

## La cancellazione della trascrizione

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale

**di Roberto Triola**

SOMMARIO: 1. Natura e funzione. - 2. Ambito di applicazione. - 3. La cancellazione delle domande. - 4. La cancellazione della indicazione della condizione o del termine.

### 1. Natura e funzione

La cancellazione, al pari della annotazione, può, in un certo senso, essere considerata una forma di pubblicità accessoria, in quanto presuppone la preesistenza di una trascrizione ed accede ad essa.

La cancellazione è, però, una forma di pubblicità negativa; con essa si rende pubblico che una determinata trascrizione deve considerarsi come giuridicamente inesistente.

In sostanza, mentre l'annotazione tende a completare il quadro della vicenda resa pubblica attraverso la trascrizione, mettendone in evidenza gli ulteriori sviluppi (anche se per lo più negativi), la cancellazione (in linea di principio) tende a far risaltare la irrilevanza originaria o sopravvenuta della sola trascrizione, non necessariamente ricollegabile a sviluppi negativi della domanda giudiziale cui la stessa è ricollegata; è sufficiente, in proposito, ricordare che la cancellazione può essere ordinata anche nel caso di accoglimento della domanda, ove dovesse risultare che la stessa non rientrava tra quelle per le quali è prevista la pubblicità della trascrizione.

Una ulteriore differenza va individuata sul piano della efficacia.

Mentre, infatti, alla mancata annotazione conseguono gli effetti di cui all'art. 2655, c. 3°, c.c., l'omissione della cancellazione non produce conseguenze di rilievo; essa può solo comportare una difficoltà di fatto per la alienazione del bene con riferimento al quale la trascrizione è stata effettuata.

Dal punto di vista pratico si tratta di una iscrizione in calce alla trascrizione analoga alla annotazione, ma distinta dal punto di vista giuridico, non soltanto perché il procedimento per la cancellazione è circondato da maggiori cautele e garanzie di quello previsto per l'annotazione, ma anche perché si tratta di una forma di pubblicità che produce effetti giuridici del tutto diversi: l'annotazione lascia sussistere la trascrizione, mentre la cancellazione la elimina, per cui dopo una cancellazione, se questa risulta essere stata eseguita senza fondamento, non rimane che rinnovare la trascrizione, con effetti dal momento in cui avviene la rinnovazione.

Si ritiene che siano applicabili le norme dettate in tema di cancellazione delle ipoteche. Poiché l'art. 2882 c.c., in tema di cancellazione dell'iscrizione, parla di presentazione di atto contenente il consenso del creditore e non richiede alcun altro documento e l'art. 2656 c.c. stabilisce che l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite per la trascrizione, mentre tace sulla forma della cancellazione, tutto ciò lascerebbe supporre che le forme per la trascrizione ed in particolare quelle relative alla presentazione delle note, non sarebbero applicabili alla cancellazione.

Una conferma di tale conclusione è data dal fatto che, a differenza di quanto è previsto per le annotazioni, non esiste un registro particolare per le cancellazioni.

## 2. Ambito di applicazione

La cancellazione è espressamente prevista per le domande giudiziali, il pignoramento, il sequestro giudiziario e conservativo, il che è coerente con la natura temporanea del fatto che tali atti rendono pubblico; non è, invece, prevista con riferimento ad altri atti i quali hanno una vita provvisoria, in quanto producono effetti giuridici destinati a cadere e a risolversi in un volgere più o meno breve di tempo.

Si è ritenuto che tale soluzione è giustificata, in primo luogo, dal fatto che la legge prevede una forma particolare (annotazione) di pubblicità per molti casi in cui si verifica l'eliminazione di situazioni giuridiche, come l'annullamento, la rescissione, la risoluzione, la revocazione, il verificarsi della condizione. Se in base a questi eventi si deve procedere alla annotazione, che è, sotto il profilo materiale, una formalità del tutto simile alla cancellazione, non vi è ragione di far ricorso anche alla cancellazione e creare in tal modo un inutile doppione, specie se si considera che la cancellazione, producendo effetti maggiori dell'annotazione, renderebbe quest'ultima del tutto superflua.

