

NOTA ACLARATORIA DEL INFORME EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EN RELACIÓN A LAS GARANTÍAS ECONÓMICAS EXIGIDAS POR LA LOUA A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN CON MOTIVO DE LA PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

En relación al informe emitido por la Gerencia de Urbanismo con motivo de la posible sustitución del aval del 7% de costes de urbanización por una garantía personal se considera necesario realizar las siguientes aclaraciones a fin de hacer la terminología utilizada en este texto más comprensible:

- GMU considera que la presentación de las garantías del 7%, conforme a la LOUA, se debe hacer a la presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación. O lo que es lo mismo, a la presentación de los Estatutos y Bases de la JC para su aprobación y posterior tramitación. Ahora bien, dadas las dificultades que había en su momento para ello, la propia GMU acordó posponer este momento a la constitución de la JC. En este caso, siempre considerando que la garantía consistiría en aval bancario, dado que por aquel entonces había entidades financieras que lo concedían.
- Actualmente, la GMU constata la dificultad de aportar el aval bancario una vez constituida la JC, ya que no hay entidad financiera que lo conceda. E interpreta el artículo 130 de la LOUA diciendo que como la norma habla de "garantías económicas por importe del 7%" y no habla expresamente de aval bancario, hay posibilidad legal de sustituir el aval por "otra garantía". De ahí la invocación de la Secretaria el aforismo jurídico de *"ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus"* (donde la ley no distingue nosotros no debemos hacerlo), en clara alusión a que si la LOUA no distingue expresamente que la garantía sea un aval, no hay por qué considerar que así sea.
- Pues bien, considerando que la LOUA admite "otras garantías económicas", surge la admisibilidad de la fianza de los junteros a la JC. Es decir, del mismo modo que en el aval bancario, la entidad financiera responde frente a la GMU de las obligaciones de la Junta de Compensación, con la nueva fórmula son los junteros los que "avalan" a la JC frente a la GMU. Y todo ello se articula mediante el contrato de fianza, regulado en el Código Civil (artículo 1822 y siguientes).
- Entrando de lleno en la figura de la fianza, la Secretaria "afina" diciendo que el supuesto en el que nos encontramos es el de la "cofianza", en la que hay un solo deudor (la JC) y muchos fiadores (los junteros). La fianza es el negocio jurídico por el que alguien se obliga a pagar por otro cuando éste no lo hace. En este caso, el fiador (juntero) paga cuando el deudor (JC) no lo haga. Y esa obligación del juntero de pagar en el caso de que la JC no lo haga es, conforme al artículo 1.911 del Código Civil, universal. Es decir, el juntero responde con todos sus bienes y futuros.
- El juntero responde en proporción a su cuota de participación en la JC. Y dice la Secretaria con inaplicación del beneficio de excusión y aplicación del beneficio de división. Ambos son beneficios del fiador. El primero significa que el acreedor debe intentar cobrar primero del deudor, y sólo si no lo consigue puede cobrar al fiador. Este principio no se aplicaría. El beneficio de división consiste en que el acreedor solo puede exigir al fiador por el importe correspondiente, y no más. Solo se exceptúa de esta regla el supuesto de insolvencia de algún fiador, en cuyo caso su cuota se reparte proporcionalmente entre los demás "solventes".

- La fianza debe ser expresa, y nunca se presume. Es decir, debe haber constancia de que el juntero consiente en afianzar a la Junta de Compensación. Y dice la Secretaria que en el documento que recoja la fianza (de todos los junteros) se incluya una justificación breve de la solvencia de los junteros y en el caso de que alguno incluya un bien concreto (por ejemplo otra parcela que tuviera) que se comunique al Registro de la Propiedad y se prevea, en caso de venta o enajenación de ese inmueble, la autorización de GMU.
- Con esta medida se lograría, dice la Secretaria, salvar el actual obstáculo de las garantías y poder inscribir las Juntas de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Y, luego, cuando se inicien las obras de urbanización, se deberá presentar el aval bancario.