

COMPENDIO di
**DIRITTO
CIVILE**
(DIRITTO PRIVATO)
con analisi dei singoli contratti

XIV edizione
2025


Neldiritto
Editore

Sezione II - La pubblicità dei fatti giuridici

SOMMARIO:

1. La pubblicità dei fatti giuridici. - 2. La trascrizione. - 2.1. Nozione e funzione della trascrizione. - 2.2. Effetti della trascrizione. - 2.3. Atti soggetti a trascrizione. - 2.4. Principio di continuità delle trascrizioni. - 2.5. La doppia alienazione immobiliare.

1. La pubblicità dei fatti giuridici.

La certezza del diritto, principio cardine dell'ordinamento, comporta la necessità che i fatti giuridici siano conoscibili, soprattutto quando questi sono in grado di incidere su posizioni giuridiche dei terzi.

A questa esigenza di conoscibilità dei terzi l'ordinamento assolve predisponendo un **complesso sistema di pubblicità** che si articola su diverse forme:

1. **pubblicità notizia**, che assolve alla funzione di rendere noti determinati fatti o atti ai terzi, la cui validità ed efficacia prescinde dalla stessa pubblicità;
2. **pubblicità dichiarativa**, la quale, pur non incidendo sulla validità e sull'efficacia dell'atto, costituisce condizione per l'*opponibilità* dell'atto nei confronti dei terzi, con la conseguenza che, in mancanza di tale pubblicità, l'atto si ritiene per essi come mai compiuto;
3. **pubblicità prenotativa**, relativa a atti e fatti antecedenti e funzionali al compimento dell'atto o alla realizzazione del fatto dal quale discende l'effettivo acquisto di un certo bene o di un certo diritto, ma che consente di anticipare gli effetti a questi ultimi ricollegati dalla legge;
4. **pubblicità costitutiva**, allorché richiesta dalla legge per la stessa esistenza dell'atto (ad es., l'iscrizione di ipoteca nei registri immobiliari, posto che il diritto reale di garanzia sorge al momento e per effetto dell'iscrizione nei registri immobiliari);
5. **pubblicità normativa**, al cui adempimento è condizionata l'applicazione di un determinato regime giuridico in luogo di un altro.

	Analogie	Differenze
<i>Publicità notizia, pubblicità dichiarativa e pubblicità costitutiva</i>	► Sono forme di pubblicità che assolvono alla funzione di garantire la certezza del diritto attraverso la conoscibilità dei fatti giuridici da parte dei terzi	► la pubblicità notizia assolve alla funzione di rendere noti ai terzi determinati fatti o atti , la cui validità ed efficacia prescinde dalla stessa pubblicità (es. pubblicazioni <i>ex art. 93 c.c.</i>); ► la pubblicità dichiarativa costituisce condizione di opponibilità dell'atto nei confronti dei terzi, con la conseguenza che in mancanza di tale pubblicità l'atto si ritiene per essi come mai compiuto

		(talvolta l'ordinamento equipara alla pubblicità la conoscenza che il terzo abbia comunque acquisito dell'atto non pubblicizzato - c.d. pubblicità di fatto); ▶ la pubblicità costitutiva assurge a condizione di esistenza dell'atto (es. iscrizione ipotecaria)
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. La trascrizione.

■ 2.1. Nozione e funzione della trascrizione.

Una delle principali forme di pubblicità dichiarativa è costituita dalla **trascrizione**, la cui funzione tipica è quella di far conoscere ai terzi le vicende giuridiche riguardanti i **beni immobili** o i **beni mobili registrati** (particolare categoria di beni mobili che, in ragione del loro valore economico o della loro particolare natura, sono assoggettati alla stessa disciplina dei beni immobili con riferimento alle forme di pubblicità) e, più in particolare, di **dirimere i conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore**.

