



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 1 de octubre, registrado de entrada en Diputación el día 3 del mismo mes, solicita de este Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe jurídico acerca de la figura jurídica y el procedimiento más adecuado para la cancelación de la deuda pendiente que un promotor inmobiliario tiene con el Ayuntamiento, en concepto de participación de éste en las plusvalías generadas con ocasión de la ejecución de una actuación urbanizadora, en cuyo ámbito se acordó la sustitución de la cesión obligatoria de terrenos urbanizados en los que materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo perteneciente a la administración actuante por su correspondiente valor en metálico.

Con dicha finalidad, la primera autoridad municipal, además de remitirnos sendas copias del Convenio urbanístico suscrito en 2006 entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador adjudicatario de la aludida actuación, así como del modelo de acuerdo de *cesión en pago*, propuesto por este último a instancias del Registrador de la Propiedad del distrito, nos informa también sobre el importe total adeudado y el interés del propio Ayuntamiento en aceptar la entrega de parcelas propuesta por el promotor, como medio de pago más adecuado para cancelar definitivamente la deuda; y ello, tras aceptar aquél las alegaciones presentadas por el referido promotor contra el acuerdo inicial del Pleno del Ayuntamiento de modificación del Convenio urbanístico suscrito en 2006, por considerar que dicha actuación implicaría, al mismo tiempo, tener que modificar también el Proyecto de Reparcelación aprobado en su día, con el consiguiente coste en términos de tiempo y dinero.

Pues bien, a la vista de las cuestiones planteadas y teniendo en cuenta los antecedentes reseñados, una vez consultada la legislación y la doctrina administrativa que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

PRIMERO



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Con carácter previo, es conveniente dejar clara las diferencias existentes entre dos figuras afines como son la *cesión en pago* y la *cesión para pago*, pues, pese a su aparente identidad, mientras la primera se encuentra recogida en el artículo 1.156 del Código Civil, dedicado a regular los distintos medios de extinción de las obligaciones – entre los que podría considerarse incluida la *cesión en pago* como uno de los medios específicos de cumplimiento de las obligaciones–, la *cesión para pago* se contempla en el artículo 1.175 del citado texto legal, bajo cuya rúbrica "*Del pago por cesiones de bienes*", quedarían acogidos los supuestos de cesiones de bienes por el deudor a los acreedores para el pago de sus deudas. En la práctica, la primera de las figuras suele consistir en una prestación de dar o entregar alguna cosa, por eso es conocida también como *dación en pago*.

Con la misma finalidad, conviene recordar también que, mientras la *cesión o dación en pago* es un acuerdo entre acreedor y deudor que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, permite a éstos la sustitución de la prestación originariamente pactada como pago por otra de naturaleza diferente, extinguiéndose de esta forma la obligación; la *cesión para pago* consistiría en una entrega de bienes que el deudor hace a su acreedor, con el fin de que éste, bien mediante su administración o bien a través de su enajenación, vaya saldando la deuda pendiente hasta extinguir la obligación. En este segundo supuesto, la cesión de bienes no extingue la obligación automáticamente y por sí misma, sino que, como ha venido señalando la Dirección General de los Registros y del Notariado, se trataría de una adjudicación de bienes meramente formal y vacía de contenido desde el punto de vista de atribución de su titularidad, pues el acreedor solo poseerá el bien y no podrá integrarlo en su patrimonio.

Así pues, mientras que a través de la *cesión en pago* se transmite directamente la propiedad de la cosa al acreedor, quedando así extinguida la obligación, lo que se transmite al acreedor mediante el instrumento de la *cesión para pago* es solo la posesión de determinados bienes, para que con los frutos de su administración o enajenación se cobre éste la deuda pendiente o parte de la misma, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 1.1175, "*Esta cesión, salvo pacto en*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos”.

En resumidas cuentas, puede afirmarse que mientras la *cesión en pago* tiene una inmediata eficacia extintiva de la obligación, la cesión para pago solo es diferida y en la medida del importe líquido que se obtenga de la administración o enajenación de los bienes entregados. De forma que, si el importe líquido obtenido resultara insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda el deudor seguiría debiendo el resto, de la misma forma que, si el importe obtenido superara la cantidad debida, el acreedor debería devolver el sobrante al deudor. Por eso mismo, la *cesión en pago* es un auténtico acto o negocio jurídico celebrado entre partes que, ligadas previamente por un vínculo obligacional, deciden pactar libremente la sustitución de la prestación originaria del deudor por otra de distinta naturaleza, consistente en la transmisión en favor del acreedor de la propiedad de ciertos bienes del deudor, con el fin declarado de extinguir el crédito existente a favor de aquél. De esta forma, las partes, alterando la identidad de una de las prestaciones inicialmente pactadas, logran los mismos efectos que hubieran podido conseguir de haberse producido el cumplimiento de aquélla en sus propios términos, esto es, la extinción de la obligación originaria del deudor.

