

Prassi normativa

Operazioni immobiliari nel sistema tavolare: l'impercettibile inaffidabilità delle risultanze del Libro Fondiario

Benché tendenzialmente più "certo" e "sicuro" del regime della trascrizione nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel sistema tavolare si annidano elementi di incertezza, relativi perlopiù al conflitto tra diritti tavolari e diritti extratavolari, che potrebbero pregiudicare il buon esito di un'operazione immobiliare. Solo l'attento esame di ogni profilo, fondato sulla conoscenza del "diritto vivente", permette di evitare spiacevoli sorprese.

Nel sistema tavolare, come noto, *"a modificazione di quanto è disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario. Parimenti non hanno alcun effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi dei diritti suddetti senza la relativa iscrizione o cancellazione"* (cfr. art. 2, comma 1, del R.D. 499/1929).

Il trasferimento della proprietà e/o di altri diritti reali, perfezionandosi con l'iscrizione nel libro fondiario, dovrebbe perciò produrre esiti "certi", in quanto la pubblicità delle risultanze del libro fondiario, riferite alle vicende relative a ciascun bene immobile, ha valore costitutivo.

Alla luce di tali principi, volendo esemplificare:

- l'acquirente di un immobile dovrebbe essere certo che il suo acquisto, effettuato sulla base delle risultanze del libro fondiario, sia "sicuro" o, in altri termini, "inattaccabile";
- sotto altro profilo, ogni consociato potrebbe fare affidamento sulle risultanze del libro fondiario: così, il proprietario del fondo sito al confine con l'immobile oggetto di compravendita tra terzi, dovrebbe poter essere "certo" in ordine all'insussistenza di qualsivoglia peso sul proprio fondo in favore del predetto immobile ove su tale immobile non risulti intavolata alcuna servitù.

Senonché, come noto, oltre agli acquisti della proprietà e/o di altri diritti reali a titolo derivativo, come accade - ad esempio - in ipotesi di compravendita o di donazione, l'ordinamento conosce e ammette modi di acquisto della proprietà e/o di altri diritti reali "a titolo originario", tra i quali viene in rilievo, in ragione della sua diffusione rispetto agli altri, l'acquisto per usucapione, fondato, in via molto sintetica, sulla sussistenza del possesso nei confronti del bene in questione protratto per un arco temporale generalmente pari a venti anni. Concretandosi in una situazione di mero fatto, l'acquisto della proprietà e/o di altri diritti reali "a titolo originario" non risulta dal libro fondiario, quantomeno sino a quando l'acquisto stesso non sia stato riconosciuto, con sentenza di tipo dichiarativo, dall'Autorità Giudiziaria.

In tale contesto, nel quale coesistono modi di acquisto "a titolo originario" e modi di acquisto "a titolo derivativo", sorge l'esigenza di regolare eventuali conflitti potenzialmente prospettabili tra la situazione rappresentata, con pubblicità di carattere costitutivo, sul libro fondiario e la situazione di fatto sussistente nella realtà.

Il sistema tavolare, nel tentare di risolvere tali conflitti, ha posto le seguenti disposizioni:

"chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per

altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso" (cfr. art. 5, comma 1, del R.D. 499/1929);

- "restano però salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione" (cfr. art. 5, comma 3, del R.D. 499/1929).

Sia in dottrina, sia in giurisprudenza, si è dibattuto in ordine all'interpretazione di tali disposizioni, al fine di individuare la corretta regolamentazione delle potenziali ipotesi di conflitto.

Allo stato, venendo ai due esempi sopra formulati, il c.d. "diritto vivente" determinato dai più recenti approdi giurisprudenziali, regola nei termini di seguito indicati le ipotesi di conflitto.

