

non coincide questa volta (a differenza dell'ipotesi di usucapione ordinaria ex art. 1158) con il ventennio di prescrizione per non uso dei diritti reali di godimento, cosicché il titolare di uno di questi diritti potrebbe non usarlo per soli dieci anni e vedersene privato da chi, usucapendo la proprietà, potrebbe invocare la c.d. *usucapio libertatis* [infra par. 11].

Il problema sussiste e la dottrina è divisa sulla soluzione da dare ma la soluzione positiva sembra preferibile quante volte il possessore si comporti come pieno proprietario in buona fede ignorando dunque l'esistenza di diritti altrui ciò che, ad esempio, non sembrerebbe possibile in caso di servitù apparenti. Il carattere originario dell'acquisto non sembra ammettere altra soluzione, né, in senso contrario, vale obiettare che coelemento della fattispecie acquisitiva è un titolo, atto di per sé a determinare un acquisto a titolo derivativo: è evidente infatti che il titolo nel contesto dell'usucapione abbreviata perde questa sua caratteristica ed è considerato alla stregua di un fatto giuridico (come il possesso di buona fede e il trascorrere del tempo) cosicché le regole proprie dell'acquisto derivativo non possono in alcun modo venire in questione.

D'altra parte in tal senso si esprime l'art. 1153 e non si vede per quale motivo dovrebbe teorizzarsi una diversa disciplina dell'acquisto sol perché i beni non sono mobili. Il titolo, in conclusione, avrà una precisa funzione da svolgere da questo punto di vista (solo) in quanto potrà impedire l'*usucapio libertatis* se da esso risultino diritti altrui sulla cosa, in analogia con quanto detta l'art. 1153².

4. *La trascrizione e la sua funzione tipica.* La trascrizione assolve a funzioni diverse, ma la funzione sua tipica è quella di dirimere i conflitti fra più aventi causa dallo stesso autore (o dante causa). In sostanza in materia di beni immobili e di mobili registrati la trascrizione assolve di regola alla stessa funzione assolta dal possesso di buona fede nell'ipotesi prevista dall'art. 1155 per i beni mobili.

Non è però, in questo caso, necessaria alcuna indagine psicologica perché la buona o mala fede di chi trascrive è del tutto irrilevante e ciò che conta sono solamente i tempi della trascrizione. La mala fede potrà, se del caso, rilevare ai fini del risarcimento del danno ex art. 2043 [XL. 2 b].

Secondo l'art. 2643 si trascrivono gli atti che trasferiscono la proprietà; costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto, di superficie, di enfiteusi; costituiscono o modificano la servitù, l'uso e l'abitazione (non è previsto il trasferimento perché la servitù si trasferisce solo trasferendo la proprietà del fondo, mentre l'uso e l'abitazione sono diritti personali e quindi intrasferibili); pongono in comunione il diritto di proprietà, di usufrutto, di superficie, di enfiteusi. Sono trascrivibili, con efficacia, peraltro, provvisoria, anche i contratti preliminari relativi a tali atti (art. 2645 bis¹⁻³) [XLVI. 2].

Irrilevanza
della
buona fede

Ambito

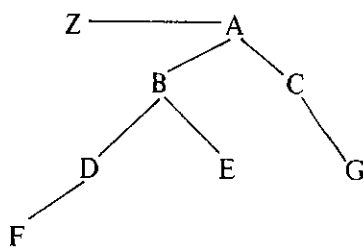
Ma ad essi si aggiungono anche altri atti, volontari, forzosi ovvero di carattere giurisdizionale, per lo più attinenti a diritti reali immobiliari (ovvero a diritti personali di godimento se ultranovennali). Essi sono elencati dall'art. 2643 ai nn. 5 ss. a cui può senz'altro rinviarsi, notando che, come già osservato, i diritti di obbligazione, con la riferita eccezione del preliminare, non sono previsti. Solo le obbligazioni reali [XVIII.6] infatti seguono il regime della trascrizione se aventi ad oggetto beni non mobili. E così del tutto irrilevante sarebbe, ad esempio, la trascrizione di una servitù irregolare ovvero di un contratto di opzione o di un patto di prelazione [XLVI. 3-4].

Gli atti suddetti non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione o iscrizione non può avere effetto, contro colui che ha trascritto, alcuna (successiva) trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore (art. 2644¹⁻²).

Iscrizione

Come si vede la trascrizione è prevista accanto all'iscrizione che, pur avendo gli stessi meccanismi operativi (infatti si parla sempre, nelle norme, di trascrizione accanto all'iscrizione), ha natura e funzioni del tutto diverse. L'iscrizione infatti ha efficacia costitutiva nel senso che il diritto nasce solo se tale formalità è osservata. Con l'iscrizione nasce ad esempio il diritto di ipoteca [XXXVII. 5].

Lo schema del meccanismo è dunque elementare, ma è bene tracciare un esempio grafico complesso, che permetta in seguito di illustrare anche altre regole proprie della trascrizione.



L'art. 2644, pertanto, fissa questa regola: se A ad esempio vende prima a B e poi a C questi, in deroga al principio *prior in tempore potior in iure*, prevarrà su B se trascriverà per primo contro A il proprio titolo di acquisto (contratto di compravendita).

È opportuno fissare ora alcuni principi propri della trascrizione, già in parte anticipati.

1) La trascrizione di regola non ha efficacia costitutiva ma solamente dichiarativa. Ciò significa che l'atto è perfettamente valido ed efficace tra le

parti e la trascrizione nulla aggiunge, né è indispensabile da questo punto di vista. Il discorso è diverso per quanto riguarda i terzi: al fine di rendere loro opponibile l'atto è necessario procedere alla trascrizione che, dunque, non è un obbligo (ad onta dell'uso del verbo «dovere» di cui all'art. 2643) così come è ad esempio la forma scritta nei casi previsti dall'art. 1350, ma un semplice *onere* che le parti (e soprattutto l'acquirente) dovranno adempiere per un interesse proprio che è appunto quello di poter opporre ai terzi l'acquisto. Di qui la funzione meramente dichiarativa della trascrizione.