Dicho lo anterior, y contando de antemano con la expresada voluntad del Ayuntamiento de aceptar la propuesta realizada por el promotor, en el sentido de pagar en especie la parte que resta de la deuda generada tras el acuerdo inicial de sustitución de la obligación legal de cesión en terrenos del 10% del aprovechamiento lucrativo atribuible a aquél por su equivalente valor en metálico, debemos plantearnos a continuación si el Ayuntamiento puede aceptar sin más la cesión de las parcelas propuestas por el promotor en pago de la deuda, o si, por el contrario, está sujeto, como cualquier otra administración pública, a ciertas normas o protocolos de actuación previstos para la extinción de las obligaciones de carácter público. Pues bien, en el punto siguiente abordamos dicha cuestión, así como la problemática fiscal derivada de la utilización de la figura de la cesión en pago.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



SEGUNDO

Hay que comenzar recordando que la deuda que se pretende extinguir mediante la entrega de parcelas es la contrapartida de un crédito cuyo origen podemos situarlo en el Convenio urbanístico suscrito en su día entre el Ayuntamiento y el adjudicatario de la actuación urbanizadora y, por tanto, procedente del Patrimonio Municipal de Suelo, en el que necesariamente deben integrarse¹ los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones de terrenos por su equivalente valor en metálico. Circunstancia que nos lleva a calificarlos como ingresos de derecho público y, como tal, sujetos, en lo que a su régimen de ingreso y extinción se refiere, a los procedimientos de que habla el artículo 2.2² del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Así pues, tratándose como se trata en este caso de derechos de naturaleza pública de carácter no tributario, los procedimientos a que se refiere el citado artículo 2.2 nos remiten, en principio, a lo dispuesto en el capítulo II, sección 2ª, artículos 9 a 18, de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria (LGP, en adelante), que, a su vez, y por lo que a la forma de extinción de los expresados derechos se refiere, nos reenvía a lo establecido en la Ley General Tributaria (LGT, en adelante) – Ley 58/2003, de 17 de diciembre– y en el Reglamento General de Recaudación (RGR, en adelante) –Real Decreto 939/2005, de 29 de julio–. Y todo ello, sin perjuicio, como dice

¹ Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

(...)

b) *Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.*

² **Artículo 2. Enumeración de los recursos de las entidades 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, (...) 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.*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



el artículo 11.2, párrafo segundo, de la citada LGP, de lo establecido en la propia Ley y en la normativa reguladora de cada derecho.

En el supuesto objeto de informe, es claro que estamos en presencia de unos derechos de naturaleza pública, cuya calificación como prestaciones patrimoniales o tributarias es, en principio, y tras lo expresado en el párrafo anterior, indiferente desde el punto de vista del procedimiento a seguir para su ingreso y extinción. Pues, como acabamos de ver, tras la remisión efectuada por la LGP al régimen establecido en la normativa tributaria y de recaudación, las formas de pago de cualquiera de los derechos de naturaleza pública, sean éstos tributarios o de otra clase, son las mismas. Ahora bien, tratándose como se trata en este caso del ingreso de una cantidad procedente de la cesión legal o, si se quiere, reparto de determinados derechos de aprovechamiento urbanístico generados en el ámbito de una actuación urbanizadora y, en principio, materializables en las parcelas resultantes de la misma, aunque en este caso fueran sustituidos por su equivalente valor en dinero, es indudable que nos encontramos ante uno de los supuestos especiales contemplados *"en la normativa reguladora de cada derecho"*, de que habla el citado artículo 11.2, párrafo segundo, de la LGP; y entonces, cabe preguntarse cómo debemos de actuar, si aplicando la legislación tributaria general o la legislación urbanística especial.

