

RG N. 3113 / 2017



TRIBUNALE DI PAVIA  
SEZIONE SECONDA

Il Tribunale in composizione collegiale nella persona dei magistrati

Dott.ssa Marina Bellegrandi Presidente

Dott.ssa Michela Fenucci Giudice estensore

Dott.ssa Marcella Frangipani Giudice

Sul reclamo ex art. 2674 bis c.c. e 113 ter disp. Att. C.c. presentato da \_\_\_\_\_ con il quale è richiesto che si ordini al Conservatore dei Registri Immobiliari di Pavia di rendere definitiva la trascrizione del \_\_\_\_\_ di cui alla nota di trascrizione 4 presentata alla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale p – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare il giorno 8 agosto 2017 al numero di registro particolare 9070 sui beni immobili meglio indicati nell’atto;

letta la memoria difensiva della Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia nonché la memoria della \_\_\_\_\_ così osserva e decide.

Nel presente procedimento occorre stabilire se la domanda di accertamento dell’usucapione sia o meno suscettibile di trascrizione; in merito si identificano due scuole di pensiero, quella favorevole alla trascrivibilità, patrocinata dal reclamante e quella avversa della non trascrivibilità.

Si avrà dunque cura di riportare sinteticamente le argomentazioni richiamate dalle parti, ai fini di una loro dialettica sottoposizione a vaglio critico, con l’obiettivo di individuare quale sia la soluzione maggiormente conforme ed in sintonia con il quadro normativo e le coordinate sistemiche dell’ordinamento.

Il principio dell’operazione ermeneutica è costituito dall’analisi della formulazione letterale, dovendosi dunque far riferimento all’espressione “domande dirette all’accertamento dei diritti stessi” contenuta nell’art. 2653, primo comma n. 1 c.c.. Alla suddetta locuzione parrebbe invero potersi ricondurre in maniera relativamente agevole la fattispecie della domanda di accertamento dell’usucapione, ovvero sia del diritto di proprietà, senza perciò incorrere nel rischio di una alterazione o manipolazione della disposizione e anche solo senza evocare l’istituto della interpretazione estensiva. Tuttavia la linearità di un simile procedere parrebbe essere revocata in dubbio da altro elemento linguistico, quale la circostanza che il legislatore abbia inteso esplicitamente annoverare – al n. 5 dell’art. 2653 primo comma c.c. – tra le domande suscettibili di trascrizione, quelle volte all’interruzione del corso dell’usucapione, elemento il quale potrebbe condurre a ritenere che, in difetto di simmetrica manifesta enunciazione per le domande volte all’accertamento, non potrebbe allora ascrivere al n. 1 dell’art. 2653 primo comma c.c. la citata domanda di accertamento. Appare allora opportuno,



in mancanza di una formulazione linguistica sufficientemente chiara ed inequivoca, invero però prevalentemente orientata a favore della soluzione della trascrivibilità, indagare la prospettiva effettuale e teleologica e saggiare, tramite queste, le diverse tesi che vengono in rilievo.

In tal senso viene in soccorso l'ultima proposizione contenuta nell'art. 2653 primo comma n. 1 c.c. - "la sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda" - dalla quale si evince la funzione, squisitamente processuale, della suddetta trascrizione, ovverosia consentire il dispiegamento degli effetti della sentenza avverso il terzo avente causa del convenuto che abbia trascritto solo successivamente alla trascrizione delle citate domande. La disposizione costituisce una delle specificazioni della deroga al meccanismo generale dell'opponibilità delle sentenza nei confronti dei successori a titolo particolare del convenuto (art. 111 c.p.c. comma 4).

Altra utilità generalmente attribuibile alla trascrizione consiste nel rendere edotto il terzo acquirente di una situazione di controversia o di contestazione afferente un dato diritto, dunque un intendimento informativo-conoscitivo o di percepibilità esterna che si iscrive in un contesto di certezza dei traffici giuridici, onde evitare che contrattazioni di sensibile significanza siano consegnate al rischio di una potenziale indeterminatezza.

