en lo menester reiterar que si bien la afectación sigue a la finca, sea quien sea su titular, en cambio la obligación de pago debe hacerse efectiva, sea cual sea la fecha de las correspondientes obras, por los propietarios que lo sean en el momento de aprobarse con plenitud de efectos la correspondiente liquidación - anticipada, provisional o definitiva- sin que exista base alguna, caso de adquisiciones sucesivas de la correspondiente finca, para hacer exclusión de cualquiera de los propietarios sucesivos anteriores que no satisfagan su obligación urbanística para determinar una única obligación de pago en el último sobre el que, desde luego, descansa la afectación real indicada. Todo ello claro está sin perjuicio de supuestos de abuso o fraude en la fijación de la fecha de aprobación de la correspondiente liquidación que en el presente caso ni se alegan ni constan."

De acuerdo con la doctrina expuesta, la obligación de pago debe hacerse efectiva, sea cual sea la fecha de las correspondientes obras, por los propietarios que lo sean en el momento de aprobarse con plenitud de efectos la correspondiente liquidación - anticipada, provisional o definitiva-. Por tal motivo, y respondiendo a las tres primeras cuestiones, la liquidación definitiva deberá girarse al propietario actual, por el importe de su saldo, esto es, teniendo en cuenta las cuotas provisionales que hayan sido giradas contra anteriores propietarios, contra los que deberá continuarse la acción de cobro, sin perjuicio de que, a través del procedimiento de derivación pueda requerirse al nuevo propietario las cantidades impagadas.

La misma tesis nos lleva a responder la cuarta cuestión, puesto que la liquidación definitiva, en el caso de arrojar un saldo a devolver, deberá practicarse al propietario actual, sin perjuicio de las consecuencias civiles que los contratos de compraventa hayan previsto entre las partes. Incluso pudiera darse el caso hipotético que el saldo de la liquidación definitiva resultara a devolver, a la vez que perviven respecto de la misma finca cuotas provisionales impagadas, lo que a nuestro juicio, podría legitimar, en el curso del procedimiento de derivación, la adopción de la medida cautelar prevista en el art. 81.4.a) de la LGT: "La retención del pago de devoluciones tributarias o de otros pagos que deba realizar la Administración tributaria", o en su caso, la compensación de los créditos recíprocos con el interesado.

En relación con la última cuestión, respecto de la existencia de avales que garantizan las obligaciones de costear la urbanización sobre fincas en las que pudiera haber existido un cambio en la titularidad dominical, un caso similar lo encontramos en la Sentencia Tribunal Superior de Justicia de Andalucía nº 854/2012 de 14 de junio:

"En efecto, es verdad que esos avales se emiten como garantía "de los costes de urbanización" o "de los costes para simultanear las obras de urbanización y edificación", correspondientes a la UE del PP N-1 "Hacienda Mirabueno" del PGOU de Córdoba en consonancia con lo establecido en los artículos 130.2.A) g) y 149.1.b) de la LOUA en ellos citados (que es lo que constituye uno de los elementos objetivos principales del aval). Sin embargo no puede obviarse -por ser componente igualmente relevante- que con esos avales bancarios se afianza a una persona o entidad determinada -y no a otras que no intervienen en el negocio jurídico de afianzamiento-, siendo por tanto únicamente las obligaciones a ella atribuibles en el ámbito urbanizador aquéllas cuyo cumplimiento se garantiza con la emisión de los avales.

Esto es, son las obligaciones que pudiera haber contraído Construcciones Marín Hilinger, S.L. ante la GMU -ordenadas a la ejecución de las obras de urbanización y edificación- aquéllas cuyo cumplimiento se garantiza mediante el otorgamiento de los avales. Y por tanto, son los incumplimientos en este orden por parte de la citada entidad, y no otra, los que habilitan a la Administración para ejecutar las garantías aportadas para asegurar la realización de las obras. Sin embargo, como hemos visto, ese incumplimiento -que constituye el presupuesto de la ejecución de avales aquí impugnada- le es imputado por la GMU, en concordancia con los razonamientos anteriores, a la Junta de Compensación, no avalada por Cajasur.

