

Trib. Catanzaro, sez. I civ., decreto 14 novembre 2012 (Pres. Rizzo, est. De Lorenzo).

Domanda giudiziale di usucapione – Trascrittibilità – Ammissibilità – Esclusione.

E' inammissibile la trascrizione della domanda giudiziale di usucapione in considerazione del fatto che le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle norme stesse. Nemmeno la trascrizione può giustificarsi con finalità informativa verso i terzi: nel caso dell'usucapione, l'eventuale acquirente dal convenuto nel giudizio di usucapione non ha bisogno di consultare i registri immobiliari per sapere che esiste una situazione controversa, poiché è sufficiente l'osservazione della realtà concreta per appurare l'esistenza di un soggetto che esercita sul bene una signoria di fatto palesemente incompatibile con il diritto vantato dall'alienante

Omissis

DECRETO

nel procedimento ex artt. 2674 bis 113 ter disp. att. c.c. iscritto al n. 509/2012 R.G.A.C. pendente fra E (con l'avv. ...) e l'Agenzia del Territorio in persona del Conservatore dei Registri immobiliari nonché F (con gli avv.ti ... e ... con l'intervento del Pubblico Ministero; rilevato che:

E proponeva ricorso al Tribunale ai sensi dell'art. 113 bis disp. att. c.c. avverso il provvedimento con cui il Conservatore dei Registri immobiliari aveva iscritto con riserva, ai sensi dell'art. 2674 bis c.c., la domanda giudiziale di accertamento di intervenuta usucapione, ex art. 1158 c.c., di un bene immobile, consistente in un terreno della superficie di 390 mq circa sito in Catanzaro e del fabbricato su di esso costruito, spiegata nei confronti di Fratto Domenica;

deduceva il ricorrente, sulla scorta dell'arresto della Corte d'Appello di Milano (sez. II 22/11/2006 n° 599) ripreso dal decreto della seconda sezione civile del Tribunale di Napoli emesso il 21/12/2006, che, premessa l'astratta trascrivibilità della domanda di usucapione, giusta la non tassatività dell'elencazione di cui al n° 1 dell'art. 2653 c.c., il beneficio di immediata percezione derivante da detto provvedimento era da ricercarsi nell'estensibilità del giudicato di usucapione al terzo acquirente del bene dall'usucapito, posto in condizione di sapere della pendenza di siffatto giudizio avente ad oggetto il bene de quo;

chiedeva pertanto la declaratoria di illegittimità della riserva apposta alla trascrizione della domanda;

si costituiva il Conservatore dei RR. II. sottolineando al contrario la tassatività della elencazione di cui al n° 1 dell'art. 2653 c.c. e più specificamente che alcun vantaggio concreto il richiedente avrebbe tratto dalla eventuale trascrizione della domanda di usucapione atteso che l'acquisto a titolo originario del diritto di proprietà è perfettamente opponibile ai terzi svolgendo, in quel caso, la trascrizione della sentenza di usucapione funzione di mera pubblicità notizia;

si costituiva F, eccependo innanzitutto l'irritualità della procedura di trascrizione con riserva, in difetto, dell'istanza di parte, richiesta dall'art. 2674 bis; successivamente eccepiva la nullità della stessa trascrizione, sia pure con riserva, poiché effettuata per un atto di citazione notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. senza fornire la prova della ricezione da parte del destinatario; nel merito, sosteneva la non trascrivibilità delle domande giudiziali di usucapione per le medesime ragioni già indicate dal Conservatore;

concessi brevi termini per il deposito di documentazione e per controdeduzioni, il Tribunale riservava la decisione all'udienza del 17 ottobre 2012;

Ritenuto che:

- quanto all'eccepita irritualità della trascrizione per difetto di espressa istanza della parte richiedente ai sensi dell'art. 2674-bis, si osserva che la norma non pone particolari modalità di forma relativamente all'istanza de qua e, pertanto, anche la proposizione di un'istanza meramente verbale potrebbe astrattamente legiti-

timare l'esecuzione della formalità con riserva, sul presupposto che è in ogni caso interesse della parte che richiede la trascrizione, ricevendo la risposta dubitativa del conservatore, l'eventuale rinuncia alla trascrizione o insistere per il suo compimento;