Va peraltro segnalato che, ferma restando tale funzione, il notaio o il pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'*obbligo* di curare che questa venga eseguita nel più breve termine possibile e comunque non oltre trenta giorni (ma le leggi speciali dispongono anche termini assai più brevi), pena il risarcimento del danno nei confronti del soggetto interessato e il pagamento di una pena pecuniaria (art. 2671). Egual obbligo ha il cancelliere per quanto attiene alla trascrizione delle sentenze, nei casi in cui la legge prescrive tale formalità (artt. 2643 n. 14-2651-2652-2653) (art. 14¹, d.P.R. 635/1972, su cui Corte cost. 147/1985). L'obbligo è posto al fine di favorire la pubblicità dei trasferimenti non mobiliari e la completezza dei relativi registri anche per quanto riguarda l'osservanza del principio di continuità delle trascrizioni, di cui si dirà tra breve. Atteso infatti che per le parti la trascrizione è solo un onere non vi è, sotto questo aspetto, la certezza che l'atto di trasferimento sarà trascritto. Sancito l'obbligo suddetto, possono invece sfuggire alla trascrizione solo i trasferimenti realizzati per scrittura privata non autenticata.

Solo eccezionalmente la trascrizione ha funzione costitutiva essendo indispensabile quale coelemento perfezionativo della fattispecie e dunque acquisitivo del diritto. Un caso è già stato segnalato: la trascrizione del titolo è indispensabile per potersi avvalere della usucapione abbreviata. Un altro caso è quello previsto dall'art. 534³ con riguardo agli acquisti dall'erede apparente [XXX. 2].

2) *La trascrizione non ha funzione sanante di eventuali vizi dell'atto.* È regola precisa di tutti gli acquisti *a non domino* che il titolo di acquisto deve essere perfettamente valido ed efficace (cioè *idoneo*) e solo presentare il vizio relativo alla legittimazione a disporre. Lo stesso è a dirsi in caso di trascrizione: il conflitto tra un avente causa che abbia trascritto *dopo* il proprio atto pienamente *valido* e l'altro avente causa che abbia trascritto *prima* il proprio atto *invalido*, si risolve sempre in favore del primo.

Solo eccezionalmente la trascrizione può avere la funzione di rendere inopponibile, in concorso con altri requisiti, il vizio dell'atto. Si parla in questi casi, ma impropriamente, di pubblicità sanante: in realtà l'atto in-

valido rimane tale tra le parti, ma il vizio dell'atto non è opponibile ai terzi subacquirenti, come nel caso di nullità e annullamento [LIII. 2 - 3].

3) *La trascrizione risolve solo conflitti tra acquirenti per atto tra vivi.* Per quanto sarà, infatti, a suo tempo chiarito con riguardo agli acquisti *mortis causa* i conflitti tra acquirenti *inter vivos* e acquirenti *mortis causa* dallo stesso autore (per loro natura entrambi derivativi) non si risolvono con il criterio della priorità della trascrizione ma con criteri diversi, di diritto sostanziale e successorio [XXX. 1]. La trascrizione degli acquisti *mortis causa*, dunque, non assolve mai ad una funzione dichiarativa ma assolve di regola (art. 2650) alla funzione di assicurare la continuità delle trascrizioni ed eccezionalmente a quella costitutiva già segnalata (acquisti dall'erede apparente).

4) *La trascrizione non risolve i conflitti tra acquirenti a titolo derivativo e acquirenti a titolo originario.* Poiché è necessario acquistare dal comune autore, non è concepibile un conflitto tra avente causa a titolo derivativo e acquirenti a titolo originario per usucapione (si tralasciano gli altri modi di acquisto, in quanto di modestissima rilevanza pratica). Il conflitto in questi casi si risolverà in base alle regole proprie dell'usucapione, a seconda cioè che essa fosse già maturata contro il dante causa dell'acquirente a titolo derivativo, il quale diviene così un vero e proprio acquirente *a non domino*, capace solo di iniziare ad usucapire a sua volta (se ha conseguito il possesso) magari mediante usucapione abbreviata, avendo trascritto il titolo d'acquisto.

Trascrizione
sentenze
acquisti a
titolo originario

Non deve trarre in inganno il fatto che l'art. 2651 prevede la trascrizione delle sentenze da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione il diritto di proprietà o un diritto reale di godimento.

Pubblicità
notizia

Questa trascrizione è disposta solo a fini di *pubblicità notizia*. La sentenza infatti non fa che *accertare* una data situazione già compiutamente realizzatasi *in fatto* a prescindere da qualsivoglia dichiarazione di volontà che possa o debba essere stata resa pubblica: si è visto che la pubblicità del possesso consiste in *comportamenti* e non già in *dichiarazioni*.

Senza dubbio ciò costituisce una grave lacuna nel sistema della trascrizione perché l'aspirante acquirente che voglia essere certo di acquistare bene non potrà affidarsi solo al sistema della trascrizione, ma o alla correttezza di colui che è disposto a vendere (il quale ben saprà se è stata emessa una sentenza essendo stato parte necessaria nel procedimento), ovvero al puro caso se un giudizio per il riconoscimento della intervenuta usucapione non sia stato ancora iniziato, come pure è possibile non avendo, come detto, esso altra funzione se non quella di accertare uno stato di fatto già determinatosi.

C'è comunque da dire che difficilmente chi offre in vendita un bene ignora l'esistenza di un'intervenuta usucapione, almeno se essa concerne

addirittura la proprietà piena del bene. Ma si può anche pensare all'acquisto per usucapione di una servitù su un fondo rustico più o meno abbandonato o non controllato perché concesso in affitto.

In questo contesto è bene segnalare che l'art. 2653 n. 5 prevede la trascrivibilità di atti e domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. Tale interruzione, peraltro, ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore (destinatario dell'atto o convenuto con la domanda giudiziale) in base ad un atto trascritto o iscritto, solo dalla data della trascrizione dell'atto interruttivo o della domanda [*infra* par. 7].

Atti
interruttivi

5) *La trascrizione risolve solo conflitti tra acquirenti dal comune autore.* Poiché dunque si deve avere riguardo ai conflitti tra più aventi causa *inter vivos* dallo stesso autore, nell'esempio fatto il conflitto, ad esempio, tra F e G non si risolve con la priorità delle trascrizioni dei rispettivi acquisti da D e da C, perché si dovrà risalire fino al comune autore che, nel caso di specie, è A: quindi il conflitto si risolverà in base alla priorità della trascrizione dell'acquisto di B o di C nei confronti di A. Parimenti se il conflitto è tra F e E, esso si risolverà avuto riguardo alla priorità della trascrizione dell'acquisto di D rispetto a quello di E nei confronti di B, irrilevante essendo, da questo punto di vista, che F abbia trascritto dopo E o non abbia trascritto affatto: F infatti deve solo temere gli aventi causa da D, suo dante causa, e per questo, in ogni caso, farà bene ad eseguire celermente la trascrizione del proprio acquisto.