Per quanto riguarda le trascrizioni irrilevanti od inutili, perché riguardanti atti giuridici non soggetti a trascrizione, si è affermato che non si potrà chiederne la cancellazione, ma si procederà alla annotazione della sentenza o della convenzione o atto unilaterale che accerta l'inefficacia della trascrizione stessa ai sensi dell'art. 2655 c.c. In senso contrario, però, va rilevato che tale disposizione prevede la annotazione delle sentenze che dichiarano la nullità di un atto, che è cosa ben diversa dalla inefficacia della trascrizione (perché non prevista) di un atto valido.

Secondo un'altra opinione la cancellazione deve essere considerata come una misura di ordine generale, che può riguardare ogni sorta di trascrizione o annotazione, quando le stesse siano da considerare praticamente inutili, o perché originariamente invalide o perché riferentisi a situazioni giuridiche la cui rilevanza sia per una qualsiasi ragione (sopravvenuta scadenza del termine finale, avveramento della condizione risolutiva, mancato avveramento della condizione sospensiva, eventuale estinzione per non uso, ecc.) esaurita.

Gli esempi, peraltro, non sono pertinenti.

Per l'avveramento della condizione risolutiva, infatti, è prevista espressamente l'annotazione (art. 2655 c.c.), che, per le modalità secondo le quali viene effettuata, è una pubblicità equivalente alla cancellazione.

L'estinzione di un diritto per non uso, se accertata con sentenza, è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 2651 c.c.

Per quanto riguarda la scadenza del termine finale ed il mancato avveramento della condizione sospensiva si rimanda a quanto si dirà in seguito.

A favore della cancellazione con riferimento ad ipotesi non espressamente previste si è anche sostenuto che la tesi della eccezionalità, mentre si può appoggiare ad un argomento letterale che si può trarre dal testo della legge, rimane priva di un sostegno logico, fino a quando non si dimostra che la norma espressa costituisce, per ragioni di utilità particolare, una deroga ai principi del sistema. Infatti, è normale che una disposizione particolare tragga con sé l'affermazione implicita di un più vasto principio. E quando si tratta di istituti organici come la trascrizione, le linee che costituiscono la loro trama e che si concentrano in principi di varia estensione tra loro considerati, valgono come punto di riferimento costante per la determinazione della portata delle singole norme. Nello stesso ordine di idee si è affermato che, mentre è impossibile individuare le particolari opportunità che giustificano le singole norme, si deve ritenere conforme ad ogni sistema di pubblicità la continua aderenza tra segnalazione e realtà, altrimenti la pubblicità, da strumento di realismo giuridico, si porrebbe come mezzo di creazione di apparenze frustranee. Le norme che prevedono la cancellazione della segnalazione di fatti che hanno esaurito i loro effetti non costituiscono disposizioni eccezionali, ma applicazioni in casi di maggiore interesse di un principio generale: di qui la possibilità della loro estensione anche a casi non previsti.

In senso contrario è, in primo luogo, facile rilevare che all'accoglimento di tale conclusione osta la natura eccezionale delle norme in tema di trascrizione.

A ciò si deve aggiungere che se nell'art. 2668, ult. cpv., c.c. è stata espressamente prevista solo la cancellazione della indicazione della condizione o del termine, ciò significa che la cancellazione non è possibile con riferimento alle altre situazioni giuridiche rese pubbliche, ma la cui rilevanza giuridica sia successivamente venuta meno.

Una ulteriore conferma è desumibile dal fatto che la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare divenuto inefficace è espressamente prevista dall'art. 562 c.p.c., il che non avrebbe senso se la possibilità di dare corso a tale pubblicità negativa fosse già desumibile dai principi generali.

### 3. La cancellazione delle domande

La cancellazione riguarda, innanzitutto, le domande giudiziali e le relative annotazioni (art. 2668, c. 1°, c.c.).

