

IMOLA IV Project 7th Seminar - online

Mortgage case study

The collateral principle

GN 5/2023 - GN 3485/2023 LRO Riva del Garda - Trento

Elena Prada - elena.prada@provincia.tn.it

Project Name: Interconnexion Model for
Land Registries (IMOLA) IV

Coordinator Contact: European Land
Registry Association (ELRA)

Grant Agreement Number: 101160423



ELRA
European Land Registry Association



Mortgage questionnaire - collateral principle - results

	A	B	C	D	E	F	G
1	Mortgage Questions	YES	NO	Not applicable	Svenska (Sverige)	Estonian (Estonia)	Finnish (Finland)
2							
3							
4	Is the mortgage classified as collateral under the applicable law?	7	3	0	No	No	No



Mortgage questionnaire - collateral principle - results

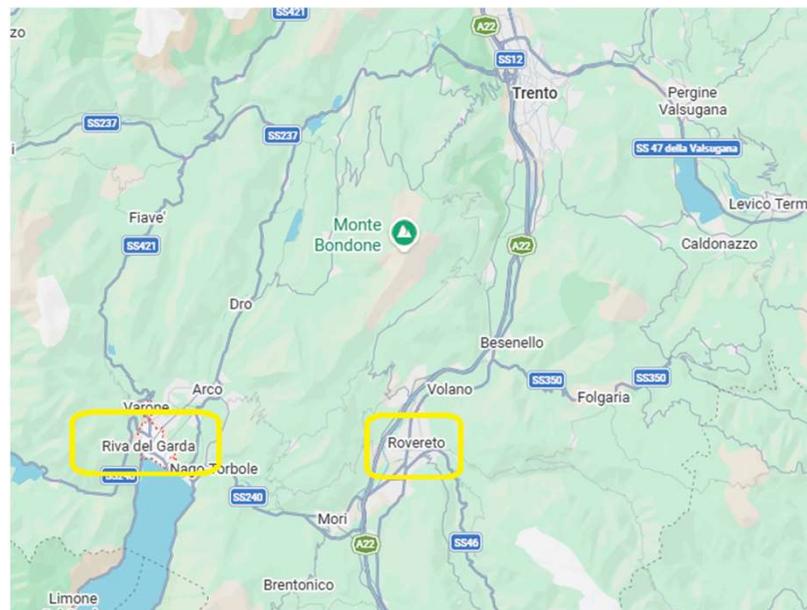
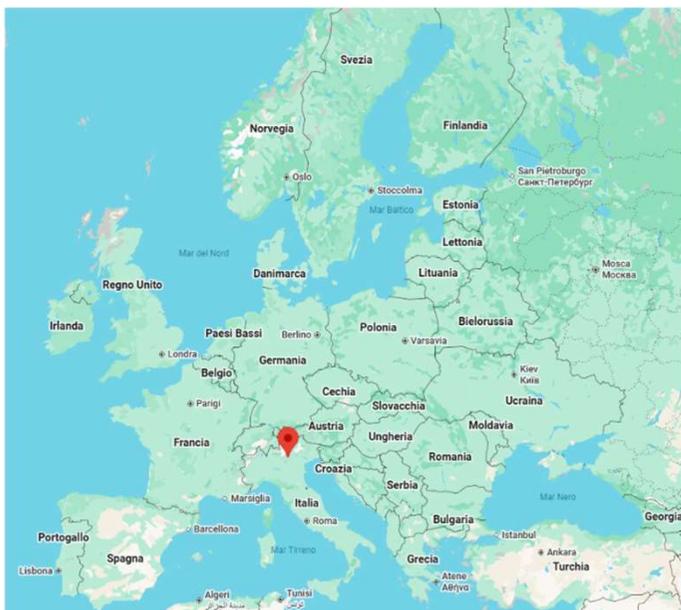
- 8 out of 11 CPs classify mortgages as collateral
- NO for Sweden, Estonia and Finland



- Concrete implications for land registry inscriptions
- Granting / rejection of land registry applications



Mortgage case study - Riva del Garda Office



- 2 LR decrees - REJECTION - GN 3422/2022 and GN 1500/2023 Riva del Garda - Land Registry Judge dott. Michele Cuccaro
- 2 appeals by the Notary
- 2 appeal decisions - GN 5/2023 and GN 3485/2023 - Rovereto Court in collegiate composition