5. *Il principio della continuità delle trascrizioni.* Dall'esempio ora fatto si desume che in realtà il sistema della trascrizione è basato su una sorta di *catena*, nel senso che al fine di stabilire chi prevalga tra più acquirenti in conflitto tra di loro è necessario poter sempre risalire la «catena» fino a giungere al comune autore.

La spiegazione di questo inevitabile meccanismo è nel fatto che il nostro sistema di pubblicità degli acquisti immobiliari è organizzato su *base personale* e non reale. Ciò significa che i registri immobiliari non sono impostati sui beni ma sulle persone. Ogni pagina non riporta dunque l'indicazione del bene con tutti i successivi trasferimenti di proprietà o costituzioni di diritti reali o comunque con tutte le successive vicende indotte dagli atti e sentenze di cui all'art. 2643, ma piuttosto le varie trascrizioni o iscrizioni effettuate nei confronti dei vari soggetti. Se gli atti trascritti saranno stati di acquisto del diritto la trascrizione sarà avvenuta *a favore*, nel caso di perdita del diritto la trascrizione sarà avvenuta *contro* (del modo di consultare i vari registri si dirà oltre [*infra* par. 8]).

Base
personale

Pertanto se F vuole acquistare da D e desidera sapere se D è realmente pieno proprietario per acquisto a titolo derivativo (per gli acquisti a titolo originario si è detto che il sistema non funziona), dovrà innanzi tutto ve-

rificare che non sia stato trascritto *contro* D ad opera di terzi alcun acquisto di diritti incompatibili con quello che egli intende acquistare: tale sarebbe ovviamente l'acquisto della proprietà, ma anche l'acquisto di un usufrutto se D ha offerto ad F la vendita della proprietà piena; non sarebbe invece incompatibile l'acquisto ad opera di F dell'usufrutto con la avvenuta trascrizione *contro* D di una servitù di passaggio, sempre che F non intenda acquistare il godimento del fondo libero da pesi; così come F troverebbe trascritto il diritto di usufrutto contro D (sempreché l'acquirente sia stato diligente) qualora D abbia offerto in vendita la nuda proprietà. Naturalmente oltre a trascrizioni, F potrebbe anche trovare *iscrizioni* ipotecarie *contro* D che sono sempre pregiudizievoli. D potrebbe infatti aver offerto in vendita una casa tacendo che su di essa grava una ipoteca. Tutto normale invece se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un mutuo cioè di un prestito, erogato ad esempio da una banca, che F si accollerà in sede di compravendita a titolo di pagamento prezzo (in sostanza il prezzo della casa è 100 ma c'è un debito di D verso la banca garantito da ipoteca per 50: F paga 50 a D ed assume su di sé l'obbligo di pagare il debito di 50 alla banca, dopodiché, estinto il debito, l'ipoteca sarà cancellata. Naturalmente egli potrà anche versare la somma in unica soluzione e contestualmente operare la cancellazione).

Fatta questa prima indagine, F dovrà poi risalire all'acquisto di D da B e verificare che esso sia stato trascritto *a favore* di D e *contro* B tempestivamente e quindi *prima* di ogni e qualsiasi eventuale altra trascrizione o iscrizione pregiudizievole, che sia cioè incompatibile con il diritto acquistato da D. Dopodiché F dovrà risalire ancora all'acquisto di B da A. Se A è il primo proprietario del bene (ad esempio il costruttore della casa) l'indagine si fermerà perché vi sarà stato un acquisto a titolo originario. Ma se A avesse a sua volta acquistato il bene a titolo derivativo si continuerà a risalire fino a quando non sarà maturato il periodo utile ad usucapire, perché allora di nuovo intervenendo un acquisto a titolo originario la funzione della trascrizione cesserà.

Naturalmente sarà bene considerare un periodo di venti anni e non già di soli dieci anni, perché per l'usucapione abbreviata si è visto essere necessario il requisito della buona fede che non è detto abbia caratterizzato il possesso di tutti i precedenti danti causa. Va da sé che anche questa indagine non dà certezza, se nel frattempo è maturato un acquisto a titolo originario da parte di un terzo, che non compare in nessun modo nella serie di trascrizioni, né *a favore*, né *contro*, salvo l'ipotesi (fortunata) che sia stata trascritta ex art. 2651 la sentenza relativa.

Il sistema come si vede è alquanto macchinoso ed esso entra in crisi ogniqualvolta anche un solo acquisto non sia stato trascritto interrompendosi così la catena, come pure è possibile dal momento che, come detto, la trascrizione è un onere e non un obbligo. A questo inconve-

niente tenta di ovviare l'art. 2650 che detta una regola che può apparire oscura ma è chiarissima se applicata in concreto.

Si consideri il conflitto esistente tra D ed E, entrambi aventi causa da B. Secondo la regola di cui all'art. 2644, D prevale su E se ha trascritto per primo il proprio acquisto da B. Si ipotizzi però che B non abbia a suo tempo e a sua volta trascritto il proprio acquisto da A. In tal caso, in base all'art. 2650¹, le trascrizioni a carico dell'acquirente (cioè a favore di D e contro B) non producono effetto (cioè D non se ne potrà avvalere) se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto (di B da A). Poiché la trascrizione può essere curata da qualsiasi interessato e non solo dalle parti ed avvantaggia tutti gli altri interessati (art. 2666), D potrà opporre ad E la priorità della propria trascrizione (cioè se ne potrà avvalere) solo dopo aver curato egli stesso la trascrizione dell'acquisto di B da A. Questa trascrizione dovrà essere eseguita anche se tale acquisto è avvenuto *mortis causa*, perché anche in tal caso c'è acquisto a titolo derivativo, che deve figurare ai fini della continuità della catena dei successivi trasferimenti, pur se, come si è detto, la trascrizione di tali acquisti non ha alcun valore ai fini dell'art. 2644, risolvendosi i possibili conflitti tra acquirenti *mortis causa* ovvero tra un acquirente *mortis causa* ed uno *inter vivos* secondo i principi del diritto successorio e non secondo quelli della trascrizione con efficacia dichiarativa [XXX].

Il secondo comma dell'art. 2650 puntualmente statuisce, dunque, che quando l'atto anteriore di acquisto (di B da A) è stato trascritto (poniamo il 17 settembre 1984), le trascrizioni dei successivi acquisti o le iscrizioni successive producono effetto secondo il loro ordine rispettivo (c.d. *effetto di prenotazione*) e così D (che poniamo ha trascritto il proprio acquisto da B il 7 settembre 1984) prevarrà su E (che ha trascritto invece l'acquisto da B solo il 12 settembre 1984).

