

CAPITOLO LVII

PUBBLICITÀ E TRASCRIZIONE

457. Funzione ed effetti della pubblicità

Vi è un interesse generale a che determinati fatti giuridici siano conoscibili da chiunque. Interessa, per esempio, sapere se la persona con la quale si vorrebbe concludere un contratto è maggiorenne; conoscere la residenza di una persona; sapere se è coniugata; sapere se la persona che ha chiesto un finanziamento è proprietaria di beni immobili, e se questi sono ipotecati; se un commerciante è fallito; se esiste e dove ha sede una società per azioni, e da chi è amministrata e rappresentata, e se ha subito trasformazioni, e quali, se si è estinta e che sorte hanno avuto i suoi beni; e via dicendo. Perciò la legge organizza e regola la pubblicità di alcune categorie di fatti giuridici: questa si attua principalmente su appositi pubblici registri (p. es.: i registri immobiliari, il registro delle imprese, i registri dello stato civile) e talvolta anche attraverso affissioni (p. es.: art. 93 cod. civ.), o su particolari pubblicazioni periodiche (p. es.: la *Gazzetta Ufficiale*, il *Foglio degli Annunzi Legali della Provincia*), o su giornali quotidiani (p. es.: art. 727 cod. proc. civ.).

In relazione agli effetti si possono distinguere tre tipi di pubblicità:

a) la **pubblicità-notizia**, che si limita a rendere conoscibili certi fatti: quand'anche non venisse eseguita, quei fatti produrrebbero ugualmente tutte le loro conseguenze giuridiche.

Ha questa natura, per esempio, la pubblicità che si attua nei registri dello stato civile (di cittadinanza, di nascita, di matrimonio, di morte: l. 9 luglio 1939, n. 1238); quella che si attua con il registro delle tutele (art. 389 cod. civ.); la pubblicità della sentenza dichiarativa di fallimento (art. 17, l. fallim.); e molti altri esempi si potrebbero aggiungere.

b) La **pubblicità dichiarativa**, che serve a rendere opponibile a chiunque un fatto o un negozio giuridico. Se, per esempio, l'esclusione del potere di rappresentanza del socio di una società in nome collettivo è stata iscritta nel registro delle società, il terzo che abbia ugualmente contrattato con quel socio non potrà addurre la propria buona fede: poiché l'esclusione era stata pubblicata, gli è opponibile (artt. 2300, 2193 comma 2 cod. civ.). Quanto ai fatti non pubblicati, di regola essi sono opponibili ai terzi

che ne abbiano avuto ugualmente conoscenza (v. p. es.: art. 2193 comma 1 cod. civ.).

Talvolta, però, un'esigenza di semplificazione ispira un regime più formale e rigoroso, così che la pubblicazione è requisito necessario, oltre che sufficiente, per l'opponibilità ai terzi (o a certe categorie di terzi). Così, per esempio, se il proprietario di un immobile lo vende successivamente a due acquirenti diversi, il conflitto è risolto facendo prevalere quello dei due che abbia trascritto per primo, indipendentemente da ogni indagine sulla sua buona fede. Ciò significa che la vendita conclusa per prima, ma non trascritta tempestivamente, non è in nessun caso opponibile al successivo compratore, se questi ha trascritto il proprio acquisto (articolo 2644 cod. civ.).

c) Infine, si parla di **pubblicità costitutiva** quando la pubblicità è requisito necessario per la creazione di un rapporto giuridico (e non solo per la sua opponibilità ai terzi). Così, per esempio, il diritto di ipoteca non sorge finché non sia iscritto nel registro immobiliare (art. 2808 comma 2 cod. civ.); la società per azioni non acquista la personalità giuridica finché non sia iscritta nel registro delle imprese (art. 2331 comma 1 cod. civ.).

Si noti, quanto alla terminologia, che si parla di *trascrizione* a proposito della pubblicità dichiarativa e di *iscrizione* quando si tratta di pubblicità costitutiva.

458. La pubblicità immobiliare e i suoi effetti

Di vari casi di pubblicità legale si è fatto o si farà cenno a proposito dei rapporti giuridici che vi sono assoggettati.