Il fatto che sia stata prevista la cancellazione sia della trascrizione della domanda che della annotazione della stessa dipende dal fatto che la prima è una trascrizione autonoma, mentre la seconda viene effettuata a margine della trascrizione dell'atto cui la domanda si riferisce; ne consegue che, ad es., chi fosse interessato all'acquisto di un immobile trasferito in base a titolo la cui validità è stata contestata con domanda giudiziale trascritta, ma rigettata, ove non fosse prevista anche la cancellazione della annotazione a margine di tale titolo, effettuando una visura «a favore» del suo potenziale dante causa non potrebbe venire a conoscenza del rigetto della domanda in questione, dal momento che la cancellazione è stata effettuata con riferimento alla trascrizione presa «contro» tale soggetto.

In base all'art. 2668, c. 1°, c.c. la cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli artt. 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue, innanzitutto, quando è debitamente consentita dalle parti interessate. Per quanto venga usato il plurale («parti interessate»), è da ritenere sufficiente il

consenso del solo attore. Non si comprenderebbe, infatti, la necessità del consenso anche del convenuto.

Il consenso alla cancellazione (che deve risultare da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.) è una vera e propria manifestazione di volontà negoziale, per la quale si richiede la capacità di agire ed il potere di disporre del processo, per cui non potrebbe essere manifestato dal difensore, a meno che la parte non gli abbia conferito espresso incarico.

Si sostiene che l'attore non potrebbe consentire alla cancellazione della domanda senza rinunciare anche al giudizio, in quanto, se è vero che la trascrizione non è condizione di procedibilità della azione, è altresì vero che essa, una volta compiuta, è sottratta alla disponibilità delle parti, per quel carattere di ordine pubblico che hanno le norme sulla trascrizione. Si può peraltro replicare che se l'ipotesi della cancellazione per rinuncia al giudizio è espressamente disciplinata dall'art. 2668, c. 2°, c.c., ciò significa che il consenso alla cancellazione previsto dal c. 1° deve avere un campo di applicazione diverso e quindi non deve essere necessariamente accompagnato dalla rinuncia alla domanda.

Sempre in base all'art. 2668, c. 1°, c.c. si può procedere alla cancellazione delle domande giudiziali quando la stessa è ordinata con sentenza passata in giudicato.

Il c. 2° precisa che tale cancellazione deve essere giudizialmente ordinata qualora la domanda sia rigettata.

La cancellazione deve essere ordinata dal giudice del merito anche di ufficio con la pronuncia di rigetto della domanda medesima, anche in caso di contumacia del convenuto ed anche nel caso in cui il giudizio prosegua in ordine a domande diverse da quelle alla quale si riferisce la trascrizione o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.

Per la S.C., poiché la cancellabilità della trascrizione della domanda discende ope legis dal passaggio in giudicato della sentenza che quella domanda rigetta, l'ordine di eseguire tale cancellazione può ritenersi implicito, purché emerga da tutto l'insieme della decisione, anche nelle sentenze che omettano di pronunciare specificamente sulla cancellazione della trascrizione.

In senso contrario si può osservare che, a parte il fatto che sembra difficile ammettere che un ordine avente ad oggetto un facere specifico possa essere implicitamente desumibile da una delle decisioni contemplate nell'art. 2668, c. 2°, c.c., non si capisce perché, se l'intenzione del legislatore fosse stata quella di far discendere la possibilità di procedere alla cancellazione in base alla semplice esistenza di una di tale pronunzie, abbia fatto espressa menzione dell'ordine di cancellazione.

Si può aggiungere che il legislatore, con ogni probabilità, ha previsto l'ordine espresso per evitare che il conservatore dei registri immobiliari potesse ergersi a controllore delle sentenze, imponendogli di valutare il contenuto delle stesse.

Aderendo alla tesi della necessità dell'ordine espresso di cancellazione, si pone il problema della situazione che si determina nel caso in cui la sentenza, pur rigettando la domanda, non ordina la cancellazione della trascrizione.

Si è, in proposito, sostenuto che la domanda di cancellazione potrebbe essere proposta in sede di giurisdizione volontaria, al che è facile replicare che non si vede quale sia il fondamento normativo di tale soluzione.

