

PUBBLICITA' E TRASCRIZIONE

PUBBLICITA': NOZIONE E FUNZIONE

- Le **varie forme di pubblicità** previste dall'ordinamento rispondono all'esigenza di rendere conoscibili ai terzi alcuni fatti, atti, negozi giuridici o provvedimenti dell'autorità giudiziaria.
- **Funzione** generale e fondamentale di tutte le forme di pubblicità è quella di garantire la **conoscibilità legale** (ossia la possibilità di conoscere che è equiparata alla conoscenza effettiva) da parte dei **terzi** di situazioni o vicende giuridicamente rilevanti, anche per la tutela dei loro interessi.
- La pubblicità assolve allo scopo di garantire la **certezza** delle situazioni giuridiche ed agevolare pertanto la circolazione della ricchezza.

Si tratta di strumenti che consentono a chi partecipa alle contrattazioni:

- a) di informarsi con facilità sulla condizione giuridica dei beni che si vogliono acquistare;
- b) di poter essere certi della sicurezza e stabilità degli acquisti fatti.

TIPI DI PUBBLICITÀ

- **Pubblicità notizia.** – Strumento predisposto per assicurare la conoscibilità legale di determinati fatti, funzione puramente informativa. Serve a rendere conoscibile l'atto al quale il legislatore reputa che sia opportuno dare notorietà, senza che la pubblicità o il mancato assolvimento della medesima produca un particolare effetto circa l'atto ad essa soggetto. L'omissione della formalità che costituisce oggetto di un **obbligo** dà luogo all'applicazione di sanzioni amministrative (pecuniarie) o penali, ma è irrilevante per la (non condiziona la) validità e l'efficacia dell'atto, che rimane operante tra le parti e sarà opponibile ai terzi indipendentemente dalla mancata attuazione dello strumento pubblicitario.
- Esempi:
 - a) pubblicazioni matrimoniali (art. 93), sanzione per omessa pubblicazione (art. 134);
 - b) le sentenze di interdizione ed inabilitazione e loro revoca (artt. 423 – 430), il decreto di apertura e di chiusura dell'amministrazione di sostegno (art. 405 ult. co.) devono essere annotati in margine all'atto di nascita (registri dello stato civile tenuti in ogni comune: cittadinanza, nascita, matrimonio, morte, artt. 449 ss.).

- **Pubblicità dichiarativa.** – Strumento predisposto per assicurare la conoscibilità legale dell'atto, ma anche la sua **opponibilità** (possibilità di farlo valere nei confronti di determinati terzi). Il mancato assolvimento di tale **onere** fa sì che l'atto risulti inopponibile (inefficacia relativa) - cioè non possa essere fatto valere - nei confronti di una particolare categoria di terzi, pur restando valido ed efficace tra le parti.
Es.: trascrizione; trasferimento di residenza (art. 44); alcuni atti riguardanti le società (art. 2298 sui limiti al potere di rappresentanza dell'amministratore nella s.n.c.).

- **Pubblicità costitutiva.** – È necessaria per costituire, ovvero creare, il diritto o il rapporto giuridico soggetto a pubblicità. In questi casi la pubblicità è un requisito per il perfezionamento del negozio che senza la pubblicità non produce effetti nemmeno tra le parti.
Es.: costituzione dell'ipoteca art. 2808, comma 2, c.c.; acquisto della personalità giuridica per la s.p.a. art. 2331 c.c.

- **Pubblicità di fatto.** – Conoscenza di un fatto che fa presumere l'esistenza di una corrispondente situazione giuridica. Esempi. possesso; conoscenza della modifica della procura (art. 1396).