Effetto di
prenotazione

Ma, prosegue la norma, è fatto salvo il disposto dell'art. 2644. Ciò significa che quando D va a curare la trascrizione dell'acquisto di B da A il 17 settembre 1984 potrebbe trovare un acquisto di C trascritto *contro* A magari in data 15 settembre 1984 e questa trascrizione prevarrebbe rispetto a quella operata da D contro B, il 7 settembre 1984 perché, come è stato già chiarito, la regola fondamentale dell'art. 2644 si applica agli acquisti dallo stesso autore che, nel caso di specie, è A. Cosicché il conflitto tra D e C si risolverà in base alla priorità della trascrizione dei rispettivi acquisti di B e C contro A.

Se dunque dal comune autore originano due catene successive (nel nostro caso quella discendente da B e quella discendente da C) i conflitti tra acquirenti appartenenti a catene diverse (appunto nel nostro caso C - o anche G - e D) si risolvono, secondo quanto è stato del resto già chiarito, avuto riguardo a chi tra i due aventi causa dal comune autore ha trascritto per primo, perché tale trascrizione mette fuori gioco non solo l'altro

avente causa ma anche tutti i successivi aventi causa da costui. Se invece i conflitti sono all'interno della stessa catena (ad esempio tra D ed E) il comune autore apparterrà evidentemente anch'egli alla stessa catena e non si dovrà così risalire nel tempo per stabilire chi prevale, sempre che per il resto tutto sia in regola nel precedente ventennio.

Intavolazione

Nel nostro ordinamento giuridico vige peraltro anche un sistema su base reale e non personale, il c.d. *sistema tavolare*, nelle provincie del Trentino-Alto Adige. Il sistema tavolare è infatti quello di tipo austriaco e fu applicato, con conseguente impianto dei libri fondiari, anche nei territori austriaci anteriormente alla prima guerra mondiale. Successivamente esso è stato mantenuto in vigore non solo per la difficoltà di creare *ex novo* un impianto su base personale ma anche perché, obiettivamente, il sistema tavolare è più facile e sicuro. In sostanza ogni bene immobile ha una pagina dei registri dove sono iscritti tutti gli atti riguardanti la circolazione dei diritti relativi a quel bene.

Base reale

Con questo sistema, dunque, che vale solo per gli atti *inter vivos* e non per quelli *mortis causa*, non è sufficiente raggiungere l'accordo per trasferire la proprietà o altro diritto reale, perché l'accordo costituisce solo titolo per ottenere l'intavolazione, cioè a dire l'iscrizione della proprietà stessa (o di altro diritto reale) a proprio nome.

Come si vede si tratta di un sistema di pubblicità costitutiva del tutto diverso ed anzi opposto al nostro (la trascrizione rende opponibile ai terzi gli effetti già prodotti dall'atto mentre l'intavolazione è necessaria per produrre gli effetti anche *inter partes*), che garantisce maggiore certezza ed è anche di più facile consultazione ma presuppone l'esistenza di un sistema tendenzialmente perfetto di ricognizione dei beni immobili, che in Italia non esiste.

Catasto

In Italia esiste un *catasto* che svolge però una funzione fiscale e nulla ha a che vedere con la trascrizione e con la circolazione dei diritti su beni immobili.

Come è noto esistono due diversi catasti: quello *fondario* per i terreni e quello *edilizio* per i fabbricati. In essi dovrebbero figurare tutti i terreni e tutti i fabbricati esistenti con la rispettiva destinazione, ma in realtà si è lungi dall'aver censito tutte le proprietà ed anche quelle censite assai spesso si sono con il tempo modificate (si pensi, tra l'altro, a tutti i terreni che da agricoli sono divenuti edificabili ovvero ai tanti c.d. casali contadini che sono divenuti in realtà stupende dimore o ancora alle sopraelevazioni o ristrutturazioni ovvero alle modificazioni profonde impresse alle destinazioni agricole ed ai successivi tipi di coltivazione). In genere infatti si cerca di sfuggire al censimento o alla rettificazione catastale perché in base a questi dati vengono poi pretese le imposte sui redditi immobiliari, avendo ogni bene un suo valore catastale che viene continuamente aggiornato mediante coefficienti di moltiplicazione. Questa carenza e lacunosità

impe
reale
mazi
mez:

6. L
zion
a vo
caus
suba

S
cosic
lere
dom
dom
sferi
del
l'uo
tenz
svol

S
dani
così
iuri
dall
blig
con
bile
il pr
la d
l'att

mer
scis
e di
ope
] vale

acq
buc

dor

impedisce di utilizzare il catasto come struttura per un sistema a base reale di circolazione dei beni, senza contare che, in ogni caso, la trasformazione dell'attuale sistema personale richiederebbe tempi e soprattutto mezzi assai poderosi.

6. *La trascrizione delle domande giudiziali.* L'art. 2652 prevede la trascrizione di talune domande giudiziali. Anche in tal caso la priorità è criterio, *a volte però non esclusivo*, per risolvere possibili controversie tra un dante causa e un acquirente dal proprio avente causa, tecnicamente denominato *subacquirente*.

Priorità
trascrizione
domanda

Si è detto che la trascrizione non sana in alcun modo i vizi dell'atto, cosicché pur essendo essa stata eseguita è sempre possibile alle parti far valere in giudizio vizi originari o sopravvenuti. La sentenza che accoglie la domanda pone quindi nel nulla l'atto, ma se prima della trascrizione della domanda il diritto oggetto di uno degli atti di cui all'art. 2643 è stato trasferito e l'atto è stato tempestivamente trascritto, il conseguente acquisto del terzo, in presenza a volte di ulteriori condizioni, è fatto salvo. All'uopo deve pertanto aversi riguardo al momento non già in cui la sentenza è definitiva, ma in cui si cura la trascrizione della domanda, che svolge così una funzione di *prenotazione* degli effetti della sentenza.

Effetto di
prenotazione

Si tratta in buona sostanza di una eccezione alla regola *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, tipica dell'acquisto a titolo derivativo, così come l'art. 2644 fa eccezione all'altra regola fondamentale *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*. E così, ad esempio, nel caso previsto dall'art. 2652 n. 1, se Z vende ad A il quale si rende inadempiente all'obbligo di pagare il prezzo che era stato rateizzato, è possibile che Z agisca con l'azione di risoluzione per la restituzione del bene. Ma è anche possibile che nel frattempo A abbia a sua volta venduto a B. Ebbene B fa salvo il proprio acquisto nonostante che il contratto tra Z ed A venga risolto, se la domanda di risoluzione è stata trascritta *dopo* che egli ha trascritto l'atto di acquisto stesso.