Pues bien, en el ámbito de aplicación de la LGP, y por extensión también en el de la LGT –tras la remisión efectuada a ésta por la primera, como acabamos de ver–, el pago en especie, según lo dispuesto en el artículo 60.2 de la citada LGT, solo podrá admitirse *"cuando una Ley lo disponga expresamente y en los términos y condiciones que se prevean reglamentariamente"*. Es decir, en principio y con carácter general no se admite el pago en especie, salvo que una Ley lo autorice expresamente. Por otra parte, esta modalidad de pago en especie es, en realidad, una forma de dación en pago, hasta el punto de que el apartado 8 del artículo 40 del RGR, dedicado a establecer los términos y condiciones reglamentarias a que se refiere el citado precepto legal, establece literalmente que, en lo no previsto en el citado precepto reglamentario, *"los efectos de esta forma de pago serán los establecidos en la legislación civil para la dación en pago"*.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



A este respecto, y dejando al margen por el momento lo que sucede en el ámbito urbanístico, que luego examinaremos, hay que recordar que la primera norma legal que previó el pago en especie fue la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que, en su artículo 73, admite expresamente, como una medida más de fomento del indicado Patrimonio, que el pago de las deudas tributarias pueda efectuarse mediante la entrega de bienes que formen parte de dicho Patrimonio y que, a su vez, se encuentren inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General. Más recientemente, la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, ha reconocido expresamente también, en su artículo 97.3, dicha forma de pago en especie, remitiéndose a lo establecido al efecto en el citado artículo 73. Sin embargo, la legislación básica que regula las Haciendas Locales no ha contemplado, por el momento, el pago en especie para ninguno de sus tributos.

Así pues, bajo el contexto legal expuesto, cabe concluir afirmando que, con carácter general, no es admisible el pago en especie de deudas tributarias, ni tampoco de otros derechos de naturaleza pública, pues dicha forma de pago únicamente será admisible cuando una Ley lo autorice expresamente. Por lo tanto, si para cancelar la deuda proveniente de la conversión a metálico de la obligación legal de cesión del aprovechamiento urbanístico atribuible al Ayuntamiento, tuviéramos que remitirnos a los procedimientos previstos en dicha legislación, es obvio que la entrega de parcelas propuesta por el promotor, como cesión en pago de la deuda, no sería admisible legalmente.

Ahora bien, bajo el paraguas de la legislación urbanística, no solo es admisible el cumplimiento mediante pago en especie de las diferentes obligaciones legales que van surgiendo en el curso de los procesos de ejecución del planeamiento –por medio de la entrega de terrenos urbanizados o sin urbanizar–, sino que lo normal es, precisamente, la puesta a disposición del agente urbanizador por parte de sus propietarios de los terrenos que serán objeto de transformación, quienes, una vez urbanizados los terrenos,



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



pagarán a aquél el coste de la urbanización realizada a su cargo, entregándole bien una parte de las parcelas resultantes bien su equivalente valor en dinero. Pues bien, lo mismo ocurre con la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo que legalmente corresponde a la Administración, o se satisface en especie, mediante la entrega de parcelas en las que materializar el referido aprovechamiento urbanístico, o, como ocurrió en el presente caso, se satisface mediante la entrega y previa tasación de su equivalente valor en metálico. Por tanto, desde la lógica del funcionamiento de los procesos que tienen lugar en el ámbito urbanístico, no vemos inconveniente legal alguno en aceptar la propuesta del promotor de saldar la deuda mediante la entrega de parcelas de su propiedad.

Ahora bien, partiendo del sumo interés que el Ayuntamiento parece tener en la realización de la operación propuesta por el promotor, y sin perjuicio de lo que en el punto siguiente diremos sobre la fiscalidad de la referida operación y otras posibles alternativas, es oportuno advertir a aquél de los riesgos que, tras el cambio de ciclo económico, podría asumir tras la entrada en su Patrimonio Municipal de Suelo de nuevas parcelas, cuya enajenación –salvo que de antemano se tenga claro el destino final de éstas– se nos antoja realmente difícil en la actual situación de práctica paralización del mercado inmobiliario. Por otra parte, conviene recordar también al Ayuntamiento que muy posiblemente el valor actual de las parcelas se haya depreciado, por lo que, antes de cerrar la operación, debería proceder éste a realizar una tasación actualizada de su valor, no vaya a ser que lo que se consiga con la susodicha operación sea la socialización de posibles pérdidas latentes del promotor. Depreciación que habrá de ser tenida muy en cuenta, tanto si finalmente se optara por aceptar sin más la entrega de las parcelas propuesta por el adjudicatario, como si el camino elegido fuera el ejercicio por parte del Ayuntamiento de algunas de las prerrogativas que sin duda ostenta para el cobro de sus deudas, como pueden ser en este caso, la ejecución de garantías o la aplicación del oportuno procedimiento de recaudación, a las que nos referiremos en el punto siguiente.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



