

## **AUTE**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 25 de gener de 2007

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per sentència de data 13 de novembre del 2003, aquest Tribunal Superior va: estimar el recurs d'apel·lació formulat per la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A, contra la sentència de data 15 d'abril del 2003 dictada pel Tribunal Unipersonal de Batlles, revocar la seva part dispositiva en el sentit d'afegir a la condemna per principal de 2.967,49 €, la d'abonar els interessos del 9% anual i la penalització del 5%, i va declarar l'obligació dels demandats ( els ignorats hereus del Sr. C.B.), de pagar les quotes o derrames que corresponguin a la seva propietat i vencin en el curs del judici, sense fer imposició de les costes processals de segona instància.

II.- En tràmit d'execució de sentència la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A sol·licita, que prèvia la practica d'una inspecció ocular, s'autoritza a l'Administrador de la Comunitat de Propietaris per tal de posar l'apartament en condicions d'habitabilitat i poder-lo arrendar, de tal manera que els preus obtinguts a títol de lloguers, fossin imputats a les despeses de

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

rehabilitació i a les despeses comunitàries degudes i futures.

III.- Els hereus del Sr. C.B. no tant sol han comparegut, sinó que no han estat identificats.

IV.- Per Aute del dia 13 de setembre del 2006, l'Hble. Batlle va decidir: no donar lloc a les pretensions adduïdes per la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A per escrit de data 8 de juny del 2005; no donar lloc a la venda en publica subhasta de la unitat immobiliària radicada planta primera, porta primera, escala A de l'Edifici BS Bloc A, Avinguda Fiter i Rossell n° \*\* d'ESCALDES ENGORDANY, fins per tot el moment en que la titularitat actual de la mateixa sigui degudament acreditada; arxivar provisionalment les presents actuacions.

V.- Contra aquesta resolució la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que per executar la sentència del dia 13 de novembre del 2003, es suficient acreditar sols l'existència del títol tal com exigia la Providencia de 1 de desembre del 2004, sense necessitat d'acreditar la seva subsistència ja que es presumeix la permanència una vegada adquirit; que el titular de l'apartament objecte del litigi era el Sr. C.B. tal com queda acreditat per l'escriptura publica de compra venda perpetua de 27 d'octubre de 1969; que la cronologia dels fets prova que des de la mort del fill del titular de l'apartament, no hi ha hagut cap transmissió de la unitat immobiliària posterior a la data de l'escriptura assenyalada; que per tant s'ha de donar lloc a la venda publica en subhasta de l'apartament per tal de fer front al pagament de la quantitat de 5.574,90 €; que subsidiàriament l'article 3 del Decret d'Execució de Resolucions Judicials en Matèria Civil del dia 4 de febrer de 1986 estableix que en casos especials com el d'autes, el Batlle podrà, abans de disposar la venda publica en subhasta de certs bens embargats, posar-lo

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

temporalment en administració, a càrrec d'un administrador judicial o del propi executant; que l'arrendament no es un acte de disposició i res no perjudicaria als ignorats hereus del Sr. C.B. , ni a la Comunitat; ans al contrari, es una formula que permetrà amb el temps eixugar el deute pendent i tenir al dia de pagament les despeses de comunitat que vencin.

II.- El present litigi s'inscriu en el marc del procediment d'execució d'una sentència que va condemnar els ignorats hereus del Sr. C.B. a pagar les despeses comunitàries relatives a una unitat immobiliària de l'edifici BS Bloc A de Les ESCALDES ENGORDANY. Els ignorats hereus del Sr. C.B. no s'han pogut identificar, i per tant la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A, part demandant, sol·licita l'execució forçosa de la resolució esmentada, o subsidiàriament, mesures permetent de liquidar el deute.

III.- Una resolució judicial ha d'ésser executada. D'aquesta execució en deriva la credibilitat i l'eficàcia de la Justícia en qualsevol país. L'article 3 del Decret del dia 4 de febrer de 1986 al qual fa referència l'article 92 de la LTPJ que regula execució de les resolucions judicials en matèria civil disposa que: En les obligacions de pagar una quantitat de diner, si aquesta es liquida, el Ponent del Tribunal de Batlles requerirà al deutor per a que faci el pagament dins el termini que s'assenyali. Si el deutor no compleix, el Ponent del Tribunal de Batlles dictarà providencia ordenant l'embargament de bens del deutor suficient per a pagar el principal, interessos i despeses i donant mandat per a que procedeixi a: 1) travar l'embargament sobre els bens del deutor...; 2) fer el pagament immediat si poden embargar-se diners en efectiu; 3) vendre en publica subhasta els bens embargats, prèvia peritació dels mateixos per dos experts i anuncis per Edictes i subsegüentment pagament amb el producte de les vendes.

IV.- En el present cas, els hereus del Sr. C.B., que han estat condemnats a pagar una quantitat de diners en concepte de despeses comunitàries del apartament litigiós, estant totalment desconeguts, i de les investigacions realitzades s'en desprèn que el Sr. C.B. no te cap altra be de qualsevol natura en el Principat. Per Providencia del dia 1 d desembre del 2004, l'Hble. Batlle va requerir a la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A per tal que faci aportació de

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

qualsevol documentació on surti reflexat el títol de propietat del pis d'utes a favor del Sr. C.B. o dels seus ignorats hereus. El dia 23 de setembre del 2005, la part agent va comunicar una escriptura publica de compra venda protocolitzada el dia 27 d'octubre de 1969 pel Notari M.A.S., acreditant que el Sr. C.B. havia adquirit de la societat C.R.F-A SL, el pis litigiós, mitjançant un preu de 560.000 ptes. Aquest document constitueix un títol incontrovertible de propietat a favor del Sr. C.B., i no s'ha pogut establir prop dels notaris del Principat que es va produir una transmissió de la unitat immobiliària posterior a la data de la referida escriptura publica. A mes a mes, resulta dels documents que consten en utes, que després de la mort del Sr. C.B., sobrevinguda el dia 12 de novembre de 1978, fou el seu fill que va satisfer les despeses de comunitat fins a la seva propi defunció, el dia 26 d'abril de 1989; que a comptar d'aquest moment, el pis fou totalment abandonat, sense cap ocupació, visita, representació en les Assemblees generals des de 1990, situació d'abandó en que es troba encara actualment. De tots aquests elements s'en desprèn que esta suficientment acreditada la titularitat del Sr. C.B. i posteriorment dels seus hereus, de l'unitat immobiliària litigiosa, el que permet execució forçosa de la sentència d'aquest Tribunal Superior de data 13 de novembre del 2003, per via de venda del pis esmentat, en publica subhasta.

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**

Estimar el recurs de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A;

Revocar l'Aute del Hble. Batlle de data 13 de setembre del 2006;

Procedir, en la forma exigida en l'article 3 del Decret de data 4 de febrer del 1986, a la venda per publica subhasta de l'unitat immobiliària planta primera, porta primera, escala A de l'edifici BS Bloc A, radicat a l'Avinguda Fiter i Rossell núm. 45 de la parròquia de Les ESCALDES ENGORDANY, per tal de pagar amb el producte de la venda, totes les quantitats degudament acreditades a

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

favor de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici BS Bloc A; amb dipòsit a l'INAF pel compte dels ignorats hereus del Sr. C.B. de la quantitat que, el cas escaient, pugui superar l'import total del deute resultant de la sentència a executar.

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