

La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

1. Quadro normativo di riferimento

Prima di procedere si ritiene utile richiamare, anche al fine di una più pronta consultazione, le norme di maggior rilievo in relazione al tema trattato.

Art. 476 c.c.

L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede

Art. 534 c.c.

1. L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo.
2. Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede.
3. La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente.

Art. 2648 c.c.

1. Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto.
2. La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.
3. 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 accertata giudizialmente.
4. La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento

Art. 2650, commi 1 e 2 c.c.

1. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.

2. Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'art. 2644.

Art. 2652 n. 7 c.c.

Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: ...

7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte. Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda 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;

Art. 2660 c.c.:

1. Chi domanda la trascrizione di un acquisto a causa di morte, deve presentare, oltre l'atto indicato dall'articolo 2648, il certificato di morte dell'autore della successione e una copia o un estratto autentico del testamento, se l'acquisto segue in base ad esso.

2. Deve anche presentare una nota in doppio originale con le seguenti indicazioni:

- 1) il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita dell'erede o legatario e del defunto;
- 2) la data di morte;
- 3) se la successione è devoluta per legge, il vincolo che univa all'autore il chiamato e la quota a questo spettante;
- 4) se la successione è devoluta per testamento, la forma e la data del medesimo, il nome del pubblico ufficiale che l'ha ricevuto o che l'ha in deposito;
- 5) la natura e la situazione dei beni con le indicazioni richieste dall'articolo 2826;
- 6) la condizione o il termine, qualora siano apposti alla disposizione testamentaria, salvo il caso contemplato dal secondo comma del precedente articolo, nonché la sostituzione fidecommissaria, qualora sia stata disposta a norma dell'articolo 692.

Art. 2671, comma 1, c.c.

Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato.

Art. 6, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347

I notai e gli altri pubblici ufficiali, che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, o presso i quali è stato depositato l'atto ricevuto o autenticato all'estero, hanno l'obbligo di richiedere la formalità relativa nel termine di trenta giorni dalla data dell'atto o del deposito.

Art. 9 D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347

1. Chi omette la richiesta di trascrizione o le annotazioni obbligatorie è punito con la sanzione amministrativa dal cento al duecento per cento dell'imposta. Se la richiesta di trascrizione o le annotazioni obbligatorie sono effettuate con un ritardo non superiore a trenta giorni, si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento dell'ammontare delle imposte dovute
2. Se l'omissione riguarda trascrizioni o annotazioni soggette ad imposta fissa o non soggette ad imposta o da eseguirsi a debito, ovvero per le quali l'imposta è stata già pagata entro il termine stabilito, si applica la sanzione amministrativa da euro 100 a euro 2.000, ridotta a euro 50 se la richiesta è effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni.

2. Funzione della trascrizione degli acquisti mortis causa in generale

La funzione ordinaria della trascrizione è, come è noto, quella di risolvere il conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore di diritti tra loro incompatibili (Tizio vende prima a Caio e poi a Sempronio; Sempronio trascrive per primo e quindi prevale).

La dottrina è tuttavia sostanzialmente concorde nell'affermare che, con riguardo agli acquisti mortis causa, la trascrizione assolve ad una funzione del tutto diversa.

Nel caso di trasferimento mortis causa, infatti, il conflitto tra più soggetti che rivendichino diritti tra loro incompatibili in dipendenza della medesima successione dovrà sempre essere risolto sulla base delle norme contenute nel libro secondo del codice civile, sulla base delle quali dovrà essere individuato chi ha diritto a succedere in qualità di erede o subentrare quale legatario nella titolarità di beni o diritti facenti capo al de cuius.

Secondo la ricostruzione più diffusa, ancorché non unanime, la trascrizione degli acquisti mortis causa ha, invece, la funzione di assicurare il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c., ai sensi del quale *“Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto”*.

A conferma di questa affermazione vale la considerazione che il principio di continuità delle trascrizioni non era previsto dal codice del 1865 ed è stato introdotto con il codice attuale proprio per evitare che, in un sistema di pubblicità a base personale, quale quello previsto dal codice civile, i trasferimenti mortis causa rimanessero “sommersi” consentendo la circolazione del bene anche attraverso più passaggi con conseguente evasione delle relative imposte.

In considerazione di questa diversa funzione della trascrizione, cambia anche il soggetto interessato a che la formalità pubblicitaria sia regolarmente eseguita.

Di norma, infatti, è il primo avente causa ad avere interesse a che il suo acquisto venga pubblicizzato tempestivamente e regolarmente, per evitare di soccombere rispetto a terzi che abbiano acquistato diritti dal medesimo autore.