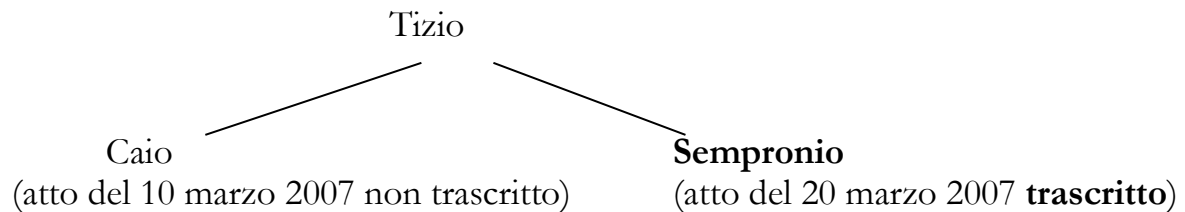
- **Pubblicità sanante.** – Alla funzione informativa e dichiarativa aggiunge la funzione di eliminare, trascorso un certo periodo di tempo dalla trascrizione, taluni vizi dell'atto (invalidità, art. 2652 n. 6 c.c., rinvio).

TRASCRIZIONE.

- Forma di pubblicità **dichiarativa** necessaria per rendere pubblici ed opponibili ai terzi gli atti (contratti, sentenze) che **programmano il trasferimento della proprietà di un bene immobile, ovvero la costituzione o il trasferimento di un altro diritto reale su un bene immobile**. Sono inoltre soggetti a trascrizione anche altri atti ed in particolare le locazioni ultranovennali di beni immobili. Consiste nel riportare il contenuto essenziale dell'atto in appositi registri rendendolo così legalmente conoscibile per qualunque interessato.
- Dunque, **dalla trascrizione non dipende né la validità, né l'efficacia dell'atto in genere** (tra le parti e verso alcuni terzi titolari di diritti personali di godimento), **ma l'opponibilità dello stesso rispetto ad una particolare categoria di terzi**, identificabili negli aventi causa dallo stesso autore, ovvero nei soggetti titolari di diritti reali incompatibili con quello dell'acquirente.
- La trascrizione costituisce un **onere** per le parti (in particolare, rappresenta un onere per l'acquirente), un **obbligo** per il notaio ed il pubblico ufficiale.
- **Atti soggetti a trascrizione:**
 - a) art. 2643 c.c., elencazione tassativa (ma v. anche art. 2645 c.c. – e art. 2645 bis c.c., rinvio);
 - b) trascrizione delle domande giudiziali artt. 2652 – 2653 c.c.: funzione di prenotazione dell'effetto della futura sentenza di accoglimento. Serve a risolvere il conflitto tra l'attore ed eventuali aventi causa dal convenuto.
- **Art. 2644** comma 1, **effetto negativo** della trascrizione: gli atti non trascritti si presumono ignoti ai terzi e quindi non sono ad essi opponibili;
Art. 2644 comma 2, **effetto positivo** della trascrizione: gli atti trascritti si presumono conosciuti dai terzi e quindi sono ad essi opponibili.
- ❖ Per esempio, la trascrizione opera per risolvere il conflitto in caso di doppia alienazione immobiliare: prevale colui che per primo ha trascritto il suo titolo d'acquisto anche se questo è successivo nel tempo, ed anche se il secondo acquirente primo trascrivente era consapevole della precedente alienazione posta in essere dal dante causa.
- **Rapporti fra principio consensualistico e trascrizione** (Principio consensualistico: art. 1376 c.c. – *nemo plus iuris* ecc. – Certezza dell'acquisto – Trascrizione):
In virtù del principio consensualistico, effettuata la prima alienazione, il dante causa, avendo oramai perduto il diritto, **non potrebbe alienare una seconda volta quello stesso diritto** (acquisti a titolo derivativo: nessuno può trasferire un diritto

del quale non è titolare). L'eventuale conflitto fra il primo ed il secondo acquirente, pertanto, dovrebbe essere risolto in base alla regola temporale: dovrebbe cioè prevalere chi ha acquistato per primo.

Tuttavia, per rispondere ad esigenze di certezza, l'ordinamento prevede che, nel caso di doppia vendita immobiliare (e più in generale, di alienazione o costituzione di diritti reali su uno stesso immobile) il conflitto fra i due subacquirenti non venga risolto in base alla regola indicata (*prior in tempore, potior in iure*), ma in forza delle regole che riguardano la trascrizione.