Maggiore fondamento sembra avere la tesi della possibilità, a tenore dell'art. 287 c.p.c., di una correzione della sentenza che, pur respingendo la domanda, non ne abbia ordinato la cancellazione, essendo tale mancanza una pura omissione materiale.

In ogni caso nulla vieta di chiedere, in un giudizio autonomo, rispetto a quello originato dalla domanda trascritta, la cancellazione della trascrizione di un domanda giudiziale che si assume illegittimamente eseguita.

La cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale non può essere disposta con provvedimento di urgenza, da un lato, perché lo stesso non si limiterebbe ad assicurare (in tutto o in parte) gli effetti della futura (ma eventuale) decisione di merito favorevole al richiedente, ma presupporrebbe senz'altro il rigetto della stessa, e, dall'altro, perché l'art. 2668, c. 1°, c.c. prevede che la cancellazione della trascrizione può avvenire solo con sentenza passata in giudicato, il che esclude la idoneità di un provvedimento di urgenza e tale norma, per il suo carattere eccezionale, in quanto rappresenta una deroga al divieto per il giudice ordinario di ordinare un facere alla pubblica amministrazione, non può essere estesa in via analogica ad ipotesi non espressamente previste.

L'art. 2668, c. 1°, c.c. si occupa solo delle domande previste dai precedenti artt. 2652 e 2653.

In giurisprudenza si ammette che la cancellazione della trascrizione di una domanda giudiziale possa essere richiesta dalla parte anche quando tale trascrizione sia illegittima.

Si tratta di una soluzione la quale può essere condivisa, nonostante la formulazione apparentemente restrittiva dell'art. 2668, c. 1°, c.c., in quanto basata su una interpretazione semplicemente logica e non analogica della norma in questione, nel senso che se il legislatore ha espressamente previsto la cancellazione delle domande la cui trascrizione sia legittima, a maggior ragione deve potersi disporre la cancellazione delle trascrizioni eseguite al di fuori delle ipotesi consentite.

#### 4. La cancellazione della indicazione della condizione o del termine



In base all'art. 2668, ult. cpv., c.c. si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti nel caso di avveramento o di mancanza della condizione ovvero di scadenza del termine.

Questa speciale cancellazione riguarda le menzioni che, in base all'art. 2659 c.c., devono essere inserite nelle note.

In questi casi non si tratta di paralizzare un'altra operazione pubblicitaria, ma soltanto di modificare il contenuto di una operazione precedente, perché dalla nota di trascrizione risulta la condizione (sospensiva o risolutiva) o il termine (art. 2659 c.c.); quindi la cancellazione non è correlativa (in funzione negativa) rispetto alla precedente trascrizione in toto, bensì unicamente rispetto alla menzione dell'elemento accidentale del negozio che formò oggetto di quella trascrizione.

Nello stesso ordine di idee, partendo dal presupposto secondo il quale la norma in questione farebbe riferimento al solo avveramento della condizione sospensiva ed al venir meno della condizione risolutiva, si è affermato che la cancellazione dalla stessa prevista, poiché non tocca direttamente la trascrizione, ma, in un certo senso, anzi, concorre a rafforzarla, non va confusa con la cancellazione ordinaria, la quale colpisce la trascrizione eliminandone l'efficacia.

La cancellazione va disposta quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto. Tale parte va individuata nell'alienante. La dichiarazione, poi, deve avere i requisiti previsti dall'art. 2657 c.c.

Tenuto conto della formulazione della norma, a differenza di quanto avviene per la cancellazione delle domande giudiziali, ai fini della cancellazione della condizione o del termine è sufficiente che l'avveramento della condizione sospensiva o la mancanza della condizione o la scadenza del termine

iniziale risulti da una sentenza, mentre non è necessario che la stessa contenga anche l'ordine di cancellazione.