Nel caso di acquisto mortis causa, invece, l'erede o il legatario non hanno particolare interesse alla trascrizione, dal momento che la prevalenza del loro diritto rispetto a eventuali terzi non dipende dalla pubblicità dell'acquisto; viceversa sarà colui che acquista dall'erede o dal legatario a voler vedere eseguita la formalità pubblicitaria, sia per poter beneficiare di tutta una serie di norme che assicurano stabilità al suo acquisto e che hanno quale presupposto, tra l'altro, l'esecuzione della trascrizione dell'acquisto mortis causa, sia perché, una volta ripristinata la continuità dei passaggi, troverà applicazione il disposto dell'art. 2650, comma 2, c.c., secondo cui *“Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'art. 2644.”*.

3. Non obbligatorietà della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

L'art. 2648 c.c. nel disciplinare la trascrizione degli acquisti mortis causa stabilisce che *“1. Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi (...).*

2. La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

3. *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 accertata giudizialmente.*”

La diversità di formulazione tra primo e terzo comma del citato articolo ha portato alcuni autori a sostenere il carattere meramente facoltativo della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità. Si è osservato infatti che il primo comma, che si riferirebbe alla sola accettazione espressa, utilizza il verbo *dovere*, mentre il terzo comma, riferendosi agli atti che importano accettazione tacita, stabilisce che la trascrizione dell'accettazione si può chiedere, in tal caso, sulla base di detto atto.

Non mancano tuttavia autori che ricostruiscono diversamente la struttura dell'articolo 2648 c.c. e ritengono che il primo comma detti la regola generale, prevedendo che l'accettazione di eredità, tanto espressa quanto tacita, debba essere trascritta, mentre i commi successivi indicherebbero il titolo sulla base del quale la formalità deve essere perfezionata.

In altre parole il “*può*” utilizzato dal legislatore equivarrebbe ad un “*è lecito*”, “*è consentito*”.

Il comma 3 dell'art. 2648 detta quindi una norma finalizzata a legittimare l'utilizzo di un atto diretto a fini diversi, per pubblicizzare l'acquisto *mortis causa*; non rende facoltativa la relativa pubblicità. Del resto, si osserva, stante l'identità di effetti tra pubblicità dell'accettazione espressa e dell'accettazione tacita, non si capirebbe la ragione di una diversa disciplina.

Quale che sia la lettura preferita, anche volendo seguire l'interpretazione più rigorosa, si può tuttavia affermare che da questa norma non derivi comunque un obbligo legale, per il notaio che riceve un atto che importa accettazione tacita, di effettuare la relativa trascrizione nei registri immobiliari ex art. 2648 c.c..

A ben vedere, infatti, anche seguendo l'interpretazione secondo cui l'art. 2648 comma 1 si rivolgerebbe ad entrambi i tipi di accettazione pura e semplice, il suo tenore letterale non sarebbe molto diverso dall'incipit dell'art. 2643 c.c., che infatti recita “*Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione...*”.

E' pacifico, tuttavia, che tale norma, pur ponendo un onere a carico delle parti non sia, con riguardo agli atti *inter vivos*, la fonte dell'obbligo, per il notaio, di trascrivere, con la connessa e conseguente responsabilità per trascrizione omessa o tardiva.

Non è un caso, infatti, che il legislatore del codice abbia dovuto inserire un'ulteriore norma espressa che prevede tale obbligo nell'art. 2671 c.c., poi ribadita dall'art. 6, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 per quanto concerne i rapporti tra notaio e Amministrazione Finanziaria.

Per stabilire se l'omessa trascrizione dell'accettazione tacita faccia scattare la responsabilità del notaio occorre quindi analizzare la portata di queste norme e, in particolare dell'art. 2671 c.c.

Due, in particolare, paiono essere le considerazioni che portano ad escludere che l'obbligo previsto dall'art. 2671 c.c. si estenda anche all'ipotesi di ricezione di un atto che potrebbe comportare accettazione tacita di eredità.

La prima considerazione è che nel parlare di "*atto soggetto a trascrizione*" l'art. 2671 c.c. si riferisce all'atto che il notaio ha ricevuto, con il suo effetto tipico, non anche all'effetto ulteriore, eventuale, di acquisto della qualità di erede che da tale atto scaturisce o potrebbe scaturire.

In ciò si coglie la differenza tra un atto di accettazione espressa, tipicamente finalizzato all'acquisto dell'eredità e che quindi fa sorgere l'obbligo di trascrivere per il notaio che lo ha ricevuto o autenticato, da un atto con un effetto tipico diverso (ad es. una vendita o una divisione) astrattamente idoneo a produrre anche l'effetto ulteriore dell'acquisto della qualità di erede.

