

n. 1/2018

Roma, gennaio 2018

LA PRESCRIZIONE DEL CREDITO RISPETTO A QUELLA DELL'IPOTECA

Nota a Cassazione, Sez. 3 civile, n. 13940 del 7 luglio 2016.

Premessa.

Con la sentenza in commento la Terza Sezione Civile della Suprema Corte, richiamando la disposizione di cui all'art. 2880 c.c. - norma che regola una peculiare ipotesi di estinzione dell'ipoteca per prescrizione - ha affermato che: "sotto il profilo oggettivo la predetta norma rappresenta una deroga al principio generale dell'accessorietà dell'ipoteca al credito, sancendo una estinzione del diritto reale di garanzia in via autonoma rispetto al diritto di credito garantito; dal punto di vista soggettivo la fattispecie estintiva trova applicazione esclusivamente nei rapporti con i terzi acquirenti dell'immobile ipotecato, non potendo, estendersi in ragione della natura derogatoria al principio di accessorietà, anche ad altri soggetti responsabili per debito altrui, quali, ad esempio il terzo datore di ipoteca".

Il principio di diritto ora richiamato come opera la prescrizione del credito e della garanzia ipotecaria nell'ipotesi in cui il bene oggetto di ipoteca iscritta a garanzia di un debito di altro soggetto sia stato trasferito ad un terzo acquirente.

*

1. Il quadro normativo.

Le norme che occorre analizzare al fine di meglio comprendere la questione sono

contenute negli artt. 2847, 2878 n. 3 e 2880 c.c..

In particolare l'art. 2847 c.c. sancisce il principio generale di prescrizione dell'ipoteca, prevedendo espressamente che: *"l'iscrizione conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se l'iscrizione non è rinnovata prima che scada detto termine"*.

La durata ventennale prevista del predetto articolo riguarda invero solo gli effetti della pubblicità e si riferisce alla sola estinzione dell'ipoteca, che va distinta sia dal termine di prescrizione del relativo diritto che dal termine di prescrizione del diritto di credito garantito¹.

L'estinzione per prescrizione del credito garantito determina sempre l'estinzione del diritto accessorio d'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 2878 n. 3 c.c., che recita: *"l'ipoteca si estingue: (...) con l'estinguersi dell'obbligazione; (...)"*.

Infine l'ipoteca, in quanto diritto reale su cosa altrui, ha anche un suo termine ventennale di prescrizione, che opera però soltanto nei confronti del terzo acquirente, che non è personalmente obbligato, e decorre dalla data di trascrizione del trasferimento del bene ipotecato così come meglio delineato dall'art. 2880 c.c. che

¹ Cass. Civ., n. 7570 del 1 aprile 2011.

prevede: “riguardo ai beni acquistati dai terzi, l’ipoteca si estingue per prescrizione indipendentemente dal credito, col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto, salve le cause di sospensione e di interruzione”.

*

2. Esame della problematica.

Come *supra* anticipato, di norma l’ipoteca è accessoria al diritto di credito garantito, pertanto se si estingue o si prescrive il diritto di credito si estingue anche l’ipoteca.

Una deroga al principio generale appena enunciato è contenuta nell’art. 2880 c.c. il quale sancisce un’ipotesi di estinzione del diritto reale di garanzia in via autonoma rispetto al diritto di credito garantito, al ricorrere cioè di due condizioni afferenti unicamente alla garanzia, cioè:

- 1) che il bene sia stato acquistato da terzi e;
- 2) che non siano trascorsi vent’anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto.

È bene specificare che tale fattispecie estintiva trova applicazione esclusivamente nei rapporti con i terzi acquirenti dell’immobile ipotecato, non potendo estendersi, in ragione della natura derogatoria al principio dell’accessorietà, anche ad altri soggetti responsabili per debito altrui, quali ad esempio il terzo datore di ipoteca².

Il legislatore inoltre, nella ricerca di un equilibrato bilanciamento tra le ragioni creditorie e le esigenze di tutela del terzo, ha inteso apprestare a favore di quest’ultimo, non personalmente obbligato

al pagamento del credito, ma assoggettabile ad esecuzione (quale terzo proprietario), una misura eccezionale di liberazione dal peso sullo stesso gravante, conseguente al trascorrere di un considerevole lasso di tempo (vent’anni) decorrente dalla data di trascrizione del titolo di acquisto.

