

SETTORE STUDI

QUESITI E MATERIALI

Civilistici



20.05.20

Quesito Civile n. 16-2020/C. Pluralità di testamenti e trascrizioni di accettazioni ereditarie di ordine successivo. Ámbiti e limiti d'applicazione della disciplina degli acquisti immobiliari da un 'erede apparente'

Risposta del 29 febbraio 2020

Si è esposta la seguente fattispecie.

Tizio muore il 21 marzo 2018 e lascia una proprietà immobiliare.

In data 9 aprile 2018 viene trascritta accettazione espressa di eredità da parte di Primo in forza di testamento pubblico del 1 marzo 2011.

In data 31 luglio 2018 viene trascritta accettazione espressa di eredità da parte di Secondo in forza di testamento olografo del 9 marzo 2017.

In data 8 marzo 2019 viene trascritta accettazione espressa di eredità da parte di Terzo in forza di testamento olografo del 13 dicembre 2014.

Tutti i testamenti indicano semplicemente l'erede istituito e sono quindi incompatibili.

Ora Primo intende vendere a Sempronio l'immobile ereditato come sopra. Sempronio è a conoscenza delle trascrizioni di cui sopra ma mi chiede di procedere al rogito.

Quid iuris?

Si chiede se l'acquisto di Sempronio può essere opponibile a Secondo e Terzo poiché non è stata trascritta alcuna domanda giudiziale di rivendica, o di inefficacia o nullità del testamento a favore di Primo o invece non è opponibile perché avviene dopo la trascrizione dell'accettazione di eredità (ex 534 c.c.) e quindi manca uno dei requisiti previsti.

L'art. 534 c.c. regola i rapporti tra erede vero e terzo avente causa dall'erede apparente, intendendosi per erede apparente colui che compie «atti idonei a determinare nella collettività la ragionevole opinione che egli sia chiamato all'eredità e che l'abbia accettata, mentre chiamato non è, oppure che sia chiamato in una misura più ampia di quella effettiva, o senza le limitazioni cui in realtà la delazione nei suoi riguardi è assoggettata»[1]. Erede apparente è dunque il soggetto che, pur non essendo erede, si comporta come tale, ad esempio, accettando l'eredità (in base a un testamento poi dichiarato nullo, revocato oppure annullato), e alienando a terzi i beni ereditari, una volta entrato in loro possesso[2]

In queste ipotesi, l'art. 534 c.c. tutela tanto le ragioni dell'uno (erede vero) quanto quelle dell'altro (terzo avente causa dall'erede apparente).

Da un canto, l'erede vero può esercitare l'azione di petizione di eredità nei confronti dell'erede apparente e del suo avente causa, il quale, almeno in linea di principio, è tenuto a restituire i beni ereditari acquistati.

Da un altro canto, il terzo avente causa dall'erede apparente fa salvo il proprio acquisto se l'ha effettuato a titolo oneroso e in buona fede, confidando incolpevolmente nella qualità di erede solo apparente del suo dante causa[3]. L'art. 534 c.c., in deroga al principio *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*[4], attribuisce eccezionale efficacia agli acquisti *a non domino* dall'erede apparente dei terzi in buona fede al concorrere di determinati presupposti:

- atto di acquisto a titolo oneroso -

Deve trattarsi di una vera e propria vendita o, comunque, di un trasferimento a titolo oneroso. Il terzo acquirente non è tutelato infatti se il suo acquisto è a titolo gratuito, come avviene per la donazione: in tale caso la legge preferisce tutelare l'erede vero, piuttosto che colui che si è visto donare il bene dall'erede apparente.

- acquisto in buona fede -

È necessario che il terzo sia in buona fede, cioè che per ignoranza o errore abbia la convinzione che il venditore fosse davvero erede e potesse, quindi, legittimamente disporre del bene. La buona fede deve sussistere soltanto al momento in cui è concluso il contratto e non può essere presunta ma al contrario deve essere provata nel processo[5].

