

Compravendita: le conseguenze della tardiva trascrizione notarile

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

I rischi da ritardata trascrizione da parte del Notaio

L'art. 1350 c.c. prevede la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata, a pena di nullità, per tutti gli atti che trasferiscono la proprietà di beni immobili. La presenza del Notaio non è ritenuta obbligatoria ai fini del trasferimento della res, risultando prescritta esclusivamente la forma scritta (tanto che abbiamo già visto come nella prassi giurisprudenziale sia piuttosto frequente l'intervento del Giudice per interpretare un atto come traslativo o meramente obbligatorio), mentre è imprescindibile (salve le ipotesi di trasferimento ope iudicis) per i fini pubblicistici.

Tuttavia si sconsiglia caldamente di addivenire ad un **trasferimento di proprietà** senza intervento del Notaio e senza la necessaria pubblicità, perché in tal caso l'acquirente continuerebbe a soggiacere al rischio che il bene possa essere aggredito dai creditori del suo dante causa, per debiti dallo stesso contratti e non saldati, nonostante l'integrale pagamento del prezzo da parte dello stesso acquirente.

Tratteremo, allora, la sola ipotesi di stipulazione di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, quindi appare **necessario indagare gli eventuali rischi per l'acquirente** che debba soggiacere ad un inadempimento da parte del Pubblico Ufficiale.

Ai sensi dell'art. 2671 c.c. il Notaio che ha autenticato o ricevuto un atto soggetto a trascrizione è tenuto a curarne la trascrizione "nel più breve tempo possibile" ed è tenuto a risarcire l'eventuale danno derivante dal ritardo.

Casi pratici

Nella pratica quotidiana è ben più usuale imbattersi nell'ipotesi in cui, nelle more tra stipula e trascrizione, pervenga una **iscrizione o trascrizione pregiudizievole a carico del bene alienato**. Si ritiene che in caso di ritardo, si possa parlare di "inadempimento da parte del professionista" solo previa analisi da parte del Giudice del merito della gravità del ritardo e delle conseguenze scaturenti dal ritardo.

Pertanto si ritiene che vada compiuta un'accurata indagine su:

a) **la sussistenza di un danno documentabile** (il semplice ritardo non è censurabile davanti al giudice se non ha prodotto conseguenze, anche minime, per il cliente);

- b) **la gravità del ritardo**, dovendosi tenere ben distinte ipotesi in cui il Notaio si trovi a trascrivere dopo 30 giorni o ad esempio dopo 3 giorni dalla stipula, a prescindere dall'eventuale danno patito dalle parti;
- c) **le eventuali raccomandazioni ricevute dalle parti** e la descrizione dei rischi derivanti dalla ritardata trascrizione da parte dei clienti: sarà, infatti, censurabile l'operato del professionista che, pur reso edotto dell'imminente iscrizione di ipoteche o richiesto di procedere con celerità alla trascrizione, non si adoperi con diligenza e tempestività;

Il ruolo delle parti

Se le parti, pur avvertite dal Notaio dell'obbligo di trascrivere l'atto, abbiano escluso la trascrizione o disposto che essa avvenisse con ritardo, tanto nel caso di previsione della esenzione del Notaio da responsabilità, quanto in mancanza di tale espressa esenzione, **deve escludersi che al professionista possa addebitarsi una responsabilità per il danno subito in conseguenza della mancata o tardiva trascrizione**, atteso che il comportamento del Notaio è stato da loro consentito e anzi, sul piano del contratto di prestazione d'opera, imposto.

Chi scrive tende, invece, a ritenere che l'art. 2671 c.c. - che stabilisce che il Notaio che ha ricevuto o anche solo autenticato un atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, essendo tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo - sia una norma inderogabile da parte dei privati e che la stessa si estenda anche agli atti soggetti ad iscrizione o ad annotamento. Pertanto, l'errore del Notaio che comporti la post gradazione della garanzia ipotecaria a favore del creditore, incidendo sulla tempestività dell'iscrizione, genera responsabilità ai sensi della norma de qua a prescindere da manleve o esoneri da responsabilità in favore del Notaio.

Per approfondire consulta

<https://www.diritto.it/compravendita-le-conseguenze-della-tardiva-trascrizione-notarile/>