Questa regola è applicata anche in caso di risoluzione per inadempimento del *modus* testamentario [XXVIII. 4] o donativo [XXXI. 1]; di rescissione del contratto [LIV. 4]; di revocazione delle donazioni [XXXI. 1] e di revoca da parte dei creditori del chiamato della rinuncia all'eredità operata da costui [XXV. 11].

La priorità della trascrizione unita alla buona fede del subacquirente vale poi in caso di domanda di simulazione (art. 2652 n. 4) [LII. 5].

Buona fede

In caso di azione revocatoria il subacquirente, per far salvo il proprio acquisto, oltre ad avere trascritto per primo, dovrà aver acquistato in buona fede e a titolo oneroso (art. 2652 n. 5) [XXXVIII. 4].

Buona fede
e titolo
oneroso

L'art. 2652 nn. 6-7-8 e 9 prevede poi altre ipotesi di trascrizione della domanda giudiziale. A parte quella di cui al n. 9 che riguarda materia pro-

Ulteriori
condizioni

cessualistica, si dirà a suo tempo di quella in materia di nullità e annullabilità [LIII. 2-3], di contestazione di acquisto *mortis causa* [XXV. 10-XXX. 2] e di riduzione di disposizioni testamentarie e donazioni lesive [XXVI. 3], ipotesi queste che prevedono ulteriori condizioni.

Conflitto
tra aventi
causa

L'art. 2652 nn. 2 e 3 risolve invece un conflitto tra aventi causa dallo stesso autore, cosicché è sufficiente la priorità della trascrizione. Nel primo caso la sentenza (costitutiva) tiene luogo di un contratto non concluso (art. 2932) [XLVI. 2]; nel secondo caso la sentenza accerta l'autenticità delle sottoscrizioni di un contratto di cui all'art. 2643, concluso per scrittura privata non autenticata, al fine di permetterne la trascrizione sul piano formale (art. 2657) [XLVI. 3 - XLVIII. 6 - L. 3].

7. *Altre funzioni della trascrizione.* Oltre a quelle fino ad ora esaminate, la trascrizione svolge anche altre funzioni.

Perpetuatio
iuri-
sdictionis

Innanzitutto può segnalarsi che ogniquale volta si agisce in rivendica o a tutela di diritti reali di godimento ovvero per la devoluzione del fondo enfiteutico si rischia di ottenere una sentenza che se è eseguibile contro il convenuto, non è eseguibile contro chi abbia da costui acquistato o nelle more del giudizio o anche prima, pur se non abbia trascritto il proprio acquisto, in tal modo impedendo al rivendicante di venirne a conoscenza.

Al fine di evitare il pericolo di dover iniziare un nuovo procedimento l'art. 2653 n. 1 e 2 dispone quel che tecnicamente è denominato l'effetto di *perpetuatio iurisdictionis*: trascritta la domanda giudiziale, è opponibile la sentenza a tutti coloro che non hanno trascritto o hanno trascritto il loro acquisto successivamente, pur se esso sia di data anteriore.

Atti
di divisione

L'art. 2646 prevede poi la trascrizione delle divisioni e degli atti di opposizione dei creditori o degli aventi causa ex art. 1113. La divisione va trascritta per il principio della continuità: è evidente che se un partecipante aliena un bene della comunione sia prima della divisione (sempre che poi il bene rientri nella sua porzione) sia dopo, non si saprebbe contro chi trascrivere se non risultasse l'assegnazione.

La trascrizione della divisione, inoltre, serve anche a rendere impossibile una impugnativa da parte di creditori o di aventi causa dal partecipante che non abbiano trascritto in precedenza un proprio atto di opposizione ai sensi dell'art. 1113. Anche in questo caso si dirime una potenziale controversia ma si è del tutto al di fuori dell'efficacia dichiarativa di cui all'art. 2644 [XIX. 2].

Vincolo di
indisponibilità

Altre volte la trascrizione ha la funzione di rendere opponibile ai terzi un vincolo di indisponibilità del diritto sul bene immobile (o mobile registrato).

Cessione
dei beni
ai creditori

Così in caso di cessione dei beni ai creditori [LXIX. 2] l'art. 2649 dispone che non hanno effetto, rispetto ai creditori cessionari, le trascrizioni o iscrizioni di diritti acquistati da terzi verso il debitore (il quale, ad

esempio, può aver venduto i beni o iscritto su di essi ipoteca, atteso che dei beni egli resta titolare pur dopo l'avvenuta cessione [LXIX. 2]) se eseguite dopo che la cessione (ovviamente se essa comprende beni immobili o mobili registrati) è stata trascritta.

Dalla trascrizione della dichiarazione di rilascio dei beni dell'eredità ai creditori ereditari e ai legatari da parte dell'erede che ha accettato con beneficio di inventario, discende poi un analogo effetto di inopponibilità degli atti di disposizione dell'erede beneficiato trascritti in data successiva (art. 507) [XXV. 8].

Eredità
beneficiata

Lo stesso è a dirsi in caso di trascrizione di un atto di pignoramento immobiliare notificato dal creditore al debitore moroso (art. 555 c.p.c.) [XXXVII. 1]. Successivamente a detta trascrizione sono inopponibili al creditore gli atti di disposizione compiuti dal debitore (art. 2915) pur anteriormente alla data della trascrizione, quando non siano stati a loro volta tempestivamente trascritti (art. 2914 n. 1). Peraltro secondo parte della dottrina il vincolo nascerebbe non già al momento della notifica, con successiva opponibilità ai terzi dopo la trascrizione, ma con la trascrizione stessa, la quale, dunque, sarebbe coelemento della fattispecie e quindi avrebbe valore costitutivo.

Pignoramento
immobiliare

Infine l'art. 2653 prevede altre ipotesi di atti soggetti a trascrizione con funzione particolare.

Così al n. 3 è prevista la trascrivibilità delle domande o delle dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni [LX. 9].

Riscatto

Al n. 4 è prevista la trascrizione di talune domande in materia di rapporti patrimoniali tra coniugi, ma la disciplina non è coordinata con la sopravvenuta legge di riforma del diritto di famiglia ed è quindi da considerarsi lettera morta [XXIII. 2].