Mortgage case study - Riva del Garda Office - GN 3422/2022

❖ Application submitted by the Notary

- mortgage inscription for a total amount of 280.000 Euro
- in favour of G. Funding LLC - California
- against D.D. December LLC - Nevada

} The same Legal Representative

❖ Annex title

- mortgage deed
- NO reference to the secured claim
- a simple creation of a mortgage
- no further details or specifications



Mortgage deed - GN 3422/2022 Riva del Garda

Foreword:

D... LLC declares, with reference to this deed, that the condition of reciprocity is fulfilled, in compliance with section 16 Italian civil code and with legal provisions in general.

After this foreword, which should be considered an agreement and an essential and substantial part of this deed,

D... LLC declares to create a mortgage for the amount of Euro 280,000 (two hundred eighty thousand) in favour of G... FUNDING LLC, head office in 1999 Avenue of the Stars Suite ..., Los Angeles, California (United States of America), business number ..., tax code number ...

... on the following immovable properties:

In Cadastral Municipality Cologna Gavazzo

District Riva

A) the full ownership title of the following immovable assets:

For the whole

Land Registry Record 860 (eight hundred sixty) II, Building Parcel 50 (fifty), material portion 5 (five), 8 (eight) and 10 (ten), included the common parts, as described in the Land Registry, to which the parties refer to in order to resolve any descriptive



Land registry decree - GN 3422/2022 - REJECTION

Rovereto, il 28/10/2022
Firmato digitalmente dal Giudice Tavolare Michele Cuccaro

G.N. 3422/2022

DECRETO TAVOLARE

Il Giudice Tavolare del Tribunale di Rovereto - Ufficio del Libro Fondiario di Riva del Garda, letta la domanda presentata il 04-10-2022

a favore di

G Funding Llc sede di Los Angeles - California 5 4

contro

D D Llc sede di Reno - Nevada 9 5

- nel caso di specie non vi è alcun riferimento al credito che si intende garantire né lo stesso risulta determinato nel suo ammontare considerato che l'intervolazione viene richiesta per un generico importo complessivo;

visto

- atto dd. 03.10.202

- lustrum del Conservatore;

- la legge tavolare ed in particolare l'art. 99;

rigetta

in C.C. Cologna Gavazzo

rilevato che

- secondo consolidata giurisprudenza il titolo costitutivo dell'ipoteca deve contenere, a pena di nullità, l'indicazione dei soggetti, della fonte e della prestazione che individuano il credito, in modo da assicurarne la originaria determinatezza (Cass. Civ. Sez. III Sent. 07/03/2017, n. 5630); ciò in ragione del principio di accessorietà dell'ipoteca, che ne denota la mancanza di autonomia rispetto all'obbligazione garantita (Cass. Civ. Sez. I, 06/11/2006, n. 23669);

- REJECTION
- The mortgage deed doesn't specify the secured claim

✓ Principle of accessoriness

✓ Lack of autonomy of the secured obligation



Appeal decision - Rovereto Court in collegiate composition - GN 5/2023- REJECTION

Decreto di rigetto n. cronol. 1/2023 del 02/01/2023
RG n. 2040/2022

N.R.G. 2040/2022 VG



IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. ... Presidente
Dott. ... Giudice Relatore
Dott. ... Giudice

Il reclamo è infondato e va, pertanto, respinto, mentre il decreto reclamato merita integrale conferma.

Il principio di accessorietà dell'ipoteca ha fondamento normativo nell'art. 2808 c.c. che lo definisce come diritto del creditore ad espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione e trova conferma in innumerevoli ulteriori norme codicistiche, tra le quali l'art. 2878 nr. 3 c.c. che stabilisce l'estinzione dell'ipoteca con l'estinguersi dell'obbligazione (ma cfr. anche gli artt. 2843, 2852, 2856 e 2858 c.c.). Deve, pertanto, ritenersi un dato immanente al diritto di ipoteca quale diritto di garanzia necessariamente legato ad un diritto di credito che si traduce, con riferimento alla concessione di ipoteca volontaria (art. 2821 c.c.), nella regola secondo la quale il relativo negozio è nullo, per difetto di causa (art. 1418, comma 2 c.c.), qualora non indichi con sufficiente precisione il credito a garanzia del quale viene costituita l'ipoteca come correttamente ritenuto nel decreto impugnato, non essendo ammesso nel nostro ordinamento un negozio di concessione di ipoteca astratto.

