

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 24 de juliol del 2018

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- la representació processal de la societat A SA va presentar escrit de data 29-11-2017, manifestant substancialment que per aute recaigut el dia 17-03-2014, es va decidir travar embargament preventiu sobre els béns i drets de la societat B, SLU, hagut compte que l'únic actiu amb el qual comptava era l'edifici d'autes.

Per aute del dia 23-07-2015, es va desestimar la petició formulada per la representació processal de A SA consistent en l'embargament preventiu dels ingressos que la societat B, SLU, a raó de l'arrendament a tercers d'unitats

immobiliàries situades a l'edifici d'autoes. Havent formulat recurs d'apel·lació contra la resolució esmentada, va ser desestimat i confirmada la resolució d'instància mitjançant auto d'aquesta Sala Civil de data 17-03-2016.

En data 21-11-2017 es va realitzar en pública subhasta l'edifici titularitat de la societat B, SLU, en el marc d'un procediment civil instat per l'entitat bancària X, SA.

Per auto de data 17-03-2014 es travà embargament preventiu per quan li corresponia a la societat A SA percebre els ingressos dels lloguers de l'edifici compresos entre els mesos d'octubre del 2016 i fins al mes de novembre del 2017, ambdós inclosos, sol·licitant que s'oficiés a la societat C, SLU, suposada gestora dels lloguers de referència, que acredités el destí dels lloguers en el període anteriorment esmentat, i que ingressés la suma corresponent al mateix prop de la Batllia o en un compte corrent titularitat de la societat B, SLU, que es trobés embargat.

Per escrit de 08-01-2018 la representació processal de la societat B, SLU, manifestava substancialment que li corresponia a la contrapart haver sol·licitat l'embargament dels lloguers referits.

Altrament, que en el marc del procediment civil instat per l'entitat bancària X, SA, la Saig encarregada de l'execució forçosa va embargar igualment les quantitats líquides que es trobaven en poder de la societat C, SLU, i que provenien del lloguer de l'edifici de referència.

Per escrit de data 22-02-2018 la representació processal de la societat A, SA, manifestava que existia un embargament previ en favor de la seva principal sobre els béns i drets de la societat B, SLU, que no s'havia procedit a registrar la seva existència prop dels registres administratius del Govern, i per tant la Saig encarregada de l'execució forçosa no en va tenir coneixement, motiu pel qual va entregar les sumes dels lloguers a l'entitat bancària X, SA. Així doncs sol·licitava que li fossin entregades les sumes corresponents als lloguers esmentats, incloses aquelles sumes embargades per la Saig i

entregades a X, SA, ja fos retrotraient les actuacions practicades en el marc del procediment civil seguit a instància de X, SA, contra la societat B, SLU, o bé reconeixent l'error judicial produït consistent en no haver fet constar l'embargament preventiu acordat.

II.- Per Aute de 05-03-2018 l'Hble. Tribunal de Batlles va decidir:

“Primer.- No donar lloc a les peticions efectuades per la representació processal de la societat A, SA, mitjançant escrits de dates 29 de novembre del 2.017 i 22 de febrer del 2.018.

Segon.- Notificar la present resolució a les parts interessades”

III.- La representació de la societat A ha interposat recurs contra l'Aute d'instància. Assenyala, en el seu escrit de conclusions de data de registre 18-05-2018, en atenció als argument exposats que la resolució d'instància ha de ser revocada en el sentit d'embargar i lliurar a la seva mandant els lloguers de l'edifici a comptar del mes de setembre de 2016, així com embargar i lliurar els lloguers embargats per la Saig de 08-05-2017 al mes de novembre de 2017, ja sigui retrotraient les actuacions executades en el marc de la causa que oposa X SA a B SLU, ja sigui reconeixent l'error judicial, amb condemna en costes a la contrapart, inclosos honoraris d'advocat, procurador, saig i taxes judicials d'ambdues instàncies.

Pel contrari, la part recorreguda, per escrit de contesta a les conclusions, de data 07-06-2018, sol·licita la desestimació del recurs i la imposició de les costes processals a la part recurrent.

La part recurrent ha presentat escrit, de data 17-07-2017, segons el qual limita la seva reclamació pels lloguers des de setembre de 2016 fins a l'adjudicació de l'edifici en favor de tercers.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius o greuges en els que la representació processal de A,S.A fonamenta el seu recurs són els següents. En primer terme, entén que l'Aute recorregut reconeix que s'havia acordat l'embargament preventiu per Aute de 17-03-2014 per a garantir la suma de 578.382,15 euros de principal i 104.108,79 d'interessos i costes i s'havia travat sobre els béns i drets de la mercantil B SLU.

La Saig Sra. G.L.J. va presentar escrit de 28-11-2017, en virtut del qual demanava l'aixecament de l'embargament travat sobre l'edifici, atesa la seva adjudicació a un tercer.

