



Istituzioni di diritto privato 2 – XVI LEZIONE Trascrizione

Tre tipi di pubblicità

- Pubblicità notizia
- Pubblicità dichiarativa
- Pubblicità costitutiva
- → tutti e tre trovano esempi nelle trascrizioni/iscrizioni nei registri immobiliari

Trascrizione e conflitti tra aventi c.

- Opponibilità di un acquisto ai successivi aventi causa → serve la trascrizione nei registri immobiliari
- Conflitto tra più aventi causa di un bene immobile
 - Non vince chi acquista per primo (salvo che nessuno abbia trascritto)
 - Vince l'atto trascritto per primo, anche se è il secondo
 - Cosa succede al primo atto?
 - Varie tesi (Gazzoni, Gabrielli)



Trascrizione e conflitti tra aventi c.

- E buona fede?
 - Non ha rilievo per la tutela reale
 - Ha rilievo per la tutela obbligatoria
 - V. anche responsabilità del terzo acquirente vittorioso
 - V. responsabilità e art. 2058 c.c.



Continuità delle trascrizioni

- Principio fondamentale
- Non deve esserci interruzione tra le trascrizioni
- Se vi è una interruzione: non vi è opponibilità
- L'ultimo avente causa può chiedere la trascrizione a favore del suo precedente dante causa



Quali atti si trascrivono?

- Elenco (tassativo: ma v. effetti): art. 2643
- Atti a effetti reali: contratti, atti unilaterali tra vivi, sentenze, che trasferiscono proprietà su immobili o costituiscono, trasferiscono, modificano, estinguono altri diritti reali immobiliari (anche transazioni)
- Atti a effetti obbligatori: solo locazioni ultranovennali di beni immobili



Impostazione registri immobiliari

- I registri immobiliari sono tenuti su base personale (trascrizioni contro e a favore)
- Invece → nel sistema tavolare (dove la pubblicità ha efficacia costitutiva) sono tenuti su base reale



Come si trascrive?

- Titolo e nota al conservatore
 - Titolo: atto pubblico, sentenza, scrittura privata autenticata (o giudizialmente accertata); v. prel. improprio
 - Nota: estremi sufficienti a identificare l'atto, beni, essenza e natura mutamento giuridico



Publicità dichiarativa e costitutiva

- In taluni casi:
 - V. fondo patrimoniale (pubblicità dichiarativa è altrove)
 - V. acquisti *mortis causa* (serve per continuità trascrizioni)
 - V. usucapione (e riforma: 2463 n. 12-bis)
 - V. ipoteca (iscrizione)



Trascrizione di domande e sent.

- La trascrizione delle domande serve per prenotare gli effetti della trascrizione della sentenza
- La trascrizione delle sentenza serve per opporre i suoi effetti o per opporre il giudicato
 - V. annullabilità
 - V. nullità (+ pubblicità sanante)



La trascrizione del preliminare

- Efficacia prenotativa rispetto al definitivo, anche se è solo atto obbligatorio
- Purché il contratto definitivo o la sentenza (o la domanda) di esecuzione siano trascritti entro tre anni da trascrizione del definitivo (ed entro un anno da data convenuta tra le parti per la conclusione del definitivo)



Altre trascrizioni

- 2645-ter (rinvio)