- quanto ai rilevati profili di nullità per mancato perfezionamento della notificazione nei confronti del destinatario dell'atto di citazione, eseguita ai sensi dell'art. 140 c.p.c. si osserva che nonostante l'art. 2658 c.c. sia chiaro e preciso nel richiedere, ai fini della trascrizione della domanda, la relazione di notifica al destinatario, è anche vero che il principio deve essere mitigato dall'evoluzione giurisprudenziale che ha ritenuto possibile la scissione soggettiva del momento della perfezione del procedimento notificatorio, a seconda che lo stesso riguardi il notificante o il destinatario dell'atto, ed in particolare gli arresti della Corte Costituzionale che hanno introdotto un nuovo orientamento sulla produzione degli effetti della notifica degli atti processuali (Corte Cost. 477/2002, 27 e 97/2004, 154/2005), poi recepito dal legislatore del 2005 nella formulazione del nuovo art. 149 c.p.c.;

- in particolare, la Corte ha avuto modo di affermare, in tema di notificazioni all'estero, che gli artt. 3 e 24 della Costituzione impongono che "le garanzie di conoscibilità dell'atto, da parte del destinatario, si coordinino con l'interesse del notificante a non vedersi addebitato l'esito intempestivo di un procedimento notificatorio parzialmente sottratto ai suoi poteri di impulso" ed ha, altresì, individuato come soluzione costituzionalmente obbligata della questione sottoposta al suo esame quella desumibile dal "principio della sufficienza [...] del compimento delle sole formalità che non sfuggono alla disponibilità del notificante" (sentenza n. 69 del 1994);

- essendo la normativa inerente la trascrizione ispirata ai principi di tutela della posizione di colui che chiede la trascrizione, con particolare riguardo all'opponibilità della domanda trascritta, deve ritenersi che la possibilità di trascrivere la domanda giudiziale debba essere riconosciuta al notificante al momento in cui la notificazione si perfeziona nei suoi confronti, ossia con la consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario poiché sarebbe palesemente irragionevole che dal ritardo nel compimento di un'atti-

vità riferibile non al notificante, ma a soggetti diversi (l'ufficiale giudiziario e l'agente postale) e che, perciò, resta del tutto estranea alla sfera di disponibilità del notificante, possano discendere effetti pregiudizievoli per il medesimo;

- passando al merito, questo giudicante non intende discostarsi dall'orientamento seguito dal Tribunale di Catanzaro nonché dalla giurisprudenza maggioritaria, di legittimità e di merito, che ritiene inammissibile la trascrizione della domanda giudiziale di usucapione in considerazione del fatto che le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificamente indicati nelle norme stesse (cfr. sul punto Sez. 2, Sentenza n. 17391 del 30/08/2004);

- per come emerge dalle difese del ricorrente, quanto alla maggiore utilità derivante dalla trascrizione della domanda, le ragioni di quest'ultimo di rendere possibile l'estensione del giudicato al terzo, eventuale acquirente, non risultano essere realizzate o maggiormente garantite a seguito della trascrizione della domanda giudiziale di usucapione, poiché il conflitto fra acquirente a titolo derivativo e quello per usucapione è sempre risolto a favore del secondo, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta l'usucapione e dall'antiorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, atteso che il principio della continuità delle trascrizioni, dettato dall'art. 2644 c.c. con riferimento agli atti indicati nell'art. 2643 c.c. non risolve il conflitto fra acquisto a titolo derivativo ed acquisto a titolo originario ma unicamente fra più acquisti a titolo derivativo dal medesimo dante causa (cfr. Cass. 18888/2008);

-si deve analizzare il diverso profilo, evidenziato da Cass. SS. UU. 13523/2006 e valorizzato dalla Corte d'Appello di Milano e dal Tribunale di Napoli secondo cui, la ratio della normativa nella materia che ne occupa andrebbe ravvisata nell'interesse del terzo, avente causa a titolo particolare, ad esser posto in grado, prima dell'acquisto del diritto di proprietà o d'un diritto

reale di godimento su di un immobile, d'aver cognizione della contestazione sub iudice del diritto del proprio dante causa, sul presupposto, cioè, che in entrambe le ipotesi esaminate dalla Suprema Corte (art. 2653 c.c., nn. 3 e 5), la considerazione per cui la materia della trascrizione delle domande giudiziali - che già come disciplinata con il R.D. 16 marzo 1942, n. 262, era intesa, per comune opinione di giurisprudenza e dottrina, quale forma di pubblicità nell'interesse dei terzi - non potrebbe ad oggi non essere interpretata anche alla luce degli "inderogabili doveri di solidarietà", riconosciuti dall'art. 2 Cost. tra i principi regolatori fondamentali delle relazioni sociali, per i quali si pone a carico di ciascuna delle parti di qualsivoglia rapporto un dovere d'autoresponsabilità, indipendente dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o da espresse previsioni normative, imponendole d'agire in guisa da preservare gli interessi dell'altra ed, a maggior ragione, d'astenersi dall'ostacolarne senza giustificato motivo l'esercizio dei diritti;