Occorre allora verificare se le suddette utilità discendenti dalla trascrizione siano compatibili e trovino razionale fondamento in merito alla domanda di accertamento dell'usucapione ovvero se presentino, rispetto alla medesima, una inconciliabilità logica o comunque una inopportunità sistemica tale da sconsigliare la soluzione della trascrivibilità. Si precisa che interpretare la disposizione ex art. 2653 comma 1 n. 1 c.c. come comprensiva delle domande di accertamento dell'usucapione non collide con la considerazione della tassatività delle ipotesi di trascrizione, non si tratterebbe infatti di dilatare o ampliare il perimetro di operatività della disposizione ma semplicemente di assumere contezza della sua obiettiva portata.

Uno degli argomenti della tesi della non trascrivibilità è rappresentato dalla osservazione della supposta superfluità della trascrizione della domanda di accertamento dell'usucapione: il conflitto tra acquirente a titolo derivativo e acquirente per usucapione è sempre risolto a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla anteriorità della domanda in ragione del titolo originario della fattispecie acquisitiva. Tuttavia un simile opinare risulta condivisibile solo previa selezione di una specifica dimensione effettuale - quella sostanziale - in ordine alla quale una asserzione di superfluità risulta razionalmente predicabile. Ma la valutazione del distinto ulteriore profilo processuale lumeggia l'utilità e la connessa funzionalità della trascrizione che, nei termini della citata prospettiva processuale, manifesta la propria significanza nel senso di seguito esplicitato, sicché in relazione al chiarito ambito l'accusa di superfluità non coglie nel segno.

La trascrizione della domanda di usucapione rappresenta una delle modalità di concretizzazione della deroga contenuta nell'ultima proposizione dell'art. 111, comma 4 c.p.c. (salve le norme sulla trascrizione) rispetto alla operatività della regola generale della opponibilità della sentenza avverso i successori a titolo particolare del diritto controverso. Dunque in difetto della trascrizione della domanda di usucapione, l'usucapiente potrebbe sì prevalere sul successore a titolo derivativo, ma una tale prevalenza concerne il solo piano



sostanziale, essendogli preclusa la possibilità di far valere processualmente la sentenza eventualmente favorevole avverso il citato successore particolare. Ai fini della suddetta opponibilità si profila come esigenza ineludibile la trascrizione della domanda (anteriore alla trascrizione dell'atto di acquisto derivativo), la quale in definitiva consente all'usucapiente di utilizzare la stessa nei confronti dei successori a titolo particolare, senza che l'omissione della detta trascrizione possa incidere pregiudizialmente il piano sostanziale inficiando la portata della citata fattispecie acquisitiva, la quale, secondo una logica sostanziale, conserva impregiudicata ed intatta la propria tenuta. Come plasticamente chiarisce la Corte di Cassazione nella sentenza 13523 del 2006 a Sez. Un. << l'effetto d'utile opponibilità della sentenza che accolga la domanda anche nei confronti dell'avente causa del convenuto, il quale abbia trascritto il proprio titolo d'acquisto, si verifica solo ove la trascrizione della domanda medesima sia stata non solo a sua volta trascritta ma anche trascritta antecedentemente alla trascrizione del contrapposto titolo del terzo acquirente >>. Non si vede perché la domanda di accertamento dell'usucapione dovrebbe sottrarsi al suddetto meccanismo, dovendosi anche per questa ragionare in termini di differenziazione tra dimensione sostanziale, immutabile ed inalterabile a prescindere dalla trascrizione, e piano processuale. L'istituto dell'usucapione non presenta profili intrinseci che appalesino un antagonismo logico rispetto alla trascrivibilità. Si obietta che con la trascrivibilità l'istituto dell'usucapione vedrebbe vaporizzata ed affievolita la propria funzione, tuttavia si ribadisce che, in ordine alla prospettiva sostanziale non si profila alcun effetto limitativo; quanto alla delimitazione della portata processuale non potrebbe parlarsi di attenuazione dell'istituto, trattandosi semplicemente di prendere atto del suo assoggettamento ad una precisa regola in relazione all'esplicazione degli effetti della sentenza, senza che ciò possa minimamente invalidare il piano sostanziale. E difatti il passaggio del precedente evocato (Cassazione n. 8792 del 2008) concerne la precisazione della portata sostanziale dell'istituto, insuscettibile di delimitazione coerentemente a quanto sopra chiarito, sicché il precedente non può essere addotto per sconfessare le osservazioni formulate in merito al piano processuale.