- 1) L'acquirente a titolo derivativo di un immobile sulla base delle risultanze del libro fondiario, nonostante il tenore letterale dell'art. 5, comma 3, del R.D. 499/1929, è destinato a "soccombere" nei confronti del soggetto che sta maturando, al momento della compravendita, l'usucapione su tale immobile allorché il medesimo acquirente a titolo derivativo conosceva o avrebbe dovuto conoscere il possesso altrui sullo stesso bene (cfr. Cass. 21120/2012; Cass. 13198/1999) oververosia allorché tale acquirente era in malafede (c.d. "malafede tavolare"); l'onere di provare tale "malafede tavolare" grava sul terzo che sostiene di aver acquistato il bene per usucapione (cfr. Cass. 15843/2012; Cass. 6393/2011), con la precisazione per cui la consapevolezza idonea ad escludere la "buona fede tavolare" deve avere per oggetto non già il possesso limitato ad uno specifico momento, bensì, il protrarsi di tale possesso per almeno vent'anni (cfr. Cass. 18057/2012).
- 2) L'acquirente a titolo derivativo di un immobile sulla base delle risultanze del libro fondiario può unire, ai sensi dell'art. 1146, comma 2, c.c., il possesso, in capo al pre-

cedente proprietario, di una servitù in favore del medesimo immobile, ancorché non intavolata, al fine di perfezionare l'usucapione della stessa; in altri termini, l'accessione del possesso della servitù, ai sensi dell'art. 1146, comma 2, c.c., si verifica, a favore del successore a titolo particolare nella proprietà del fondo dominante, anche in difetto di espressa menzione della servitù nel titolo traslativo della proprietà del fondo dominante e anche in mancanza di un diritto di servitù già costituito a favore del dante causa (cfr. Cass. 15020/2013; Cass. 20287/2008). Il proprietario del fondo confinante con l'immobile compravenduto, perciò, ancorché abbia fatto affidamento sulle risultanze del libro fondiario, potrà suo malgrado veder riconosciuto un peso sul proprio fondo nell'ipotesi in cui l'acquirente a titolo derivativo dell'immobile rivendichi l'acquisto della servitù "sommando" il proprio possesso a quello del suo dante causa.

In definitiva, perciò, le risultanze del libro fondiario, pur rappresentando un elemento di fondamentale importanza nell'approcciarsi alle operazioni immobiliari, vanno considerate unitamente ad altri aspetti, relativi alla situazione di fatto relativa all'immobile in questione.

Perciò, solo la consapevolezza derivante dalla conoscenza del "diritto vivente" permette di valutare attentamente ogni profilo dell'operazione immobiliare, al fine di comprenderne la reale convenienza e di individuare da subito eventuali insidie.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Luca Thomas Valgoi
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
ltv@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003

Le Newsletter di SLM sono inviate esclusivamente a soggetti che hanno liberamente fornito i propri dati personali in ragione di rapporti professionali intercorsi con SLM o in occasione di convegni, seminari, master, o eventi di altro genere. I dati forniti sono trattati secondo le modalità indicate dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). A tal fine i dati possono essere trattati

con o senza l'ausilio di mezzi elettronici e/o telematici ed essere comunicati per le medesime finalità ai dipendenti e collaboratori di SLM.

Il titolare dei dati personali ha i diritti previsti dall'art. 7 del "Codice in materia di protezione dei dati personali", tra cui il diritto di ottenere: i) la conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano e la loro comunicazione; ii) l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e la cancellazione dei medesimi. Il titolare dei dati personali può inoltre opporsi all'ulteriore trattamento dei suoi dati.

Il titolare del trattamento è lo Studio Legale Marchionni & Associati (SLM), con sede in Trento, Viale San Francesco d'Assisi n. 8. Il responsabile del trattamento è l'avv. Rosanna Visintainer, alla quale il titolare dei dati personali può rivolgersi, tramite l'indirizzo e-mail rv@slm.tn.it, per esercitare i diritti sopra indicati e per ottenere ulteriori informazioni. Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro può comunicarlo inviando una email a rv@slm.tn.it.