L'aute recorregut conclou que l'embargament estava ben travat i que corresponia a aquesta part demanar els lloguers i, pels lloguers embargats per la Saig, el Batlle no és competent per a resoldre aquella petició i que pot exercitar les accions que estimi pertinents.

En segon terme, afirma que de la lectura de l'Aute s'extreu que, malgrat l'existència de l'embargament, no existeix cap garantia pel justificable que es dilapidin els béns o s'embarguin sense control de la Batllia i que aquesta no ostenta cap control o seguiment sobre el referit embargament.

Assenyala que reconegut des del 10-09-2016 que els lloguers li corresponien com a creditora, li pertocava a la Batllia comunicar a la immobiliària, com ho havia sol·licitat aquesta part varies vegades, i al no fer-ho, la Saig va lliurar a X uns actius que pertanyien a A,S.A. des del maig a novembre de 2017, en relació als quals ja ha recorregut, posteriorment, la seva percepció per part de la Saig. Afegeix que no es pot tatxar a la recurrent d'inactiva, quan ho va comunicar a la Batllia i la seva petició fou refusada amb costes, alhora que ni tan sols s'ha anotat l'embargament al Registre de societats.

En tercer terme, indica que l'obligació de comunicar la realització de delictes que n'hagi pres coneixement la Batllia és d'ofici i, no obstant la petició de la recurrent, no ha rebut cap resposta ni actuació.

Finalment, per tot el que s'ha exposat, demana que s'embarguin i es lliurin els lloguers des del mes de setembre de 2016 fins a l'adjudicació de l'edifici a tercers, bé amb retroacció de les actuacions en el procediment entre X SA i B SLU o bé reconeixent l'error judicial.

II.- La resolució del present recurs requereix efectuar una sèrie de consideracions prèvies respecte de l'absència d'un Registre de la Propietat en el Principat d'Andorra.

Actualment, ens trobem que la Cambra de Notaris porta un registre en el que es fan constar els gravàmens que recauen sobre els béns immobles segons les escriptures autoritzades pels diferents Notaris. En aquest sentit, la Disposició transitòria tercera de la Llei del Notariat, de 28-11-1996, disposa que *“Per mentre no es creï un registre central de càrregues i hipoteques, els notaris anotaran al marge dels originals o matrius les constituïdes i en lliuraran les pertinents certificacions a instància de persona legitimada o de l'autoritat judicial”*.

Per la seva part, els Comuns s'encarreguen del Cadastre, el Registre de Societats Mercantils en tot allò que afecta a les societats mercantils, opera d'acord amb el Decret del 20-02-2008 i en aquest es contempen els actes objectes d'assentament, així com entre aquests, les anotacions preventives. I a la vegada que (art. 11 Llei 44/2014, del 18 de desembre de l'embargament) contempla l'embargament de béns mobles com vehicles i béns immaterials i la seva comunicació als Registres administratius.

Front a aquests supòsits, els tribunals i els Saigs, així com les Administracions públiques també poden travar avui en dia embargaments (Llei 44/2014 abans referides), de manera que la multiplicació de persones habilitades per a travar un embargament i la manca de canals oficials entre

elles per a conèixer l'abast de l'actuació de cada operador jurídic, així com, sobretot, l'absència d'un Registre de la propietat poden generar greus disfuncions en el tràfic jurídic que afectin a la seguretat jurídica.

En aquest darrer sentit, el Registre de la Propietat, que va més enllà d'un registre d'embargaments, atès que aquest només faria constar aquestes càrregues però seguiria mancant el coneixement de l'existència de drets reals de realització de valor preferents (hipoteca, anticresi o retenció immobiliària, si aquest es configurés com a dret real), d'adquisició preferent (tanteig o retracte) o, fins i tot, drets reals que es projecten sobre el bé embargat i que poden disminuir el seu valor (usdefruit, censos, superfície, drets de vol o subedificació) o impedir la seva alienació (prohibicions de disposar); els quals s'han de relacionar amb els embargaments per a determinar la purga dels gravàmens posteriors (cas d'execució d'una hipoteca prèvia als embargaments) o l'adjudicació derivada d'un embargament a un tercer amb els drets reals previs i preexistents.

El Registre proporciona publicitat a les relacions jurídiques que incideixen sobre els drets reals relatius a béns immobles, de manera que qui consulta el Registre coneix la titularitat i els gravàmens que l'afecten, sense que els no inscrits el puguin perjudicar, mentre que qui no inscriu aquells drets reals dels quals és titular, no pot pretendre per la seva manca de diligència que aquests perjudiquin a tercers que, de bona fe i a títol oneros, confien en la publicitat que ofereix el Registre. D'aquesta forma, la transparència i publicitat que ofereix el Registre immobiliari fomenta el crèdit territorial i dota d'una indubtable seguretat jurídica als tràfics immobiliari.

