

# Immobili vincolati, legittima l'ipoteca dopo la vendita

## FONDI PATRIMONIALI

Anche se l'atto di cessione non è stato ancora trascritto nei registri immobiliari

L'alienazione di un bene provoca la cessazione immediata del vincolo

Angelo Busani

La vendita di un immobile vincolato in fondo patrimoniale determina la cessazione immediata del vincolo del fondo. Pertanto, se un creditore iscrive un'ipoteca giudiziale dopo che il contratto di vendita sia stipulato, l'ipoteca risulta validamente iscritta (ed è quindi opponibile al terzo acquirente) anche se la vendita che ha provocato la cessazione del fondo patrimoniale non sia stata ancora trascritta nei registri immobiliari.

Così ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 21385 depositata ieri in un caso privo di precedenti e reso assai interessante dal punto di diritto che vi

è affrontato: al creditore ipotecante non può essere opposto che il vincolo del fondo patrimoniale resta vigente fino a che non venga trascritta la compravendita del bene che ne è stato oggetto. E non è sostenibile, quindi, che il fondo patrimoniale tuteli l'acquirente del bene che vi era sottoposto, rendendo il bene stesso inaggregabile dai creditori del venditore fino a che la compravendita non sia trascritta (dopoiché l'acquirente sarebbe a sua volta protetto dalla avvenuta trascrizione del suo acquisto).

La sentenza è peraltro interessante anche per quel che non dice espressamente, ma che presuppone in via implicita; e cioè che l'alienazione di un bene del fondo patrimoniale provoca, di per sé, la cessazione del vincolo del fondo patrimoniale sul bene oggetto di vendita, senza che occorra porre in essere alcun atto con il quale la volontà di cessazione del fondo venga espressamente manifestata (e senza che occorra il compimento di formalità pubblicitarie).

Ancora, l'affermazione che l'alienazione del bene provoca la cessazione del fondo patrimoniale dà indubbio vigore alla contrastata tesi in base

alla quale il regime patrimoniale coniugale del fondo patrimoniale può essere cessato per volontà dei coniugi che l'hanno instaurato: infatti, se è vero che alienando i beni del fondo, il vincolo del fondo automaticamente cessa, deve essere anche vero che il regime può essere cessato (senza effettuare alcuna alienazione) per effetti di una semplice espressione di una volontà in tal senso.

Nel caso giunto all'esame del giudice della legittimità, due coniugi avevano venduto un immobile vincolato in un fondo patrimoniale. La vendita è stipulata il 5 aprile e poi trascritta il 20 aprile. Il 7 aprile una banca iscrive ipoteca giudiziale per un debito dei venditori verso la banca. L'acquirente si difende affermando che il vincolo del fondo patrimoniale è durato fino al 20 aprile e che, quindi, l'iscrizione ipotecaria, pubblicata il 7 aprile, è priva di effetti. La Cassazione dà torto a questa opinione, affermando che:

a) la trascrizione della compravendita ha rilievo nei rapporti tra acquirente e terzo creditore, nel senso che se l'acquirente trascrive prima che l'ipoteca venga iscritta, l'ipoteca è priva di effetti;

b) la trascrizione non ha efficacia costitutiva dell'effetto giuridico originato dall'atto che viene trascritto: questo atto ha efficacia di per sé («principio consensualistico»); la sua trascrizione serve solo a dirimere («efficacia dichiarativa») il conflitto tra una pluralità di acquirenti del medesimo bene (nel senso che prevale chi di essi per primo trascrive).

Coordinando i principi che precedono, se ne ha che gli effetti della compravendita (e cioè la trasmissione del diritto compravenduto dal venditore all'acquirente) non sono opponibili al terzo se per lui pregiudizievole: in sostanza, fino a che la compravendita non è trascritta, il creditore del venditore validamente sottopone a ipoteca il bene compravenduto. Invece, se la compravendita produce effetti favorevoli per il terzo, egli se ne può avvalere: e così, dato che la compravendita provoca la cessazione del fondo patrimoniale, la sola stipula del contratto di compravendita (anche prima della sua trascrizione) consente al creditore di ipotecare un bene precedentemente non ipotecabile perché protetto dal fondo patrimoniale.