Quanto alla funzione di conoscibilità che assolve la trascrizione, si osserva che una simile adempimento non potrebbe che giovare all'interesse ordinamentale della certezza giuridica, configurando la percepibilità obiettiva della sussistenza di una contestazione coinvolgente il diritto di proprietà; né può tacersi il rilievo del principio di solidarietà sociale ex art. 2 Cost., la cui valorizzazione consiglierebbe di orientarsi per la soluzione più confacente alla salvaguardia dell'affidamento altrui. Sicché il dovere di solidarietà nelle relazioni sociali penetra nell'esegesi delle disposizioni, funzionalizzandole al perseguimento della suddetta tutela. Senonché, secondo la tesi negativa, in una simile circostanza – quella della domanda di accertamento dell'usucapione – difetterebbero i presupposti elementari per ragionare in una simile ottica di protezione dell'interesse della conoscibilità del terzo. Più precisamente si afferma che, postulando la domanda di accertamento dell'usucapione una relazione di ordine possessorio tra usucapiente e bene, il terzo non potrebbe in alcun modo confidare o rappresentarsi ragionevolmente che il proprio dante causa, l'usucapito, abbia la proprietà del bene, dunque il suo affidamento non sarebbe oggettivamente tutelabile: << 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 >> ( cfr. pag. 3 memoria difensiva Agenzia delle Entrate di Pavia).



Un simile ragionamento però si poggia su assunti indimostrati e non persuasivi: anzitutto si consideri come, secondo una valutazione puramente esteriore, non vi sia alcuna differenza apprezzabile tra detenzione e possesso, trattasi di situazioni non separabili quanto al mero contegno obiettivo, la loro distinzione può essere colta solo avendo riguardo all'elemento psichico subiettivo; entrambe le situazioni, sul piano materiale, si risolvono in una relazione fattuale soggetto-bene. Sulla base di tale premessa, l'argomentazione della tesi negativa sopra riportata finisce per contrarre riduttivamente il diritto di proprietà nella relazione fattuale di disponibilità soggetto-bene e simmetricamente dilata un tale nesso di disponibilità materiale nel concetto di proprietà, sottacendo che la relazione materiale tra un terzo e il bene non esclude necessariamente il diritto di proprietà altrui, profilandosi situazioni in cui si conciliano perfettamente diritto di proprietà del dante causa e disponibilità del bene da parte del terzo. Inoltre nella tesi negativa si assume opinabilmente come la relazione fattuale di disponibilità sia sempre, in ogni momento, manifestamente e limpidamente riconoscibile e accertabile, il che è tutt'altro che provato o provabile, sussistendo empiricamente, in rerum natura, relazioni fattuali dalla multiforme e variabile intensità.

Inoltre anche a voler concedere la fondatezza dell'obiezione sulla tutela dell'affidamento altrui, in tal caso si avrebbe un effimero sovvertimento nella razionale ed equilibrata integrazione dei canoni ermeneutici, infatti si impiegherebbe un frammento, peraltro strumentalmente letto, dell'interpretazione teleologica per vanificare del tutto non solo l'interpretazione letterale, ma anche profili decisamente più pregnanti della medesima interpretazione teleologica.

In ragione delle osservazioni formulate si ritiene trascrivibile la domanda di accertamento dell'usucapione, dovendo conseguentemente essere resa definitiva la trascrizione oggetto del provvedimento reclamato.

La particolare complessità delle questioni giuridiche trattate giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Pavia di rendere definitiva la trascrizione del di cui alla nota di trascrizione 4 presentata alla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale p – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare il giorno 8 agosto 2017 al numero di registro generale 14062 e al numero di registro particolare 9070 sui beni immobili come indicati nel reclamo

Così deciso in Pavia il 19 ottobre 2018

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Marina Bellegrandi

IL GIUDICE ESTENSORE

Dott.ssa Michela Fenucci

