

Vendere o donare la casa quando si ha già un debito è inutile

Inviato da Nicola Tartaglia

mercoledì 27 luglio 2016

Ultimo aggiornamento domenica 11 settembre 2016

Possibile la revocatoria sulla cessione dell'immobile anche se il creditore e il debitore sono ancora in causa e il credito del primo è oggetto di contestazione. Basta semplicemente essere "potenziali debitori" di un altro soggetto perché quest'ultimo possa rivolgersi al tribunale e far revocare tutte le vendite o le donazioni nel frattempo compiute dal proprietario del bene per evitare il pignoramento. Difatti, anche se sull'esistenza e/o entità del credito è ancora in corso una causa, è possibile esercitare in anticipo la cosiddetta azione revocatoria sugli atti di cessione dei beni che potrebbero pregiudicare il creditore. È quanto ricorda la Cassazione con una recente sentenza [1].

Ma procediamo con ordine e, per iniziare, facciamo qualche esempio per rendere più chiara la situazione che può venirsì a verificare. La revocatoria della vendita durante la causa di separazione Tizio e Caia sono marito e moglie e hanno deciso di separarsi. Durante il corso della causa, Tizio vende alcuni dei suoi beni di maggior valore alla propria sorella, in modo tale che la sua ex moglie non possa aggredirli successivamente. Benché "esito della causa di separazione non è ancora scontato e non si sa cosa deciderà il giudice, Caia può ugualmente iniziare a tutelare i propri (eventuali e futuri) diritti, chiedendo la revocatoria di tale cessione. In tal caso, trattandosi di una vendita (tecnicamente si dice "atto a titolo oneroso"), il creditore deve dimostrare due circostanze:

- l'intenzione del debitore di nuocere, con tale atto, il creditore. È facile da provare: basta dimostrare che il debitore non ha altri beni di pari o simile valore; in pratica, spogliandosi della casa, del terreno, della villa, ecc. e non avendo altri immobili da poter essere pignorati, il debitore ha di fatto pregiudicato e danneggiato il creditore, rendendogli impossibile recuperare i propri soldi;
- la consapevolezza di tale danno da parte del terzo acquirente: non c'è bisogno che il nuovo proprietario sia "complice" delle intenzioni fraudolente del debitore, ma deve essere semplicemente conscio.

Nell'esempio in questione, la sorella di Tizio non può non essere a conoscenza della causa di separazione del fratello con Caia ed è quindi consapevole che la vendita della casa di quest'ultimo è finalizzata proprio a frustrare le ragioni di Caia. Se sussistono tali due presupposti, in tal caso la revocatoria è possibile e, anzi, non c'è bisogno di attendere la fine della causa tra Tizio e Caia: basta infatti il semplice potenziale pregiudizio che la moglie potrebbe conseguire, per consentire a quest'ultima di giocare in anticipo e, anche durante la causa di separazione, chiedere la revocatoria della vendita della casa. Ricordiamo, del resto, che l'azione revocatoria può essere esercitata solo entro 5 anni dal compimento dell'atto: per cui, subordinarne l'esperimento alla conclusione del precedente giudizio che accerti l'esistenza o l'entità del debito potrebbe pregiudicare l'esercizio dei diritti al creditore: i tempi dei processi, infatti, sono spesso superiori a cinque anni e potrebbero far decorrere i termini per la revocatoria.

La revocatoria della donazione dopo la fideiussione. Facciamo un secondo esempio. Tizio firma una fideiussione con la banca per garantire il prestito di Caio, suo socio. Il giorno dopo, Tizio dona la propria casa a suo figlio, Sempronio. Anche in questo caso, sebbene Caio non sia ancora diventato moroso e stia regolarmente pagando il proprio finanziamento, la banca può agire in tribunale per far revocare la donazione fatta da Tizio. A differenza del caso della vendita, se l'immobile è stato semplicemente donato (tecnicamente si chiama "atto a titolo gratuito"), è necessario dimostrare solo il primo dei due precedenti presupposti (l'intenzione del debitore di nuocere il creditore) e non anche il secondo (la consapevolezza del nuovo proprietario del bene di tale danno: egli infatti non ha dovuto pagare un prezzo per acquisire la proprietà del bene e non deve essere tutelato come invece l'acquirente). Gli effetti della revocatoria. Con l'esercizio della revocatoria, si ha che la vendita o la donazione vengono "cancellate" dalla realtà giuridica e sono come "mai poste in essere". Con la conseguenza che il bene non è mai uscito dalla titolarità del precedente proprietario e il creditore può pignorarlo se il suo credito è diventato certo. Quindi, se per l'azione revocatoria non è necessario che l'esistenza e/o l'entità del credito sia ancora accertata, invece per il pignoramento questo passaggio è necessario. [1]Cass. sent. n. 14649/16 del 18.07.2016. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**