La giurisprudenza è granitica sul punto.

Si è statuito, in proposito, che:

- «ai sensi dell'art. 534, comma 2, c.c. la prova della buona fede del terzo non può consistere che nella dimostrazione all'idoneità del comportamento dell'alienante a ingenerare la ragionevole convinzione di trattare con il vero erede, nonché dell'esistenza di circostanze indicative dell'ignoranza incolpevole dell'acquirente circa la realtà della situazione ereditaria al momento dell'acquisto»[6];

- «a norma dell'art. 534 c. c., la buona fede del soggetto che acquista dall'erede apparente non è presunta, ma deve essere provata attraverso atti o fatti certi che rivelino positivamente la buona fede e non siano compatibili con un intento di mala fede; non adempie pertanto al suo onere probatorio la parte che si limiti a dimostrare l'insufficienza degli elementi per ritenere la mala fede, in quanto tale insufficienza non può essere convertita in una prova di buona fede assolutamente coerente»[7].

- doppia trascrizione in caso di beni immobili o mobili registrati -

Quando la convenzione onerosa ha ad oggetto beni immobili o mobili registrati, occorre infine che tanto l'atto di accettazione dell'eredità da parte dell'erede apparente quanto l'atto di acquisto a titolo oneroso del terzo avente causa da quest'ultimo siano stati trascritti prima che il vero erede abbia trascritto il suo titolo, vale a dire abbia trascritto l'atto di accettazione dell'eredità oppure la domanda giudiziale di petizione contro l'erede apparente[8]. Si tratta infatti di atti tra loro equipollenti a quest'effetto[9]. Tant'è che la tempestiva trascrizione da parte dell'erede vero o dell'atto di accettazione dell'eredità o della domanda giudiziale di petizione contro l'erede apparente disattiva il meccanismo dell'art. 534 c.c. e determina un effetto conservativo del suo acquisto, essendo venuta meno la situazione di apparenza che genera la tutela dell'affidamento del terzo incolpevole[10].

Il dettato normativo è chiaro sul punto[11]. Ma, di là dal tenore letterale - criterio ermeneutico assai recessivo - a questa conclusione conduce un'interpretazione assiologica e sistematica «della disposizione di cui all'art. 534 c.c. e precisamente dal raccordo tra il secondo ed il terzo comma. La disposizione in commento intende accordare tutela a chi ha acquistato da chi non è il vero erede, purchè l'acquisto sia a titolo oneroso e l'avente causa sia in buona fede. La *ratio* della tutela dell'acquirente di buona fede viene meno nel caso in cui l'esistenza di diritti incompatibili con il proprio acquisto e precisamente quelli facenti capo all'erede vero, risulti dai pubblici registri immobiliari e sia, per effetto della trascrizione, resa nota ai terzi. Tale forma di pubblicità preclude l'esistenza di uno stato soggettivo di buona fede tutelabile»[12].

Tutto questo significa che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità fatta dall'erede apparente «non ha da sola alcuna rilevanza, perché egli è destinato pur sempre a rimanere soccombente rispetto al vero erede; tale trascrizione, tuttavia, potrà assumere rilevanza - proprio ai fini della sussistenza della buona fede - qualora ad essa faccia seguito una cessione a terzi, anch'essa trascritta prima della trascrizione nell'interesse dell'erede vero»[13]. Al contrario, se tanto l'atto di accettazione dell'eredità dell'erede apparente quanto l'atto di acquisto dell'immobile del terzo avente causa da quest'ultimo non sono stati trascritti prima della trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede vero, allora, l'acquirente di buona fede non ha ragione per prevalere sull'erede vero. Piuttosto, in virtù dell'art. 534 comma 3 c.c., è l'erede vero che fa salvo il suo acquisto e prevale sull'avente causa dall'erede apparente.