Al n. 5, è prevista la trascrizione degli atti e delle domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. Scopo della norma è quello di tutelare i terzi che acquistano diritti dal possessore, contro atti interruttivi che possono restare a loro del tutto ignoti.

Atti
interruttivi
della usucapione

Pertanto l'interruzione è immediatamente efficace tra le parti mentre nei confronti dei terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base ad un atto che però, si badi bene, deve essere stato trascritto o iscritto ha effetto solo dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda (di interruzione), con la conseguenza che in difetto di tale trascrizione il terzo può usucapire magari sommando il proprio possesso a quello del proprio dante causa.

8. *Il procedimento di trascrizione.* Il procedimento è regolato da numerose norme del codice civile, che è stato, sul punto, modificato dalla L. 27 febbraio 1985 n. 52 in vista dell'attuazione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari.

Nota di
trascrizione

Chi vuol trascrivere un atto dovrà dunque recarsi alla Conservatoria dei registri immobiliari del luogo ove è situato l'immobile (art. 2663) recando con sé una istanza in doppio originale indirizzata al Conservatore, c.d. *nota di trascrizione*. L'istanza dovrà indicare i dati previsti dall'art. 2659, con allegato l'atto da trascrivere che non può essere se non una sentenza, un atto pubblico o una scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente (art. 2657); se si tratta di domanda giudiziale è necessario allegare copia dell'atto di citazione debitamente notificato al convenuto, tramite ufficiale giudiziario (art. 2658²); altri documenti sono richiesti se si tratta di trascrivere un atto *mortis causa* (art. 2660). Nella nota deve anche essere fatta *menzione* dell'eventuale esistenza di condizioni o termini per l'acquisto (art. 2659²), pena l'inopponibilità ai terzi ovvero, secondo altra più attendibile tesi, pena il risarcimento dei danni [XLIX. 2].

Registri
immobiliari

Ogni nota rimessa per la trascrizione o iscrizione deve essere conservata e riportata nel *registro generale* (art. 2678) prendendo così una propria data e un proprio numero d'ordine progressivo che farà fede circa la priorità temporale, elemento questo determinante come si è visto.

Le trascrizioni saranno poi riportate nel relativo registro, così come le iscrizioni e le annotazioni (art. 2679). Esistono dunque tre *registri particolari*.

Decisivo è il modo con cui la nota di trascrizione è stilata dal richiedente. Vigono al riguardo due regole: l'omissione o inesattezza di alcuna delle indicazioni di legge non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda (art. 2665).

In secondo luogo ogni singola trascrizione va autonomamente richiesta. Così se un contratto di compravendita prevede anche la costituzione di una servitù a favore di un terzo o dello stesso alienante (c.d. *deductio servitutis*) [XVIII. 5] devono chiedersi due separate trascrizioni: la prima per la compravendita e la seconda per la costituzione di servitù. La richiesta della trascrizione della sola compravendita infatti non sarebbe sufficiente a ricomprendere anche l'altra, pur se dall'atto allegato risulti la sua esistenza. In tal caso la conseguenza è che la servitù non risulterà trascritta.

Registro delle
annotazioni

Nel registro delle annotazioni devono essere riportate le dichiarazioni giudiziali di nullità, annullamento, rescissione, risoluzione, revocazione ovvero la dichiarazione di avveramento di una condizione risolutiva relative ad un atto trascritto o iscritto.

L'annotazione ha la funzione di bloccare l'operatività della trascrizione relativa all'atto, in modo da evitare che risulti avvenuto un trasferimento in realtà non più operante. È evidente allora l'importanza della an-

notazione nel quadro della continuità delle trascrizioni tanto ciò vero che l'art. 2655³ detta una regola identica a quella di cui all'art. 2650², salvo ovviamente il richiamo all'art. 2644 che in tal caso non avrebbe senso.

Parimenti, a fianco delle trascrizioni degli atti a cui si riferiscono, vanno annotati gli atti e le domande giudiziali di cui agli artt. 2652 e 2653 (che, come detto, devono anche essere autonomamente trascritti) per rendere avvisato chi consulta i registri delle trascrizioni circa l'esistenza di una controversia in ordine alla titolarità di un certo diritto immobiliare.

Nei registri particolari le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni vengono riportate tutte di seguito prendendo come numero d'ordine progressivo quello del registro generale senza che sia seguito l'ordine alfabetico. Per permettere la consultazione dei registri particolari sono così previsti i *repertori* che sono registri in cui ogni pagina è intestata ad una persona ed è divisa in due parti, una con le trascrizioni e iscrizioni *a favore*, l'altra con quelle *contro*, con l'indicazione del numero d'ordine per la consultazione dei registri particolari.

Per ritrovare poi le varie pagine intestate alla singola persona esiste una *rubrica dei cognomi* ove sono riportati in ordine alfabetico tutti i cognomi di coloro che risultino avere una trascrizione o iscrizione favorevole o contraria e la *tavola dei nomi* in cui sotto ciascun cognome di costoro sono riportati il prenome e gli altri dati necessari ad evitare omonimie ed i riferimenti necessari per individuare e consultare le pagine dei repertori a ciascuno di essi riservate.

In conclusione, dunque, dalla rubrica dei cognomi si passa alla tavola dei nomi e da questa ai repertori e quindi ai registri particolari.

Il conservatore può recusare di ricevere le note di trascrizione e i titoli se non sono in carattere intellegibile. Inoltre non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti (ad esempio non ha la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente o non risulta da sentenza, secondo quanto dispone l'art. 2657) ovvero non è presentato secondo le modalità previste dall'art. 2658 ovvero ancora quando la nota non contiene le indicazioni prescritte.

In caso di rifiuto di recezione, il conservatore deve indicare sulle note i motivi del rifiuto restituendo uno degli originali alla parte richiedente, la quale può avvalersi del procedimento stabilito dall'art. 745 c.p.c. (art. 113 *bis* disp. att.) ricorrendo al conciliatore, al pretore o al presidente del tribunale o della Corte d'appello competente per territorio.

Quando, al di fuori dei casi che legittimano il rifiuto, emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.

In tal caso la parte a favore della quale essa è stata eseguita deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria (art. 2674 *bis*). Più precisamente al

Repertori

Rubrica
cognomi
e tavola
nomiRifiuto di
trascrizioneTrascrizione
con riserva

Reclamo

tribunale nella cui circoscrizione è stabilita la conservatoria, il quale provvede in camera di consiglio con decreto motivato, immediatamente esecutivo ed impugnabile, in caso di rigetto, con reclamo alla Corte d'appello (art. 113 *bis*¹⁻²⁻³ disp. att.).