La fianza no se presume: debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella; así lo establece el artículo 1827 CC. Y ello implica, en el orden subjetivo, que no garantiza el cumplimiento de obligaciones distintas a las del avalado, salvo que así se establezca expresamente, lo que aquí no sucede

"La fianza no puede ser objeto de una interpretación amplia o extensiva, pretendiéndose extender a más de lo convenido, puesto que es doctrina reiterada de este Tribunal que la fianza debe ser interpretada en sentido estricto" (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2002 antes citada); y "el avalista ha de responder en los términos que resultan del aval prestado" (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2.002). Por ello, pretender que a través de los avales emitidos a favor de Construcciones Marín Hilinger, S.L. se garantice el cumplimiento de obligaciones asumidas por personas distintas a la avalada no resulta admisible por contravenir los términos convenidos en aquéllos, y es que la recurrente/avalista al prestar el aval se comprometió a responder por el avalado, pero sólo en lugar de éste (Sentencia de esta Sala -Sede Granada Sección 2.ª- de 8 de Febrero del 2010, recurso 4602/2002)".

En consecuencia, tales avales respondían del incumplimiento de las obligaciones principales contraídas por el avalado. En el caso de que tales avales garanticen cuotas de urbanización pendientes giradas a nombre de tales propietarios, entonces el Ayuntamiento podrá acudir a la vía de ejecución de garantías previstas en la normativa recaudatoria (168 de la LGT y 74 del RGR). En caso contrario, como ocurría en el supuesto previsto en la precitada Sentencia, no será posible instar dicha ejecución.

CONCLUSIONES

Sobre la base de que la obligación de pago debe hacerse efectiva, sea cual fuere la fecha de las correspondientes obras, por los propietarios que lo sean en el momento de aprobarse con plenitud de efectos la correspondiente liquidación -anticipada, provisional o definitiva-, se concluye:

1. En relación con el caso a): La liquidación definitiva deberá girarse al propietario actual por el importe total del saldo, por ser el titular de la finca en el momento de emisión de la misma, el cual tendrá que afrontar las partidas impagadas en su día por los anteriores dueños siempre que el apremio contra estos haya resultado fallido y se les haya hecho derivación en forma de la deuda.
2. En relación con el caso b): La liquidación definitiva deberá girarse al propietario actual por el importe de su saldo, una vez deducidas las cuotas provisionales que hayan sido satisfechas por anteriores titulares y añadidas las cantidades impagadas por estos, previa declaración de fallido de los titulares precedentes en la vía de apremio y con derivación de responsabilidad a los posteriores, sin perjuicio de las acciones que en vía civil puedan ejercitarse entre transmitentes y adquirentes para repercutir los correspondientes importes.
3. En relación con el caso c): Las liquidaciones que se giren han de ser afrontadas en cada momento por quien sea titular de la finca en el momento de emisión de las

mismas. En el supuesto se dice que en su momento se notificó la liquidación a los propietarios, estando impagada hasta la fecha y sin que haya acudido a la vía de apremio. Pues bien, si no ha cambiado el titular, la liquidación definitiva se le girará por el importe total del saldo; por el contrario, si ha existido un cambio de titularidad, las liquidaciones anteriores serán exigibles a los titulares de la finca en el momento de emisión de las mismas, y sólo cuando el apremio sobre estos haya resultado fallido y se haya realizado derivación en forma de la deuda, ésta será exigible al titular actual.

4. En relación con el caso d): La liquidación definitiva, en el caso de arrojar un saldo a devolver, deberá practicarse al propietario actual, sin perjuicio de las consecuencias civiles que los contratos de compraventa hayan previsto entre las partes.
5. En relación con el caso e): Los avales responden únicamente del incumplimiento de las obligaciones principales contraídas por el avalado, sin que la fianza pueda garantizar el cumplimiento de las asumidas por personas distintas a éste, dado que el avalista al prestar el aval se compromete a responder única y exclusivamente por el avalado. En el caso de que tales avales garanticen cuotas de urbanización pendientes giradas a nombre de tales propietarios, el Ayuntamiento podrá acudir a la vía de ejecución de garantías prevista en la normativa recaudatoria; en caso contrario, no será posible instar dicha ejecución.

El presente informe se emite a solicitud de la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Arico, formulada con carácter potestativo, pues ni la Ley 4/1989, de 2 de mayo, reguladora de esta Institución, ni el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Audiencia de Cuentas de Canarias preceptúan que deba ser consultada la Audiencia de Cuentas en asuntos de la competencia de las entidades locales, del mismo modo que tampoco es vinculante, pues se emite en virtud de la función de asesoramiento y consulta que esta Institución tiene atribuida por los artículos 5 y 8 de los citados textos normativos, respectivamente, en relación con el sector público de la Comunidad Autónoma, sin que los precitados artículos le atribuyan tal carácter. Se trata, pues, de un informe facultativo y no vinculante.”