L'absència d'un Registre de la Propietat i els inconvenients que abans hem ressenyat (pluralitat de persones que poden travar embargaments i manca de canals oficials de comunicació entre elles) va en detriment de la seguretat jurídica i genera, en puntuals ocasions, disfuncions, tota vegada que el sistema actual no permet conèixer a l'operador o interessat amb una sola consulta si quan es trava un embargament existeixen drets reals preferents ni com s'articula la prioritat entre diferents embargaments travats.

III.- Les anteriors consideracions justifiquen que en el cas present es plantegi un debat entre la prioritat d'un embargament preventiu respecte de les rendes arrendatícies d'un immoble, acordat per la Batllia l'any 2014, que ha estat adjudicat a un tercer a resultes de l'execució d'una hipoteca i que el Saig, l'any 2017, sol·licita l'aixecament de l'embargament, alhora que ha lliurat a X els lloguers des del mes de maig a novembre de 2017 i que, recentment, han estat lliurada pel Saig a la part recurrent.

Aquest debat planteja diferents extrems que evidencien la manca de coordinació entre els diferents habilitats per a travar els embargaments (Batllia i Saig), la manca de coneixement dins del procediment si les rendes o fruits civils s'estenen a la hipoteca constituïda o bé pertanyen a qui va travar l'embargament l'any 2014 i sense que s'hagi comunicat a l'executant, amb embargament de 2014, el destí de les rendes d'octubre de 2016 a abril de 2017.

Malgrat aquestes circumstàncies, que evidencien les disfuncions del sistema de publicitat immobiliària i la fallida del principi de seguretat jurídica en el tràfic immobiliari, la primera de les pretensions de la recurrent no pot ésser acollida. En efecte, pretén la part apel·lant que es procedeixi a retrotraure les actuacions entre X i B, SLU, quan aquest procediment és divers d'aquell i no ha tingut cap participació en el present l'entitat financera. És evident que el dret de defensa, en les seves vessants d'audiència i de contradicció (art. 10 CA) impedeixen adoptar una solució com la demanada.

IV.- La segona pretensió és que es constati l'existència d'una errada judicial.

Tampoc aquest motiu pot prosperar. L'eventual errada judicial la fonamenta la recurrent en que la Batllia no va requerir a la C, SLU, per tal que retingués o lliurés a la Batllia, els lloguers que es generaven i la Saig els va embargar i lliurar a X, sense perjudici de la responsabilitat en què considera que pugui haver incidit aquest cooperador de la justícia. I afegeix que tampoc

apareix al Registre de Societats l'embargament que l'Aute de 5-03-2016, indica que sí hi consta.

Aquesta Sala no esdevé la competent per a analitzar i determinar si s'ha produït un error judicial, atès que aquesta competència correspon al Ple del Tribunal Superior de Justícia, mitjançant el procediment que disciplina l'article 10 de la Llei Qualificada de la Justícia. No obstant, com ha vist, la part recurrent ha comunicat que aquests lloguers li han estat lliurats pel Saig.

I respecte de la queixa que efectua que la Batllia no ha elevat d'ofici a la jurisdicció penal la realització d'un possible delictes pel soci/administrador o titular real de B en relació a l'apoderament dels lloguers, aquesta no forma part de la petició de revocació de l'Aute d'instància, la qual es fonamenta solament en la retroacció de les actuacions o en la constatació de l'errada judicial.

Si bé resulta adient que les pretensions de les parts rebin la seva resposta per part de l'òrgan judicial, en aquest cas el silenci s'ha d'entendre en el sentit de considerar que no procedeix trametre les actuacions a la jurisdicció penal, sense perjudici, evidentment, que la part recurrent pot exercitar les accions penals que entengui oportunes.

V.- Quant a la determinació de a qui pertanyen els lloguers des de octubre de 2016 a abril de 2017 i en relació a les costes processals, resulta adient fer les següents consideracions.

La Sala no pot entrar a analitzar les pretensions revocatòries de la recurrent perquè no esdevé competent per examinar la comissió d'un possible error judicial ni pot decretar la nul·litat d'actuacions d'un procediment divers al que ara es coneix. No obstant, acreditada la fermesa de la sentència, serà en el procediment d'execució, per conversió de l'embargament preventiu en executiu, on es podrà depurar i delimitar què ha succeït amb els lloguers, a qui foren lliurats

i en funció de quin títol, per a determinar a qui corresponia la preferència en el pagament amb la intervenció, si s'escau, dels tercers mitjançant les corresponents terceries.

En relació a les costes processals, malgrat la desestimació del recurs, les especials circumstàncies quant a la publicitat dels gravàmens i embargaments sobre els immobles i les disfuncions del sistema de publicitat immobiliària, justifiquen la no imposició de les costes processals de l'alçada (Novel·la 82, cap. X).

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas.-

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs interposat per la representació processal de A,S.A. contra l'Aute ,de data 5-03-2018, que confirmem íntegrament. No procedeix efectuar imposició de les costes processals d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-