



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



EQUITALIA NO PODRÁ PIGNORAR LA PRIMERA CASA: GANAN LOS CONTRIBUYENTES

El decreto del Fare, junto a una de las sentencias más importantes del 2014 adoptadas por el Tribunal Supremo, ha establecido una extraordinaria victoria de los contribuyentes con respecto a Equitalia: las subastas y las ejecuciones forzosas del pasado se tienen que extinguir por la cesación de la materia en litigio, aunque el decreto del Fare haya entrado en vigor solo en 2013.

Maria Rosaria D'agostino (redattore Alessandra Parrilli)
CIVILE - CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Mercoledì 3 Febbraio 2016

La nueva ley, que prohíbe a **Equitalia** hipotecar la **primera casa**, es del 2013 (1); sin embargo se puede aplicar también al pasado y, por lo tanto, a todos los procedimientos de ejecución que han empezado antes de la entrada en vigencia del renombrado **decreto del Fare**. Esta es la victoria de los contribuyentes marcada por la reciente sentencia del Tribunal Supremo (**Casación sentencia no. 19270 del 12.09.2014**). Resultado funcional: dar fin a todas las expropiaciones en curso iniciadas por Equitalia sobre la primera residencia.

La introducción del decreto *del Fare* ha representado una verdadera revolución para las ejecuciones forzosas fiscales.

Con la situación de crisis que está viviendo el país italiano y que no logra superar, las nuevas normas han impuesto una serie de limitaciones a **Equitalia** para la recuperación de los **créditos fiscales**: las prohibiciones van desde la detención de los autos utilizados para trabajar, la pignoración de la primera casa, hasta la prohibición de expropiar inmuebles (diferentes de la primera casa) por deudas inferiores a **120 mil euros**.

La innovación más importante se refiere exactamente a la **primera casa** dado que la ley establece que el agente responsable de la recaudación :

1. no puede empezar o continuar la expropiación del único inmueble que posee el deudor (excluidas las viviendas de lujo o de categorías catastrales A/8 y A19) con la condición que el inmueble sea utilizado como vivienda y que, el mismo deudor, resida allí habitualmente;
1. en los demás casos, Equitalia puede expropiar los inmuebles si la suma total del crédito por la que procede sobrepasa ciento veinte mil euros. En tal caso, se puede empezar la expropiación, si la hipoteca ha sido inscrita por lo menos seis meses antes del comienzo de la pignoración en tribunal.

Antes de ir a la parte más interesante de la decisión, el Tribunal efectúa una precisión importante. El **Decreto del Fare** solo impide Equitalia de empezar una expropiación sobre la primera casa. Sin embargo no evita:

-ni inscribir hipoteca sobre la primera casa (tenemos que aclarar que una hipoteca no es un acto de ejecución forzada, solo es una medida cautelar);

-ni intervenir con expropiaciones forzadas sobre la primera casa que ya fueron empezadas por terceros. Por eso, si un contribuyente tiene una deuda caducada con Equitalia, simultáneamente no ha pagado el préstamo al banco y la misma empieza una ejecución sobre la primera casa (por la cual ha concedido la financiación), el agente responsable de la recaudación puede encajarse en el procedimiento y tomar su cuota por los ingresos provenientes por la venta. Pero, si el contribuyente gana la causa explicando los motivos de la apelación, la expropiación ya empezada por la entidad de crédito no podrá seguir por Equitalia, que es el único acreedor que queda en el procedimiento.

Uno de los resultados más interesantes de la sentencia es el del Tribunal Supremo que, llegando a una conclusión diferente a la del **Ministerio de Economía**, ha afirmado que el Decreto *del Fare* se puede aplicar también a los procedimientos ya empezados por Equitalia antes que la nueva ley había entrado en vigor. Esto significa que todas las **subastas públicas, donde el acreedor es al mismo tiempo el agente responsable de la recaudación, tienen que ser extinguidas** (la definición técnica mas adecuada es: "*cesación de la materia en litigio*").

En conclusión, la razón de la sentencia es la siguiente: pues el Decreto del Fare no ha establecido, como suele, una disciplina transitoria para los procedimientos en curso, tiene que ser aplicado sobre cada acto de ejecución empezado después que la reforma haya entrado en vigor.

Esto significa que si el Tribunal no ha asignado y transferido el inmueble al mejor postor ya, cada actividad ejecutiva tiene que ser definitivamente interrumpida.

A todos lo que estaban haciendo las maletas: exultad! Regresamos a casa.

(Emmanuel Luciano)

(1) Art. 52, comma 1, lett. g) DL n. 69/2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 98 del 09.08.2013