La giurisprudenza di merito più recente - che si segnala per la sua rilevanza sul punto - lo dice chiaramente con maggiore nettezza: «Se la vendita ha ad oggetto beni immobili o mobili registrati (...) occorre che sia l'accettazione dell'eredità da parte dell'erede apparente, sia l'atto con il quale il terzo abbia acquistato da quest'ultimo, siano stati trascritti prima che il vero erede abbia trascritto il suo titolo (o la domanda giudiziale contro l'erede apparente)»[14]. Ancora si è statuito che non è dirimente la verifica della buona o mala fede dell'acquirente, quando trova applicazione il disposto del terzo comma dell'art. 534 c.c. Tale «disposizione stabilisce che la regola di cui al secondo comma dell'art. 534 c.c., che sancisce la prevalenza dell'acquirente di buona fede anche sull'erede vero, non si applica ai beni immobili, se l'acquisto dall'erede apparente non è stato trascritto prima della trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede vero»[15].

E non vi è ragione alcuna per distaccarsi da questo indirizzo sostenuto in precedenza anche da questo Ufficio Studi[16].

Quindi, in breve e venendo più da vicino alla fattispecie del suo quesito, per la salvezza dell'acquisto è sufficiente che l'erede vero abbia trascritto l'atto di accettazione d'eredità dopo la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dell'erede apparente, ma prima della trascrizione dell'acquisto del terzo suo avente causa[17].

Ma c'è di più.

L'erede vero fa salvo il suo acquisto pure se ha trascritto l'atto di accettazione d'eredità dopo la trascrizione dell'atto di acquisto del terzo, laddove manchi la trascrizione dell'accettazione dell'eredità dell'erede apparente[18].

Può considerarsi isolata la decisione di merito secondo la quale, per l'attivazione del meccanismo di salvezza dell'acquisto del terzo (avente causa dell'erede apparente), sarebbe sufficiente che, anteriormente alla trascrizione della domanda giudiziale dell'erede vero, fosse trascritto l'atto traslativo del bene ereditario, quale atto di accettazione tacita dell'eredità, purché in esso si esplicitasse che il bene compravenduto era pervenuto al venditore in forza di successione *mortis causa*[19].

Questa decisione non è condivisibile perché «dalla chiara lettera dell'art. 534, 2° co., c.c., si evince che l'acquisto a non domino si realizza solamente se entrambe le trascrizioni (quella dell'accettazione dell'eredità da parte dell'erede apparente e quella del trasferimento da questi al terzo) sono antecedenti a quella dell'acquisto da parte dell'erede vero»[20].

Coglie nel segno invece quella giurisprudenza di merito che afferma che «In materia di beni immobili, nel conflitto fra l'erede vero ed il terzo avente causa dell'erede apparente, l'acquisto del terzo non prevale sull'erede ogni qual volta manchi la trascrizione dell'acquisto dell'eredità in favore dell'erede apparente, ad onta del fatto che il terzo abbia trascritto il proprio acquisto contro l'erede apparente prima che l'erede vero abbia a sua volta trascritto il proprio acquisto "*mortis causa*" contro il "*de cuius*"»[21].

Può concludersi, in definitiva, che l'acquisto a titolo oneroso del terzo in buona fede e avente causa dall'erede apparente prevale su quello dell'erede vero, laddove tanto la trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità da parte dell'erede apparente quanto la trascrizione dell'atto oneroso di acquisto del terzo avente causa da quest'ultimo risultino anteriori alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede vero oppure alla trascrizione della domanda giudiziale di petizione dell'eredità contro l'erede apparente.

L'erede vero prevale, quindi, se ha compiuto tempestivamente l'una oppure l'altra trascrizione, essendo equipollenti tra di loro a quest'effetto. La tempestiva formalità pubblicitaria preclude uno stato di ignoranza incolpevole di esso acquirente circa la realtà della situazione ereditaria al momento dell'acquisto.