Né pare che sia sufficiente replicare che anche se l'effetto dell'acquisto della qualità di erede si aggiunge all'effetto "ordinario" dell'atto "principale" è anch'esso un effetto che deriva direttamente dall'atto ricevuto o autenticato dal notaio, e sarebbe quindi anch'esso coperto dalla previsione dell'art. 2671 c.c..

Nella realtà quotidiana è facile constatare come quasi mai l'acquisto dell'eredità in capo ai chiamati sia realmente una conseguenza diretta dell'atto che il notaio autentica o riceve; molto più spesso l'acquisto si è già perfezionato precedentemente, ai sensi degli artt. 485 c.c. o 527 c.c.. Anche nei casi in cui l'atto di disposizione intervenga nei tre mesi dal decesso è molto più facile che l'eredità sia stata acquistata altrimenti. Ciò consente, sotto altro profilo, di ritenere che l'atto di disposizione di un bene ereditario costituisca sempre titolo idoneo alla trascrizione dell'accettazione tacita anche quando non costituisca il primo titolo idoneo a darne pubblicità.

In tal senso, peraltro, si è espressa anche l'Agenzia del Territorio (Circolare 3T del 12 settembre 2012) che, proprio per le ragioni sopra illustrate, ha affermato l'applicabilità dell'art. 9 D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 all'atto di accettazione espressa mentre l'ha esclusa con riguardo alle ipotesi di trascrizione dell'accettazione tacita effettuata oltre il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento o autenticazione dell'atto astrattamente idoneo a determinarla. L'atto notarile, in altre parole, non sarebbe altro che un'occasione per dare pubblicità all'acquisto già perfezionato e non avrebbe senso sanzionare il notaio per la mancata

pubblicità di un effetto che tendenzialmente non dipende dal suo atto o che comunque il notaio non è in grado di accertare.

Una seconda considerazione si ricollega alla diversa funzione che la trascrizione svolge con riguardo agli acquisti mortis causa, a cui si è fatto accenno prima.

L'art. 2671 c.c. è pensato per i casi in cui la trascrizione serve a dirimere i conflitti; l'obbligo del notaio e la connessa responsabilità si giustificano quando un suo inadempimento può portare ad un pregiudizio di chi si vede soccombere perché la trascrizione è stata eseguita tardivamente. Nel caso di trascrizione di acquisti mortis causa la funzione è diversa, tanto che cambia anche il soggetto interessato alla sua esecuzione e quindi l'urgenza e la conseguente sanzione non avrebbero giustificazione.

Queste considerazioni non paiono in contrasto neppure con quanto previsto dal comma 1-bis dell'art. 29 della legge 52/85 in materia di conformità catastale con particolare riferimento alla c.d. conformità soggettiva.

L'ultimo inciso del comma 1bis dell'art. 29, infatti, richiede al notaio di individuare gli intestatari catastali e di verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari; nulla dice circa le conseguenze di questa difformità né tantomeno prevede un obbligo del notaio di porvi rimedio. La ragione può ricercarsi nella circostanza che spesso i soli Registri Immobiliari non consentono di verificare compiutamente la titolarità di un bene, dovendo essere integrati dall'esame di altri pubblici registri (Registro delle Imprese, Registri dello Stato Civile) e che vi sono situazioni fisiologiche (tra cui in particolare i casi di atti "a cascata" e i casi in cui il venditore ha acquistato mortis causa) in cui, al momento dell'atto, può esservi una mancata corrispondenza tra soggetto intestatario in catasto e titolare del diritto di cui si dispone.

Dall'affermazione secondo la quale non esiste in capo al notaio un obbligo giuridico di procedere alla trascrizione dell'acquisto mortis causa, qualora riceva o autentichi un atto astrattamente idoneo a determinare accettazione tacita di eredità, discendono alcuni corollari:

- a fronte di una richiesta espressa delle parti, e in particolare dell'acquirente, di non procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, il notaio può astenersi dall'effettuarla, a condizione di aver debitamente e compiutamente informato le parti sulle conseguenze potenzialmente negative di questa scelta;
- l'esecuzione della trascrizione dell'accettazione tacita non deve necessariamente essere effettuata dallo stesso notaio che ha ricevuto o autenticato l'atto astrattamente idoneo a determinare accettazione tacita di eredità.

L'assenza di un obbligo giuridico per il notaio di trascrivere l'accettazione tacita di eredità consente alle parti di esonerarlo dal procedere ad eseguire la formalità, ma non significa, comunque, che egli possa disinteressarsi completamente di tale adempimento.

Al contrario, nell'ambito di una corretta esecuzione della propria prestazione professionale, il notaio è di regola tenuto ad assicurarsi che, oltre alla trascrizione del suo atto, sia eseguita anche la trascrizione dell'acquisto mortis causa.

