

USUCAPIONE/ L'analisi elaborata dalla Commissione studi civilistici del **Notariato**

L'accertamento è trascrivibile

Negozi stipulato dal **notaio** senza mano del mediatore

DI DOMENICO CHIOFALO

Il negozio di accertamento di usucapione stipulato dal **notaio** senza intervento del mediatore è trascrivibile. Lo si legge nello studio n. 4-2017/C della Commissione studi civilistici del **Consiglio nazionale del notariato** che fa una disamina completa dei negozi di accertamento di usucapione e di accertamento in generale.

Lo studio parte dalla distinzione tra accertamento giurisdizionale che mira a far valere una realtà cosiddetta «ontologica» e accertamento privato che fissa una verità «convenzionale»: la sentenza è un atto di autorità e di giustizia mentre il negozio di accertamento è un atto di libertà. Sulla base di questa distinzione si evidenzia come anche gli accordi nell'ambito dei procedimenti di mediazione che accertano l'usucapione restano negozi di autonomia privata, pur se «facilitati» dall'intervento del mediatore; se così è non vi può essere dubbio sulla legittimità di un contratto di accertamento dell'usucapione stipulato da **notaio** senza l'intervento del mediatore, che soddisferà allo stesso modo l'esigenza di ridurre il carico di lavoro dei giudici. Conclusione logica di tale ragionamento è che se, ai sensi dell'art. 2643 n. 12-bis c.c., si può trascrivere l'accordo di mediazione che accerta l'usucapione, sarà senz'altro trascrivibile il negozio di accertamento di usucapione stipulato dal **notaio**.

Lo studio analizza, poi, il negozio di accertamento in generale evidenziando come non vi sia più alcun dubbio sulla legittimità di tale fattispecie: anche la giurisprudenza consolidata la riconosce attribuendo una cosiddetta efficacia preclusiva secondo la quale il negozio in questione sarebbe finalizzato alla fissazione di un determinato rapporto giuridico mediante l'eliminazione degli aspetti dubbi con la conseguente preclusione di qual-

siasi ulteriore indagine sulla situazione giuridica precedente all'accertamento. In virtù di tale particolare effetto, però, la stessa giurisprudenza nega la trascrivibilità del negozio in quanto lo stesso non avrebbe effetti traslativi ma eliminerebbe solo dubbi e incertezze.

Lo studio prova a superare questa impostazione, sia sulla base trascrivibilità degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione (che rappresentano un tipico negozio di accertamento), sia evidenziando che gli effetti traslativi (in senso generico) da trascrivere derivano direttamente dalla legge che li ricollega ai fatti e agli eventi accertati dalle parti. Per esempio, nel negozio di accertamento di usucapione, le parti accertano il verificarsi di determinati fatti ed eventi (decorso del tempo, possesso pacifico e indisturbato) e l'effetto conseguente (l'acquisto) è stabilito dal legislatore (e non dalle parti) quale necessaria conseguenza.

L'esigenza di eliminare la lite (relativa a diritti reali immobiliari), inoltre, è considerata talmente importante che la legge ha prescritto l'obbligo della trascrizione per le transazioni (art. 2643 n. 13 c.c.) e così anche il negozio di accertamento, finalizzato a porre fine a una situazione di incertezza, dovrebbe essere trascrivibile.

Le stesse riflessioni valgono per altri casi, quali la costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia, l'individuazione catastale di immobili o l'estinzione di un diritto per non uso: le parti accertano se si sono verificati determinati presupposti per il completamento di una fattispecie e la legge ne fa conseguire determinati effetti costitutivi soggetti a pubblicità immobiliare.

In queste ipotesi la pubblicità sarebbe molto utile per rendere noti ai terzi fatti e/o circostanze di particolare interesse ai fini della circolazione dei diritti reali in genere.

© Riproduzione riservata

