



**ASUNTO: SOBRE GARANTÍAS ECONÓMICAS EXIGIDAS POR LA LOUA A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN CON MOTIVO DE LA PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN.**

Por el Sr. Presidente de la GMU se solicita verbalmente, informe en relación a las garantías económicas a prestar por las Juntas de Compensación así como sobre la posibilidad de constitución de éstas mediante afianzamiento personal.

El art. 130 de la L.O.U.A., relativo a la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, determina en su apartado 1 c), y por lo que aquí interesa, que ésta corresponderá a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

En el apartado 2.A del precitado artículo, se prevé que las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento..... g) garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

La L.O.U.A. se pronuncia pues exigiendo la presentación de garantía económica, de una determinada cuantía, con objeto de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, y determina, con exactitud el momento en que se ha de hacer, que no es otro que a la presentación de la iniciativa.

Sin embargo, ante la situación económica actual y con motivo del desarrollo de instrumentos de planeamiento, en un esfuerzo por avanzar en su gestión, y a propuesta del Servicio de Planeamiento, se han adoptado acuerdos por el Consejo Rector de esta GMU, aprobando definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de juntas de Compensación, y trasladando el momento de presentación de las garantías económicas, a la constitución mediante escritura pública, de la Junta de Compensación, su aprobación y posterior inscripción en



el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, trámites todos ellos previstos en el artículo 163 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sin embargo es posible que tampoco en ese momento sea posible obtener aval bancario del 7% como forma de garantía legalmente prevista, surgiendo entonces la posibilidad de presentación por la Junta de Compensación de garantías mediante afianzamiento personal ya de los propios junteros ya de terceros que se obliguen a cumplir las obligaciones de aquella en caso de incumplimiento.

Aquí cabe afirmar que la LOUA se refiere a garantías económicas, no aludiendo en ningún caso a que estas se han de formalizar mediante aval bancario como única fórmula de afianzamiento por lo que "ubi lex non distinguit nec. nos distinguere debemus".

El art. 1822 del Código Civil, establece que por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en caso de no hacerlo éste.

El artículo 1911 del Código Civil determina, de otro lado, que de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

La fianza es la figura típica de la garantía personal, porque el fiador resulta obligado con todo su patrimonio ex art. 1911C.c. y no sólo afectado como titular de un bien dado en garantía, por una deuda ajena. Consiste en la constitución, junto a la obligación del deudor, de otra de igual contenido, en cabeza de un segundo deudor y sujeta a un régimen característico.

Mientras que en las garantías reales el aumento de seguridad de que el acreedor verá satisfecho su interés se logra mediante la sujeción específica de algún bien del deudor o de un tercero al cumplimiento de la obligación, en la fianza se excede del marco del artículo 1911 C.c. por otro camino, haciendo que la responsabilidad señalada en dicho precepto, afecte, junto al deudor, a otro patrimonio, para cuyo fin se constituye una obligación accesoria y subsidiaria en cabeza del fiador. Esta obligación es la que propiamente recibe el nombre de fianza y ha sido definida, teniendo en cuenta el art. 1822 precitado, como obligación accesoria ( pues se supone la existencia de una





obligación principal a la que está subordinada la del fiador ) que, en garantía de deuda ajena, asume el fiador y debe cumplir en defecto del cumplimiento de la obligación fiada.

Añade el art. 1828, que el obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza, de tal forma, se indica en el art. 1829 de dicho texto legal, que si el fiador si viera el estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas en el artículo anterior.

De otro lado, se admite la pluralidad de personas en la posición de fiadores y así, cuando estos garantizan singularmente porciones independientes del monto total, se dice que hay fianza múltiple (tantas fianzas como fiadores). Cuando la obligación garantizada es única y son varios los fiadores se está en el supuesto de la cofianza regulada en el artículo 1837 del C.c., es decir que en la fianza concurren una pluralidad de sujetos, asumiendo varias personas la obligación de garantía. En este caso, que es el que nos ocupa, siendo los fiadores de un mismo deudor frente a un mismo acreedor y por una misma deuda, la obligación a responder de ella se divide entre todos. El acreedor no podrá reclamar a cada fiador sino la parte que le corresponda satisfacer, a menos que se haya estipulado expresamente la solidaridad, siendo la regla general la mancomunidad simple prevista en el artículo 1137 del C.c. que exige el concierto simultaneo de los fiadores. Por tanto, se trataría de cofianza mancomunada entre los fiadores y solidaria con el deudor, en la que no hay beneficio de excusión ( es decir los cofiadores se obligan a pagar en caso de incumplimiento del deudor sin hacer antes excusión de los bienes de éste) y sí de división ( consistente en un reparto de la carga de la deuda afianzada entre los cofiadores. Dicho reparto se hará atendiendo a las cuotas proporcionales establecidas en el contenido inicial de las cofianzas. El beneficio de división no operará cuando exista un fiador insolvente ya que el acreedor no podrá verse perjudicado por la insolvencia de uno mientras el resto sean solventes. En este caso, la cuota del insolvente pasará a las demás).



Por lo que se refiere a la perfección del contrato de fianza es suficiente el consentimiento entre acreedor y fiador, de forma expresa, de conformidad con el artículo 1827 del C.c. Ello no quiere decir que para la constitución de la fianza sea necesario el empleo de forma determinada.

Por tanto, salvo mejor criterio, y ante lo expuesto, no habría inconveniente a que por la Junta de Compensación se presentara garantes que afianzaran personalmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta.

Tanto si la fianza se aporta por los junteros, como en el caso de que los fiadores sean terceros ajenos a la Junta de Compensación, será preciso, dado que el contrato de cofianza se formalizará con estos, que la Junta de Compensación formule una oferta de fianza, en la que se identificará a los cofiadores, se acreditará la solvencia de éstos ( mediante Declaración de la Renta, Declaración de IVA, Títulos de Propiedad etc...), y se indicará la cuota de participación de cada fiador, completando el importe exigido legalmente, es decir el 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar. Dicha oferta de fianza se evaluará por los Servicios Técnicos de la GMU, determinándose si es suficiente en función de la obligación a garantizar.

El documento formalizador de la cofianza, contemplará además que los fiadores responden del cumplimiento de la obligación, en caso de incumplimiento de la Junta de Compensación, con sus bienes presentes y futuros ( en caso de que se afecten bienes inmuebles concretos, ajenos o no al ámbito de la Unidad de ejecución respectiva, no perdiendo por ello la fianza el carácter de garantía personal, además se incluirá el compromiso de no enajenación sin consentimiento de la GMU, por todas Sentencia del Tribunal Supremo de 23-3-2000, debiendo hacer llegar al Registro de la propiedad, en su caso, la garantía de afección de aquellos, a fin de su inscripción como nota marginal) y su carácter, mancomunada entre los fiadores y solidaria respecto de la Junta de Compensación, con exclusión del beneficio de excusión e inclusión del beneficio de división y la obligación de su mantenimiento hasta transcurrido el plazo de garantía tras la recepción de las obras de urbanización,


dado que su objeto no es otro que asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

Con ello se lograría la aprobación de las escrituras de constitución de las Juntas de Compensación y su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, adquiriendo así personalidad jurídica.

No obstante, tras la aprobación/ratificación de los respectivos Proyectos de Reparcelación, y una vez definidas las fincas de resultado, y removidas por tanto las dificultades que ahora se evidencian, se procederá con carácter previo al inicio de las obras de urbanización a la sustitución de la cofianza personal por garantía prestada mediante aval bancario.

Córdoba, 27 de abril de 2011.

La Secretaria Delegada de la G.M.U.

  
Fdo.: Rocío Ortiz Priego.