



IL GESTORE IMMOBILIARE

Fondamenti Teorici

Franklin A. Díaz Lárez

CAPITOLO 1

IL GESTORE IMMOBILIARE. CONCETTI E GENERALITÀ

Il gestore immobiliare, è una persona, naturale o giuridica, che a nome proprio o esterno, compie una funzione d'intermediazione tra chi desidera effettuare affari legali con un bene immobile. Rispetto a questo concetto è necessario fare alcune precisazioni.

Per prima cosa, chiarificare che quando si dice che è una persona "naturale" o "giuridica", ci stiamo riferendo che può trattarsi di un individuo della specie umana considerato come tale, o di un'impresa. Tutti e due sono "persone" da un punto di vista legale e per conseguenza titolari di diritti e obbligazioni. Dei primi si dice che sono "persone naturali" e dei secondi "persone giuridiche".

Seconda cosa, l'espressione "a nome proprio o esterno" vuol dire che l'attuazione può essere seguita dal gestore per sé stesso, o come emissario o mandante di un altro o altra.

Quando diciamo che il gestore attua "a nome proprio", ci riferiamo al fatto che lo fa a titolo personale, cioè, senza rappresentare nessuno se non altro che sé stesso come persona, come individualità. Succede il contrario, quando diciamo che il gestore attua a nome esterno, caso nel quale le sue attuazioni si fanno "a nome" di una terza persona, naturale o giuridica.

Questo, che a prima vista sembra essere qualcosa di semplice, ha la sua importanza in funzione di determinare chi saranno le persone che rimarranno obbligate con l'intermediazione del gestore. Quando il gestore attua a nome proprio, è ovvio che è lui a impegnarsi individualmente. Invece, quando lo fa a nome di un altro (persona o impresa) è l'altro che è obbligato e non lui.

Cerchiamo di spiegare un po' di più questo punto.

Un obbligo è un trattamento giuridico, legale, che unisce una persona con l'altra. L'inquilino di un appartamento è obbligato con il suo proprietario a pagargli le quote dell'affitto, per rispettare le stipulazioni della comunità dei vicini, a mantenere giornalmente i servizi di cui il pagamento non si è assunto, a non deteriorare l'immobile che gli è stato consegnato per il suo proprio uso. Questi sono esempi di obblighi.

Altro esempio d'obbligo sarebbe nel caso del compratore di un immobile che chiede alla Banca un prestito per pagarlo. Rimane obbligato con la banca, per tutto il tempo stipulato nel contratto, a soddisfare nel tempo e in forma le quantità corrispondenti per l'ammortizzazione più gli interessi.

Esempio di un'obbligazione contratta per un gestore immobiliare sarebbe quella che avviene con il proprietario di un immobile nel cercargli un compratore o un inquilino con delle condizioni stabilite in precedenza. Il non compimento di questa obbligazione darebbe luogo al fatto che il proprietario possa esigere responsabilità al gestore.

Supponiamo che un proprietario conferisce il suo immobile a un gestore immobiliare attraverso un contratto, con l'esigenza che venga affittato solo a una coppia senza bambini e senza animali domestici e risulta che il gestore lo ignora lasciandolo affittare a una famiglia numerosa, con quattro bambini, due nonni, zii, cani, gatti e che inoltre gli lasciano l'immobile deteriorato quando se ne vanno alla fine del contratto.

Indipendentemente dalle responsabilità degli inquilini di fronte al proprietario dell'immobile, qui inoltre sorge una responsabilità da parte del gestore. Potrà essere imputato dal proprietario per mancato compimento del contratto e dovrà farsi fonte alle conseguenze e danni che derivano dal suo comportamento. Il non compimento del suo contratto ha prodotto un danno e secondo i diritti "colui che causa un danno a un altro è obbligato a ripararlo". Questo è un principio universale dei diritti.

Se in questo caso concreto, il gestore attuava a nome proprio, sarà lui personalmente che deve assumersi le conseguenze dei suoi atti. Inoltre, se il gestore ha attuato a nome di un terzo, sarà questo colui che assume le responsabilità della violazione dell'obbligo.