Alla stregua degli atti prodotti e, in particolare, dell'unico atto depositato al fine di ottenere l'intervolazione del diritto di ipoteca il credito a garanzia del quale l'ipoteca viene concessa non è in alcun modo individuato e neppure individuabile per relazione attraverso l'atto di compravendita, che non lo menziona in alcun modo e, pertanto, l'indicazione del titolo resta una mera allegazione del reclamante rimasta del tutto sformata di prova.

Si deve quindi concludere che l'atto di concessione di ipoteca sia nullo per difetto di causa, per effetto della omessa indicazione del credito garantito e, pertanto, il reclamo proposto va rigettato con conferma integrale del decreto reclamato.

Queste conclusioni non possono essere revocate in dubbio, come pretende il reclamante, dai precedenti depositati perché deve ritenersi precedenti errati, frutto evidentemente di una svista.

PQM

Respinge il reclamo e per l'effetto conferma integralmente il decreto tavolare reclamato.

the credit guaranteed by the mortgage is not indicated with sufficient precision

a deed of abstract mortgage is not admissible in our legal system

principle of accessoriness - normative basis in Article 2808 of the Civil Code

an inherent datum of the mortgage right as a right of guarantee necessarily linked to a right of credit

the mortgage deed is void, for lack of "causa" (the consideration of the deed / contract)



2nd application - Riva del Garda Office - GN 1500/2023

❖ 2nd Application submitted by the Notary

- the same mortgage inscription
- in favour of G. Funding LLC - California
- against D.D. December LLC - Nevada

} The same Legal Representative

❖ Annex title

- the same mortgage deed therefore
- still NO reference to the secured claimed
- a **NEW document**: an affidavit by the Legal Representative of the 2 companies involved - an AMERICAN citizen

↓

- in the affidavit, the Legal Representative identifies the credit to which the mortgage is linked (the price of a deed of sale of the immovable property)



2nd Land registry decree - GN 1500/2023 - REJECTION

Rovereto, il 03/08/2023
Firmato digitalmente dal Giudice Tavolare Michele Cuccaro

G.N. 1500/2023

DECRETO TAVOLARE

Il Giudice Tavolare del Tribunale di Rovereto - Ufficio del Libro Fondiario di Riva del Garda, letta la domanda presentata il 10-05-2023

a favore di

G Funding Llc sede di Los Angeles - California 9 4

contro

D D sede di Reno - Nevada 9

- **dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà dd. 02.05.2023;

- *lustrum* del Conservatore;

- la legge tavolare ed in particolare gli artt. 26, 95 e 99;

richiamato

- il proprio decreto *sub* G.N. 3422/2022 e la relativa decisione in sede di reclamo;

rigetta

in C.C. **Cologna Gavazzo - P.T. 860 II, p.ed. 50, pp.mm. 5, 8, 10**

- la domanda tendente ad ottenere l'intavolazione del diritto di ipoteca a favore di

C FUNDING LLC, con sede legale in Los Angeles, California, cf.

9 l, per l'importo complessivo di euro 280.000,00- dando luogo alla relativa

annotazione di reiezione.

- 2nd REJECTION
- The mortgage deed is still void for lack of *causa*

The affidavit is null as it is expressed by an American citizen



2nd appeal decision - Rovereto Court in collegiate composition - GN 3485/2023- REJECTION

Decreto di rigetto n. cronol. 1/2023 del 02/01/2023
RG n. 2040/2022

N.R.G. 2040/2022 VG



IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. ... Presidente
Dott. ... Giudice Relatore
Dott. ... Giudice

Nel reclamo tavolare iscritto al n. r. 2040/2022 VG omessa la

The nullity of the mortgage deed for the lack of *causa* is incapable of validation (pursuant to Art. 1418 Civil Code)

Pursuant to Art. 1423 Civil Code, it is expressly prohibited to validate a null deed for lack of *causa* through an affidavit

The affidavit itself is made in violation of art. 3 of Presidential Decree (DPR) nr. 445 of 2000

That act is null and void, having been executed by an American citizen

Ma, come correttamente osservato dal Giudice tavolare, la nullità dell'atto costitutivo dell'ipoteca, per difetto di causa, a norma dell'art. 1418, comma 2 c.c. non è in alcun modo sanabile, tanto meno con un atto di notorietà, peraltro privo di efficacia essendo stato eseguito da un cittadino statunitense e, dunque, in violazione dell'art. 3 DPR nr. 445 del 2000.

