

## **AUTE**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, al 27 de maig de 2010.

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 Aute de data 15 de febrer del 2008 l'Hble. Batlle va decretar, per compte i risc del Sr. J.G.V., embargament preventiu sobre els béns dels Srs. R.C.B. i R.G.M., suficients per a garantir el pagament de la suma sol·licitada de principal d'un import de 60.000 €, més altres 10.800 € que s'assenyalen prudencialment per a interessos i costes.

II.- Els Srs. R.C.B. i R.G.M. van formular oposició a l'embarg esmentat, la qual fou resolta per Aute de data 13 de gener del 2010, en el sentit de ratificar les mesures d'embargament preventiu decretades en el seu dia i sofertes pels Srs. R.C.B. i R.G.M., havent d'assumir els darrers, les costes processals causades a l'adversa, en l'amplitud prevista en el darrer Considerant.

III.- Contra aquesta resolució els Srs. R.C.B. i R.G.M. han 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 no es compleixen cap de les dues condicions necessàries per a decretar l'embargament, ja que no existeixen ni el fumus boni iuris, ni el periculum in mora.

II.- L'embargament preventiu no és una mesura de coacció al demandat amb l'intent d'aconseguir que accedeixi al pagament d'allò que li reclama o que li vol reclamar el demandant, sinó que és una mesura que té la finalitat cautelar de garantir a l'actor, quan les circumstàncies del cas ho revelin necessari, que cobrarà allò que, amb una aparença suficientment fonamentada, reclama o reclamarà judicialment; d'aquí que la jurisprudència d'aquesta Sala, en fer l'interpretació de l'article 2 del Decret de data 1 de maig de 1992 ha repetit que són dos els requisits essencials per a poder accedir a una petició d'embargament preventiu: una aparença de bon dret de la reclamació (fumus boni iuris), i un perill que es pugui frustrar l'efectivitat del crèdit per absència de béns del demandat quan la sentència que es dicti s'hagi d'executar (periculum in mora).

III.- Pel que fa al fumus boni iuris, l'article 2 del Decret del 1 de maig de 1992 exigeix que el demandant a l'embarg presenti un títol que sigui executiu o en el cas contrari, que el títol acrediti una aparença de dret. En el present cas, el Sr. J.G.V. va presentar per fonamentar la seva demanda d'embargament preventiu, un contracte privat de compravenda amb arres subscrit entre les parts el dia 23 d'octubre del 2007. Nogensmenys, el Sr. J.G.V. no demana l'execució del referit contracte, la qual cosa conferiria al mateix un caràcter executiu segons el principi general de dret: pacta sunt servanda, sinó que sol·licita la resolució del contracte per incompliment de l'adversa, amb devolució de la paga i senyal ja satisfeta i indemnització pel dit incompliment. Llevat mutu acord de les parts, la rescissió d'un contracte sinal·lagmàtic per incompliment d'una de les parts, sempre l'ha de pronunciar una jurisdicció. Per demanar que es declarés resolt el referit contracte de compravenda, el Sr. J.G.V. al·lega: la superfície del terreny promès per vendre ha resultat amb posterioritat a la seva signatura ser inferior a la que sempre es va indicar per la part venedora; el projecte de construcció d'una vivenda unifamiliar es basa en un estudi topogràfic del terreny fet unilateralment per la propietat, que no

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

té cap validesa en no comptar amb el beneplàcit dels propietaris dels terrenys col·lindants i quin es basa en una presumpta superfície de 1.238 m<sup>2</sup> que no és la real; que això comportaria necessàriament que les autoritzacions de construccions atorgades per l'Hble. Comú d'Escaldes-Engordany i pel M.I. Govern quedessin sense efecte; l'atorgament de l'escriptura pública no s'ha portat a terme en el termini fixat en el contracte privat de compravenda. Per oposar-se a les pretensions del Sr. J.G.V., els Srs. R.C.B. i R.G.M. manifesten que respecte a la qüestió de la superfície de la parcel·la, no es tracta d'una causa d'incompliment contractual, i d'altra banda, que en relació al contracte signat per les parts no procedeix l'exercici de l'acció de sanejament per vicis ocults en la seva modalitat d'acció redhibitòria; que l'única condició suspensiva relativa a la revalidació de les autoritzacions administratives imposada en el contracte, fou complida per la part venedora; que les autoritzacions deriven de resolucions administratives fermes i que com a tal són totalment vàlides i executives; que en data 11 de gener del 2008 els Srs. R.C.B. i R.G.M. varen anar al Notari per a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda i qui es va negar a signar aquella escriptura pública fou el Sr. J.G.V.. En el marc de la present mesura cautelar no s'ha de resoldre el judici oposant les parts sobre la superfície de la parcel·la objecte del contracte privat de compravenda, i l'incompliment contractual imputat als Srs. R.C.B. i R.G.M.. Nogensmenys, tractant-se d'un litigi complicat, en el qual cada part al·lega arguments convincents, el dret de crèdit del Sr. J.G.V. no apareix evident, sinó que al contrari, existeix un dubte seriós sobre el qual sol el Tribunal podrà pronunciar-se el dia on dictarà la seva sentència sobre el fons de l'afer.

IV.- En conseqüència, per no establir la part demandant a l'embargament preventiu l'existència d'un aparença de dret suficientment significativa, s'ha d'estimar el recurs dels Srs. R.C.B. i R.G.M. i no donar lloc a la mesura cautelar sol·licitada pel Sr. J.G.V. per manca de fumus boni iuris.

V.- L'estimació del recurs determina la condemna del Sr. J.G.V. en costes d'ambdues instàncies.

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 dels Srs. R.C.B. i R.G.M.;  
Revocar l'Aute de l'Hble. Batlle de data 13 de gener del 2010 en el sentit de:

Revocar l'Aute de data 15 de febrer del 2008 decretant embargament preventiu sobre béns dels Srs. R.C.B. i R.G.M. suficients per a garantir el pagament de la suma sol·licitada de principal d'un import de 60.000 €, més altres 10.800 € que s'assenyalen prudencialment per a interessos i costes;

No donar lloc a la mesura cautelar d'embargament preventiu presentada pel Sr. J.G.V. sobre els béns dels Srs. R.C.B. i R.G.M., per manca de fumus boni iuris;

Imposar les costes del present procediment a càrrec del Sr. J.G.V..

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.-