Sarà quindi suo dovere informare compiutamente le parti delle conseguenze sfavorevoli che possono derivare dalla mancata esecuzione della trascrizione dell'accettazione tacita, ed evidenziare come, anche sulla base di una valutazione di costi/benefici, la scelta di procedere ad eseguire la trascrizione sia sicuramente la più conveniente.

4. Ragioni che rendono opportuna l'esecuzione della trascrizione dell'accettazione tacita

La dottrina anche notarile ha individuato una serie di ragioni che rendono opportuna la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità; possiamo ricordare qui di seguito le principali:

1) in mancanza di trascrizione dell'accettazione di eredità, per effetto del **principio di continuità** (art. 2650 c.c.), non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente. L'inefficacia della successiva formalità, che può venir meno a seguito della trascrizione tardiva dell'accettazione di eredità, può colpire anche le iscrizioni ipotecarie successive, (con la conseguente mancata nascita dello stesso diritto di ipoteca) e la costituzione di vincoli sull'immobile (ad es. pignoramenti o sequestri);

2) l'art. **534 c.c.** in considerazione del carattere potenzialmente instabile del titolo di acquisto mortis causa, al fine di garantire la stabilità dei traffici giuridici, riconosce una tutela all'acquirente di buona fede a titolo oneroso dall'erede apparente a condizione che, in caso di immobili o mobili registrati, la trascrizione dell'acquisto mortis causa dell'erede apparente e la trascrizione dell'acquisto inter vivos dall'erede apparente al terzo siano state effettuate prima che l'erede vero abbia trascritto il suo acquisto o la domanda giudiziale nei confronti dell'erede apparente;

3) l'art. **2652 n. 7 c.c.** sempre in considerazione del carattere potenzialmente instabile del titolo di acquisto mortis causa e sempre al fine di garantire la stabilità dei traffici giuridici, riconosce un'ulteriore tutela al terzo che acquista da chi, a sua volta, ha acquistato per successione e stabilisce che la trascrizione della domanda giudiziale diretta a contestare un acquisto a causa di morte non pregiudica i diritti acquistati dal terzo in buona fede (non importa se a titolo oneroso o gratuito) da chi appare erede o legatario, a patto che siano trascritti tanto l'acquisto mortis causa quanto l'acquisto del terzo e che la domanda giudiziale

diretta a contestare l'acquisto mortis causa sia trascritta dopo che sono passati 5 anni dalla trascrizione dell'acquisto mortis causa stesso.

4) in caso di invalidità di un atto, la legge prevede la cosiddetta “**pubblicità sanante**” (art. 2652, n. 6, c.c.), consente cioè a colui che acquista a qualunque titolo in buona fede un bene immobile di far salvo il proprio acquisto, nonostante l'invalidità di precedenti atti di acquisto se, decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto invalido, non è trascritta la domanda di impugnazione dell'atto stesso. A tal fine, se precedentemente si ha un acquisto ereditario non trascritto, in applicazione del principio di continuità, detto “effetto sanante” non si produce.

5) in tema di **iscrizione di ipoteca sui beni del defunto** (art. 2829 c.c.) e **rinnovazione di ipoteca** originariamente iscritta contro il defunto (art. 2851 c.c.) il codice impone al creditore ipotecario di eseguire la formalità di iscrizione o rinnovazione a carico degli eredi solo a condizione che sia stato debitamente trascritto il loro acquisto mortis causa;

6) nell'ambito delle procedure esecutive è stato affermato che quando il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dall'esecutato per successione mortis causa a titolo universale e dalla documentazione depositata a corredo dell'istanza di vendita non emerge un'accettazione espressa o tacita di eredità, la proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutato non può considerarsi provata e quindi l'istanza di vendita non può essere accolta, l'esecuzione è improcedibile e il pignoramento deve essere cancellato.

Un autore considera l'omissione della pubblicità relativa ad un acquisto mortis causa al pari di un gravame che colpisce l'immobile, che come tale deve essere segnalato nella eventuale relazione notarile preliminare.

Questa affermazione consente anche di spiegare perché, in caso di vendita di bene di provenienza successoria, il costo economico della formalità debba essere normalmente a carico del venditore e questo anche se, come sopra accennato, il soggetto che effettivamente ha maggior interesse all'esecuzione della trascrizione non sia lui, bensì il suo acquirente.

In altre parole, così come sarebbero a carico del venditore i costi necessari per ottenere la cancellazione di un eventuale pignoramento trascritto sull'immobile oggetto di vendita, così devono essere a suo carico i costi per l'esecuzione della trascrizione dell'accettazione tacita.