Qui occorre dire di una forma molto importante di pubblicità, che si attua nei registri immobiliari (art. 2643 ss. cod. civ.). I principi che regolano questa materia valgono anche per la pubblicità, su appositi registri, degli atti relativi ad autoveicoli, navi, aeromobili (art. 2683 ss. cod. civ.).

a) Una delle funzioni principali della pubblicità su questi registri è quella di **risolvere il conflitto fra più acquirenti dal medesimo titolare**.

Già sappiamo che se il proprietario di un immobile disonestamente lo vende a due persone diverse, fra queste prevale chi trascrive per prima il proprio acquisto. Un problema analogo si può porre a proposito di altri diritti di godimento sul bene. Supponiamo, per esempio, che il proprietario di un immobile costituisca su di esso un diritto di usufrutto a favore di A e successivamente venda l'immobile come libero a B. Se B trascrive prima di A, avrà l'immobile libero dall'usufrutto: l'acquisto di A non gli è opponibile.

Al fine della soluzione di questo tipo di conflitti sono da trascrivere:

— i contratti che trasferiscono la proprietà, o che costituiscono, trasferiscono, modificano o estinguono diritti reali di godimento su beni im-

mobili o diritti edificatori; inoltre gli atti di rinuncia a questi diritti (art. 2643, n. 1, 2, 2-*bis*, 3, 4, 5, 7, 13 cod. civ.);

— gli atti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, o degli enti pubblici territoriali o svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico, o altri vincoli richiesti dagli strumenti urbanistici o di pianificazione territoriale (art. 2645-*quater* cod. civ.);

— i contratti che conferiscono diritti personali di godimento su beni immobili, se superano una certa durata o intensità (art. 2643, n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 cod. civ. V. però art. 41, l. 3 maggio 1982, n. 203);

— le sentenze costitutive, i provvedimenti giudiziari di espropriazione forzata e altri provvedimenti che abbiano gli effetti sopra indicati (art. 2643 n. 6, 7, 14 e art. 2645 cod. civ.).

Questa pubblicità è dichiarativa, non costitutiva: gli atti ora menzionati sono pienamente validi ed efficaci fra le parti anche se non trascritti; ma fin quando la trascrizione non avvenga, rischiano di essere inopponibili ai terzi che eventualmente trascrivano diritti acquistati, sia pure successivamente, verso il medesimo autore (art. 2644 cod. civ.).

Perciò, se A, proprietario di un immobile, lo vende a B, questi ne diventa proprietario al momento della conclusione del contratto (art. 1376 cod. civ.). Se successivamente A vende lo stesso immobile a C, e questi trascrive prima di B, nel momento della trascrizione C acquista la proprietà dell'immobile e B la perde. Naturalmente B avrà azione contro il venditore per la restituzione del prezzo e il risarcimento del danno.

b) In secondo luogo sono soggette a trascrizione, sempre al fine dell'opponibilità ai terzi, le **domande giudiziali** (comprese le domande di arbitrato) riguardanti atti soggetti a trascrizione. La sentenza che accolga la domanda sarà opponibile a chiunque abbia acquistato diritti in base a un atto trascritto o iscritto successivamente alla trascrizione della domanda stessa. In altre parole: la sentenza di accoglimento ha effetto retroattivo anche nei confronti dei terzi dalla data in cui è stata trascritta la domanda giudiziale (art. 2652 cod. civ.).

Si consideri, per esempio, l'ipotesi che il venditore di un immobile domandi la risoluzione giudiziale del contratto. Se egli trascrive l'atto di citazione, ciò gli consentirà di opporre la sentenza di risoluzione anche al terzo che eventualmente acquisti l'immobile dalla controparte nel corso della causa.

Analogo effetto di prenotazione ha la trascrizione del **contratto preliminare** il quale abbia per oggetto la conclusione di un contratto rivolto a trasferire la proprietà di beni immobili, o a costituire, trasferire o modificare diritti reali di godimento su beni immobili: la successiva trascrizione dell'atto definitivo di trasferimento prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni incompatibili eseguite nel frattempo.