Contestualizzando nel caso di specie, l'acquisto di Sempronio non sarà opponibile a Secondo e Terzo poiché la trascrizione dell'atto di acquisto del terzo avente causa dall'erede apparente avviene dopo la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte di questi ultimi. Manca uno dei requisiti previsti dall'art. 534 comma 3 c.c. per accordare tutela all'affidamento incolpevole del terzo. La trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità da parte di Secondo e di Terzo è stata effettuata con priorità rispetto alla trascrizione dell'atto di acquisto da parte del terzo. E la trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità da parte di Secondo e Terzo ha una funzione c.d. di pubblicità notizia, ossia di rendere pubblico il fatto della accettazione di eredità comportante l'acquisto di diritti reali immobiliari, facendo così venire meno quell'esigenza di tutela dell'affidamento incolpevole del terzo di cui è presidio la norma contenuta nell'art. 534 c.c.

Antonio Musto

[1] L. Mengoni, *Gli acquisti a non domino*, Milano, 1975, 155.

[2] Come rilevato in una precedente nota di questo Ufficio Studi n. 90-2018/A. Musto e F. Tresca, il tema è diffusamente trattato, in L. Ferri, *La trascrizione*, in *Cod. civ. comm.* Scialoja e Branca, continuato da F. Galgano, Bologna-Roma, 1995, 339-340. Ripreso dalla dottrina successiva. Tra gli altri, principalmente per il taglio notarile, F. Gerbo, *Apparenza della posizione ereditaria e della vocazione*, in *Vita not.*, 2003, 475 ss. Sul conflitto fra erede vero ed acquirente *a non domino*, per tutti, L. Mengoni, *Gli acquisti a non domino*, Milano, 1975, 157-158. Per la giurisprudenza, sul concetto di erede apparente, che è altro dall'erede che subisce l'azione di riduzione da parte del legittimario, Cass., 29 luglio 1966, n. 2114, in *Foro it.*, 1967, I, 1867. Per ulteriori approfondimenti cfr. almeno, Cass., 5 luglio 2012, n. 11305, in *Giur. it.*, 2013, 5, con nota M. Gafà, *Nota in tema di acquisto dall'erede apparente*. In sentenza, nella parte motiva, è statuito che sia nell'ambito dell'art. 534 c.c., comma 3 sia in quello dell'art. 2652 c.c., n. 7 «è necessaria la trascrizione dell'acquisto a titolo di erede perché l'acquisto dall'erede apparente possa essere opponibile all'azione di petizione ereditaria proposta dall'erede vero; in tal senso, se è inequivocabile la disposizione dell'art. 534 c.c., comma 3 (che fa espresso riferimento alla trascrizione dell'acquisto a titolo di erede, che deve precedere la trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o la trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente), alle stesse conclusioni si giunge ai sensi dell'art. 2652 c.c., n. 7: infatti tale norma prevede che, se la trascrizione della domanda con la quale si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte è eseguita dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario; orbene, come è stato autorevolmente osservato in dottrina, seppure tale disposizione fa riferimento ad un termine che decorre dalla trascrizione dell'acquisto senza ulteriori specificazioni, tuttavia è risolutivo il richiamo del comma 1 di tale articolo ad una domanda con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte, ovvero dell'acquisto compiuto dall'erede apparente; solo tale trascrizione invero consente al vero erede di accertare con un minimo di diligenza l'esistenza di un effettivo ostacolo alla realizzazione dei suoi diritti sui beni ereditari e quindi di agire in giudizio entro il termine quinquennale decorrente dalla data di detta trascrizione. Per tali ragioni deve pienamente aderirsi all'orientamento già espresso da questa Corte secondo il quale la vendita di un bene ereditario da parte dell'erede apparente non è opponibile, ove manchi l'anteriore trascrizione dell'accettazione dell'eredità, all'erede vero che abbia trascritto l'accettazione posteriormente alla vendita anzidetta, né la mera trascrizione dell'atto traslativo del bene ereditario comprova di per sé una accettazione dell'eredità opponibile ai terzi o all'erede vero, potendo il bene oggetto del trasferimento essere pervenuto all'alienante anche in virtù di titolo diverso (Cass. 11-9-1980 n. 5225). Né evidentemente può giungersi a conclusioni diverse in ordine alla necessità della trascrizione dell'acquisto "*mortis causa*" per il fatto che nella specie ricorre una accettazione tacita dell'eredità: in tal senso depone l'art. 2648 c.c., comma 3, che prevede che se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accettata giudizialmente; al riguardo è agevole osservare che il termine "può" deve essere interpretato nel senso della necessità di tale trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi di tale atto di accettazione dell'eredità, come si evince dal principio generale della continuità delle trascrizioni e dall'art. 2660 c.c., che prevede la specifica documentazione che deve presentare, oltre l'atto indicato dall'art. 2648 c.c. (che contempla anche, come si è visto, la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità), colui che domanda la trascrizione di un atto a causa di morte».

