

*La registrazione della vendita di bene dichiaratamente usucapito
richiede la prova dell'effettività dell'usucapione*

Tribunale di Locri, 2 ottobre 2017. Est. Antonella Stilo.

**Compravendita – Di bene dichiarato usucapito – Prova
dell'avvenuta usucapione – Necessità ai fini della trascrizione
– Affermazione**

*Nel sistema codicistico l'oggetto del trasferimento non può essere
costituito dal mero potere di fatto sulla cosa.*

*Nel momento in cui si chiede di accertare che una scrittura
privata di vendita di un bene che l'alienante assume di avere
acquistato a seguito del possesso ultraventennale costituisce
“valido titolo” per la trascrizione, deve emergere che non si tratti
di vendita di mero possesso, come tale nulla.*

*In sostanza, occorre che “a monte” sia comprovato che
l'usucapione, pur se non giudizialmente accertata, abbia prodotto
i suoi effetti e, quindi, vi sia stato l'acquisto del diritto in capo
all'alienante.*

(Massime a cura di Redazione IL CASO.it – Riproduzione riservata)

omissis

In merito alla questione relativa alla validità o meno della vendita di un bene oggetto di usucapione non accertata giudizialmente, va affermato che nel momento in cui si chiede di accertare che le sottoscrizioni apposte in una scrittura privata di vendita di un bene che l'alienante assume di avere acquistato a seguito del possesso ultraventennale sono autentiche, e che tale scrittura costituisce “valido titolo” per la trascrizione, devono emergere i presupposti di validità dell'atto, ossia deve emergere (nella parte che interessa in questa sede) che non si tratti di vendita di mero possesso, come tale nulla.

In sostanza, occorre che “a monte” sia comprovato che l'usucapione, pur se non giudizialmente accertata, abbia prodotto i suoi effetti e, quindi, vi sia stato l'acquisto del diritto in capo all'alienante. Qualora quindi non sia dato in alcun modo desumere dalla documentazione in atti che (al di là della dichiarazione dell'alienante) all'epoca di stipulazione della scrittura di cui si discute fosse già maturato l'affermato acquisto per usucapione, è precluso l'accoglimento della domanda, atteso che oggetto di una vendita può essere solo il trasferimento della proprietà di una cosa (o di un altro diritto) e che gli effetti del possesso protratto nel tempo valgono ad integrare un diritto solo laddove emergano i presupposti dell'avvenuta usucapione.

Tribunale di Locri, ordinanza del 2.10.2017 ...omissis... Con la domanda in esame, cui aderisce il resistente, i ricorrenti chiedono di dichiarare che la scrittura privata di compravendita del 13 marzo 2007 è stata

sottoscritta dall'alienante e costituisce valido titolo per la trascrizione della vendita immobiliare.

In tale scrittura, che è pacifico che sia stata sottoscritta dalle odierne parti in causa, si rappresenta che l'unità immobiliare oggetto di vendita (riportata al catasto fabbricati del Comune di Samo al foglio omissis, particella omissis) "si appartiene in piena proprietà" al venditore (Sss) "avendola posseduta da oltre vent'anni con animus domini", ma non si fa riferimento ad alcun accertamento giudiziale dell'acquisto della proprietà per usucapione.

Va dunque affrontata la questione (già sottoposta alle parti) relativa alla validità o meno della vendita di un bene oggetto di usucapione non accertata giudizialmente, questione su cui si registra un contrasto tanto in dottrina quanto in giurisprudenza.

Ed invero, secondo una prima tesi, il trasferimento in questione non è ammissibile dal momento che, in assenza di una pronuncia giudiziale, gli effetti del possesso protratto nel tempo non danno ancora luogo ad un diritto ed il possesso non è trasferibile autonomamente (cfr. Cass. 12 novembre 1996, n. 9884, in cui si legge che l'esercizio del possesso per il numero di anni stabilito dalla legge costituisce solo il presupposto per ottenere il riconoscimento del diritto di proprietà sulla cosa posseduta, mentre l'acquisto di tale diritto per effetto della usucapione, per potere essere fatto valere e quindi costituire il possibile oggetto di un eventuale contratto di compravendita, deve essere prima accertato e dichiarato nei modi di legge).

Secondo una diversa impostazione, invece, il trasferimento è valido, giacché non si tratta di vendita del possesso, bensì di una vicenda nella quale il possesso ad usucapionem, protratto per il periodo prescritto, ha dato luogo ad un acquisto a titolo originario in capo al possessore, i cui atti dispositivi sono, dunque, a domino.

