

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)
Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

NECESSITA' DELLA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA'

A seguito della morte di una persona, ove la stessa sia titolare della proprietà o di altri diritti reali su beni immobili è necessario trascrivere, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio, l'accettazione della relativa eredità da parte degli eredi, individuati dalla legge o dal testamento (art. 2648 del codice civile).

Detto adempimento non va confuso con la denuncia di successione (e con la trascrizione del relativo certificato), che ha finalità esclusivamente fiscali (art. 5, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347).

L'accettazione può essere espressa (quando il chiamato all'eredità si reca dal notaio o in tribunale e dichiara espressamente di accettare l'eredità) oppure tacita (ad esempio, se il chiamato all'eredità vende o concede in ipoteca beni ereditari, ciò comporta automaticamente accettazione dell'eredità; in quest'ultimo caso quindi non è necessario stipulare un apposito atto).

Secondo autorevole dottrina, alla quale si ritiene di aderire, tale trascrizione è oggi da ritenersi obbligatoria, dopo l'emanazione del D.L. 78/2012, convertito in Legge 122/2012, che richiede al notaio di verificare la conformità degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari, da intendersi come trascrizione di tutti i passaggi, ivi compresi quelli per successione, relativi all'immobile considerato intervenuti negli ultimi vent'anni (in base al principio della continuità delle trascrizioni, per cui vedi infra al punto 2 – art. 2650 C.C.).

Al di là dell'intervenuta obbligatorietà di tale trascrizioni, molte, e rilevanti, sono le conseguenze della suddetta trascrizione.

Le più importanti sono le seguenti:

1) – è possibile che una persona sia erede solo apparentemente (si pensi, ad esempio, al caso in cui i figli del defunto si considerino, anche in buona fede, eredi, e come tali presentino una denuncia di successione, mentre il defunto stesso ha disposto – con un testamento che viene scoperto successivamente – esclusivamente a favore di una terza persona, che è

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)
Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

quindi il vero erede).

Si tratta di una situazione che può presentarsi nella pratica, anche con una certa frequenza. In tal caso, chi acquista dall'erede apparente rischia di acquistare da un non proprietario, e quindi di veder rivendicare la proprietà da parte dell'erede vero. Se però viene trascritta l'accettazione di eredità a favore dell'erede apparente, chi acquista in buona fede da quest'ultimo fa salvo il proprio acquisto (artt. 534, e 2652 n. 7, c.c.).

Anche coloro che acquistano dall'erede vero possono essere pregiudicati, se l'erede apparente trascrive prima il proprio acquisto. Pertanto, coloro che acquistano dall'erede vero fanno salvo il loro acquisto solo se l'accettazione di eredità (a favore dell'erede vero) è trascritta anteriormente rispetto a quella di un eventuale erede apparente.

2) – la trascrizione dell'accettazione di eredità, per effetto del principio di continuità (art. 2650 del codice civile), permette che producano effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente. Occorre, infatti, tener conto che un atto di trasferimento immobiliare è opponibile ai terzi solo a seguito della sua trascrizione, e quest'ultima può produrre effetto se tutti i passaggi, anche per successione, sono stati regolarmente trascritti. La conseguenza della mancanza di una trascrizione è l'inopponibilità dell'atto stesso e di tutti gli atti successivi. Chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione, stipula un atto la cui trascrizione non è efficace. Viceversa, una volta trascritta l'accettazione mancante, tutte le successive trascrizioni acquistano efficacia, secondo il loro ordine.

In mancanza della trascrizione dell'accettazione d'eredità, ad esempio, se l'erede vende a più persone, anche con scritture private, prevale il primo che acquista, e non già il primo che ha trascritto (con gravi rischi per la sicurezza degli acquisti immobiliari).

L'inefficacia della successiva formalità, che può venir meno a seguito della trascrizione anche tardiva dell'accettazione di eredità, riguarda anche le iscrizioni ipotecarie (con la conseguente mancata nascita dello stesso diritto di ipoteca).

ALESSANDRO DEL CORNO NOTAIO

Corso Europa n. 209, 20017 RHO (MI)
Tel: 02.36548720 - Fax: 02.36548721 - E-mail: adelcorno@notariato.it

3) – secondo la giurisprudenza, il conflitto tra il legatario (beneficiario di un lascito determinato in un testamento) e colui che acquista dall'erede va risolto a favore di chi per primo ha trascritto, e a tal fine, per gli effetti previsti dall'art. 2650 del codice civile, deve essere trascritta l'accettazione dell'eredità.

Anche in questo caso, chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione rischia di veder prevalere, nei suoi confronti, chi, beneficiario di un lascito testamentario, ha trascritto tempestivamente il proprio acquisto.

4) – in caso di invalidità di un atto, la legge prevede la cosiddetta “pubblicità sanante” (art. 2652, n. 6, del codice civile), consente cioè a colui che acquista 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 nullo, 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) – i vantaggi e le prerogative che la legge prevede a favore del terzo acquirente del bene ipotecato si applicano nei confronti del legatario solo se quest'ultimo ha trascritto il proprio acquisto (art. 2858 c.c.). Lo stesso principio vale per colui che acquista un immobile gravato da privilegi (ad esempio, privilegio dello Stato per imposte non pagate) (Corte Costituzionale, 15 ottobre 1999 n. 386).

E' evidente, quindi, che l'adempimento in oggetto, il cui ritardo non è peraltro sanzionato dal punto di vista fiscale, oltre che da considerarsi ormai obbligatorio, ha una notevolissima importanza per “consolidare” l'acquisto successorio rispetto ai terzi, e far sì che colui che acquista dall'erede (o presunto tale) possa avere sicurezza del proprio acquisto.