In pratica, per effetto del trasferimento del bene ipotecato ad un terzo acquirente, si ha una vera e propria scissione tra il diritto di credito, che resta in capo al creditore nei confronti del debitore originario, e la garanzia reale, che il creditore ha il diritto di azionare nei confronti del terzo acquirente: ed è appunto quest’ultimo diritto che si estingue per prescrizione ai sensi dell’art. 2880 del codice civile, restando indifferente il diritto di credito rispetto a siffatta vicenda estintiva³.

La Cassazione ha pertanto affermato che: *“il rapporto tra il diritto di credito e diritto di garanzia che lo assiste non è concepito nell’ordinamento in termini di piena e biunivoca interdipendenza, nel senso che, come questa Corte ha ripetutamente avuto modo di chiarire, le vicende modificative o estintive dell’uno non sempre si ripercuotono sull’altro (...) l’estinzione dell’ipoteca come operante unicamente a favore del terzo acquirente, le cause di sospensione e di interruzione del decorso del termine prescrizione, da ricercarsi, per tipologia, nelle tassative elencazioni contenute negli art. 2941-2944 c.c., devono necessariamente riferirsi al diritto reale di garanzia ed ai rapporti tra il creditore ed il*

² Cass. Civ., n. 7498 del 14 maggio 2012.

³ Cass. Civ., n. 6841 del 3 aprile 2015.

terzo acquirente”⁴.

Al fine però di evitare l'estinzione per prescrizione dell'ipoteca è necessario che il creditore (ovvero il suo avente causa per effetto di cessione o altra situazione traslativa) eserciti un'azione o proponga una domanda giudiziale verso il terzo acquirente entro il termine di 20 anni dalla data di trascrizione del titolo di acquisto.

Un atto interruttivo che la Cassazione esemplifica come segue: pignoramento in danno del terzo ovvero un atto di intervento in un'espropriazione immobiliare contro questo da altri intentata.

Da ciò ne deriva che qualsiasi tipo di attività svolta nei confronti del debitore originario non è idonea ad impedire o paralizzare il corso del termine ventennale. Nello specifico, ed nel caso risolto nella sentenza in commento, neanche l'ammissione al passivo dell'originario debitore ad opera del creditore costituisce atto idoneo ad interrompere la prescrizione dell'ipoteca nei confronti del terzo acquirente ex art. 2880 c.c..

I Giudici di Legittimità hanno infatti statuito che: *“l'ammissione al passivo del debitore iscritto, che di quel bene ha perduto la disponibilità, non costituisce valido atto interruttivo della prescrizione del diritto di garanzia”*.

Pertanto, la Corte di Cassazione ha stabilito che, in mancanza di validi atti interruttivi verso il terzo acquirente e una volta decorso il termine di prescrizione, la garanzia reale si estingue e, di

conseguenza, viene meno il diritto del creditore ipotecario a procedere all'esecuzione forzata verso il terzo.

*

3. Conclusioni.

Il principio di diritto affermato è dunque il seguente: *“l'art. 2880 c.c. detta una disciplina che distingue il **diritto di espropriare il bene** (che spetta al creditore nei confronti del terzo acquirente) dal **diritto di credito** (che spetta al creditore nei confronti del debitore), in modo che per evitare la prescrizione dell'ipoteca verso il terzo acquirente, il creditore è tenuto ad esercitare il diritto di espropriazione del bene ipotecato promuovendo nei termini il processo esecutivo contro il terzo”*.

La Suprema Corte ha quindi inteso garantire, da un lato, la tutela del ceto creditore, il quale sarebbe pregiudicato da un eventuale perdita della garanzia ipotecaria e, dall'altro, il terzo acquirente (non personalmente obbligato al pagamento dei creditori ma assoggettabile ad esecuzione), concedendo una misura eccezionale di liberazione dal peso gravante sull'immobile conseguente al trascorrere di un lasso di tempo di vent'anni.

Avv. Federica Eleuteri
Studio Legale Mannocchi & Fioretti
Sede di Roma

Il presente documento non costituisce un parere ed è stato redatto ai soli fini informativi dei clienti di M&F. È proprietà di M&F e non può essere divulgato a soggetti differenti dal destinatario, senza una preventiva autorizzazione scritta.

⁴ Cass., n. 13940 del 07 luglio 2016;