



Scuola di Diritto Avanzato

Direttore scientifico: **Luigi VIOLA**

www.scuoladirittoavanzato.com



24.1.2019

POSSIBILE SOLUZIONE SCHEMATICA

[alla traccia n. 1 di diritto civile del 11.12.2018](#)

(esame avvocato 2018)

di **[Flavio CASSANDRO](#)**

All'inizio poteva sintetizzarsi il fatto.

Successivamente, in estrema sintesi, occorre chiedersi se il principio della continuità delle trascrizioni, posto dall'art. 2644 c.c., possa trovare applicazione anche con riferimento al conflitto tra una fattispecie negoziale di acquisto a titolo derivativo (compravendita) ed una a titolo originario (usucapione).

Se si opta per una soluzione di segno positivo, la vendita dell'immobile "Villa Adelaide" intervenuta tra Tizio e Sempronio dovrà ritenersi validamente perfezionata ed, in ragione della trascrizione dell'atto di vendita cui ha proceduto lo stesso Sempronio il 20.10.2009, dovrà considerarsi prevalente il titolo di acquisto di quest'ultimo rispetto a quello di Caio, il quale, nelle more del giudizio di accertamento dell'usucapione (conclusosi con la sentenza dichiarativa dell'acquisto della proprietà per usucapione, passata in giudicato il 4 luglio 2011), non aveva proceduto alla trascrizione della domanda giudiziale.

Se si opta per una soluzione di segno negativo, invece, l'acquisto per usucapione dell'immobile "Villa Adelaide" da parte di Caio dovrà ritenersi prevalente rispetto alla compravendita intervenuta tra Tizio e Sempronio; ciò pur in assenza di trascrizione della domanda giudiziale di accertamento

dell'usucapione proposta dallo stesso Sempronio nei confronti di Tizio, e finanche in difetto di trascrizione della sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione in virtù del protratto possesso ventennale.

Si ritiene, coerentemente all'orientamento giurisprudenziale preferibile, di dover aderire alla soluzione di segno negativo in ragione dei seguenti rilievi:

-la trascrizione (ex art. 2643 e ss c.c.) non è un modo di acquisto della proprietà, ma ha il solo scopo di attuare una forma di pubblicità posta a tutela della circolazione dei beni e finalizzata alla soluzione dei conflitti fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa;

-l'usucapione (ex art. 1158 e ss. c.c.) rappresenta un modo di acquisto della proprietà a titolo originario di un bene mobile, immobile o di diritti reali immobiliari in virtù del possesso pacifico e continuato per dieci anni (beni mobili) o per vent'anni (beni immobili e diritti reali immobiliari);

-in tema di trascrizione, il conflitto tra l'acquirente a titolo derivativo e quello (a titolo originario) per usucapione è sempre risolto, nel regime ordinario del codice civile, a favore dell'usucapiente, indipendentemente dalla trascrizione della sentenza che accerta la usucapione e dall'antiorità della trascrizione di essa o della relativa domanda rispetto alla trascrizione dell'acquisto a titolo derivativo, perché il principio di continuità delle trascrizioni, dettato dall'art. 2644, c.c., con riferimento agli atti indicati nell'art. 2643 c.c., non risolve il conflitto tra acquisto a titolo originario e acquisto a titolo derivativo, ma unicamente quello tra più acquisti a titolo derivativo dal medesimo dante causa (*cf. Cass., sez. II, 3 febbraio 2005, n. 2161*).

In tale ottica, Sempronio, avendo quindi subito l'evizione totale della cosa (ex art. 1483 c.c.) per effetto del diritto di proprietà fatto valere da Caio sul bene immobile, potrà agire nei riguardi di Tizio, dal quale ha acquistato evidentemente *a non domino* la "Villa Adelaide", al fine di ottenere il risarcimento del danno (ex art. 1223 c.c.) a norma dell'art. 1479 c.c. che impone al venditore (Tizio) di restituire all'acquirente (Sempronio) il prezzo pagato, le spese ed in pagamenti legittimamente fatti per il contratto, le spese necessarie e utili fatte per la cosa, e, laddove provata la sua mala fede, anche le spese voluttuarie.