

Diritto del cittadino

Il blog nasce con la finalità di aiutare il cittadino a comprendere maggiormente quegli istituti giuridici, con cui entra in contatto nella sua vita quotidiana. Il linguaggio semplice e intuitivo è utilizzato proprio al fine di rendere comprensibile il diritto ad un pubblico di persone "non addette ai lavori". I lettori, inoltre, potranno interagire, non solo commentando i post, ma anche scrivendo una e-mail a: daniele@miconi.eu per proporre argomenti di loro interesse da trattare nel blog.

[Home page](#)
[Avvertenze!](#)

16 novembre 2010

Usucapione d'immobile senza sentenza ed obblighi informativi del notaio

Con il presente post risponderemo ad una domanda relativa ad una questione, d'indubbia importanza pratica, concernente la ricevibilità, da parte del notaio, di atti di alienazione aventi ad oggetto beni immobili in riferimento ai quali il venditore dichiara di aver maturato tutti i presupposti per l'acquisto a titolo di usucapione senza, tuttavia, che sia intervenuta la sentenza dichiarativa dell'usucapione stessa.

Prima di rispondere vediamo, anzitutto, di far capire ai lettori, che cosa si intende per usucapione di un bene mobile (es.: una bicicletta, un telefonino, un qualsiasi oggetto che possa essere "spostato" etc.) o immobile (es: terreno, appartamento, etc.).

L'usucapione, non è altro, che un **modo di acquisto della proprietà** (o di altri diritti reali di godimento, come: servitù, usufrutto, etc) **a titolo originario**. Ciò significa, semplicemente, che l'acquisto della proprietà avviene senza che vi sia il trasferimento della stessa da una persona ad un'altra, per atto tra vivi (con una: compravendita, una permuta, o una donazione, etc.) oppure *mortis causa* (es: successione ereditaria, legato testamentario). L'usucapione si compie possedendo continuamente ed ininterrottamente il bene per il periodo di tempo previsto dalla Legge (la durata è solitamente ventennale, ma in presenza di altri requisiti o per diverse tipologie di beni è anche previsto un termine inferiore al ventennio), purché il possesso sulla cosa sia stato acquisito in modo non violento o clandestino. L'art. 1163 cod. civ. dispone, difatti, che: *"il possesso acquistato in modo violento o clandestino non giova per l'usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata"*. Il possesso, inoltre, deve essere *"manifestato all'esterno con il compimento di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto"* (cfr. Cass. 12 aprile 2010, n. 8662).

Ciò posto, torniamo quindi al tema del nostro post di oggi. In buona sostanza, i quesiti giuridici cui rispondere sono i seguenti:

(I quesito) se Tizio afferma, ad esempio, di aver usucapito, un terreno che prima apparteneva a Caio, può vendere l'immobile a Sempronio, se non ha una sentenza del Tribunale che conferma l'avvenuta usucapione del diritto di proprietà da parte sua in danno di Caio?

(II quesito) il notaio, in tal caso, può legittimamente rifiutarsi di stipulare il rogito tra Tizio e Sempronio?

Cerca nel blog o nel Web

 Cerca

Visualizzazioni

6995

"La fortuna é quando la preparazione incontra un'opportunità" (A. Einstein)

Archivio blog

 Archivio blog ▼

Iscriviti al Blog

 Post ▼

 Commenti ▼

Condividi il link di questo blog

 Share this on Facebook

 Tweet this

[View stats](#)
 (NEW) Appointment gadget >>

Il problema non è di poco conto. Da un punto di vista pratico, mi si perdoni l'espressione gergale, "manca un pezzo di carta", dal quale risulta che Tizio sia l'effettivo proprietario dell'immobile appartenuto a Caio (che sulla carta e nei registri immobiliari risulta invece essere l'unico proprietario). È solo lui (Tizio), infatti, a sostenere di essere il nuovo proprietario e la situazione, mancando una sentenza che accerti l'effettivo stato delle cose, potrebbe anche essere ben diversa da quanto rappresentato dal venditore al compratore.

