

Le ipoteche e la loro efficacia

Autore: Alessandra Concas

In: Diritto civile e commerciale

In diritto l'ipoteca è un diritto reale di garanzia relativo a beni immobili.

Non comporta la perdita del possesso da parte del debitore del bene stesso che è oggetto della garanzia.

La moderna configurazione dell'ipoteca come garanzia reale su cosa altrui è il punto di equilibrio raggiunto tra le opposte esigenze di tutela del credito e di libertà nella circolazione dei beni.

In epoca anteriore alle codificazioni moderne il vincolo ipotecario su un bene ne comportava l'inalienabilità.

Il Codice Napoleonico lo trasformava in vincolo gravante, con diritto di seguito, su un bene liberamente negoziabile.

La successiva ricerca di un equilibrio ottimale ha reso assai complessa la regolazione dell'ipoteca.

Nell'ordinamento italiano è regolato dagli articoli 2808 e seguenti del Codice civile italiano del 1942.

In particolare, secondo il codice, l'ipoteca è un diritto reale di garanzia su una cosa altrui, costituito per fungere da garanzia di un credito.

A differenza del pegno, non è necessario lo spossesso del bene, il godimento resta al proprietario, debitore.

Le fonti dell'ipoteca

L'Ipoteca volontaria si basa:

Su un **contratto tra il debitore o il terzo datore di ipoteca** da una parte e il creditore dall'altra.

Su un atto unilaterale tra vivi del debitore o del terzo datore di ipoteca.

Il contratto o l'atto unilaterale devono avere la forma scritta a pena di nullità.

Non è ammessa la concessione per testamento (art. 2821 c.c.)

È necessario che la sottoscrizione di chi ha concesso l'ipoteca sia autenticata o accertata giudizialmente (art. 2835 c.c.).

Non è vietato che il valore economico dell'ipoteca possa essere maggiore dell'ammontare del debito.

L'Ipoteca giudiziale si basa:

Su una sentenza che rechi condanna al pagamento di una somma di denaro o all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento del danno da liquidarsi successivamente.

Su un decreto ingiuntivo reso esecutivo.

Su altri provvedimenti giudiziali ai quali la legge abbia attribuito questo effetto (sentenza di separazione personale tra coniugi, decreto di omologazione della separazione consensuale)

Su lodi arbitrali resi esecutivi

Su sentenze straniere delibate dall'autorità giudiziaria italiana.

L'Ipoteca legale

Può essere iscritta, anche contro la volontà del debitore, nei casi previsti dalla legge.

Ne hanno diritto:

L'**alienante di un bene immobile** o di un bene mobile registrato che non sia stato pagato dall'acquirente.

Ciascun coerede sugli immobili dell'eredità, a garanzia del pagamento del conguaglio in danaro che gli spetta.

Lo Stato sui beni dell'imputato o della persona civilmente responsabile del reato, a garanzia del pagamento delle pene pecuniarie, del rimborso delle spese processuali e delle spese di mantenimento del condannato in carcere.

La durata ipoteca e la rinnovazione

L'ipoteca si costituisce attraverso iscrizione nei pubblici registri immobiliari e ha un termine di efficacia di vent'anni che decorrono dalla data di iscrizione (art. 2847 c.c.).

Dopo questo tempo, l'ipoteca non ha più effetto e il bene viene liberato dal vincolo.

Il **creditore può rinnovare l'iscrizione** per altri vent'anni.

Si può parlare di rinnovazione quando si ha il mantenimento del numero e del grado di ipoteca.

In questo modo l'ipoteca continua a produrre effetti senza nessuna interruzione.

Se la rinnovazione avviene dopo la scadenza dei primi vent'anni, la precedente ipoteca si estingue e se ne costituisce un'altra che produce i suoi effetti a partire dalla seconda iscrizione.

In questo caso non si ha una rinnovazione di ipoteca, ma la costituzione di un'altra ipoteca, con la conseguenza che il creditore perde il grado acquisito con la **prima ipoteca**, e, se nel frattempo hanno iscritto ipoteca altri creditori, succede a loro.

Se prima dell'iscrizione l'immobile è stato acquistato da terzi e questi hanno trascritto il titolo di acquisto, ad esempio per compravendita o donazione, l'ipoteca non ha effetto nei loro confronti.

L'efficacia delle ipoteche di primo e di secondo grado

L'**iscrizione delle ipoteche** non è prerogativa esclusiva di un creditore.

Anche altri possono iscrivere ipoteca sullo stesso bene.

In simili casi ogni ipoteca ha un suo grado progressivo e i creditori vengono soddisfatti nell'esecuzione immobiliare, secondo l'ordine di iscrizione.

Si parla di ipoteca di primo grado, secondo grado, terzo, e va di seguito.

Se viene meno l'ipoteca di primo grado, l'ipoteca di "secondo grado" diventa di primo grado e così per le altre.

Se il creditore che aveva iscritto per primo, non rinnova prima dei vent'anni ma vuole lo stesso iscrivere

l'ipoteca, avrà un grado successivo alle ipoteche nel frattempo iscritte, perdendo in questo modo la priorità.

L'efficacia dell'ipoteca durante l'esecuzione immobiliare

A causa del mancato pagamento delle rate del mutuo, il creditore ipotecario procede con il pignoramento immobiliare.

In presenza di una simile circostanza, ci si chiede se il pignoramento "interrompa" il termine ventennale di efficacia dell'ipoteca.

Secondo la Suprema Corte di Cassazione (Cass. sent. n. 10632/2014), se durante l'esecuzione immobiliare, passa il termine ventennale e il creditore non rinnova l'iscrizione dell'ipoteca, la stessa perde efficacia indipendentemente dal pignoramento, a meno che non sia stato emesso, prima della scadenza del termine ventennale, il decreto di trasferimento del bene ipotecato.

La **rinnovazione dell'ipoteca** determina i suoi effetti sul piano della pubblicità immobiliare e serve per fare conoscere la situazione di libertà oppure di non libertà di un immobile a coloro che consultano i registri immobiliari, senza costringerli a una consultazione senza limiti di tempo, limitandone l'ampiezza all'ampio intervallo di venti anni.

Il termine di efficacia dell'ipoteca non può essere paragonato a un termine di prescrizione e non si interrompe per effetto del pignoramento immobiliare.

La Corte di Cassazione ha anche chiarito che se, durante il pignoramento, l'ipoteca dovesse perdere efficacia, il pignoramento risulta essere valido lo stesso, ma il creditore perde il privilegio ipotecario e, di conseguenza, la priorità rispetto agli altri creditori nella soddisfazione del credito.

L'inefficacia dell'ipoteca, sopravvenuta mentre si sta celebrando il processo esecutivo iniziato dal creditore ipotecario, non comporta la nullità o l'invalidità, neanche sopravvenuta, né del precetto, né del pignoramento, l'unico effetto che comporta, è quello di privare il creditore, ipotecario, della legittima causa di prelazione, relegandolo al **rango di normale creditore chirografario**.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/le-ipoteche-e-la-loro-efficacia/>