Non solo, pare corretto ritenere che l'acquirente davanti ad un venditore che sia restio ad eseguire la trascrizione del suo acquisto mortis causa possa pretendere l'esecuzione della formalità, in mancanza della quale il venditore non è in grado di garantire al proprio acquirente la stabilità del suo acquisto.

5. Modalità di esecuzione della trascrizione e principio di specialità

L'art. 2660 c.c. stabilisce quali documenti devono essere presentati a corredo della richiesta di trascrizione dell'accettazione di eredità.

Sinteticamente si tratta:

- del titolo (atto di accettazione espressa o atto astrattamente idoneo a determinare accettazione tacita);
- del certificato di morte;
- della copia o dell'estratto del testamento da cui la successione è regolata, se si tratta di successione testamentaria;
- della nota, contenente le indicazioni previste dalla norma.

Con particolare riguardo al contenuto della nota, l'art. 2660 c.c. stabilisce che essa deve indicare, tra l'altro, la natura e la situazione dei beni con le indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c., cioè la natura del bene, il comune e i dati catastali.

Diversamente da quanto avviene per la trascrizione degli acquisti inter vivos (cfr. art. 2659 n. 4 c.c. e art. 2660 n. 5 c.c.), ai fini della compilazione della nota di trascrizione di un acquisto mortis causa, non è necessario che vi sia esatta corrispondenza tra contenuto del titolo e contenuto della nota.

Ne consegue che l'atto di accettazione espressa non deve necessariamente contenere la descrizione degli immobili facenti parte del compendio ereditario con l'indicazione del comune in cui sono ubicati e dei relativi dati catastali e l'atto che importa accettazione tacita non deve contenere i dati di beni ulteriori rispetto a quello che ne costituisce l'oggetto.

E' necessario, però, che gli elementi identificativi del bene siano inseriti nella nota di trascrizione e quindi, per procedere all'adempimento, è necessario che al notaio siano forniti i dati di tutti gli immobili compresi nel patrimonio ereditario; in mancanza la pubblicità non potrà che riguardare i beni di cui siano stati forniti i dati.

Secondo l'opinione tradizionale in dottrina trova applicazione anche con riguardo alla trascrizione degli acquisti mortis causa il c.d. principio di specialità, che impone la specifica indicazione nella nota di trascrizione degli immobili che costituiscono l'oggetto del mutamento giuridico; la mancanza o l'incompletezza dei dati possono rendere invalida la trascrizione o limitarne gli effetti ai soli beni compiutamente individuati.

Dal punto di vista della pubblicità il patrimonio ereditario dovrebbe essere considerato atomisticamente e quindi, al fine di pubblicizzare il trasferimento mortis causa in maniera completa, occorre riportare i dati di tutti gli immobili facenti parte del compendio ereditario.

L'applicazione di detto principio, portata alle sue estreme conseguenze, fa concludere che il principio di continuità non possa considerarsi compiutamente rispettato con riguardo ai beni

ereditari non compresi nella nota e, parimenti, che la tutela prevista dall'art. 534 c.c. non operi con riferimento a quei beni che non sono stati inseriti nella trascrizione dell'acquisto mortis causa.

Ciò significa, volendo esemplificare, che, secondo questa interpretazione, se nel patrimonio ereditario sono compresi due beni, A e B, ed è stata effettuata la trascrizione dell'accettazione tacita solo con riguardo al bene A, che è stato oggetto di un primo atto dispositivo compiuto dall'erede, il terzo acquirente del bene B dovrebbe pretendere di far ripetere la trascrizione dell'acquisto mortis causa anche sul bene B, per essere sicuro di beneficiare degli effetti degli artt. 2650 e 534 c.c..

Non manca tuttavia una diversa opinione secondo la quale, in caso di acquisti mortis causa a titolo di eredità, l'indicazione nella nota di trascrizione anche di alcuni beni soltanto non determinerebbe in nessun caso incertezza in ordine all'individuazione dei beni oggetto di trasferimento, in quanto il subingresso dell'erede avviene a titolo universale ossia nell'intero complesso dei rapporti giuridici facenti capo al defunto, i quali, trattandosi di diritti immobiliari, sono a loro volta individuabili per relationem in base alle risultanze dei registri immobiliari riferite al de cuius.

Sarà infatti sufficiente un'ispezione ipotecaria sulla persona del de cuius per ricostruire attraverso l'esame delle note a favore e contro, quale fosse il suo patrimonio immobiliare al momento della morte.

Occorre infatti leggere le disposizioni in materia di pubblicità coordinandole con i principi generali e con le disposizioni di carattere sostanziale contenute nel libro secondo del codice civile, secondo le quali l'erede subentra nell'identica posizione del defunto e l'accettazione di eredità non può essere parziale (art. 475, comma 3, c.c.) e quindi il compimento di un atto di disposizione con riguardo ad un singolo bene determina l'acquisto dell'intero patrimonio del de cuius.