TERCERO

La Dirección General de Tributos ha venido manteniendo en varias de sus consultas³, que no se consideran sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA, en adelante) las cesiones obligatorias de terrenos efectuadas en el ámbito de ejecución del planeamiento, siempre que dicha cesión se produzca directamente de los propietarios de los terrenos a la Administración actuante. Entre otras razones, según apuntó en su día la mayoría de la doctrina administrativa, porque con ocasión del proceso urbanizador no se produce una auténtica cesión a la Administración actuante del aprovechamiento urbanístico lucrativo que le reconoce la Ley, ya que aquélla no depende de la voluntad del propietario, sino que depende de la voluntad de la Ley, es decir, la cesión se produce *ope legis* y de forma automática, instrumentándose, en la práctica, como un mero reparto del referido aprovechamiento entre las distintas partes intervinientes en el proceso urbanizador, titulares de los terrenos originarios, agente urbanizador, en su caso, y Administración actuante.

De ahí que la aportación inicial de terrenos efectuada por los propietarios al agente urbanizador no sea considerada como una entrega de bienes, como tampoco lo es la adjudicación posterior a éstos de las parcelas resultantes de la urbanización, pues se ha argumentado también que el agente urbanizador solo ostenta con carácter fiduciario la titularidad de los terrenos recibidos de los propietarios, es decir, no adquiere la propiedad de los mismos, y sin que las facultades inherentes a la propiedad originaria –más allá de la afectación de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones y deberes del proceso urbanizador– se vean alteradas en cuanto a su titularidad y posibilidad de ejercicio.

Ahora bien, según el criterio del mencionado órgano consultivo estatal, cuando las parcelas en las que se materializa el porcentaje de aprovechamiento urbanístico lucrativo atribuible legalmente a la Administración actuante –léase, Ayuntamiento–, no sean adjudicadas inicialmente a éste, sino a otros posibles intervinientes en el proceso urbanizador, como, por ejemplo, al agente urbanizador, dicha operación sí estará sujeta

³ Pudiendo servir de ejemplo la emitida con fecha 18 de diciembre de 2007.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



al IVA. Luego, de acuerdo con la indicada interpretación, puede deducirse que en aquellos otros supuestos, como ocurre en nuestro caso, en los que los terrenos que deberían haber sido objeto de cesión hubieran sido finalmente sustituidos por una compensación en metálico, y hubieran pasado por tanto a formar parte del patrimonio del agente urbanizador y consiguiente inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad, tras su adjudicación en virtud del correspondiente proyecto de reparcelación, con más razón la actual propuesta de entrega de las parcelas al Ayuntamiento deberá ser considerada como una nueva transmisión realizada en desarrollo de una actividad económica y, por tanto, sujeta al IVA.

En este sentido, hay que recordar que, a los efectos de la exacción del IVA, el artículo 4.Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, que regula dicho impuesto, establece que estarán sujetas al impuesto *"las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional(...)"*; añadiendo, a continuación, el artículo 8.Uno siguiente, que será considerada entrega de bienes *"la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales"*.

Por otra parte, cabe también recordar que, según el artículo 5.Uno, letra a), del citado texto legal, se consideran empresarios o profesionales, a efectos del citado Impuesto, quienes realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado Dos del mismo precepto legal. Por su parte, la letra d) del apartado Uno del citado precepto legal, otorga la condición de empresario o profesional, a efectos del impuesto, a quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones, y cumplan con el requisito finalista de destinar los terrenos y edificaciones resultantes a la venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.

Luego, desde un punto de vista estrictamente normativo, parece indudable, a nuestro juicio, que dándose en el supuesto sometido a nuestra consideración tanto la entrega de un determinado número de parcelas ya urbanizadas, como la condición de



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



empresario de la persona que pretende su entrega al Ayuntamiento, aunque sea en pago de una deuda, existe una operación económica sujeta y no exenta de IVA.

No podemos ocultar, no obstante, que en un supuesto parecido al que es objeto del presente informe, en el que tras incumplir un promotor los pagos correspondientes a la compensación en metálico acordada previamente en un Convenio, por el que se operaba la conversión a metálico del 10% de las cesiones públicas obligatorias, se pactó de nuevo la sustitución de la susodicha compensación por la entrega de los terrenos que inicialmente hubiera debido recibir el Ayuntamiento, algún autor ha defendido que, en tales circunstancias, no se produce una verdadera enajenación de los terrenos por parte del urbanizador, ni el ejercicio de una actividad económica, sino el cumplimiento por otros medios de la obligación principal de cesión de tales terrenos, que sustituida inicialmente por su equivalente valor en metálico, y tras no cumplirse esta segunda obligación, habría permitido la restitución de la obligación principal. En definitiva, considera el aludido autor que la materialización en parcelas del derecho al 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo por parte del Ayuntamiento no supone una transmisión, sino la conversión de un activo patrimonial –el derecho al aprovechamiento– en otro activo patrimonial –su equivalente en parcelas–.