[3] Solleva condivisibili dubbi sulla regola, G. Petrelli, *Trascrizione immobiliare e Costituzione*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 103. Secondo l'Autore: «Su un piano più generale, peraltro, un più moderno approccio ermeneutico di tipo costituzionale, che tenga in adeguato conto anche il principio di legalità, induce a rimeditare la stessa ragion d'essere della tutela immediata dei terzi a danno

dell'erede o legatario vero: l'art. 534 c.c. appare difficilmente giustificabile alla luce del principio di proporzionalità, se solo si considera che l'erede ed il legatario veri subiscono un importante sacrificio patrimoniale, senza che sia ad essi garantito un periodo di tempo entro il quale far valere le loro ragioni o trascrivere il proprio acquisto, e senza che sia richiesta una condizione di colpa quale presupposto della perdita, da parte loro, del diritto. Pesa poi - sotto l'angolo visuale del principio di legalità - l'assenza nell'ordinamento giuridico italiano di una procedura legale diretta ad accertare ufficialmente - tramite l'operato di un'autorità pubblica imparziale - la delazione successoria, come avviene nella quasi totalità degli ordinamenti europei».

[4] «Si tratta di una speciale tutela dei terzi acquirenti, in deroga ai principi generali contenuti nelle massime tradizionali *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet e nemo ignarus esse debet condicionis eius cum quo contrahit*» F.S. Busnelli, voce *Erede apparente*, in *Enc. Dir.*, XV, Milano, 1966, 198. «Questa tutela speciale trova il suo fondamento, come si legge nella relazione al codice, nell'apparenza della qualità di erede e costituisce una tipica applicazione, forse la più importante, del principio dell'*apparentia iuris*. La giustificazione della rilevanza, nel nostro ordinamento, dell'apparenza ereditaria si rinviene nella fondamentale ragione che l'accertamento della qualità di erede in un soggetto presenta, in ogni caso, delle particolari difficoltà, dovute principalmente al fatto che la verifica della sussistenza di un valido titolo *mortis causa* è certamente assai meno facile che non la verifica della validità di un titolo *inter vivos*: si pensi, ad esempio, alle difficoltà per i terzi di accertare se un testamento sia stato o non revocato da un testamento successivo» G. Capozzi, *Successioni e donazioni*, a cura di A. Ferrucci e C. Ferrentino, Milano, 2009, I, 374.