Occorre tenere presente che, nel nostro ordinamento, in base al **principio del consenso traslativo** (art. 1376 c.c.) il contratto ha, di per sé, efficacia traslativa della proprietà o di altro diritto reale. Ne deriva che, se un soggetto aliena il medesimo bene, in diversi momenti, a due diversi soggetti, dovrebbe prevalere in ogni caso il primo acquirente, in quanto il diritto si è già trasferito per effetto della prima alienazione.

È evidente che tale soluzione potrebbe incidere negativamente sulla libera circolazione dei beni, in quanto i soggetti sarebbero restii ad acquistare beni non potendo sapere se l'alienante li abbia già trasferiti ad altri. Per favorire la **libera circolazione dei beni**, l'ordinamento prevede distinti criteri di soluzione di conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore, a seconda della natura del bene oggetto di trasferimento:

- per i **beni mobili**, il conflitto tra più acquirenti da un medesimo alienante è risolto a favore di quello che per primo, ed in buona fede, abbia conseguito il *possesso* della cosa, anche se il suo titolo di acquisto sia di data posteriore (art. 1155 c.c.).
- per i **beni immobili ed i beni mobili registrati**, invece, il conflitto tra più acquirenti dello stesso diritto su un certo bene viene risolto in base alla *formalità della trascrizione*: difatti vige la regola per cui il soggetto che trascrive per primo il titolo di acquisto prevale su chiunque abbia trascritto successivamente un atto da cui deriva un diritto incompatibile con la prima trascrizione (art. 2644, commi 1, 2, c.c.).

■ 2.2. Effetti della trascrizione.

La trascrizione, quindi, non ha **efficacia** costitutiva, ma solo **dichiarativa** in quanto gli effetti dell'atto si producono tra le parti in virtù dell'atto stesso, ma divengono opponibili nei confronti dei terzi solo con la trascrizione; a tal fine è irrilevante la buona o la mala fede di chi trascrive, essendo comunque *preferito il soggetto che trascrive per primo (prior in tempore potior in iure)*.

Solo eccezionalmente la trascrizione ha funzione **costitutiva** essendo richiesta come elemento costitutivo del diritto: è il caso, ad esempio, dell'usucapione abbreviata. La trascrizione non sana i vizi del titolo: quella che viene indicata generalmente come **pubblicità sanante** (art. 2652, nn. 6 e 7 c.c.) non è un'ipotesi di sanatoria del negozio, ma rappresenta il completamento attraverso la trascrizione di una fattispecie complessa, della quale il negozio viziato costituisce un elemento.

■ 2.3. Atti soggetti a trascrizione.

Gli atti rispetto ai quali la trascrizione svolge la funzione di dirimere il conflitto tra più acquirenti di un medesimo dante causa sono quelli indicati **tassativamente** nell'art. 2643 c.c.:

- **contratti traslativi della proprietà**, o costitutivi o modificativi o traslativi di diritti reali immobiliari;
- **contratti relativi a diritti personali su beni immobili**;
- **transazioni**, aventi ad oggetto controversie sui diritti sopra ricordati;
- **sentenze costitutive**.

L'art. 2657 c.c. indica tassativamente le **forme** (sentenza, atto pubblico, scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente) che un atto deve necessariamente avere per costituire titolo per la trascrizione.

L'art. 2645-*bis* c.c. prevede, inoltre, a determinate condizioni, la trascrizione dei *contratti preliminari*, se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, mentre l'art. 2648, co. 1, c.c., stabilisce che si devono trascrivere le accettazioni di eredità, che comportino acquisti di diritti rientranti nell'elenco di cui all'art. 2643 c.c., e gli acquisti di legati aventi medesimo oggetto.

L'art. 2652 c.c. indica, inoltre, le *domande giudiziali* che possono essere trascritte nei registri immobiliari nonché disciplina gli effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi. Il d. lgs., 10 ottobre 2022 n. 149, ha al riguardo novellato l'art. 2658 c.c. prevedendo espressamente che *"quando la domanda giudiziale si propone con ricorso, la parte che chiede la trascrizione presenta copia conforme dell'atto che la contiene munita di attestazione della data del suo deposito presso l'ufficio giudiziario"*.