Ne consegue che, secondo questa impostazione, la trascrizione dell'eredità effettuata con l'indicazione di alcuni beni soltanto produrrebbe gli effetti che la legge ad essa ricollega anche con riferimento ai beni omessi nella nota medesima. La presenza della trascrizione dell'accettazione tacita su alcuni beni soltanto, stante il carattere personale della pubblicità dei registri immobiliari, consentirebbe di pubblicizzare la vicenda successoria tra un determinato de cuius ed il suo erede in modo compiuto anche per i beni non inclusi, a patto che ricadano nell'ambito territoriale di competenza della medesima Conservatoria, assicurando sotto questo profilo, il rispetto del principio di continuità.

Il tema deve però essere approfondito con riguardo alla disciplina di cui all'art. 534 c.c.

In relazione a tale fattispecie (che, ricordiamo ancora, riguarda l'ipotesi dell'acquirente di buona fede a titolo oneroso dall'erede apparente che, per fare salvi i propri diritti, ha l'onere di trascrivere sia il proprio acquisto sia l'acquisto mortis causa dell'erede apparente prima che l'erede vero abbia trascritto il suo acquisto o la domanda giudiziale nei confronti dell'erede apparente), esistono argomentazioni più forti a sostegno della tesi secondo cui la trascrizione dell'eredità effettuata con l'indicazione di alcuni beni soltanto produrrebbe i propri effetti anche con riferimento ai beni omessi nella nota medesima.

Accanto alla tradizionale differenza di opinioni (sopra ricordata) circa l'applicabilità del principio di specialità agli acquisti mortis causa, è stata infatti autorevolmente sostenuta la tesi secondo cui, pur ritenendo applicabile il principio in via generale agli acquisti per causa di morte, la fattispecie dell'apparenza costituirebbe una disciplina eccezionale e derogatoria del principio di specialità.

Alla base di tale lettura stanno le peculiarità dell'istituto, che, per poter essere invocato, richiede la presenza di circostanze obiettive effettivamente idonee ad instaurare nel terzo una situazione di apparenza.

In tale ottica, è stato efficacemente notato che al terzo che acquisti da chi è (apparentemente) erede è richiesto uno standard minimo di diligenza che si concretizza nell'accertarsi che non siano state compiute altre trascrizioni mortis causa contro il de cuius, oltre a quelle dell'erede (apparente); ne consegue che basterebbe un'altra trascrizione (nella specie, dell'erede vero), sia pure riferita a beni diversi, per far venir meno, nei confronti dei terzi, l'apparenza di trovarsi a negoziare con un vero erede.

Se ciò è vero, pare ragionevole applicare le medesime conclusioni anche alla situazione inversa, ritenendo cioè che la presenza di un'altra trascrizione di accettazione a favore dell'erede (apparente), sia pure riferita a beni diversi, consolidi definitivamente, nei confronti dei terzi, la situazione di apparenza, consentendo al terzo di mettersi definitivamente al riparo da un'eventuale successiva trascrizione dell'erede vero, che esplicherebbe dunque i suoi effetti per tutti (ma soltanto) i beni di cui l'erede apparente (che proprio con tale trascrizione cesserebbe di essere tale) non ha ancora disposto.

6. Problematiche pratiche connesse alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

Si riportano di seguito alcune ipotesi che possono far sorgere dubbi circa la necessità di procedere o meno alla trascrizione dell'accettazione tacita

a. Trascrizione di accettazione tacita relativa a una successione apertasi da più di dieci anni

Il problema è se sia legittimo trascrivere un'accettazione tacita di eredità quando l'atto che consente la pubblicità nei registri immobiliari è perfezionato oltre 10 anni dall'apertura della successione, termine decorso il quale il diritto di accettare l'eredità si prescrive.

Si ritiene che la trascrizione possa essere eseguita anche in questi casi sia perché la prescrizione deve essere eccepita da chi ne ha interesse, sia perché può essere fatta oggetto di rinuncia.

E' molto frequente, inoltre che l'acquisto della qualità di erede si sia già verificato altrimenti, ad esempio ai sensi dell'art. 485 c.c.; in tale ipotesi nell'atto potrebbe essere inserita una dichiarazione ricognitiva del venditore in tale senso e la trascrizione dell'acquisto mortis causa potrebbe essere effettuato usando il codice dell'accettazione espressa.

b. Trascrizione di accettazione tacita relativa a successione che costituisce provenienza diretta, apertasi da oltre vent'anni.