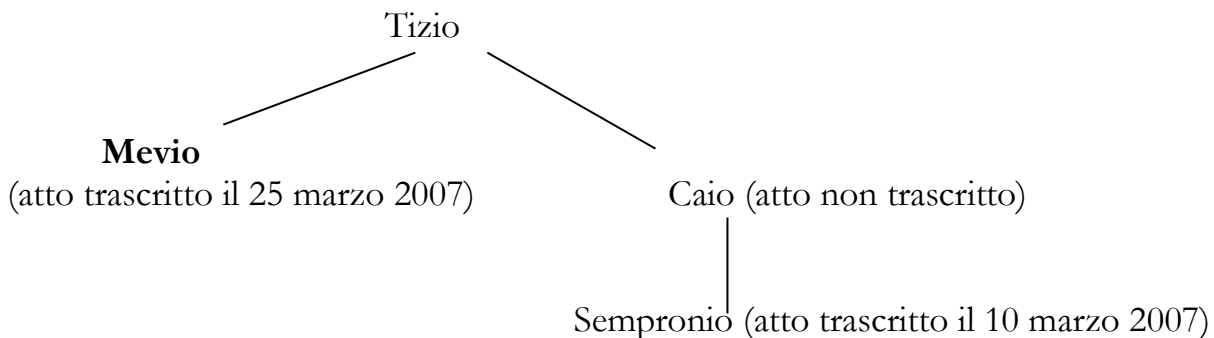
- Nell'esempio appena prospettato, il conflitto tra Caio e Sempronio viene dunque risolto non a favore di Caio (che pure ha acquistato per primo) ma di Sempronio, che ha provveduto a trascrivere tempestivamente il suo titolo. Come già accennato, la tempestiva trascrizione consente a Sempronio di rendere il suo acquisto opponibile a Caio, anche nell'ipotesi in cui Sempronio fosse stato a conoscenza della precedente alienazione posta in essere da Tizio verso Caio.
- **Tutela del primo acquirente (il cui acquisto è pregiudicato dalla seconda alienazione antecedentemente trascritta):** azione di risarcimento danni da inadempimento contrattuale verso il suo dante causa; azione di risarcimento del danno extracontrattuale verso l'avente causa in mala fede.
- **Effetto giuridico della trascrizione:** è l'opponibilità dell'atto trascritto ai terzi che vantano diritti reali sullo stesso bene in base ad un atto non trascritto o trascritto successivamente.
- **Come si effettua la trascrizione.**
 Si trascrive **il titolo (contratto, sentenza)** nell'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione si trovano i beni: la Conservatoria dei registri immobiliari.
 I registri sono impostati sulla base di un **criterio personale** (cioè sui soggetti: si trascrive **a favore** dell'avente causa e **contro** il dante causa) e non reale (cioè sul bene).
 I registri sono impostati su base reale, invece, in alcune province del Trentino-Alto Adige (dove vige il **sistema tavolare** = l'iscrizione ha efficacia costitutiva) e in tutto il territorio italiano con riguardo ai beni mobili registrati (in relazione ai quali peraltro la trascrizione ha comunque efficacia dichiarativa).
- Titolo necessario per la trascrizione: art. 2657 e 2658 comma 2.

- Nota di trascrizione art. 2659.
- Registri tenuti dal conservatore:
 - Generale: art. 2678.
 - Particolari: per trascrizioni, iscrizioni e annotazioni art. 2679.

PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (ART. 2650)

- Perché l'atto sia opponibile ai terzi è necessario che i vari atti di acquisto precedenti risultino da una serie continua ed ininterrotta di trascrizioni a favore e a carico dei vari soggetti interessati. La certezza dell'acquisto si ha solo con una sequenza ininterrotta di trascrizioni che consenta di risalire ad un acquisto a titolo originario.
- Una lacuna nel sistema delle trascrizioni impedirebbe di ricostruire in modo completo le vicende di un determinato bene. L'ordinamento persegue esigenze di certezza. Per tali ragioni, l'opponibilità degli atti dei quali si discute è subordinata alla continuità delle trascrizioni degli atti "a monte", per il tramite dei quali quel diritto è pervenuto all'ultimo titolare.
- Esempio:

Tizio vende il bene immobile X a Caio che non trascrive; Caio poi vende lo stesso bene a Sempronio che trascrive il suo acquisto contro Caio, senza tuttavia preoccuparsi della trascrizione a favore del suo dante causa Caio contro Tizio. In tal caso, Sempronio si espone al rischio che Tizio venda (*a non domino*) lo stesso bene X a Mevio che trascrivendo, anche successivamente rispetto a Sempronio, prevarrà nei confronti di costui potendo a suo favore vantare una serie continua di trascrizioni.



Primo atto: Tizio vende a Caio = non trascritto.

Secondo atto: Caio vende a Sempronio = trascritto il 10 marzo 2007.

Terzo atto: Tizio vende a Mevio = trascritto il 25 marzo 2007.

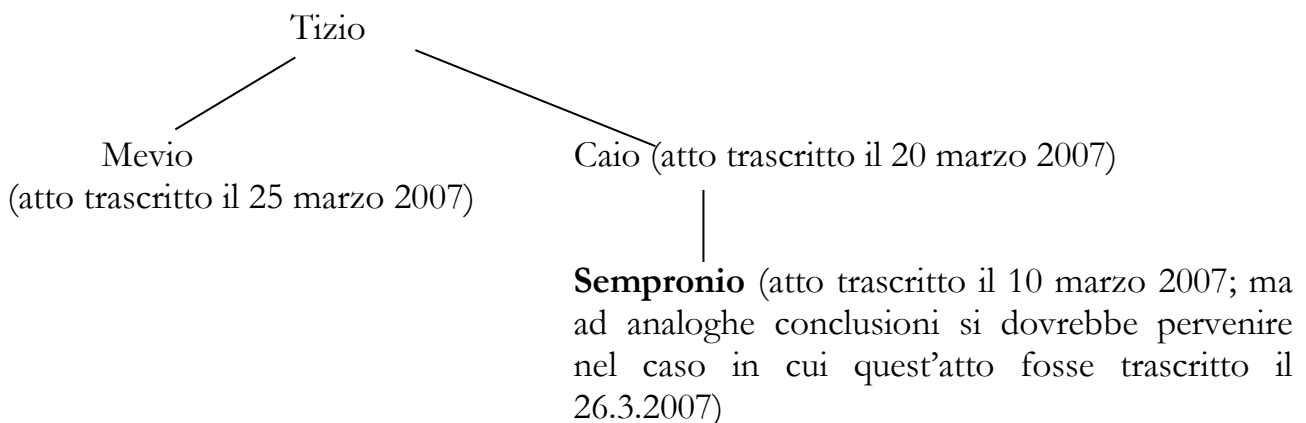
In questa situazione Mevio prevale su Sempronio.

L'efficacia della trascrizione dell'atto di trasferimento da Caio a Sempronio resta subordinata alla trascrizione dell'atto di alienazione da Tizio a Caio, e tale trascrizione assume un'efficacia prenotativa degli effetti che si produrranno solo una volta assicurata la continuità delle trascrizioni e dunque con la trascrizione dell'atto di disposizione fra Caio e Sempronio. La trascrizione prenotata non vale a salvare il diritto di Sempronio se, prima che venga garantita la continuità delle trascrizioni, viene trascritto o iscritto un altro atto contro Tizio.