Por nuestra parte, no creemos sin embargo que la tesis expuesta en el párrafo anterior pudiera prosperar en el hipotético caso de que la operación fuera sometida en el futuro a una inspección fiscal, pues, desde el mismo momento en que la obligación inicial de cesión de los terrenos fue sustituida por el pago en metálico de su valor, habría nacido una nueva y diferente obligación, de forma que la vuelta de nuevo hacia un pago en especie mediante la entrega de parcelas, sujetaría al IVA la operación, al tratarse del cumplimiento de una nueva obligación, vencida, líquida y exigible, y distinta por tanto de la obligación principal establecida en la Ley, cuya forma de cumplimiento no puede quedar sujeta permanentemente a la voluntad de las partes. Por consiguiente, de realizarse la entrega de las parcelas en la forma propuesta, el promotor deberá repercutir el IVA en la correspondiente factura emitida a cargo del Ayuntamiento, de la



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



misma forma que éste deberá repercutirlo en el caso de que posteriormente proceda a la transmisión de aquéllas.

Ahora bien, como apuntábamos en el punto segundo anterior, el Ayuntamiento ostenta para el cobro de sus deudas de naturaleza pública una serie de potestades o prerrogativas de autotutela que aplicadas al presente caso e instrumentadas a través del procedimiento adecuado, tal vez le permitiera eludir la repercusión del mencionado IVA. Nos estamos refiriendo, obviamente, a la ejecución de las posibles garantías reales que, para asegurar el cumplimiento de la obligación legal de cesión, deberían figurar anotadas al margen de cada parcela en el Registro de la Propiedad, así como a la aplicación del correspondiente procedimiento administrativo de recaudación voluntaria, pues, reconocido expresamente en la legislación urbanística el procedimiento de apremio como mecanismo subsidiario de cobro de todas aquellas cantidades que, generadas con ocasión de la ejecución de un proceso urbanizador, no hayan sido pagadas voluntariamente, no vemos razón alguna para que no pueda aplicarse también el habitual procedimiento de recaudación en voluntaria seguido por la Administración para el cobro de sus deudas de naturaleza pública.

Respecto al primero de los mecanismo mencionados, cabe recordar que, además del deber genérico de cesión obligatoria y gratuita a la Administración de los terrenos en que se localiza la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponde a ésta, recogido en el artículo 51.1, 1.2, letra e), del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuyo incumplimiento impediría, según el apartado 2 del citado precepto legal, la legítima adquisición y ejercicio de los derechos que integran el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, el artículo 19.1 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, declara expresamente afectadas las fincas resultantes del proyecto de reparcelación al cumplimiento de la obligación de urbanizar, *"y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



urbanística". De ahí que, si el Ayuntamiento, en sintonía con lo recogido en la cláusula 3 del Convenio urbanístico suscrito en su día, bajo la rúbrica de "*Garantías para asegurar estos compromisos*", se hubiera preocupado de anotar en el Registro de la Propiedad la afección real de las parcelas entregadas a cambio de la cantidad recibida en metálico, en concepto del valor sustitutorio de aquéllas, hoy no tendría más que ejecutar dicha garantía.

En cuanto a la aplicación del procedimiento de recaudación en voluntaria para el cobro de la deuda, su utilización en el presente caso también sería posible, a nuestro juicio, bastando para ello con que, una vez acreditada la existencia de la deuda, así como la voluntad del deudor de proceder a su inmediata cancelación mediante la entrega de parcelas de su propiedad, se procediera por parte del Ayuntamiento a decretar la apertura del oportuno procedimiento de recaudación, en cuyo curso debería procederse, en primer lugar, a realizar una tasación actualizada del valor de las parcelas, y, si coinciden los respectivos valores, aceptar sin más su entrega como cesión en pago. De esta forma, la entrega de las parcelas tendría lugar, no como resultado de la celebración del negocio jurídico privado propuesto por el Registrador, sino en virtud de un procedimiento administrativo de recaudación de derechos de naturaleza pública, cuyo pago en especie, en este caso, vendría justificada por tratarse de una deuda generada en el ámbito y con ocasión de la ejecución de un proceso urbanizador no concluido en su totalidad, conforme a las normas urbanísticas citadas en el párrafo anterior, y desarrollado en el contexto general de aplicación de la legislación urbanística que, como tuvimos oportunidad de comentar más arriba, admite dicha forma de pago.

Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden en modo alguno sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 18 de octubre de 2013