L'ipotesi è la seguente: A acquista per successione 25 anni fa; oggi deve vendere a B.

In questo caso, qualora l'acquisto mortis causa sia provenienza diretta del venditore, è una scelta prudente, sempre in un'ottica di costi benefici, procedere comunque alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in quanto non è sempre possibile verificare l'insussistenza di cause interruttive o sospensive dell'usucapione, né è possibile escludere l'esistenza di parenti nati fuori dal matrimonio o figli nati fuori dal matrimonio che, ottenuta la dichiarazione di paternità/maternità naturale siano in termini per accettare l'eredità.

c. Trascrizione di accettazione tacita relativa ad acquisto mortis causa presente nel ventennio ma non costituente provenienza diretta

L'ipotesi è la seguente: 15 anni fa muore A, proprietario al ventennio, che lascia erede B; B vende subito a C; il relativo atto è regolarmente trascritto ma non è eseguita nessuna trascrizione dell'acquisto mortis causa; oggi C vende a D.

In un caso come questo, si può ritenere che la trascrizione dell'accettazione tacita sia necessaria per garantire la continuità delle trascrizioni, salva l'ipotesi in cui la vendita tra B e C sia stata trascritta da almeno 10 anni.

In questo caso si potrebbe ritenere che l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, regolarmente trascritto consente l'operare dell'art. 1159 c.c. e quindi l'usucapione decennale a favore dell'acquirente di buona fede.

d. Trascrizione di accettazione tacita relativa a successione che non costituisce provenienza diretta, apertasi da oltre vent'anni.

L'ipotesi è la seguente: A acquista per successione 25 anni fa; vende a B senza che sia stata effettuata alcuna pubblicità del suo acquisto mortis causa; oggi B deve vendere a C.

Ovviamente se l'acquisto di B fosse avvenuto e fosse stato trascritto da almeno 10 anni valgono le conclusioni di cui al punto c.

Nel caso in cui, invece, l'acquisto di B fosse trascritto da meno di 10 anni sembrano doversi replicare le considerazioni svolte al punto b) che precede e ritenere necessaria la trascrizione anche in questa ipotesi, anche in considerazione di una recente sentenza della Suprema Corte, che, in tema di procedure esecutive, afferma la necessità, nel ricostruire la storia dei passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, di risalire comunque al primo titolo anteriore al ventennio.

e. Trascrizione di accettazioni tacite in presenza di una sequenza di più passaggi mortis causa dei quali alcuni nel ventennio e altri al di fuori del ventennio

Il caso è quello di uno stesso bene, oggetto di più passaggi per successione in sequenza.

Ad es.: Tizio, proprietario del bene X, muore nel 1980 e lascia unico erede Caio. Caio muore nel 1995 e lascia unico erede Mevio. Mevio muore nel 2005 e lascia unico erede Sempronio. Sempronio muore nel 2012 e lascia unico erede Filano, che oggi deve vendere il bene X.

In questo caso pare corretto ritenere necessaria la trascrizione dell'accettazione tacita per tutte le successioni comprese nel ventennio e quantomeno per la prima anteriore al ventennio, in applicazione del principio di continuità e in considerazione di una recente sentenza di Cassazione che, nell'ambito delle procedure esecutive, impone di accertare la proprietà in capo all'esecutato risalendo al primo acquisto anteriore al ventennio (tornando all'esempio la trascrizione riguarderebbe i passaggi per successione da Caio a Mevio, da Mevio a Sempronio e da Sempronio a Filano).

f. Trascrizione di accettazione tacita quando è già stata eseguita, in relazione alla stessa vicenda successoria, altra trascrizione su beni diversi

La soluzione di questo tipo di fattispecie dipende dall'orientamento che si intende seguire in ordine al problema dell'applicabilità del principio di specialità anche alla trascrizione dell'acquisto a titolo di erede.

Alla luce delle considerazioni svolte nel paragrafo precedente, vi sono elementi che fanno ritenere possibile affermare che, in presenza di un'accettazione tacita trascritta solo su alcuni

beni, non vi sia la necessità di reiterare la trascrizione per i beni non inseriti nella formalità già effettuata, purché ricadenti anch'essi nell'ambito territoriale della medesima Conservatoria. Considerata però la posizione assolutamente prevalente nella dottrina classica non si può non rimarcare come la soluzione più tutelante rimanga comunque quella di ripetere la formalità per i beni non compresi nella prima trascrizione.

g. Trascrizione di accettazione tacita in relazione a più successioni

Il caso, piuttosto ricorrente nella pratica, è il seguente: Tizio e Caia, coniugi, acquistano il bene x; muore Tizio e poi muore Caia; unico erede di entrambi è il figlio Tizietto che oggi viene il bene x.

