

Giurisprudenza

Trascrizione dell'usucapione, improcedibile il reclamo di parte

24 Marzo 2023

Per il tribunale è fondata l'eccezione di tardività del reclamo per mancata notifica nei trenta giorni dall'esecuzione della formalità ed è corretta la trascrizione con riserva

immagine generica
image not found or type unknown

La vicenda trae origine dalla trascrizione eseguita con riserva dal Conservatore di Roma, relativa alla domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto della proprietà per usucapione.

Il Conservatore ha, in via preliminare, eccepito l'improcedibilità del reclamo in quanto non tempestivamente notificato ai sensi dell'art. 113 *ter* disposizione Att. c.c. e, nel merito, ha spiegato di aver proceduto alla trascrizione con riserva perché la domanda non rientrerebbe nel novero tassativo di quelle domande giudiziali soggette a trascrizione ex articoli 2652 e 2653 del codice civile non sussistendo, peraltro, alcuna funzione "prenotativa" della trascrizione nel caso di specie, essendo l'usucapione un modo di acquisto della proprietà a titolo originario.

Su richiesta della parte trascrive con riserva.

Il tribunale di Roma, con provvedimento depositato il 20 dicembre 2022, rigettava il reclamo di parte ricorrente ritenendo fondate sia l'eccezione di tardività del reclamo, in quanto non notificato al Conservatore entro trenta giorni dall'esecuzione della formalità, ai sensi dell'articolo 113-*ter* Disposizioni per l'attuazione del codice civile, sia l'eccezione relativa alla legittimità della riserva.

Decisione del tribunale di Roma depositata il 20 dicembre 2022: improcedibilità della domanda

Esaminati gli atti, il Collegio ritiene il reclamo non meritevole di accoglimento.

Per quanto concerne l'eccezione di tardività del reclamo non notificato al Conservatore entro trenta giorni dall'esecuzione della formalità, ai sensi del citato articolo 113-*ter*, il tribunale sostiene che, non potendo la disposta reinscrizione a ruolo, e la successiva notifica, sanare l'originaria improcedibilità, che riguarda un adempimento precedente la notifica del decreto di fissazione di

udienza - strumentale all'annotazione della proposizione del reclamo a margine della formalità eseguita con riserva, cui il Conservatore deve procedere prontamente - il ricorso deve necessariamente dichiararsi improcedibile.

Qualora ricorrano i presupposti dei «gravi e fondati dubbi» sulla trascrivibilità di un atto, l'articolo 2674-bis, primo comma, codice civile, consente al Conservatore, infatti, di procedere con la trascrizione con riserva. In questa ipotesi, la parte a favore della quale si è fatto luogo alla trascrizione "condizionata" «deve» proporre tempestivo e rituale reclamo (articolo 2674-bis, secondo comma, cc) al tribunale territorialmente competente (che provvede in camera di consiglio - sentiti il Pubblico ministero, il Conservatore e le parti interessate - con decreto motivato, immediatamente esecutivo e reclamabile, a propria volta, innanzi alla Corte d'Appello: cfr. articolo 113-ter, commi 1 - 3, disposizioni per l'attuazione del codice civile), poiché, in mancanza di reclamo «la formalità perde ogni effetto» (articolo 113-ter, quinto comma, Disposizioni per l'attuazione del codice civile).

La domanda giudiziale diretta a far valere l'usucapione non è soggetta a trascrizione

A parere del giudice adito, il reclamo avverso la trascrizione eseguita con riserva va respinto nel merito.

Infatti, il legislatore non ha previsto la trascrivibilità dell'atto di cui sopra e ciò in considerazione del fatto che si è in presenza della fattispecie progressiva di acquisto del diritto reale a titolo originario, che, da un lato, nessun effetto può produrre fin quando non si sia definitivamente perfezionata e, soprattutto, dall'altro, una volta perfezionata, ha per oggetto un diritto "nuovo", sia indipendente dai limiti di quello perso dall'usucapito sia prevalente su quelli eventualmente trasferiti da quest'ultimo a terzi a titolo derivativo sia, infine, incompatibile, "in rerum natura", con analoghe pretese altrui.

Non è pertanto da assicurare alla domanda giudiziale alcun effetto prenotativo della pubblicità in quanto l'accertamento processuale definitivo dell'acquisto originario travolge gli eventuali atti di disposizione *medio tempore* posti in essere dal titolare formale in pregiudizio dell'acquisto medesimo.

Non riveste carattere di interesse, a parere dell'autorità giudiziaria, la considerazione che la trascrizione della domanda di usucapione potrebbe costituire in qualche modo una forma di tutela non tanto per l'usucapiente che la richieda, quanto per il terzo vantante pretese nei confronti dell'usucapito: viene qui in considerazione soltanto l'interesse di chi ne solleciti, titolatamente, l'esercizio e non anche quello di qualsivoglia terzo controinteressato.

di

Salvatore Tiralongo

parte