Pertanto gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se l'atto definitivo di trasferimento, o

la domanda giudiziale rivolta ad ottenerlo, non sono trascritti entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del contratto preliminare.

c) Vi sono impugnazioni il cui accoglimento è, per regola generale, opponibile a qualunque subacquirente: la domanda diretta a far dichiarare la nullità, la domanda di annullamento per incapacità legale e la domanda di riduzione delle liberalità lesive della quota di legittima (artt. 1445, 563 cod. civ.). Se, per esempio, A vende un immobile a B con un contratto nullo, B non ne diventa proprietario; e se B, a sua volta, lo vende a C, quest'ultimo non acquista alcun diritto. Nel traffico delle cose mobili non registrate il rigore di questo principio è temperato dalla regola « possesso vale titolo »: se C è in buona fede e ottiene la consegna della cosa, ne acquista la proprietà. Nel traffico delle cose immobili e dei beni mobili iscritti in pubblici registri si è voluto pure tutelare l'affidamento del terzo, sia pure in modo meno intenso; perciò è stabilito che, trascorsi cinque anni dalla trascrizione di un atto nullo senza che sia stata trascritta la domanda diretta a farne dichiarare la nullità, la sentenza che dichiara la nullità stessa non pregiudicherà il diritto acquistato dal terzo di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. E la stessa regola (salva, talvolta, la diversità del termine) vale per l'annullamento dovuto a incapacità legale, per la riduzione ereditaria e per la revocazione o l'opposizione di terzo contro sentenze soggette a trascrizione (art. 2652, n. 6, 8, 9 cod. civ.).

In questo modo l'invalidità è sanata dopo un certo tempo (ma è sanata — si badi — non fra le parti, bensì solo in favore del terzo). Si parla perciò di **pubblicità sanante**.

Allo stesso modo si possono sanare altri acquisti di terzi di buona fede: l'acquisto dal legatario apparente; l'acquisto a titolo gratuito dall'erede apparente e l'acquisto a titolo gratuito da chi abbia acquistato in base a un titolo annullabile (art. 2652 n. 6, 7 cod. civ. Cfr. artt. 534 e 1445 cod. civ.).

d) Sempre ai fini dell'opponibilità ai terzi sono da trascrivere gli **atti interruttivi dell'usucapione** di beni immobili. Così il terzo che voglia acquistare dal possessore potrà essere messo sull'avviso, e solo da questo momento l'interruzione avrà effetto nei suoi confronti (art. 2653 n. 5 cod. civ.).

e) Talvolta la pubblicità immobiliare ha funzione **costitutiva**. L'ipotesi più importante è quella dell'*ipoteca*, che si costituisce — come sappiamo — con l'*iscrizione* nei registri immobiliari (*supra*, n. 435).

La pubblicità ha efficacia costitutiva anche nell'*usucapione abbreviato* dei beni immobili, dove la trascrizione concorre a determinare l'acquisto, unita al possesso decennale di buona fede (art. 1159 cod. civ. e v. *supra*, n. 423).

f) La trascrizione ha anche altre funzioni di minore importanza, oltre a quelle descritte sopra.

Ci limiteremo qui a dire della **trascrizione della divisione** (o della domanda di divisione giudiziale).

Per comprenderla, occorre considerare che i creditori del partecipante alla comunione possono essere danneggiati dalla divisione, se questa attribuisce al loro debitore beni di valore insufficiente; inoltre essi hanno interesse a conoscere le condizioni effettive della divisione, per evitare, ad esempio, che il loro debitore riceva sottobanco del danaro sottraendolo alla loro azione esecutiva.

Un discorso analogo vale per gli aventi causa da un partecipante. Come abbiamo visto a suo luogo, se un partecipante vende uno dei beni (o una parte del bene) in comunione, l'alie-

nazione avrà effetto solo se, in sede di divisione, quel bene sia effettivamente attribuito a lui (*supra*, n. 413). Di qui l'interesse dell'acquirente all'esito della divisione.

A tutela di questi interessi valgono i rimedi generali: l'azione revocatoria contro un'eventuale divisione fraudolenta, e l'azione surrogatoria per il caso che il partecipante non si valga dei rimedi concessigli dalla legge contro una divisione ingiusta e dannosa. Ma ad essi si aggiunge uno speciale rimedio preventivo: creditori e aventi causa possono intervenire nella divisione; e se hanno trascritto il proprio acquisto o se hanno notificato e trascritto una speciale richiesta prima che sia trascritto l'atto di divisione o la domanda di divisione giudiziale, devono essere chiamati a intervenire: altrimenti la divisione è inefficace nei loro confronti (artt. 1113 e 2646 cod. civ.).

g) Talvolta, infine, la trascrizione costituisce una semplice **pubblicità-notizia**.

