Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Immobili

L’accertamento di usucapione non è trascrivibile

1 Giugno 2021

La funzione del negozio di accertamento non è quella di costituire o modificare una situazione giuridica ma di accertare un rapporto preesistente

immagine generica illustrativa
Image not found or type unknown

Non può ammettersi la trascrivibilità di un negozio di accertamento di usucapione che avrà valore dichiarativo e al massimo si potrà procedere ad annotare l'accertamento negoziale a margine della trascrizione del contratto, a titolo di pubblicità notizia. Questo, in sintesi, il contenuto del provvedimento del Tribunale di Roma del 7 aprile 2021.

Evoluzione processuale della vicenda

La vicenda trae origine dalla trascrizione eseguita con riserva dal Conservatore di Roma 2.

La richiesta formalità concerneva la trascrizione di una scrittura privata autenticata relativa al negozio ricognitivo di diritti reali - negozio di accertamento di usucapione -.

A parere del Conservatore il provvedimento non assurgerebbe ad atto trascrivibile, non rientrando tra le ipotesi contemplate dall’articolo 2643 e seguenti cc.

Su richiesta della parte trascrive con riserva.

Veniva proposto reclamo rivendicando la trascrivibilità di detto negozio anche al di fuori di un accordo di mediazione di cui dal numero 12-*bis* dell'articolo 2643 codice civile - “*gli accordi di mediazione che accertano l’usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato*” - in quanto negozio ricognitivo di diritti immobiliari, invocando piuttosto l'articolo 2643 numero 13 “*le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti*”.

Decisione del tribunale di Roma del 7 aprile 2021: il negozio di accertamento di

usucapione non è trascrivibile

Il Tribunale di Roma, nel procedimento rg. 11218/2019, con provvedimento del 07 aprile 2021, rigetta il reclamo di parte ricorrente sul presupposto che "*si deve escludere la sua trascrivibilità in quando la funzione del negozio di accertamento non è quella di costituire o modificare una situazione giuridica ma di accertare un rapporto preesistente*".

Il giudice adito affronta la trascrivibilità di un negozio di accertamento o ricognitivo di diritti reali, non essendo previsto dal codice civile.

Ricorre il negozio di accertamento quando le parti si accordano per determinare definitivamente tra di loro l'esistenza, il contenuto e i limiti di una data situazione incerta. Si tratterebbe di una esplicazione del potere di autonomia privata e la causa del contratto consisterebbe nell'accertamento di un rapporto esistente tra le parti così da conferire certezza ad una situazione preesistente (esempio l'azione di regolamento di confini a *ex* articolo 950 cc a cui le parti possono ricorrere senza l'intervento dei giudici).

Negozio di accertamento. Ammissibilità

Si sostengono in dottrina due differenti posizioni in merito alla natura accertativa del negozio giuridico.

a. Inammissibilità - non si ritiene ammissibile nel nostro ordinamento un mero negozio di accertamento, ossia un potere ricognitivo dei privati senza disporre e modificare il rapporto in essere. L'articolo 1321 cc, infatti, prevede che le parti possano solo costituire, modificare o estinguere rapporti giuridici, ma non accertare situazione di fatto il cui potere spetterebbe esclusivamente al giudice
b. Ammissibilità - altra parte della dottrina e parte della giurisprudenza riconoscono invece il negozio di accertamento ritenendo che sia possibile per l'autonomia privata una siffatta forma di autotutela senza l'intervento del giudice. L'istituto oltre ad avere una funzione dichiarativa avrebbe efficacia obbligatoria in quanto le parti si obbligano a dare al contratto una interpretazione specifica e vincolante.

Parte della dottrina e giurisprudenza ammettono inoltre che il negozio possa essere anche unilaterale, provenire cioè da una parte soltanto che si vincola a considerare per il futuro una data situazione incerta.

Negozio di accertamento. Oggetto

Il negozio è certamente nullo se riguarda i diritti sottratti alla disponibilità delle parti così come previsto dall'articolo 1196 cc in tema di transazione. Ne discende che può avere ad oggetto solo

rapporti e non fatti. Diversamente si potrebbe argomentare se si ritenesse che il negozio di accertamento, essendo un negozio di secondo grado, incidente sul rapporto preesistente, debba avere la medesima forma del precedente.

Mentre non sorgono incertezze che oggetto possano essere i diritti obbligatori (esempio l'articolo 1988 cc, riconoscimento del debito fa presumere l'esistenza di un rapporto obbligatorio anche in mancanza di un titolo), si pongono problemi per l'ammissibilità di un atto di riconoscimento di diritti reali, per i quali sono previsti solo specifiche ipotesi (accertamento delle enfiteusi) che presuppongono tuttavia l'esistenza di un valido titolo costitutivo.

Stante l'assenza di specifica normativa, si ritiene che non sia possibile un riconoscimento dei diritti reali e qualora posto in essere non può valere come titolo di acquisto del diritto.

Negozio di accertamento. Trascrivibilità.

Anche a voler ammettere un negozio di accertamento di diritti reali con una funzione ricognitiva si deve escludere la sua trascrivibilità in quando la funzione del negozio di accertamento non è quella di costituire o modificare una situazione giuridica ma di accertare un rapporto preesistente.

Deve poi escludersi che il comma 12-*bis* dell'articolo 2643 cc possa essere interpretato estensivamente portando a un riconoscimento generalizzato nel nostro ordinamento di un accordo che accerti l'usucapione e della sua trascrivibilità al di fuori del particolare istituto della mediazione, il cui obiettivo è deflattivo del contenzioso.

A parere del Tribunale, il negozio di accertamento, non importando mai una vicenda *ex* articoli 2643 e 2644 del codice civile, avrà valore dichiarativo e al massimo si potrà procedere ad annotare l'accertamento negoziale a margine della trascrizione del contratto a titolo di pubblicità notizia.

"*Esso inoltre non può surrogare l'accertamento giurisdizionale in tema di usucapione ed in genere non può valere per gli acquisti a titolo originario dovendosi il pubblico ufficiale ritenersi obbligato a prestare il suo ministero solo in presenza di titoli giusti e cioè l'atto di acquisto o la pronuncia giurisdizionale*".

In conclusione non può ammettersi la trascrivibilità di un negozio di accertamento di usucapione.

di

Salvatore Tiralongo

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/laccertamento-usucapione-non-e-trascrivibile