Chiarifichiamo adesso ciò come si deve intendere un “affare legale”.

Tale concetto si riferisce a un patto o accordo compiuto tra due o più parti, la cui finalità è quella di produrre conseguenze ed effetti legali.

Qualsiasi persona che non si ritrova influenzata da una limitazione legale, può compiere patti o accordi destinati a produrre effetti giuridici, o ciò che è lo stesso ma detto d'altra maniera, può contrattare. Esempio di persone limitate per contrattare sono tra gli altri i minorenni e coloro che soffrono di handicap mentale.

Un contratto è un accordo tra due parti destinato a produrre conseguenze legali. È una forma di creare legge, se si prende alla lettera ciò che si dice, il contratto è “legge tra le parti”. I contrattanti devono rispettare il contratto alla stessa maniera di come rispettano le leggi. Le clausole, o parti di un contratto, sono norme giuridiche di obbligato compimento da parte degli intervenienti. A condizione che tali disposizioni non contravvengano alle disposizioni della legge vigente. Non sarebbe valido un contratto di affitto nel quale si stipula, per dire un esempio, che una casa debba essere destinata esclusivamente alla vendita di droga, prostituzione o qualsiasi altra attività proibita dalla legge.

In ultimo, ciò è molto importante, chiarificare ciò che si deve intendere come “bene immobile”.

Per prima cosa definire cosa sono. Che è un bene?

Un bene è un oggetto o una cosa che ha una utilità e che è suscettibile ad essere valorizzato economicamente. Questo è il concetto.

Esistono una moltitudine di classificazioni dei beni. Quella che a noi ci interessa è quella che separa “mobili” e “immobili”.

Che sono i beni immobili?

Una nozione chiara ci spiega che sono quelli che non si possono spostare da un luogo ad un altro senza perdere la loro essenza, la loro sostanza.

Non ti puoi portare una casa da un luogo all'altro senza distruggerla (a meno che si tratti di una casa a rotaie, in questo caso lo è). Non puoi trasportare un terreno da un luogo a un altro. Non potrai cacciare via un appartamento da edificio per collocarlo in un altro. Inoltre si è soliti chiamare i beni immobili “beni radicati”, perché si considera che siano ben aderenti al suolo, legati al pavimento con una radice, come gli alberi.

E i beni mobili. . . che sono?

D'altra parte, si considera che sono beni “mobili” quelli che si possono spostare da un luogo all'altro senza che perdano la loro essenza.

Un televisore non smette di essere ciò che è perché lo trasporti dal negozio fino a casa, a meno che durante il percorso ti cada e si rompa.

Allora quali sono i beni immobili e quali sono i mobili?

Sono bene "immobili" le case, gli edifici, gli appartamenti, i terreni e le aziende agricole. D'altra parte, i beni "mobili" sono i mobili propriamente detti (divani, sedie, tavoli), gli elettrodomestici (televisori, ferri da stiro, radio, computer, ecc. . .), i letti, i comodini, le librerie ecc . . .

Si considerano anche beni mobili i veicoli a motore, le imbarcazioni di qualsiasi tipo (barche, motoscafi, yacht) le navi e aeronavi (aerei, jet privati, elicotteri ecc. . .). Questi si differenziano dal resto dei beni mobili per il loro elevato valore economico. Precisamente per questo, hanno un regime di registrazione non goduto da altro (immatricolazione per i veicoli, la registrazione di navi e aerei, la registrazione Marina Mercante imbarcazioni, etc.) Si dice che questi sono una sorta di "beni mobili registrabili." C'è da dire che ci sono anche determinati tipi di beni mobili che ancora non essendoli per la loro natura, le leggi li considerano immobili. Questo è il caso, per fare un esempio, dei beni mobili vincolati a una casa o appartamento, come la cucina incastonata o le installazioni elettriche o sanitarie, che sono considerati immobili per la loro destinazione. Qual è l'importanza di questa distinzione? L'elemento di maggior trascendenza in quanto alla considerazione di un bene come mobile o immobile, si radica in come si compie la comprovazione di chi sono i titolari dei diritti che sopra loro pesano in un momento determinato, cioè, chi sono i loro proprietari legittimi a utilizzarli.