Poiché la pretesa di convalidare un atto nullo per difetto di causa, mediante una semplice dichiarazione sostitutiva di notorietà si configura come un atto espressamente vietato dalla legge, a norma dell'art. 1423 c.c., si deve disporre la trasmissione degli atti al collegio notarile di appartenenza, per quanto di sua competenza in ordine alla responsabilità disciplinare del notaio, ai sensi dell'art. 28 nr. 1 e 138, comma 2 legge notarile.

- Nullity of mortgage deed
- Nullity of the affidavit
- Professional disciplinary responsibility of the Notary
- Referral to the Notarial Council

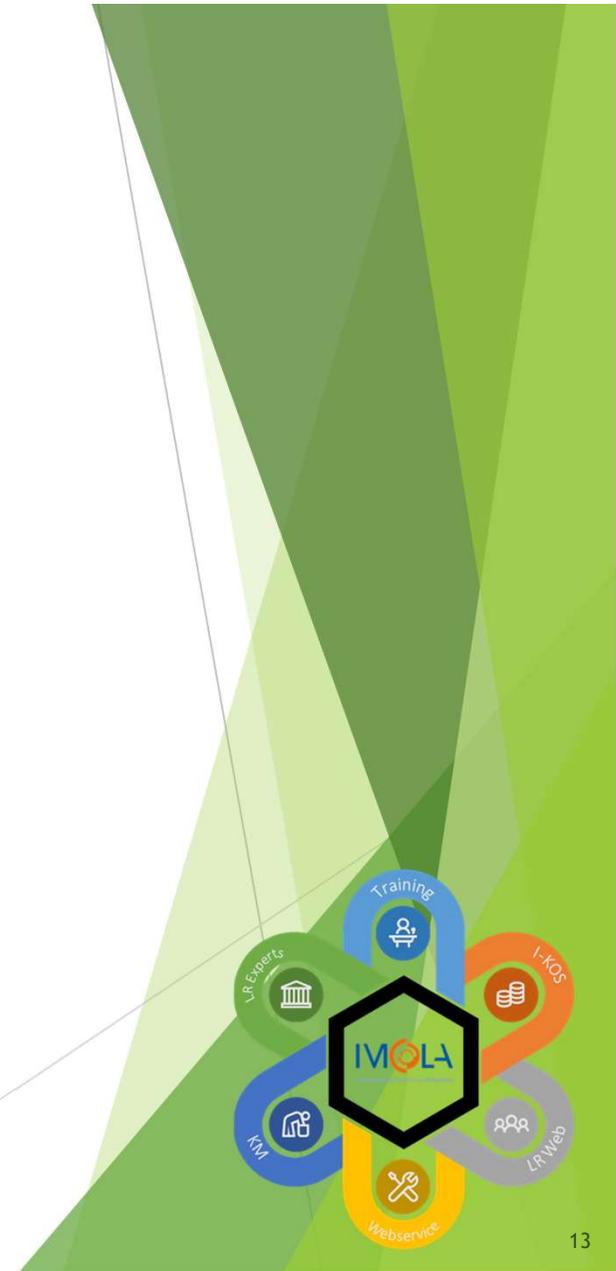


Conclusions

- ✓ Concrete **application** of a general principle: the accessory nature of mortgages
- ✓ Legal **implications**: the granting or rejection of a land registry application
- ✓ Systems upholding the "principle of accessoriness": a mortgage deed that fails to specify the underlying credit secured will result in the **rejection** of the application; consequently, no mortgage charge is created
- ✓ Systems where the "principle of accessoriness" does not apply: a similar mortgage deed may be deemed valid, leading to the **granting** of the application and the formal registration of the mortgage



Conclusions



The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of green, ranging from light lime to dark forest green. The shapes are primarily triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The central text is positioned in the white space between these green elements.

Thank you for your
attention

elena.prada@provincia.tn.it