A margine della formalità eseguita con riserva il conservatore deve annotare la proposizione del reclamo (che infatti gli deve essere notificato a pena di improcedibilità), il decreto immediatamente esecutivo del tribunale e il decreto definitivo, in caso di accoglimento del ricorso (art. 113 *bis*⁴ disp. att.).

Quando il reclamo non è proposto (nel termine perentorio di trenta giorni dalla esecuzione della formalità) o è rigettato definitivamente la formalità perde ogni effetto (art. 113 *bis*⁵ disp. att.).

Cancellazione

L'art. 2668¹ disciplina la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali enunciate dagli artt. 2652 e 2653 e delle relative annotazioni ex art. 2655. Essa elimina l'efficacia giuridica della trascrizione (e della annotazione), cosicché, se indebitamente disposta, potrà curarsi una nuova trascrizione ma con efficacia *ex nunc* e perdita della eventuale priorità temporale nei confronti di altre trascrizioni.

Diversa è la funzione della cancellazione della menzione ex art. 2659² dell'esistenza di una condizione o di un termine. Essa va curata quando la condizione sospensiva si è avverata o quella risolutiva è mancata o il termine iniziale è scaduto (art. 2668³), con conseguente efficacia piena del contratto e della relativa trascrizione.

9. *La trascrizione mobiliare.* Identiche regole valgono per la trascrizione mobiliare relativa ai c.d. beni mobili registrati per quanto riguarda, tra l'altro, gli atti da trascrivere e l'efficacia dichiarativa (art. 2684); il principio della continuità delle trascrizioni (art. 2688) e la trascrivibilità delle domande giudiziali (art. 2690).

I registri sono separati a seconda dei beni e così esiste un pubblico registro automobilistico (P.R.A.) regolato da legge speciale e un registro navale e degli aeromobili, regolati dal codice della navigazione.

Base reale

Da segnalare un'unica diversità, peraltro importante. I registri sono organizzati su base reale, cosicché per la ricerca è sufficiente conoscere il numero di matricola per individuare con immediatezza e completezza tutti gli atti compiuti riguardo a quel bene, per i quali la legge prevede una trascrizione o iscrizione (anche l'iscrizione è infatti prevista, pur sempre con efficacia costitutiva).

10. *La natura dell'acquisto conseguente alla priorità della trascrizione.* Il legislatore ha codificato all'art. 1376 la regola del consenso traslativo, conseguenza dell'idea (o piuttosto del pregiudizio ideologico) che la volontà del singolo sia sufficiente a produrre qualsivoglia modificazione giuridica

della realtà. Ma in tal modo si ha riguardo solo ai rapporti interni tra le parti, mentre il legislatore deve costruire un sistema che se, da un lato, tutela i terzi e favorisce la circolazione dei diritti, dall'altro mantenga però un'intima coerenza. E tale non è quello basato sugli artt. 1376 e 2644, i quali si pongono l'uno rispetto all'altro in perfetta antitesi. Infatti in base all'art. 1376 l'acquirente con il semplice accordo acquista un diritto reale, come tale efficace erga omnes, ma dall'altro, in base all'art. 2644, egli, nel conflitto con un acquirente posteriore, soccombe ove non abbia tempestivamente trascritto. È evidente allora che il semplice consenso se è sufficiente a far acquistare il diritto immobiliare, non è però sufficiente a conservarlo, essendo all'uopo necessario trascrivere.

Molto più coerenti sono i sistemi tedesco e austriaco, là dove la proprietà, anche tra le parti, si acquista con l'iscrizione o, come si è visto, con l'intavolazione nei libri fondiari, conseguendo all'accordo esclusivamente l'obbligo di curare tali formalità, secondo il modello del *titulus* distinto dal *modus acquirendi*, già proprio del diritto romano [XLV. 10].

Ciò posto la dottrina ha elaborato numerose teorie, volte a conciliare gli artt. 1376 e 2644 ed a spiegare come sia possibile che il secondo avente causa che per primo trascrive prevalga ex art. 2644 ad onta del fatto che, in base all'art. 1376, egli sia acquirente *a non domino*.

Una dottrina minoritaria spiega la vicenda affermando che il secondo avente causa acquista a titolo originario in base ad una *fattispecie complessa* (atto *a non domino* più trascrizione) e pertanto prevale, così come prevale chi acquista *a non domino* per usucapione. Se si acquista da chi non è mai stato proprietario varrebbe dunque la più rigorosa disciplina dell'usucapione (abbreviata, se c'è buona fede) mentre se si acquista da chi è stato, ma più non è, proprietario (pur appearing tale nei registri immobiliari per difetto di trascrizione del primo acquisto) varrebbe la più favorevole disciplina della trascrizione, con acquisto immediato, senza necessità di buona fede e possesso prolungato nel tempo.

Questa dottrina, però, non solo non dà adeguata spiegazione della prospettata diversità di disciplina, sebbene il modo di acquisto dovrebbe essere lo stesso, ma non considera che la disciplina della trascrizione e segnatamente quella dell'art. 2650 dimostra che l'acquisto è a titolo derivativo, avendo altrimenti poco senso la necessaria continuità delle trascrizioni pur quando ad acquistare è il secondo avente causa. L'acquisto a titolo originario determina infatti una soluzione di continuità, non essendo ravvisabile una successione, come chiarito.

La dottrina dominante afferma dunque che l'acquisto è a titolo derivativo, ma, a tal fine, deve negare che il secondo avente causa acquisti *a non domino*. In sostanza due sono le strade all'uopo percorse. La prima si basa sull'idea che l'acquisto precedentemente alla trascrizione sia perfetto ed inoltre sia efficace, salvo che nei confronti di un eventuale secondo acqui-

Acquisto
a titolo
originario

Acquisto
a titolo
derivativo

rente che trascriva per primo. Pertanto la trascrizione avrebbe, sotto questo particolare aspetto, carattere costitutivo, perché renderebbe efficace l'acquisto anche di fronte ad eventuali ulteriori acquirenti che non potrebbero più trascrivere per primi.