Il **decreto Correttivo Cartabia 2024** ha, da ultimo, introdotto modifiche all'**art. 2690, co. 1, n. 6-bis), c.c.**, in tema di effetti della trascrizione delle sentenze di revocazione per contrarietà alla Convenzione europea dei diritti dell'uomo, per le quali si prevede che la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, eliminando il riferimento al "convenuto", non pertinente con la speciale ipotesi di revocazione in esame.

■ 2.4. Principio di continuità delle trascrizioni.

I pubblici registri per mezzo dei quali si attua la trascrizione sono impostati non sui beni, ma su **base personale**.

L'art. 2650 c.c., inoltre, consente all'acquirente (e a ogni altro interessato) di trascrivere l'acquisto del proprio dante causa. Tale è la ragione per cui, al fine di stabilire chi prevalga

tra più acquirenti in conflitto tra di loro, è necessario poter sempre risalire la catena, per un periodo di vent'anni (e non di dieci, perché la buona fede *ex art. 1159 c.c.* sfugge all'indagine), fino a giungere al comune autore. Si tratta del **principio di continuità delle trascrizioni**. Si prevede che la trascrizione dell'atto di acquisto del dante causa comune possa essere eseguita anche in un secondo momento, o addirittura contestualmente alla trascrizione o iscrizione dell'atto di acquisto dal dante causa in discorso, consentendo alle **trascrizioni o iscrizioni eseguite contro quest'ultime di mantenere il proprio ordine e grado** (si veda il comma 2 dell'art. 2650).

L'esigenza di continuità delle trascrizioni è strettamente legata alla impostazione **su base personale** del sistema di pubblicità legale in esame, sicché gli atti di cui all'art. 2643 c.c. sono trascritti **"a favore"** dell'avente causa e **"contro"** il dante causa, senza che vi sia una registrazione per immobile.

Trascritto l'atto anteriore di acquisto, la trascrizione dei successivi acquisti produce effetto secondo il loro rispettivo ordine (c.d. **effetto di prenotazione**).

► LA GIURISPRUDENZA PIÙ SIGNIFICATIVA

TRASCRIZIONE

In materia di espropriazione immobiliare, se è pignorato un diritto reale di provenienza ereditaria, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite; tuttavia, la vendita forzata eseguita senza che sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione (con gli effetti dell'art. 2921 c.c.), e fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo *ex art. 2650, comma 2, c.c.*) (**Cass. civ., 13 febbraio 2023, n. 4301**).

■ 2.5. La doppia alienazione immobiliare.

Secondo il disposto di cui all'art. 2644 c.c., il conflitto tra più acquirenti si risolve sulla base delle priorità della trascrizione quando si tratti di acquisti dallo stesso autore. Se il dante causa originario ha trasferito a due diversi soggetti lo stesso diritto, il conflitto tra gli acquirenti si risolve avendo riguardo a chi dei due abbia trascritto per primo. Si deroga quindi al criterio del *"prior in tempore potior in iure"*, al fine di salvaguardare la certezza e la sicurezza dei traffici giuridici. In tali circostanze è configurabile una ipotesi di responsabilità contrattuale del venditore nei confronti del primo acquirente ed extracontrattuale del secondo acquirente, qualora fosse a conoscenza della prima alienazione.

Scheda di sintesi

L'ordinamento predispone un complesso **sistema di pubblicità** che si articola principalmente su tre forme. La **pubblicità notizia** rende noti a terzi determinati fatti o atti, la cui validità ed efficacia prescinde dalla stessa pubblicità.

La **pubblicità dichiarativa** rende l'atto opponibile a terzi, senza incidere sulla sua validità o efficacia (ad es., la trascrizione del contratto di compravendita immobiliare non incide sulla validità né sull'efficacia del