In questo caso l'atto che consente di pubblicizzare gli acquisti mortis causa è compiuto dal solo Tizietto, ma l'esecuzione della pubblicità solo a favore di quest'ultimo in relazione alla successione di Tizio e Caia non consentirebbe di completare la catena dei passaggi, perché resterebbe non pubblicizzato l'acquisto da Tizio a Caia.

Due le possibili soluzioni:

1) ipotizzare, ove ne ricorrano i presupposti, l'operare dell'istituto della trasmissione del diritto di accettare di cui all'art. 479 c.c.. In tal caso la nota relativa alla successione apertasi per prima (quella di Tizio) dovrà indicare come soggetto a favore il solo Tizietto, riportare nel quadro B l'intera quota di Tizio e riportare nel quadro A l'indicazione che la devoluzione è influenzata dalla morte di altro chiamato;

2) inserire nell'atto dispositivo da parte di Tizietto una dichiarazione ricognitiva che dia atto dell'acquisto da parte di Caia della qualità di erede di Tizio ad es. ai sensi dell'art. 485 c.c..

In tal caso la nota relativa alla successione apertasi per prima (quella di Tizio) dovrà indicare come soggetto a favore sia Tizietto che Caia per le rispettive quote di spettanza.

h. Trascrizione di accettazione tacita in presenza di trascrizione di accettazione con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 484 c.c.

Nel caso di dichiarazione di accettare con beneficio di inventario ricevuta dal cancelliere del tribunale, la trascrizione effettuata dal cancelliere stesso, ai sensi dell'art. 484 c.c., senza indicazione dei beni e con l'indicazione delle sole parti ha mero effetto di pubblicità notizia dell'esistenza della procedura di inventario e non vale ai fini dell'art. 2648 c.c..

In tal caso tuttavia, stante l'esistenza di un atto di accettazione espressa, non pare possibile pubblicizzare l'acquisto mortis causa mediante trascrizione di accettazione tacita di eredità, neppure nel caso in cui l'erede compia volontariamente un atto di disposizione che comporti la perdita del beneficio.

La soluzione più corretta pare quindi quella di presentare una nuova nota, ai sensi dell'art. 2648 c.c. con il codice dell'accettazione con beneficio di inventario e l'indicazione dei beni immobili; il titolo sarà costituito dall'atto di accettazione ricevuto dal cancelliere, che dovrà essere prodotto in copia conforme solo nel caso in cui la trascrizione ex art. 2648 c.c. sia eseguita in una Conservatoria diversa da quella in cui è stata effettuata la pubblicità ex art. 484 c.c..

Nel caso in cui, invece, la Conservatoria sia la stessa, sarà possibile fare riferimento al titolo già depositato, indicando gli estremi della relativa formalità nel quadro D della nuova nota.

Nel diverso caso in cui la trascrizione dell'atto di accettazione con beneficio di inventario sia già stata effettuata per atto di notaio e pertanto anche con l'indicazione degli immobili compresi nell'asse, è da ritenere, invece, che detta formalità assolva anche alla pubblicità di cui all'art. 484 c.c..

i. Trascrizione di accettazione tacita sulla base di un atto che non è cronologicamente il primo atto di disposizione da parte dell'erede

Il caso è il seguente: Tizio eredita due immobili, 1 e 2, entrambi siti in Milano e compie un primo atto di disposizione relativo al bene 1, senza che venga eseguita la trascrizione dell'acquisto mortis causa. In occasione del secondo atto di disposizione, relativo al bene 2, l'acquirente pretende l'esecuzione della trascrizione della tacita.

In questo caso si ritiene che il notaio che riceve o autentica il secondo atto di disposizione possa procedere a trascrivere l'accettazione tacita sulla base del suo atto, senza dover utilizzare come titolo il primo atto di disposizione, sulla base delle seguenti considerazioni.

In primo luogo si può richiamare la formulazione dell'art. 2648, comma 3, c.c. secondo cui *“Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto”*; la norma fa riferimento genericamente a *“uno degli atti”* non necessariamente al primo.

In secondo luogo si richiama quanto già affermato in precedenza: in relazione agli acquisti mortis causa l'atto notarile è solo un'occasione per dare pubblicità ad un acquisto che nella stragrande maggioranza dei casi si è già perfezionato. Sotto questo profilo, dunque, l'atto dispositivo relativo all'immobile 1 e l'atto dispositivo relativo all'immobile 2 sono assolutamente equivalenti e si differenziano solo per il fatto che il primo atto ha una remota possibilità di essere effettivamente l'atto che comporta l'acquisto della qualità di erede, mentre per il secondo tale possibilità è sicuramente da escludere.