In materia di bene immobili, si considera che il proprietario è quello che così appare come tale nel registro di proprietà immobiliare. Esiste un registro specifico dei diritti sui beni immobili.

In quanto ai beni mobili ci si riferisce e si considera loro proprietario quello che li detiene materialmente, con l'eccezione dei beni mobili registrabili che abbiamo segnalato in precedenza.

Non ci sarebbe da andare a nessun registro per sapere chi è il proprietario di un televisore, un telefono o una console, perché semplicemente e chiaramente tale registro non esiste.

Si dice che riguardo ai beni mobili, il possesso equivale al titolo. Cioè, il possessore è di diritto il titolare del bene, salvo prova contraria. Non si potrebbe considerare di diritto proprietario titolare del mio cellulare il ladro che me lo ha sottratto o la persona che se ne è indebitamente appropriata. Per questo si indica "salvo prova contraria".

Sui beni, qualsiasi essi siano, esistono "diritti". Cosa sono questi diritti?

I diritti sono entità astratte, creazioni della mente umana. Sono delle specie di “idee”. Non sono oggetti che si possono palpare o toccare, come una sedia o un bicchiere, bensì forme di apprezzamento della realtà. Come è ciò?

Cerchiamo di spiegarlo

Gli umani apprezziamo il mondo che ci circonda attraverso le idee, nozioni, che non sono altro che concetti. Ci sono concetti astratti e concetti concreti. Esempio di un concetto concreto sarebbe quello riguardo una sedia. Quando penso a una sedia senza guardarla, mi viene in mente la nozione di un oggetto di quattro pezzi di legno con una piattaforma per sedersi e stare dritti. Ciò è qualcosa di concreto. Ma quando penso a un diritto, non mi viene in mente un oggetto concreto, definibile, bensì “un’idea”, una nozione che posso concettualizzare solo attraverso determinate caratteristiche. Questo è un concetto astratto.

Non è la stesso il diritto in sé quel bene su cui si poggia. Sono due cose molto diverse. Una cosa è una casa e un’altra molto diversa il diritto di proprietà su di essa. È molto importante tenere presente questa differenza.

Cerchiamo di spiegarlo con un esempio.

Una persona compra un cellulare in un negozio. Se ne va con questo al supermercato e se lo dimentica lasciandolo in uno scaffale.

Domanda:

Dove è il telefono?

Risposta:

Nello scaffale.

Domanda:

Dove è il diritto di proprietà sul telefono?

Risposta:

Lo detiene l’acquirente smemorato.

Se una terza persona trova il telefono e se lo porta con sé a casa sua, non si porta con sé il diritto il suo diritto di proprietà, bensì il telefono, che non è lo stesso.

Eh. Com’è questa cosa?

E allora? Dove è il diritto? Forse è nella borsa dell’acquirente? Formerà parte del telefono? No. Nessuna delle risposte è corrette.

Il diritto di proprietà sul telefono è nella mente del compratore. È una sua idea. Ma non è una idea semplice e solo questo, bensì un modo di valutare la realtà tangibile. Un’idea alla quale le leggi attribuiscono validità e efficacia giuridica, in una certa forma, di esistenza propria.

Alcuni potranno dire che il diritto è nella fattura emessa dal venditore, ma non è certo e lo possiamo dimostrare. La fattura, o lo scontrino d'acquisto, sono solo la prova della esistenza del diritto, ma non del diritto stesso. Se fosse così, perdendo la fattura o lo scontrino si perderebbe il diritto e non è così.

Se all'acquirente gli si fuorvia la fattura o lo scontrino d'acquisto, l'unica cosa che deve fare è ritornare al negozio dove ha comprato il telefono e sollecitarne una copia. E se il negozio non la può dare perché ha chiuso o si è trasferito, potrà ricorrere ad altri tipi di prove per dimostrare l'esistenza del diritto, come quella dei testimoni per esempio.

Come si vede, i diritti sono entità astratte, come è stato detto al principio. Concezioni della mente umana alle quali le leggi riconoscono l'esistenza propria, autonoma, indipendente e che attribuiscono determinati tipi di poteri ai titolari.