Pertanto, oggetto del trasferimento non è il possesso, ma il diritto che nasce a seguito della compiuta usucapione e che si consolida, in capo all'acquirente a titolo originario, decorso il periodo di tempo previsto dal legislatore.

In particolare, secondo tale lettura, fatta propria dalla S.C. nella pronuncia del 5 febbraio 2007, n. 2485, occorre distinguere l'ipotesi di trasferimento della mera situazione possessoria, svincolata dal diritto reale sul bene, dal caso in cui oggetto del trasferimento sia il diritto di proprietà conseguente al compimento del possesso ad usucapionem senza che l'acquisto sia stato accertato giudizialmente. Su questa seconda ipotesi la Corte si esprime per l'appunto favorevolmente nella sentenza appena citata, sottolineando che il problema relativo alla "possibilità che oggetto di una vendita possa essere il solo possesso, in quanto tale" è altro rispetto alla diversa situazione nella quale si intende trasferire il diritto reale acquistato per usucapione. Il primo caso concerne, infatti, la c.d. "vendita del possesso", nella quale il possessore pone in essere un atto di disposizione proveniente a non domino, che non può configurare una fattispecie traslativa di diritti. Il secondo caso riguarda invece la vicenda nella quale il possesso ad usucapionem, protratto per il periodo prescritto, è sfociato in un acquisto a titolo originario in capo al possessore, i cui atti dispositivi sono, per l'effetto, a domino. Pertanto, oggetto del trasferimento non è il possesso, ma il diritto di proprietà che ben può essere trasmesso ad un altro soggetto.

Se tale premessa, che pure non risulta seguita dalla più recente giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 12 novembre 2014, n. 24114, secondo cui “L’usucapione di un fondo deve essere oggetto di accertamento e declaratoria giudiziale, di talché non può essere attestata nell’atto notarile sulla base della sola unilaterale dichiarazione del venditore”), appare in sé condivisibile, non può tuttavia sottacersi che nella specie non vi è spazio per ritenere che si tratti effettivamente di vendita del diritto e non del possesso.

Al riguardo, è bene rammentare che nel sistema codicistico l’oggetto del trasferimento non può essere costituito dal mero potere di fatto sulla cosa (cfr. ad es. Cass. 16 marzo 2010 n. 6353) e che l’acquisito per usucapione presuppone comunque l’idoneità della cosa, il possesso continuato e il decorso del tempo, ex art. 1158 c.c..

Ciò posto, è allora di tutta evidenza che, nel momento in cui si chiede di accertare che le sottoscrizioni apposte in una scrittura privata di vendita di un bene che l’alienante assume di avere acquistato a seguito del possesso ultraventennale sono autentiche e che tale scrittura costituisce “valido titolo” per la trascrizione, devono emergere i presupposti di validità dell’atto, ossia deve emergere (nella parte che interessa in questa sede) che non si tratti di vendita di mero possesso, come tale nulla.

In sostanza, occorre che “a monte” sia comprovato che l’usucapione, pur se non giudizialmente accertata, abbia prodotto i suoi effetti e, quindi, vi sia stato l’acquisto del diritto in capo all’alienante.

Orbene, nel caso in esame non è dato in alcun modo desumere dalla documentazione in atti che (al di là della dichiarazione dell’alienante) all’epoca di stipulazione della scrittura di cui si discute fosse già maturato l’affermato acquisto per usucapione in capo a Sss, ossia non risulta che il trasferimento contemplato nella scrittura sia “possibile”.

E’ pertanto precluso l’accoglimento della domanda, atteso che, come già detto, oggetto di una vendita può essere solo il trasferimento della proprietà di una cosa (o di un altro diritto) e che gli effetti del possesso protratto nel tempo valgono ad integrare un diritto solo laddove emergano i presupposti dell’avvenuta usucapione.

Non avendo quindi i ricorrenti dimostrato l’esistenza di un’utilità pratica ottenibile con la pronuncia richiesta, non è ravvisabile un interesse dei medesimi a chiedere la verifica della scrittura in parola.

La domanda deve essere dunque rigettata.

Avuto infine riguardo alla assenza di precedenti della S.C. sulla specifica questione affrontata in questa sede ed all’adesione del resistente alla domanda dei ricorrenti, si giustifica l’integrale compensazione tra le parti di spese e competenze del giudizio.

pqm

Il Tribunale di Locri, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, così provvede: a) rigetta la domanda; b) dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Locri il 2 ottobre 2017.

Il Giudice dott.ssa Antonella STILO