Dunque, se Sempronio cura anche la trascrizione a favore del suo dante causa Caio, assicurando la continuità delle trascrizioni, prevarrà nei confronti di Mevio se, come nell'esempio, la trascrizione a favore del suo dante causa Caio dell'atto stipulato fra questi e Tizio, è precedente alla trascrizione a favore di Mevio. Non è necessario, invece, che anche la trascrizione dell'atto a favore di Sempronio sia antecedente alla trascrizione dell'atto a favore di Mevio.

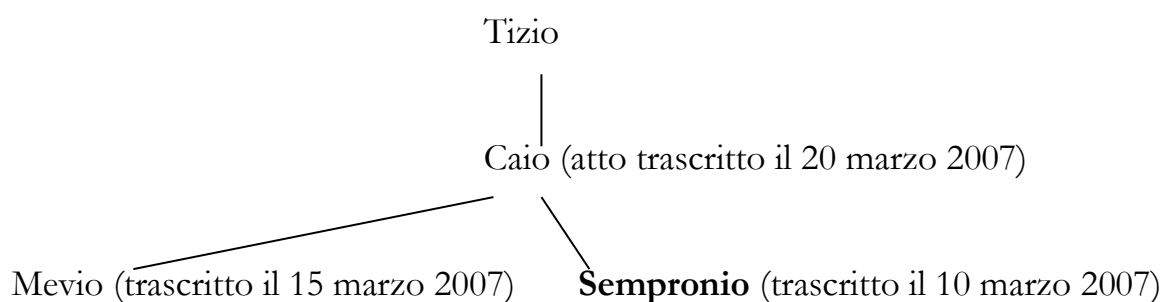
Si vedano i seguenti schemi esemplificativi:

1)



In questo caso, **il titolo di Sempronio è opponibile a Mevio** che ha tempestivamente provveduto a far trascrivere l'acquisto di Caio da Tizio **prima** che Mevio trascrivesse il proprio acquisto contro lo stesso Tizio.

2)



Anche in questa seconda ipotesi **Pacquisto di Sempronio è opponibile a Mevio**. Sempronio infatti ha trascritto il suo acquisto antecedentemente a Mevio. In una prima fase Sempronio non si può avvalere della trascrizione per risolvere il suo conflitto con Mevio in quanto, non risultando trascritto il precedente atto di acquisto di Caio da Tizio, il principio di continuità delle trascrizioni non è stato rispettato. La successiva trascrizione dell'atto di acquisto di Caio da Tizio consente a Sempronio di avvalersi della preventiva trascrizione del suo titolo di acquisto per risolvere il suo conflitto con Sempronio.

TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI

- Sono soggette a trascrizione alcune domande giudiziali (ad es., quelle dirette a dichiarare la nullità, l'annullamento, la simulazione, la risoluzione) relative a contratti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari o ad altri contratti soggetti a trascrizione. La trascrizione delle domande giudiziali ha un effetto prenotativo della trascrizione della successiva sentenza: gli effetti dell'annotazione della sentenza retroagiscono alla data della trascrizione della domanda.
- Esempio:

Vendita di un immobile fra Tizio e Caio; successivamente, Caio vende lo stesso bene a Sempronio. Tuttavia, dato che Caio non paga il prezzo della vendita, Tizio agisce in giudizio chiedendone la risoluzione.

Tizio (venditore) Trascrive la domanda giudiziale di risoluzione il 1.03.2006
(oppure il 30.05.2006)

Sempronio (terzo acquirente da Caio) Trascrive l'atto di acquisto il 1.05.2006
La sentenza che dispone la risoluzione del contratto tra Tizio e Caio viene trascritta il 1.1. 2007

Nel primo caso (trascrizione della domanda di risoluzione avvenuta il 1.3.06), qualora la domanda di risoluzione per inadempimento venga accolta in giudizio, prevale Tizio, avendo egli trascritto la sua domanda prima che Sempronio abbia trascritto il suo atto di acquisto. Nel secondo (trascrizione della domanda di risoluzione avvenuta il 30.5.06), prevale comunque Sempronio, avendo egli trascritto il suo atto di acquisto prima che Tizio trascrivesse la domanda giudiziale.