Secondo la S.C. la cancellazione della condizione sospensiva mancata, non essendo prevista dalla legge, non può avere luogo, dato che le ipotesi di pubblicità sono tassative e l'art. 2668, c. 3°, c.c. dispone solo la cancellazione della indicazione della condizione sospensiva quando si è avverata, della condizione risolutiva quando è mancata e del termine iniziale quando è scaduto. La ratio di tale disposizione consisterebbe nel rendere di pubblica ragione che gli effetti dell'atto trascritto - prima sospesi o suscettibili di venire rimossi per la pendenza del termine o della condizione - sono divenuti operanti, in quanto il negozio in esso contenuto è diventato definitivamente efficace. Nelle ipotesi inverse, quando, cioè, il negozio cade nel nulla perché si avvera la condizione risolutiva o manca la condizione sospensiva a cui era subordinato, cancellare la menzione della condizione non è necessario, né consentito, perché è la trascrizione dell'intero atto, ormai divenuto inefficace, che deve essere cancellata.

La legge, però, non prevede la cancellazione della trascrizione di atti e non viene precisato quale sarebbe il titolo in base al quale si potrebbe procedere alla cancellazione di un contratto a seguito del mancato avveramento della condizione sospensiva.

In dottrina si è ritenuto di superare l'ostacolo costituito dal principio di tassatività delle segnalazioni pubblicitarie, sostenendo che l'elencazione dei casi di cancellazione contenuta nell'art. 2668 c.c. è così palesemente lacunosa da avere sempre forzato gli interpreti a indicare la necessità di integrazioni, e che con il principio di tassatività non contrasta l'ammissione della possibilità della cancellazione, tutte le volte in cui una segnalazione precedentemente eseguita abbia perduto valore in forza di un fatto di cui non è espressamente disposta la pubblicità in forma diversa da quella della cancellazione stessa. Un caso, infatti, è estendere il pubblico servizio dei registri immobiliari ad ipotesi non previste dalla legge regolatrice di tale servizio, altra, completamente diversa, è consentire, anche per la via di integrazioni analogiche, che il servizio stesso, in relazione ai casi di interventi espressamente previsti, venga prestato in modo compiuto e la compiutezza non potrebbe certo dirsi conseguita, qualora il servizio fosse condannato a perpetuare la fornitura, come ancora attuali, di notizie che tali non sono più.

Forse, però, il problema, nei termini in cui è stato finora impostato, non esiste.

Occorre, in proposito, partire dalla considerazione che la genericità dell'espressione contenuta nella prima parte dell'art. 2668, c. 3°, c.c. («mancanza della condizione») è potenzialmente idonea a ricomprendere anche l'ipotesi del mancato avveramento della condizione sospensiva e che l'ultima parte della stessa disposizione detta una disciplina che, come è desumibile dal riferimento alla dichiarazione della parte in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata, vale solo per le c.d. condizioni unilaterali.

In sostanza, il legislatore, dopo avere stabilito che l'avveramento della condizione sospensiva, il mancato avveramento della condizione risolutiva e il mancato avveramento dalla condizione sospensiva comportano la cancellazione della relativa indicazione quando tali eventi risultano da una sentenza, ha aggiunto che i primi due eventi, ai fini della cancellazione, possono risultare anche da una dichiarazione della parte in danno della quale si sono verificati.

La specialità della disciplina prevista dall'ultima parte dell'art. 2668, c. 3°, c.c. risulta anche dal fatto che in essa viene fatto specifico riferimento alla cancellazione del termine iniziale scaduto, mentre nella prima parte di tale disposizione la cancellazione è prevista per la scadenza del termine in genere.

È difficile trovare una spiegazione logica per la scelta del legislatore di non estendere al mancato avveramento della condizione sospensiva ed alla scadenza del termine finale la disciplina dettata per il mancato avveramento della condizione risolutiva, l'avveramento della condizione sospensiva e la scadenza del termine iniziale quando tali eventi non risultino da una sentenza, ma l'interpretazione proposta evita una illogicità ben più grave o la necessità di fare ricorso ad una interpretazione analogica (la cui ammissibilità è molto dubbia) per evitarla (segue).

(\*) Omesse le note di riferimento giurisprudenziale e bibliografico, queste pagine sono desunte dalla

monografia di cui si riporta l'indice analitico

<https://www.diritto.it/la-cancellazione-della-trascrizione-2/>