In tal modo però si viene a dire che un atto può essere, allo stesso tempo, efficace per alcuni ed inefficace per altri, ciò che è, all'evidenza, impossibile ed inoltre si postula che, pur dopo l'atto di alienazione, il dante causa mantenga il potere di disposizione fino a quando interviene la trascrizione, perché prima di tale momento egli, a causa dell'inefficacia relativa dell'atto dispositivo, potrebbe alienare di nuovo ed il secondo avente causa acquisterebbe *a domino*. In base all'art. 1376, dunque, si trasferirebbe, a ben vedere, un diritto non assoluto, cioè non opponibile *erga omnes*, mentre l'assolutezza è uno dei caratteri della realtà.

È quindi più corretto pensare che il secondo avente causa acquista bensì *a non domino*, ma la trascrizione da lui tempestivamente curata opera alla stregua di una condizione risolutiva legale [XLIX. 2], che risolve retroattivamente gli effetti reali prodotti dal primo atto traslativo non trascritto. Di conseguenza, in base a questa finzione giuridica, il primo acquisto è come non avesse mai prodotto il trasferimento ed il secondo avente causa è in realtà l'unico, acquistando così *a domino* e quindi a titolo derivativo.

Tutela
del primo
acquirente

Il primo acquirente potrà però agire per il risarcimento del danno nei confronti del proprio dante causa-comune autore, che ha alienato due volte. Secondo la tesi dell'inefficacia l'azione sarebbe quella contrattuale da inadempimento [XXXVI. 3] all'obbligo di non alienare, obbligo che nascerebbe proprio al fine di impedire l'esercizio di un diritto che, nelle more della trascrizione, ancora sussisterebbe in capo al dante causa. Secondo la tesi della condizione risolutiva l'azione sarebbe invece quella da illecito extracontrattuale ex art. 2043 [XL. 1], per avere il comune autore, con la conclusione del secondo atto di disposizione, fatto venir meno (con una sorta, per così dire, di distruzione giuridica) il diritto di proprietà sul bene, già acquistato dal primo avente causa.

Il primo avente causa può agire ex art. 2043 anche contro il secondo acquirente *purché di mala fede* per il risarcimento in via solidale con il comune autore [XL. 7], sotto il profilo dell'induzione all'inadempimento [XL. 2] per chi sostiene la teoria dell'inefficacia ovvero sotto il profilo della perdita del diritto reale, secondo la più attendibile teoria della condizione risolutiva.

11. *Trascrizione e usucapione abbreviata.* È possibile applicare il disposto dell'art. 1159 anche all'ipotesi di doppia alienazione immobiliare, quando il secondo acquirente abbia trascritto *dopo* ma abbia posseduto in buona fede per dieci anni ovvero quando il primo acquirente abbia conseguito il

possesso ma abbia trascritto per secondo? Nel primo caso siamo in presenza senza dubbio di un acquisto *a non domino* perché il primo acquirente, avendo trascritto per primo, ha consolidato definitivamente il proprio acquisto mettendosi al riparo da effetti risolutivi derivanti da prioritarie trascrizioni di terzi aventi causa dal medesimo autore, mentre nella seconda eventualità la questione è discutibile perché è dubbio che possa considerarsi il primo acquisto non trascritto come *a non domino* (non già, per quanto detto, nel conflitto con il secondo avente causa primo trascrivente, ma) agli effetti di cui all'art. 1159.

Con riguardo poi alla condizione di buona fede, va detto che la trascrizione pur essendo una forma di pubblicità legale non dà luogo ad alcuna presunzione legale di conoscenza. Gli effetti che ad essa la legge ricollega, ai fini del regolamento del conflitto tra i successivi acquirenti del medesimo diritto dal medesimo dante causa, trovano la loro giustificazione razionale semplicemente nel rilievo che chiunque è in grado di conoscere, mediante l'esame dei registri, l'esistenza dell'atto trascritto. In sostanza dunque deve parlarsi non già di conoscenza (presuntiva) ma di conoscibilità. Ed allora il problema si sposta a verificare se costituisca colpa grave (incompatibile con la condizione di buona fede per il disposto dell'art. 1147²) la mancata consultazione dei registri.

La giurisprudenza meno recente giustamente ritiene che debba essere condotta una indagine caso per caso e che dunque non possa ritenersi la sussistenza *a priori* di una colpa, la quale, anzi, può essere esclusa anche in presenza di uno scusabile errore di diritto, dipendente dalla mancanza, nell'acquirente, delle necessarie cognizioni giuridiche. Quella più recente è di opposto avviso, con riferimento, però, all'ipotesi di chi acquista da Tizio, trascrive e possiede per dieci anni nelle more del giudizio ex art. 2932, già iniziato da un promittente acquirente di Tizio, che aveva trascritto prima dell'acquisto la domanda giudiziale ex art. 2652 n. 2. Ma qui, in verità, non sembra possa dirsi che chi acquista abbia conoscenza dell'altruità del bene, e quindi sia in mala fede, per il solo fatto di poter conoscere l'esistenza di una lite intorno alla proprietà. E lo stesso vale per i casi di invalidità o inefficacia del contratto di acquisto del proprio dante causa (art. 2652 n. 1 e 4-8).

12. *Il criterio della priorità dell'acquisto.* Il principio *prior in tempore potior in iure*, come criterio residuale per risolvere le controversie tra più aventi causa dallo stesso autore, è in conclusione operativo, se il bene è mobile, quando nessuno dei due acquirenti abbia conseguito il possesso ovvero quando chi lo ha conseguito è in mala fede avendo acquistato per secondo, sapendo della precedente alienazione.

Nel caso di immobili e mobili registrati il principio teoricamente opera nel caso in cui nessuno dei due acquirenti abbia trascritto ma poi-

ché non c'è limite temporale alla trascrizione è evidente che non appena l'uno verrà a sapere dell'altro adempirà tempestivamente all'onere prevalendo ai sensi dell'art. 2644, sempre che il non trascrivente non abbia già acquistato a titolo originario per usucapione ventennale (mancando la trascrizione non potrebbe infatti giammai operare l'usucapione abbreviata).

Nel caso di universalità di mobili, infine, il principio sembra invece avere piena applicazione, perché non è possibile prevalere se si consegue per primi il possesso in buona fede avendo acquistato per secondi (art. 1156 che dichiara inapplicabile l'art. 1155) e, d'altra parte, non è applicabile nemmeno il principio della priorità della trascrizione. C'è solo da dire che se il secondo acquirente acquisterà il possesso potrà usucapire in dieci o venti anni a seconda che sia in buona fede o in mala fede (art. 1160), dovendosi ritenere questa norma applicabile non solo in caso di acquisto *a non domino* ma anche di doppia alienazione.