Sul rapporto (con funzione integrativa oppure alternativa) tra l'art. 534 c.c. e l'art. 2652 n. 7 c.c., ci si limita a segnalare in questa sede che secondo l'orientamento (che pare maggioritario) le due disposizioni regolano fattispecie diverse. Si legge, in diverse pronunce, che «L'art. 2652 n. 7 c.c. - che subordina ad alcune condizioni temporali in ordine alle trascrizioni la tutela del terzo di buona fede acquirente a qualsiasi titolo di beni dall'erede apparente - non integra l'art. 534 c.c., ma regola fattispecie diverse, applicandosi all'acquisto a titolo oneroso dall'erede in tutti i casi in cui non si rientra nella *petitio haereditatis*, all'acquisto a titolo gratuito dall'erede apparente ed agli acquisti dal legatario, e inoltre richiede un requisito specifico, consistente nell'inerzia del vero erede per cinque anni, idoneo da solo a giustificare una diversità di disciplina in ordine alla buona fede. Questa nel caso di cui all'art. 534 deve essere provata, mentre si presume nell'ipotesi prevista dall'art. 2652 n. 7, anche con riguardo all'acquirente a titolo gratuito in applicazione del principio generale enunciato dall'art. 1147 c.c., identicamente alle ipotesi considerate nei nn. 1, 4, 6 e 9 dello stesso art. 2652 c.c. (Cass. sent. n. 1402/89)» Trib. Massa, 3 febbraio 2016. Pertanto, la norma di cui all'art. 2652 n. 7 c.c. non integra l'art. 534 c.c., ma regola fattispecie diverse e «richiede un requisito specifico (inerzia del vero erede per cinque anni) idoneo da solo a giustificare una diversità di disciplina in ordine alla prova della buona fede» Trib. Ruvo di Puglia, 18 maggio 2011.

Sul rapporto poi tra l'art. 534 c.c. e l'art. 2812 c.c., si rinvia all'interessante decisione del Tribunale di Roma, 15 febbraio 2011. In dottrina, con diversità d'opinioni, L. Ferri, *Ar. 534*, in *Comm. cod. civ.* Scialoja-Branca, Bologna-Roma, 1968, 225 ss., per il quale le due norme vanno coordinate con funzione integrativa riferendosi entrambe all'azione di petizione; R. Nicolò, *La trascrizione, III, La trascrizione delle domande giudiziali*, Milano, 1973, 128, per il quale tra le due norme c'è un rapporto alternativo trattandosi di due regole distinte. Nelle impostazioni più recenti, con sfumature concettuali distintive, si mette in evidenza che le norme corrispondono ad ambiti applicativi differenti e sono espressione di una diversa disciplina sostanziale e pubblicitaria. Per riferimenti, R. Triola, *Art. 2652*, in *Comm. cod. civ.* Gabrielli, a cura di Bonilini e Chizzini, Torino, 2016, 177 ss.; A. Orestano, *Domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto mortis causa*, in *Tratt. della trascrizione* Gazzoni, a cura di E. Gabrielli e F. Gazzoni, II, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Torino, 2014, 186 ss.; G. Frezza, *Trascrizione delle domande giudiziali*, in *Cod. civ. comm.* Schlesinger, diretto da F.S. Busnelli, Milano, 2014, 384 ss.

[5] «La buona fede, che consiste qui nella erronea convinzione di avere acquistato dall'erede vero, in questa fattispecie non si presume, diversamente da quanto stabilito dall'art. 1147 c.c. in tema di possesso, ma deve essere provata dall'acquirente» Trib. Ferrara, 20 marzo 2018. Sul punto la Corte di Cassazione nella sentenza n. 2653 del 4 febbraio 2010 (in *Giur. it.*, 2011, 1, con nota redazionale) ha affermato: «in tema di petizione ereditaria, ai fini della salvezza dei diritti acquistati dal terzo per effetto di convenzione a titolo oneroso contratta con l'erede apparente, è necessario che lo stesso terzo, ai sensi dell'art. 534 comma 2 c.c., assolva all'onere di provare la sua buona fede all'atto dell'acquisto, consistente nella dimostrazione dell'idoneità del comportamento dell'alienante ad ingenerare la ragionevole convinzione di trattare con il vero erede, nonché dell'esistenza di circostanze indicative dell'ignoranza incolpevole di esso acquirente, circa la realtà della situazione ereditaria al momento dell'acquisto». Nel caso di specie, la suprema Corte ha condiviso la decisione d'appello circa la sussistenza di un obbligo di indagine ulteriore a carico dei convenuti, rispetto al mero esame del libro soci. La Cassazione aderisce cioè alla conclusione raggiunta nel giudizio di seconde cure, secondo il quale è insufficiente il richiamo alla mancata iscrizione del vero erede nel libro soci, che non costituisce indice assoluto della buona fede del terzo, cosicché deve ritenersi che non sia stata fornita idonea prova da parte dei ricorrenti circa la propria buona fede nell'acquisto delle quote in questione; mancanza di prova corroborata, oltretutto, dallo stretto rapporto di parentela tra coloro che avevano ceduto le quote e gli esponenti.