- tuttavia le motivazioni stese dalla Suprema Corte sono nel senso di affermare innanzitutto il principio che la trascrivibilità delle domande giudiziali sia limitata ai soli casi espressamente disciplinati dalla normativa di cui all'art. 2653 c.c., escludendo, quindi, interpretazioni intese ad ampliare indiscriminatamente l'ambito di applicazione della normativa stessa, per il principio unius exclusio alterius ed ammettendo eccezionalmente l'interpretazione estensiva, o logica per similitudine, secondo il principio ubi eadem ratio ibi eadem dispositivo, solo laddove il caso previsto e quello non previsto presentino caratteri comuni e questi siano specificamente quelli che hanno determinato la disciplina del caso previsto; e ciò anche in considerazione del fatto che dette norme sono di per sé già derogatorie del principio fissato dall'art. 111 c.p.c. in virtù del quale la sentenza pronunciata contro l'alienante spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare;

- nel caso esaminato dalla Suprema Corte con la pronuncia a Sezioni Unite del 2006, la domanda diretta a denunciare la violazione delle distanze legali da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al li-

mite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, poteva dirsi soggetta a trascrizione sia ai sensi dell'art. 2653, n° 1, c.c. - in quanto avendo natura di actio negatoria servitutis era in sostanza diretta, come la rivendicazione, a conseguire l'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento - sia ai sensi del successivo n° 5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione;

- pertanto per effettuare la delicata operazione ermeneutica volta ad ampliare di fatto una categoria conclusa di atti, è necessario non limitarsi a considerare soltanto gli effetti pratici o meglio riflessi della trascrizione ma andare alla radice degli istituti individuando gli elementi di identità logica che detta estensione rendano possibile;

- orbene nel nostro caso, per quanto ci si possa accontentare dell'acritica assimilazione dell'azione di rivendicazione all'azione di usucapione, ritenendole superficialmente analoghe in quanto azioni tese all'accertamento della proprietà, ad un'analisi più attenta deve convenirsi come le stesse abbiano presupposti diametralmente opposti poiché mentre l'azione di rivendicazione presuppone necessariamente che all'atto della sua formulazione il bene rivendicato sia nel possesso del convenuto (Cass. civ. sez. II, 14 aprile 2005, n° 7777), l'azione di usucapione si fonda su una situazione di fatto consistente nel possesso continuo pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco protratto per un periodo di tempo apprezzabile;

- questa distinzione non è di poco momento poiché nel caso della rivendicazione l'azione tende a smentire, andando contro l'apparenza, una situazione di fatto, ossia l'altrui possesso, per riallineare la realtà fenomenica a quella noumenica, mentre nell'ipotesi dell'usucapione dei beni immobili avviene l'esatto contrario, cioè il titolare della situazione di fatto, apparente, percepibile esternamente, mira a modificare la situazione di diritto attraverso l'acquisizione anche del titolo giuridico;

- per tali ragioni nel caso dell'azione di rivendicazione, l'utilità della trascrizione è immediatamente percepibile poiché l'acquirente dal possessore ("proprietario apparente" in quanto esercitante sulla cosa un potere corrispondente all'esercizio della proprietà), è solo in questo modo realmente in grado di sapere che la tito-

larità del bene è contesa e che il suo eventuale acquisto potrebbe essere non opponibile a chi ha trascritto per primo la domanda;

- invece nel caso dell'usucapione, l'eventuale acquirente dal convenuto nel giudizio di usucapione non ha bisogno di consultare i registri immobiliari per sapere che esiste una situazione controversa, poiché è sufficiente l'osservazione della realtà concreta per appurare l'esistenza di un soggetto che esercita sul bene una signoria di fatto palesemente incompatibile con il diritto vantato dall'alienante;

- prevedere la necessità di trascrivere una domanda di usucapione per tutelare i terzi potenziali acquirenti a titolo derivativo rappresenterebbe, quindi, oltre che un'inutile duplicazione ed un illegittimo ampliamento della categoria delle domande trascrivibili, un onere ingiustificato per l'acquirente a titolo originario, la cui relazione esclusiva e sostanziale col bene è suscettibile di tangibile conoscenza ed immediata comprensione da parte della generalità dei consociati;

- a queste condizioni l'iscrizione con riserva da parte del Conservatore dei Registri immobiliari appare pertanto legittima e il presente reclamo deve essere conseguentemente rigettato;

- le spese andate tuttavia compensate in considerazione delle oscillazioni della giurisprudenza di merito in materia e della soccombenza del resistente, F in ordine alle spiegate eccezioni preliminari, rivelatesi totalmente infondate;

P.Q.M.

- rigetta il reclamo;
- compensa le spese.

Catanzaro, 14 novembre 2012

*