In ordine al primo quesito, la Cassazione con la sentenza n. 2485/2007 ha ribadito il concetto secondo il quale, la sentenza di usucapione, si limita a "dichiarare" l'intervenuto acquisto a titolo originario: non ha, dunque, efficacia "costitutiva" dell'acquisto stesso. Conseguentemente, **colui che ha maturato tutti i requisiti legalmente richiesti per perfezionare l'acquisto per usucapione è già diventato proprietario del bene a prescindere dalla pronuncia giudiziale; pertanto, egli può disporre del bene come meglio crede, anche senza esser fornito del titolo giudiziale (sentenza) dichiarativo dell'acquisto stesso.** Difatti, se si dovesse aderire alla tesi contraria, affermano i giudici di legittimità nella sentenza poc'anzi citata "si verificherebbe la strana situazione per cui chi ha usucapito sarebbe proprietario, ma non potrebbe disporre validamente del bene fino a quando il suo acquisto non fosse accertato giudizialmente".

Certo è, che l'imbarazzo del notaio, in un caso del genere, è del tutto comprensibile, in quanto un acquisto di un bene immobile perfezionato con le modalità sopra descritte è - come affermato dalla stessa Cassazione - alquanto "rischioso". L'assenza di un accertamento giudiziale dell'intervenuto acquisto per usucapione è quindi fonte di possibili problematiche. Va parimenti osservato, che un acquisto di tal genere crea indubbi problemi circa la ricostruzione della storia dell'immobile, poiché la mancata trascrizione di un titolo di acquisto a favore del cedente (Tizio) determina un'interruzione nella continuità della catena delle trascrizioni, che concernono l'immobile stesso; **questa circostanza, per esempio, rende quasi impossibile ottenere da una banca un mutuo garantito da ipoteca su detto immobile.**

È evidente che, in fattispecie simili a quelle esaminate dalla Corte di Cassazione nella sentenza citata, **è assolutamente opportuno far precedere la stipula dell'atto notarile di trasferimento, dalla sentenza dichiarativa dell'usucapione a favore del soggetto che asserisce di essere proprietario dell'immobile e che intende procedere alla sua cessione** (Tizio, per intenderci). Solo in tal modo l'acquirente può procedere all'acquisto in maniera tranquilla, senza correre rischi.

La sentenza testé menzionata, e con questo rispondiamo al secondo quesito che c'eravamo posti, **consente però al notaio di stipulare comunque il rogito notarile di compravendita, purché abbia adeguatamente informato le parti, ma soprattutto il compratore, dei rischi di una simile operazione economica.**

Il professionista deve, in una ipotesi del genere, quindi mettere al corrente l'acquirente:

- che la dichiarazione del venditore di essere proprietario "per possesso ultraventennale continuo e pacifico" non può, in alcun modo, essere verificata da parte del notaio rogante;
- dell'opportunità di far precedere la stipula dalla sentenza dichiarativa dell'usucapione;
- della "rischiosità" dell'atto perfezionato senza il preventivo ottenimento della predetta sentenza e, dunque, della "rischiosità" dell'acquisto. L'acquirente potrebbe, infatti, essere tenuto a restituire l'immobile al legittimo proprietario (c.d. evizione) e non riuscire magari neanche a recuperare quanto pagato dal suo dante causa, perché impossidente.

Sarà poi l'acquirente a dover decidere, se procedere o meno all'acquisto. Il notaio non può impedirglielo.

Diversamente, **se invece il notaio manca di dare le informazioni di cui sopra, incorre certamente in una responsabilità di tipo professionale e deontologica.** L'acquirente, in tal caso, potrebbe chiedere a lui il ristoro dei danni patrimoniali subiti a causa del suo comportamento gravemente negligente.

Publicato da **Avv. Daniele Miconi** a 17:45 

 Consiglialo su Google

Argomento: [inutile \(0\)](#) [interessante \(1\)](#) [molto interessante \(3\)](#)

Nessun commento:

Posta un commento

Inserisci il tuo commento...

Commenta come:

[Home page](#)

[Post più vecchio](#)

Iscriviti a: [Commenti sul post \(Atom\)](#)