[6] Trib. Bari, 6 ottobre 2006, n. 2479; già Cass., 9 luglio 1980, n. 4376. Da ultimo, Cass., 6 novembre 2018, n. 28277.

[7] Cass., 25 giugno 1981, n. 4130, in *Mass. giur. it.*, 1981. Ancora, Cass., 6 febbraio 1975, n. 435: «Il codice civile vigente ha accolto che il principio che la prova della buona fede deve essere data dal terzo che ha acquistato dall'erede apparente (art. 534 cpv.), perché la buona fede rappresenta un elemento costitutivo dell'acquisto, e ciò in contrasto con le norme degli artt. 933 e 702 c.c. 1865, secondo i quali era presunta la buona fede del terzo che aveva acquistato diritti, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, e spettava a colui che sosteneva la mala fede la dimostrazione dei fatti positivi, dai quali risultasse che il terzo sapeva che il suo dante causa non aveva diritto all'eredità o al bene particolare di cui era in possesso. Tuttavia, i mezzi che la legge appresta per la dimostrazione della buona fede sono tutti quelli contemplati dall'ordinamento, e poiché non si tratta di provare una convenzione, anche la prova testimoniale è ammessa senza limiti, e, conseguentemente, anche quella per presunzioni».

[8] M. Ferrario Hercolani, *Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ed erede apparente*, in *Fam. pers. succ.*, 2009, spec. par. 1. In giurisprudenza, Trib. Sassari, 14 marzo 2018 e Trib. Ferrara, 20 marzo 2018, in *Banca Dati studiolegale.leggiditalia.it*.

[9] L. Ferri, *La trascrizione*, in *Cod. civ. comm.* Scialoja e Branca, cit.; G. Prestipino, *Delle successioni in generale (artt. 456-535)*, in *Commentario teorico-pratico al codice civile*, diretto da V. Martino, Novara, 1973, 560.

[10] F. Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, t. II, in *Comm. cod. civ.* Schlesinger, Milano, 1993, 134.

[11] Trib. Sassari, 14 marzo 2018 e Trib. Ferrara, 20 marzo 2018, in *Banca Dati studiolegale.leggiditalia.it*.

[12] Trib. Ferrara, 20 marzo 2018, in *Banca Dati studiolegale.leggiditalia.it*. «E se tale è la *ratio* della disposizione, non rileva che la trascrizione precedente dell'erede vero investa per intero i beni immobili facenti parte dell'asse ereditario o solo quota di essi». Così, nel caso di cui alla decisione.

[13] Trib. Ferrara, 20 marzo 2018, in *Banca Dati studiolegale.leggiditalia.it*.

[14] Trib. Sassari, 14 marzo 2018, cit.

[15] Trib. Ferrara, 20 marzo 2018, in *Banca Dati studiolegale.leggiditalia.it*. Nel caso di specie «è accaduto che P.A., con atto del Notaio (...) del 25/08/2015 (...) abbia accettato, puramente e

semplicemente, l'eredità relitta dalla *de cuius* e trascritto l'atto di accettazione dell'eredità ex art. 2648 cod. civ., all'Agenzia del Territorio (...), in data 26/08/2015 (...). Risultano, invece, trascritte in data successiva sia l'accettazione da parte di (...) dell'eredità di (...), sia l'atto di compravendita da questi a (...) (formalità entrambe eseguite solamente il 27/10/2015 rispettivamente al part. n. (...) e (...) – (...)).».