Tale la trascrizione degli *acquisti a causa di morte* (art. 2648 cod. civ.): essa non ha nessuna influenza sull'efficacia dell'acquisto.

Lo stesso vale per la trascrizione delle sentenze da cui risulti che un diritto reale si sia estinto per *prescrizione* o sia stato acquistato per *usucapione* (o per altro titolo originario) (art. 2651 cod. civ.). Se, per esempio, una persona usucapisce la proprietà di un terreno, l'acquisto si verifica nel momento in cui si compie il periodo di usucapione, e da quel momento è opponibile a chiunque: non ha importanza se e quando esso venga trascritto, nè ha importanza se nel frattempo vengano trascritti atti di disposizione del terreno, compiuti da colui che ne ha perso la proprietà in seguito all'usucapione. Perciò la pubblicità della sentenza che accerta l'usucapione ha una funzione puramente informativa.

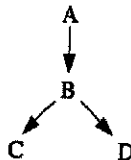
459. L'impostazione della pubblicità immobiliare

I registri immobiliari italiani non sono impostati sulla base di una rilevazione catastale dell'intero territorio nazionale, in modo che accanto a ciascuna unità immobiliare se ne possano trascrivere le vicende giuridiche. Essi sono impostati, invece, *su base personale*: l'atto giuridico viene trascritto *a favore* dell'acquirente e *contro* il suo dante causa. La ricerca nei registri si esegue di conseguenza: se, per esempio, A mi offre in vendita un terreno, cercherò sotto il suo nome se vi siano trascrizioni contro di lui, per vedere se egli ha venduto quel terreno ad altri, o se ha già costituito su di esso dei diritti reali; ed esaminerò le trascrizioni in suo favore, per risalire al suo dante causa B, da questo risalirò analogamente all'ulteriore dante causa C, e così via. Normalmente l'indagine viene estesa ad un periodo di tempo sufficiente per assicurare (se necessario) l'usucapione.

Di qui l'importanza della continuità della catena delle trascrizioni, senza la quale la ricerca sui registri si dovrebbe arrestare al punto in cui la catena è interrotta, senza possibilità di risalire all'ulteriore dante causa per conoscere le precedenti vicende dell'immobile.

Perciò la legge cerca di spingere i privati a curare la trascrizione degli acquisti, e a questo scopo dispone che la trascrizione è inefficace fino a quando non siano stati trascritti i precedenti atti di trasferimento relativi allo stesso bene.

Supponiamo che l'immobile sia stato trasmesso da A a B con un atto non trascritto, e poi B lo abbia venduto prima a C e poi a D.



Sappiamo che D, pur avendo acquistato dopo, può prevalere rispetto a C, se lo precede nella trascrizione. Ebbene, D non potrà giovare di questa regola finché non provveda a far trascrivere anche il trasferimento da A a B. Nel frattempo la trascrizione del trasferimento da B a D vale come *prenotazione*: perciò essa produrrà effetto con riferimento alla data in cui fu eseguita (e dunque consentirà a D di prevalere rispetto a C), una volta che sia stato rimosso l'ostacolo di legge derivante dalla mancata trascrizione del trasferimento da A a B (art. 2650 cod. civ.).

La trascrizione deve essere fatta presso l'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione è situato il bene (art. 2663 cod. civ.).

Per ovvie ragioni, la legge consente che siano trascritti solo atti che presentino una certa garanzia di autenticità: sentenze, atti pubblici, scritture private con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente (art. 2657 cod. civ.). Di qui l'opportunità che i trasferimenti immobiliari siano fatti per atto notarile o, quanto meno, siano sottoscritti davanti a un notaio, in modo che questi certifichi l'autenticità delle firme. Sappiamo, d'altra parte, che queste forme non sono necessarie per la validità dell'atto, perché il trasferimento immobiliare può farsi con una qualsiasi scrittura privata; in questo caso, però, se l'alienante non si presta alla successiva redazione di un atto pubblico (perché muore, per esempio, o perché non vuole), l'acquirente sarà costretto a promuovere un giudizio per far accertare l'autenticità della firma: solo così potrà trascrivere l'acquisto. Come sappiamo, la trascrizione di questa domanda giudiziale (art. 2652 n. 3 cod. civ.) gli consentirà di non correre rischi nell'attesa della sentenza.