[16] Quesito n. 282-322-323-2016/C, est. A. Musto: «la posizione di colui che acquista a titolo oneroso dall'erede apparente prevale su quella dell'erede o del legatario vero a condizione che sia stato trascritto l'acquisto (anche se in effetti solo apparente) a titolo di erede, e che il terzo abbia trascritto il proprio acquisto a titolo oneroso prima della trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero o della trascrizione della loro domanda contro l'erede appare. Laddove non ricorra la prima delle predette indicazioni, vale a dire risulti che non sia stato trascritto l'acquisto da parte dell'erede apparente, allora, non ricorre l'applicazione della norma contenuta nell'art. 534, ma quella del n. 7 dell'art. 2652, con prevalenza sine die della posizione dell'erede vero su quella del terzo, in quanto, in assenza del predetto presupposto, non è mai iniziato a decorrere il termine quinquennale di cui alla norma in questione. Ne discende, quindi, in risposta la Suo primo quesito, che entrambe le trascrizioni (sia quella dell'acquisto compiuto dall'erede apparente, sia quella dell'acquisto compiuto dal terzo di buona fede nei confronti dell'erede apparente) devono essere anteriori rispetto alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero e della trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente». In dottrina, per tutti, G. Capozzi, *Successioni e donazioni*, a cura di A. Ferrucci e C. Ferrentino, Milano, 2015, 382.

[17] Vedi anche, Trib. Massa, 5 marzo 2014. Nel caso di specie, l'atto di acquisto, non soltanto è stato stipulato e trascritto successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale attorea, effettuata il 31 marzo 2005, coma da nota di trascrizione in atti, ma neppure risulta, mancandone la prova, trascritto anteriormente l'atto di accettazione dell'eredità, a nulla valendo a tale effetto la denuncia di successione e da lei presentata il 25 gennaio 2005 e trascritta il 16 febbraio 2005, che ha valore solo fiscale.

[18] «La trascrizione della alienazione di immobile ereditario da parte dell'erede apparente, che non abbia precedentemente trascritto l'accettazione di eredità, è inopponibile all'erede vero che abbia trascritto l'accettazione d'eredità posteriormente alla trascrizione di tale alienazione» Cass., 11 settembre 1980, n. 5225, in *Riv. not.*, 1981, 161.

[19] *Trib. Torino, 26 novembre 2001, Foro it.*, 2003, I, 654, con nota Pagni, secondo cui: «Ove l'erede agisca nei confronti dell'avente causa dall'erede apparente, per aversi opponibilità del diritto del terzo all'attore è sufficiente che prima della trascrizione della domanda giudiziale sia trascritto l'atto traslativo del bene ereditario, il quale configura anche atto di accettazione tacita dell'eredità purché in esso si dia espressamente atto che il bene compravenduto è pervenuto al venditore in forza della successione mortis causa».

[20] M. Ferrario Hercolani, *Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ed erede apparente*, cit., nota 9. Dove si aggiunge che «Inoltre, la tesi qui criticata contrasta col principio di «autosufficienza» della nota di trascrizione, da cui consegue che i terzi non hanno né l'obbligo, né l'onere di esaminare il contenuto del titolo, potendo legittimamente limitarsi, appunto, all'esame della nota (su tale principio, da ultimo, v. Cass., 8.3.2005, n. 5002, in *Riv. notariato*, 2006, II, 822). Non può condividersi neppure l'orientamento che risolve il problema dell'erede apparente attraverso la norma sui conflitti (art. 2644 c.c.), ritenendo sufficiente la priorità di una delle due trascrizioni – dell'acquisto dall'erede vero o dall'erede apparente – ai fini di determinare chi prevale (così, Cass., 5.5.1962, n. 889, in *Foro it.*, 1962, I, c. 1306)».

[21] Trib. Roma, 24 marzo 2004, in *Giur. merito*, 2004, 861: Cfr., Trib. Monza, 27 giugno 1997, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1997, I, 459, con nota E. Lucchini Guastalla, *Sull'azione di restituzione contro gli aventi causa da donatari soggetti a riduzione*.

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Giulio Biino

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT