

**R.D. 28.3.1929 n. 499 art. 1 comma 3****Sistema Tavolare – sistema dell’archiviazione precedente al  
sistema tavolare – raffronto – notizie storiche -**

**Nei comuni di Pieve di Livinallongo e Colle S. Lucia è rimasto in vigore, in virtù del comma 3 dell’art. 1 della L.T., il sistema di pubblicità immobiliare precedente al libro fondiario.**

**E’ un sistema simile, ma non uguale, a quello vigente nelle “vecchie province”, cioè sul territorio nazionale italiano.**

**In seguito ad una nuova prassi, per cui il Giudice dell’Archiviazione pretende dal richiedente l’archiviazione l’esibizione del certificato ereditario, documento tipico del sistema tavolare, è stato chiesto allo studio un parere. Per poterlo dare, si sono dovuti “ripescare” i testi di autori dell’ottocento e novecento.**

**Pubblichiamo di seguito, con nostre note in corsivo, un testo sul raffronto fra i due sistemi, redatto dopo il passaggio del Tirolo all’Italia, e perciò maggiormente interessante. Lo scritto mette in luce le diversità fra i due sistemi, in un momento in cui il Tirolo del Sud (di cui i due comuni, come pure Cortina d’Ampezzo, facevano parte, era appena passato all’Italia. Si è notato come l’autore, malgrado la sua diligenza, fosse rimasto legato alla sistematica del BGB, il codice civile austriaco.**

**dott. Albino Steiner**

**già sostituto notaio in Silandro**

**I LIBRI FONDIARI ED I LIBRI DI ARCHIVIAZIONE NEL DIRITTO ITALIANO.**

**LE IPOTECHE E GLI ALTRI DIRITTI REALI**

**LA RINNOVAZIONE IPOTECARIA**

BOLZANO 1934 – XIII Tipografia Vogelweider

Estratto delle parte riguardante il confronto dei due sistemi: pg. 7 – pg. 61

*Con note dell'avv. Enzo Paiar di Trento - 2015*

## **PARTE PRIMA**

STUDIO COMPARATIVO FRA IL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE E QUELLO  
TAVOLARE

IN RIGUARDO ALLA SITUAZIONE CREATA DALL'AVVENUTA UNIFICAZIONE  
LEGISLATIVA.

### SEZIONE I.

IL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE.

1. Per la migliore comprensione dell'ulteriore esposizione bisogna qui necessariamente premettere una succinta comparazione fra il sistema tavolare e quello di archiviazione nel loro funzionamento e nei principi dai quali sono retti, dove essi fra di loro si presentano divergenti: ciò in coordinamento agli articoli del codice civile patrio. Si avverte innanzitutto che il Libro di archiviazione, che venne creato dallo Statuto Tirolese del 1573 ormai in gran parte è già sostituito dal Libro fondiario per effetto del progressivo impianto di questo in quei comuni catastali ove era ancora il sistema di archiviazione.

Ciò nonostante esistono ancora oggi nella Venezia Tridentina circa 90 comuni catastali che hanno il Libro di archiviazione; non v'è però Pretura con esclusivo Libro di archiviazione ed anche nei Mandamenti ov'è ancora quest'ultimo, risulta già aperto il Libro fondiario per un prevalente numero di comuni catastali.

Negli Uffici tavolari aventi tanto il Libro fondiario quanto quello di archiviazione, i giornali tavolari destinati per la registrazione cronologica degli atti presentati vengono ancora tenuti distinti per i due Libri, con apposita numerazione progressiva, e viene tenuta distinta la collezione degli atti registrati.

Il Libro di archiviazione ha la funzione di un libro pubblico e serve per la registrazione ed il deposito, a (solo) **scopo di pubblicità**, dei **documenti** costitutivi, modificativi ed estintivi di diritti reali su immobili situati nel Mandamento. Per facilitare

poi la ricerca dei documenti depositati esistono gli indici alfabetici annuali.

Il Libro di archiviazione consiste di tre sottosezioni cioè 1.) del Libro di archiviazione in senso stretto, 2.) della sottosezione per il deposito delle sentenze della Commissione per gli sgravi fondiari, la quale sottosezione a sua volta è divisa in due gruppi a seconda che il capitale di affrancazione sia da versarsi al Fondo per lo sgravio fondiario o ad altre persone o viceversa siano da corrisponderne gli interessi, 3.) della sottosezione per il deposito degli atti di affrancazione da oneri fondiari e di regolazione, cioè delle sentenze di affrancazione passate in giudicato nonché degli atti di regolazione compilati a norme di legge.

Ciascuna di queste sottosezioni consta della collezione dei rispettivi documenti presentati per l'archiviazione ed annessi allegati, la sezione ad 1.) inoltre delle annesse domande di archiviazione.

2. L'archiviazione di un atto consiste nella registrazione della domanda nel giornale di archiviazione, dopa la presentazione di essa; nell'effettuare tale registrazione il Cancelliere tavolare appone sulla domanda e cioè tanto sull'originale quanto sulle copie e anche sul documento allegato il timbro "Pervenuto addì.", nonché il numero progressivo sotto il quale la domanda venne registrata nel giornale (numero del giornale); l'archiviazione consiste inoltre nel deposito cioè nell'inserzione della domanda di archiviazione e del documento allegato nella raccolta dei documenti la quale è disposta per volumi annuali, al quale deposito deve precedere l'esame della domanda e l'emanazione del decreto di archiviazione da parte del Giudice tavolare.

Col deposito nella raccolta e con la registrazione negli Indici alfabetici l'archiviazione è effettuata cioè effettivamente eseguita.

Il Cancelliere tavolare, emanato dal Giudice tavolare il decreto di archiviazione che accoglie la domanda, dovrà innanzi tutto collazionare la copia tavolare anzi di archiviazione col documento originale e certificarla conforme e numerare indi tanto la domanda di archiviazione che il documento allegato, in ogni foglio di due facciate coi progressivi numeri di archiviazione cioè di impaginazione quali sono i correnti allo stesso giorno dell'inserzione nella raccolta, segnando questi numeri anche nel giornale di archiviazione al rispettivo numero di registrazione (numero di giornale) della domanda.

Fatto ciò, dovrà il Cancelliere tavolare certificare l'avvenuta archiviazione tanto sul documento originale quanto sulle copie, apponendovi la clausola "archiviato sub foglio numeri. . . . ., addì . . . . .". Come data di archiviazione deve qui venir indicata la data del "Pervenuto", perchè come grado dell'archiviazione cioè iscrizione vale la data del Pervenuto e non quella dell'effettivo deposito nella raccolta.

3. Non è da ritenersi giusta la pratica di assegnare subito alla prodotta domanda di archiviazione i numeri dei fogli di archiviazione correnti al giorno della produzione della domanda e della sua registrazione nel giornale, in modo da fare coincidere l'ordine cronologico della presentazione delle domande con quello della loro inserzione nella raccolta, dato che coll'assegnazione ed apposizione di tali numeri

l'archiviazione appare già definitiva, ciò che nel fatto invece non è. Una domanda di archiviazione registrata nel giornale facilmente potrebbe anche venir respinta col successivo decreto, sia che la richiesta archiviazione non possa venir accordata sia che sia mancato il pagamento della dovuta tassa ipotecaria (vedi al no. 127 al 129); respinta così la domanda, se questa già al momento della presentazione abbia avuto assegnati i numeri di archiviazione, verrebbe cagionata una interruzione cioè una lacuna nella progressiva serie della numerazione dei fogli di archiviazione cioè nella impaginazione della raccolta, lacuna che in ogni modo deve venir evitata.

Ricevendo ora le singole domande assegnati i numeri d'impaginazione soltanto al giorno della loro effettiva inserzione nella raccolta, cioè i numeri correnti in tal giorno, si ha da altra parte l'inconveniente che in tale loro inserzione nella raccolta non possa più osservarsi l'ordine cronologico della loro presentazione cioè della loro registrazione nel giornale.

Per maggior chiarezza si porta qui in un esempio: La domanda A presentata in principio dell'anno quale prima riceve il Pervenuto del 2.1, ed il numero del giornale tavolare 1, la domanda B, seconda presentata, il Pervenuto del 3.1 ed il g. no. 2, e la domanda C, terza presentata, il Pervenuto del 4. I. ed il g. no. 3.

La domanda A, evasa, viene ora inserita quale prima nella raccolta annuale, ricevendo i numeri d'impaginazione (di archiviazione) 1 al 4; la domanda C venendo evasa anteriormente alla domanda B, viene inserita in secondo luogo, ricevendo i successivi numeri da 5 al 8, mentre la domanda B, evasa terza, viene inserita soltanto in terzo luogo nella raccolta, ricevendo soltanto gli ultimi numeri 9 al 12. In tal modo fra le domande B e C risulta spostato o meglio invertito nel loro ordine di inserzione il loro ordine cioè grado d'iscrizione.

Tale inconveniente di non corrispondere più l'ordine di inserzione a quello del grado di iscrizione (archiviazione), se non può venire evitato, non si presenta però grave, dato che il grado d'iscrizione (il Pervenuto ed il numero di giornale), essendo apposto in testa di ogni inserita domanda, è facilmente accertabile.

Una domanda prodotta in fine dell'anno, che viene evasa ed inserita soltanto ai primi dell'anno successivo, naturalmente può venir inserita soltanto nella nuova annata della raccolta — che comincia una nuova numerazione progressiva iniziante dal numero 1 — ottenendo i numeri di archiviazione cioè di impaginazione correnti allo stesso giorno della inserzione.

Venendo anche il giornale di archiviazione tenuto per annate di cui ciascuno ha una numerazione progressiva, cominciante da capo, cioè dal no. 1, la menzione della avvenuta inserzione dalle domande nella raccolta della nuova annata e la notifica dei decreti devono venir fatti constare nella precedente annata del giornale al rispettivo numero di registrazione di essa domanda, indicandovi anche i numeri dei fogli da essa occupati nella nuova annata della raccolta.

4. In seguito alla summenzionata certificazione della avvenuta archiviazione

l'archiviato documento dovrà dal Cancelliere tavolare venir registrato negli indici alfabetici, i quali sono annuali e decennali. Vi vengono registrate col nome e cognome tutte le parti contraenti (le quali coll'archiviato documento acquistano, limitano, aggravano, cancellano o trasferiscono un diritto reale, con indicazione appresso tale nome e cognome, del documento e dei numeri dei fogli dell'annata sotto i quali questo è archiviato (per es.: compravendita archiviata sub foglio 100-101) risp. negli Indici decennali altresì con indicazione della annata dell'archiviazione.

Indi dovrà seguire la notifica dei decreti all'archiviazione in modo identico a quello dei decreti tavolari, ed infine l'inserzione della così archiviata domanda nel volume annuale della raccolta.

S'intende da se, che nel caso in cui il Giudice tavolare rigetti una domanda di archiviazione, dovrà omettersi l'apposizione dei numeri di archiviazione, non dovendo in tal caso inserirsi la domanda nel volume annuale della raccolta; del rigetto dovrà però venir fatta menzione nel giornale di archiviazione al rispettivo numero di registrazione della domanda, nonché venir fatta notifica all'istante con restituzione della domanda ed allegati; questa in tal modo non è archiviata.

## SEZIONE II.

I PRINCIPI INFORMATIVI DEL SISTEMA TAVOLARE SCIOLTI DALLE CESSATE LEGGI E FACENTI CORPO A SE' NELLE DISPOSIZIONI GENERALI DELLA NUOVA LEGGE TAVOLARE, DEROGANTI AL CODICE CIVILE PATRIO, ESAMINATI CON RIGUARDO ALLA ATTUALE LORO APPLICABILITA' AL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE .

5. Vediamo ora da quali principi informativi di pubblicità è retto il sistema di archiviazione in divergenza da quello dei libri fondiari.

Si premette che, essendo in occasione della unificazione legislativa mediante l'estensione alle nuove provincie della legislazione civile patria stato conservato il libro fondiario nei suoi principi di pubblicità, in gran parte divergenti da quelli degli Uffici delle Ipoteche delle vecchie provincie, era data la necessità di normeggiare appositamente tali principi che erano rispecchiati in numerose disposizioni del Codice Civile austriaco ed anche nel Codice di Procedura Civile risp. Ordinamento Esecutivo austriaco, cioè di scioglierli da tali leggi e di farne un corpo a se. Questi principi tavolari, rimasti in gran parte immutati, col necessario adattamento e coordinamento col Codice Civile patrio, sono ormai contenuti nella stessa legge sui libri fondiari e precisamente nelle disposizioni generali alla nuova legge tavolare, art. 1 a 12, le quali conseguentemente enumerano i rispettivi articoli del Codice Civile patrio incompatibili col sistema tavolare e perciò non applicabili ai libri fondiari.

6. Il libro di archiviazione non è disciplinato da una legge organica, bensì soltanto da numerosi decreti aulici nonché circolari che da qualche autore sono stati riuniti in testo organico.

Il funzionamento del Libro di archiviazione e il modo di evasione delle domande venne già spiegato più avanti.

Circa i principi fondamentali che regolano la pubblicità di tale sistema, questi sono assai differenti da quelli che governano il sistema tavolare; essi mostrano però molto parallelismo con quelli degli Uffici Ipotecari delle vecchie provincie, se si prescinde dal fatto che in questi ultimi il modo della registrazione delle note, la forma delle iscrizioni che sono di tre ordini cioè trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni, e la tenuta dei registri, dei repertori ed indici sono molto più evoluti e perfetti.

Il cessato Codice Civile austriaco nelle sue norme riflettenti la pubblicità dei diritti ed anche la pubblica fede dei libri, certo si appoggia soltanto sul sistema tavolare, mentre non fa richiamo anche a quello di archiviazione, che era sistema eccezionale vigente soltanto in qualche parte e destinate a sparire. Dovettero perciò intervenire i decreti aulici dei 24-XII-1814, no. 5827, e 24-X-1816, no. 1291, e la circolare dei 2-IV-1817 per contemplare quelle disposizioni del Codice Civile austriaco che non poterono trovare applicazione anche ai Libri di archiviazione.

7. Vogliamo ora sottoporre ad un breve esame le suaccennate disposizioni generali della nuova legge tavolare che contengono le massime del sistema dei libri fondiari, in gran parte incompatibili coi diversi articoli del Patrio Codice Civile per rispecchiare questi ultimi il sistema ipotecario delle vecchie provincie.

Queste massime più o meno hanno connessione colle accennate disposizioni del cessato Codice Civile austriaco, che a tenore dei detti decreti aulici non ebbero applicazione nel diverso sistema dei libri di archiviazione; nell'esame di queste massime è opportuno perciò di citare volta per volta anche queste disposizioni del cessato Codice per illuminare meglio le divergenze che nei principi di pubblicità passano fra il Libro fondiario e il Libro di archiviazione; d'altro canto nell'esaminare gli articoli del Patrio Codice Civile non applicabili al sistema di pubblicità dei libri fondiari possiamo con tale studio facilmente identificare quali di questi articoli siano viceversa applicabili al sistema di archiviazione, perché più affine al sistema ipotecario delle vecchie provincie, ed in che misura ed in che modo questi siano applicabili.

8. L'ultimo capoverso dell'art. 1 della disposizioni generali della nuova legge tavolare mantiene temporaneamente in vigore il sistema di archiviazione in quei comuni catastali ove attualmente esso esiste ancora; certo con ciò non restano soltanto in vigore il sistema formale dell'iscrizione e del deposito degli atti nei libri di archiviazione, ma restano anche i principi di pubblicità che ispirano tale sistema.

9. L'art. 2 dispone che "a modificazione di quanto è disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel libro fondiario. Parimenti non hanno

effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi dei diritti suddetti, senza la relativa iscrizione o cancellazione. I diritti e gli obblighi iscritti nel libro fondiario non si estinguono con la confusione fino a che non siano cancellati".

Questo articolo sostituisce le disposizioni dei par. 321, 431, 451, 454, 481 (acquisto della proprietà e di altri diritti reali soltanto mediante l'iscrizione tavolare); 526 (riunione); 1443 (compensazione) e 1446 (confusione) del cessato codice civile austriaco.

In esso articolo è sanzionato il principio che per l'acquisto, la modificazione, e l'estinzione dei diritti reali immobiliari, oltre l'atto costitutivo occorre anche l'iscrizione tavolare di essi diritti nel libro fondiario. Con questo principio dell'iscrizione viene raggiunto lo scopo che il libro fondiario rispecchi sempre fedelmente lo stato dei diritti reali sui beni immobili; con ciò esso fa fede in confronto dei terzi della verità di quello che vi risulta iscritto (principio della pubblica fede).

10. Conseguentemente non trovano applicazione ai libri fondiari delle nuove provincie gli articoli 1062, 1125, 1448, 1550 del Codice Civile patrio (vedi art. 12 disp. gen.).

L'art. 1062 dice che "la donazione debitamente accettata è perfetta fra le parti e la proprietà degli effetti donati s'intende trasferita nel donatario senza necessità di tradizione".

L'art. 1125 che "nei contratti che hanno per oggetto la traslazione della proprietà e di altri diritti la proprietà il diritto si trasmette e si acquista per effetto del consenso legittimamente manifestato quantunque non ne sia seguita la tradizione".

L'art. 1448 che "la vendita è perfetta fra le parti e la proprietà si acquista di diritto dal compratore riguardo al venditore, al momento che si è convenuto sulla cosa e sul prezzo, quantunque non sia seguita ancora la tradizione della cosa né sia pagato il prezzo".

Infine l'art. 1550 che "la permuta si effettua mediante il solo consenso, come la vendita".

Secondo la giurisprudenza prevalente il contratto scritto, cioè, per l'acquisto del diritto di proprietà su beni immobili, il semplice consenso, cioè l'accordo fra le parti contraenti, è sufficiente alla traslazione del diritto, mentre per la validità del contratto non occorre la trascrizione nei pubblici registri.

In ogni modo oltre il semplice accordo ci vuole una scrittura sull'intervenuto accordo cioè un contratto scritto che deve aver la forma di atto pubblico quando trattasi di donazione (art. 1056 C. C.) o di contratto di matrimonio (art. 1382 C. C.), mentre per gli altri contratti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti immobiliari (art. 1314 C. C.) è sufficiente la scrittura privata.

Secondo la giurisprudenza prevalente il contratto scritto non è richiesto soltanto per aver una prova dell'avvenuto accordo (ad probationem), ma come condizione della stessa validità della convenzione (ad solemnitatem), richiedendo la legge la scrittura espressamente "sotto pena di nullità" (art. 1314, pr., C. C.).

Un trapasso di immobile in via di alienazione, senza contratto scritto e perciò anche in elusione delle relative tasse di registro, praticamente non è ben immaginabile, perché in ogni compravendita deve agli effetti delle tasse venir menzionato il titolo di acquisto dell'alienante cogli estremi della seguita registrazione.

Ove vige il sistema tavolare, i detti contratti acquistano efficacia soltanto colla iscrizione nel libro fondiario anche fra gli stessi contraenti. Così un venditore non potrebbe con successo intentare causa contro il suo compratore per il pagamento del prezzo prima di aver in base alla compravendita iscritto il suo diritto di proprietà.

11. Gli articoli 1062, 1125, 1448, 1550 Cod. Civ., se non possono trovare applicazione nel sistema tavolare, possono neanche applicarsi al sistema di archiviazione. A prima vista potrebbe sembrare che anche per quest'ultimo sistema sia ormai obbligatoria la trascrizione di tali contratti dicendo il citato art. 12 delle disposizioni generali che "le norme del Codice Civile e delle altre leggi, che non sono compatibili colle . norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all'art. 1" e che "in particolare non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1062, 1125, 1448, 1550 del Codice Civile ed ogni altra relativa all'acquisto per semplice consenso della proprietà o altri diritti reali su beni immobili", autorizzando col passo "nei territori indicati all'art. 1 cioè nelle nuove provincie" a ritenere che in questa disposizione siano compresi anche i Libri di archiviazione.

Bisogna però ammettere che tale passo non è da prendersi alla lettera — questo anzi dovrebbe suonare "non sono applicabili nei territori indicati all'art. 1, riguardo a quegli immobili che sono situati in comuni catastali ove è stato già aperto il libro fondiario" — perché non è possibile imporre ad un sistema di pubblicità il principio della obbligatorietà delle trascrizioni, se questo sistema **per causa del suo imperfetto ordinamento tecnico-giuridico non può far fede in confronto dei terzi che queste trascrizioni concordino anche coll'effettivo stato dei diritti reali: ciò per non esistere in tale sistema un sicuro accertamento del predecessore nella successione in un archiviato diritto reale.**

Il Libro di archiviazione non può venir trattato alla stessa guisa del Libro fondiario che è un'altro tipo di sistema di pubblicità. Nel libro fondiario le singole proprietà sono raggruppate per corpi tavolari, di cui ogni partita contiene nel foglio A la descrizione di ciascun fondo contenuto nella partita, il foglio B l'indicazione dei proprietari in ordine successivo coi rispettivi titoli di acquisto ed il foglio C l'iscrizione dei pesi cioè delle ipoteche e diritti reali aggravanti gli stabili descritti nel foglio A della partita, nonché le relative modificazioni coi rispettivi titoli.

Nel sistema tavolare e perciò facile e sicuro il controllo, nel rispettivo corpo tavolare (possesso), della serie successiva dei proprietari; altrettanto risulta nel



foglio C tutta la serie cronologica dei pesi iscritti — diritti reali ed ipoteche — con appresso ad ogni iscrizione la menzione del titolo costitutivo e del titolare del diritto, nonché di tutte le modificazioni del diritto, in modo che sono facilmente controllabili i successori in ogni diritto iscritto.

Tale funzionamento tecnico del sistema tavolare rende possibile la continuità delle iscrizioni dei diritti tavolari, continuità che è attuata colla massima tavola che le iscrizioni non possono eseguirsi che contro il "predecessore tavolare", cioè contro colui che è iscritto quale titolare del diritto che a sua volta è stato trasferito o modificato e da iscriversi; così per iscrivere il diritto di proprietà a favore del compratore è necessario che sia iscritto il diritto del venditore.

In tal modo la serie delle iscrizioni di trasferimento di ogni diritto è continua senza presentare lacune di sorta.

Attuare il principio della continuità delle iscrizioni anche nel sistema di archiviazione sarebbe opera vana, perché non consistendo questo di corpi tavolari nei quali risultino tutti i trapassi della rispettiva proprietà nonché tutta la serie degli aggravii, ma viceversa soltanto di una collezione cronologica dei presentati o registrati atti, **manca nell'evasione delle domande presentate per l'archiviazione di diritti il necessario controllo del predecessore nella successione in ogni singolo diritto.**

Così nei Libri di archiviazione, se il venditore nella compravendita menziona del suo titolo di acquisto gli estremi dell'archiviazione, mette bene l'Ufficio tavolare nella possibilità materiale di accertare, al momento della presentazione della compravendita per l'archiviazione, che esso venditore sia proprietario archiviato, cioè abbia a suo tempo effettivamente archiviato il suo titolo di acquisto. **L'Ufficio tavolare non potrà però accertarsi se esso venditore sia anche "l'ultimo" archiviato proprietario cioè titolare del trasmesso diritto ossia il predecessore tavolare;** perché esiste sempre l'incertezza, se nel frattempo non abbia archiviato il suo titolo di acquisto un altro acquirente del medesimo diritto, mentre le eventuali relative ricerche negli indici alfabetici sarebbero troppo lunghe ed in più infruttuose, **data che per queste bisognerebbe sapere a priori i nomi delle parti che abbiano acquistato o trasferito un diritto reale.**

In altre parole nel sistema di archiviazione manca la possibilità di un efficace controllo del predecessore di un diritto reale. Non potendo essa perciò far fede riguardo a tale predecessore, non sarebbe logico attuarvi il principio della obbligatorietà che è in stretta interdipendenza col principio della pubblica fede.

**Nel Libro di archiviazione non occorre dunque l'archiviazione del titolo di acquisto di proprietà immobiliare per l'efficacia di esso contratto, né fra le stesse parti ed i loro eredi, né in confronto dei terzi.**

Di conseguenza in tale Libro sono possibili delle lacune nell'archiviazione dei titoli riguardanti i successivi trapassi della proprietà di un immobile.

Il predecessore tavolare dal cessato Codice Civile austriaco era previsto nel par. 432 che venne dichiarato non applicabile al sistema di archiviazione, per non essere necessario per tale sistema l'esistenza di un predecessore tavolare; **di conseguenza il giudice tavolare nell'esaminare una relativa domanda di archiviazione non dovrà chiedere la prova dell'archiviazione del documento del predecessore.** Detto par. 432 del resto venne abrogato dalla terza novella giudiziaria come superfluo perché già contenuto nell'art. 21 della legge tavolare, il quale articolo ormai è riprodotto nella nuova legge tavolare (vedi al no. 66).

12. L'abrogata disposizione del precitato art. 432 venne dalla stessa novella sostituita dalla norma che il documento occorrente per l'iscrizione tavolare deve essere una scrittura privata autenticata od un atto pubblico, mentre secondo l'art. 434, anch'esso abrogato, bastava per l'iscrizione tavolare una scrittura privata firmata dalle parti e da due fidefacienti.

Questa ultima norma continuava però a valere per i Libri di archiviazione nelle nuove provincie, finché venne emanato il R. D. L. 27 gennaio 1927, no. 130, che prescrive anche per le scritture private destinate per l'archiviazione l'autenticazione notarile delle firme, sopprimendo nel contempo le disposizioni degli art. X al XIII della Legge 17 marzo 1897, B. L. I. no. 77, che prevedevano l'autenticazione di firme su scritture private destinate per l'iscrizione da parte dei Legalizzatori e l'assunzione di contratti a verbale da parte che gli Uffici tavolari; nonché la legge 5 giugno 1890 B. L. I., no. 109, che esonerava da autenticazione le scritture private destinate per l'iscrizione tavolare in affari per importi minimi.

La norma dell'art. 1935 del Codice Civile patrio che prescrive per la trascrizione l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata, è contenuta nell'art. 31 della nuova legge tavolare.

13. Il novellato successivo par. 433 del cessato Codice Civile austriaco che prescrive che il documento destinato per l'iscrizione tavolare debba contenere l'espresso consenso da parte dell'alienante di un immobile, per l'intavolazione della proprietà a favore dell'acquirente, certo aveva applicazione analoga anche per il Libro di archiviazione.

Tale norma più genericamente è contenuta anche nell'art. 32 lettera b) della legge tavolare che dice che le scritture private destinate per l'intavolazione fra l'altro devono contenere " l'espressa dichiarazione di colui il cui diritto viene limitato, aggravato, cancellato o trasferito, di acconsentire nella relativa intavolazione".

Questa disposizione non è più contenuta nell'art. 32 della nuova legge tavolare; la clausola di consenso dunque non è più prescritta nei documenti destinati per l'intavolazione; ciò deve valere naturalmente anche per i documenti destinati per l'archiviazione.

Sarà però utile anche oggi che il documento contenga anche la precisa formulazione delle iscrizioni tavolari che devono venire richieste: ciò per facilitare

all'Ufficio del Registro l'esatta commisurazione delle tasse ipotecarie dovute per le diverse iscrizioni, commisurazione da farsi già in occasione di quella delle tasse di registro, il modo che non si rendapiù necessaria la riscossione successiva sulla stessa domanda tavolare, delle tasse ipotecarie per iscrizioni richieste che non risultarono già dal contesto dello stesso atto intavolando.

14. I novellati susseguenti par. 434 e 435 prevedono poi il deposito giudiziale di atti di alienazione di immobili non iscritti nel libro fondiario, a scopo di acquisto del diritto di proprietà. Tale deposito è regolato dalla Ordinanza del 26 marzo 1916 del Ministero della Giustizia, B. L. I. no. 87.

Qui non trattasi però di archiviazione di documenti riguardanti stabili ancora iscritti nel Libro di archiviazione, bensì distabili già contenuti nel Libro fondiario che però è stato distrutto. Detta Ordinanza è in vigore ancor oggi.

15. L'archiviazione **ha effetti analoghi alla trascrizione. Quest'ultima non ha efficacia tra le parti contraenti, per le quali l'atto produce i suoi effetti" indipendentemente dalla trascrizione.** Dell'effetto della trascrizione in confronto dei terzi dice Venzi nel suo manuale di Diritto Civile, U. T. E. T. 1931, a pagina 175: "La trascrizione ha efficacia soltanto di fronte ai terzi nel senso, sostanzialmente, che l'atto soggetto a trascrizione e trascritto -si presume conosciuto da tutti, e viceversa l'atto soggetto a trascrizione e non trascritto si presume non conosciuto; non si ammette prova in contrario, e inutilmente pertanto si tenterebbe di provare o che i terzi non abbiano avuto conoscenza dell'atto quantunque trascritto, oppure che -ne abbiano avuto conoscenza quantunque non trascritto. E' questa una presunzione, come chiamasi; "iuris et de iure", cioè, che non ammette prova in contrario ed è basata sopra la necessità assoluta derivante dallo stesso sistema adottato dalla legge, perché, quando si ammettesse che la soggettiva cognizione o ignoranza eventualmente avuta da alcuno, nonostante le risultanze dei pubblici registri, potesse invalidare gli effetti di questi, lo scopo che la legge si è proposta, qual è quello di basare sulla pubblica fede lo sviluppo del credito fondiario rimarrebbe frustrato.

Da tal principio fondamentale, discende che tra due o più acquirenti dello stesso diritto sul medesimo immobile d'alla medesima persona, e preferito colui che prima abbia trascritto il suo titolo, anche se questo sia di data posteriore appunto perché, ignorando egli "legalmente" le precedenti trasmissioni, validamente ha potuto compierne un'altra in suo favore, e le precedenti trasmissioni non trascritte non hanno alcun valore nei suoi riguardi.

Per la medesima ragione, avvenuta la trascrizione, non può aver alcun effetto contro l'acquirente che l'ha eseguita, la trascrizione di diritti acquistati verso il precedente proprietario, anche se l'acquisto risalga a tempo anteriore al titolo prima trascritto (art 1924, ult. parte)."

16 . L'archiviazione del titolo di acquisto di proprietà immobiliare, se anche

non obbligatoria, praticamente e necessaria per varie ragioni:

Un proprietario difficilmente potrà avere concesso un credito ipotecario, se prima non abbia archiviato il suo titolo di acquisto riguardante gli immobili che intende assoggettare ad ipoteca.

Un proprietario non archiviato corre il pericolo che il suo dante causa alieni ancora lo stesso immobile ad altra persona, la quale, se consegue l'archiviazione del proprio titolo di acquisto anteriormente al suddetto proprietario, ha la precedenza in confronto di quest'ultimo.

Un proprietario non archiviato corre poi l'altro pericolo che il suo dante causa possa ancora aggravare di ipoteche ed altri diritti reali il venduto immobile colla conseguenza che questi hanno efficacia contro esso proprietario, se iscritti. cioè archiviati anteriormente all'archiviazione del titolo di acquisto, di quest'ultimo.

L'archiviazione di un titolo di alienazione di immobili si rende necessaria ogni qualvolta nello stesso sia costituita ipoteca legale o convenzionale od altro diritto reale a favore dell'alienante, non potendo questi diritti reali prendere grado prima dell'archiviazione del documento costitutivo.

L'archiviazione del titolo di proprietà si rende necessaria anche per l'imminente impianto del libro fondiario in tutti i comuni catastali ove vige ancora il Libro di archiviazione, dato che nella prima fase dell'impianto, precedente alla apertura del libro fondiario, nella quale vengono formati i carpi tavolari cioè le partite tavolari, vengono chiamati i singoli proprietari per insinuare il loro diritto di proprietà in base al rispettivo titolo di acquisto: ciò per l'iscrizione del diritto nel foglio B della formata partita tavolare. L'archiviato titolo di acquisto ora non può venir fatto valere come base per tale iscrizione nel libro fondiario, se prima non viene archiviato nel libro di archiviazione.

La tassa ipotecaria di archiviazione deve poi venir pagata egualmente, senza distinzione se il titolo di acquisto di proprietà viene archiviato o no, data che la liquidazione e la percezione delle tasse ipotecarie di ogni specie vengono fatte dagli Uffici del Registro "contemporaneamente" al pagamento delle tasse di registro e di successione cioè senza riguardo se il tassato documento in seguito venga anche archiviato o no (art. 2, pr., del R. D. 20 VI. 1929, no. 1032, che estende la legge sulle tasse ipotecarie).

Viceversa secondo la cessata legge austriaca riguardante le tasse ipotecarie di archiviazione, in caso che un immobile fosse stato trasmesso più volte senza che fossero state fatte le relative archiviazioni del titolo di trapasso, l'ultimo acquirente che cura l'archiviazione del suo titolo di acquisto, dovette pagare la tassa di archiviazione soltanto sul proprio titolo di acquisto e non anche sui titoli dei suoi danti causa **i quali del resto non devono neanche venir prodotti ed archiviati**. Il pagamento della tassa ipotecaria di archiviazione soltanto per il

documento effettivamente prodotto per l'archiviazione, era necessaria conseguenza del diverso sistema allora adottato cioè della riscossione della tassa ipotecaria non già come ora avviene, sul documento per se stesso ed anteriormente alla sua archiviazione, senza aver riguardo se questa venga poi anche richiesta, bensì di essa riscossione fatte soltanto al momento della effettiva richiesta: di archiviazione.

All'acquirente di un immobile od altro diritto reale conviene archiviare il suo titolo di acquisto, per aver salvo il suo diritto in caso di impugnazione del diritto del suo dante causa, fatta dall'autore di quest'ultimo, per revocazione di donazione, rescissione o risoluzione di contratto, nei quali casi il terzo ha salvo il suo diritto, sempre che abbia archiviata il suo titolo di acquisto prima della stessa archiviazione della domanda di impugnativa, come ancora vedremo.

All'acquirente di un immobile il quale nell'atto di acquisto non sia si accollato espressamente le ipoteche aggravanti l'immobile ovvero sia si accollato soltanto una parte di queste, per es. fino alla concorrenza del prezzo, conviene archiviare il suo titolo di acquisto, in quanta dal momento di tale archiviazione non possono più venir rinnovate tardivamente oltre il trentennio (reiscritte) le ipoteche non accollatesi da esso acquirente-terzo possessore, calla conseguenza che esse ipoteche non tempestivamente rinnovate vanno perdute in quanta non possorio più venir fatte valere contra di lui coll'azione ipotecaria.

All'acquirente di un immobile gravato d'ipoteche conviene archiviare il suo titolo per impedire che dietro la espropriazione esecutiva di altri immobili gravati simultaneamente dalle medesime ipoteche, i creditori rimasti perdenti che abbiano iscritto ipoteca su di questi altri immobili, posteriormente al suo acquisto possano ancora efficacemente esercitare il diritto di surroga ipotecaria sul suo immobile.

L'archiviazione del titolo di alienazione di stabili in fine si rende necessaria affinché l'Ufficio catastale attraverso la notifica della seguita archiviazione del titolo, da farsi dall'Ufficio tavolare, possa venire messo in grado di eseguire la voltura al nome dell'acquirente, seguita la quale, esso Ufficio catastale deve fare notifica all'Ufficio delle Imposte per il passaggio della imposta al nome dell'acquirente.

17. Se l'archiviazione del titolo di acquisto di proprietà immobiliare non è obbligatoria per l'efficacia di esso, viceversa il titolo costitutivo d'ipoteca deve venir archiviato per l'acquisto del diritto di ipoteca, non essendo concepibile una ipoteca come diritto reale senza la sua iscrizione cioè archiviazione nei pubblici Libri (principio della pubblicità) con indicazione di una determinata somma e dei precisi stabili aggravati (principio della specialità). Soltanto coll'archiviazione l'ipoteca poi può prendere il suo grado d'iscrizione.

Naturalmente anche i titoli costitutivi delle servitù prediali e delle servitù personali devono venir archiviati per aversi l'acquisto di un effettivo diritto reale

in confronto dei terzi.

18. Il capoverso del precitato art. 2 delle disposizioni generali della nuova legge tavolare, che dice di non aver effetto la modificazione o l'estinzione per atto tra vivi, dei diritti reali, senza la relativa iscrizione o cancellazione nei libri fondiari, non trova applicazione al sistema di archiviazione, ove l'estinzione di un diritto reale avviene indipendentemente dalla sua cancellazione nei registri cioè dall'archiviazione del titolo dichiarante l'estinzione del diritto, **conoscendo il sistema di archiviazione soltanto la cessazione materiale e non anche quella formale di un diritto reale**. Così per l'estinzione d'ipoteca non occorre l'archiviazione della relativa quietanza, estinguendosi essa con l'estinzione del debito. In pratica vengono però archiviati anche tali titoli modificativi ed estintivi di diritti reali per sgravare gli immobili ipotecari da tali oneri, per es. a scopo di avere facilitata la concessione di mutuo; in caso di mancata archiviazione di tali titoli certo i rispettivi diritti necessariamente risultano come ancora esistenti nei certificati ipotecari.

19. Infine l'ultimo comma del precitato art. 2 che dispone che "i diritti e gli obblighi iscritti nei libri fondiari non si estinguono con la confusione fino a che non siano cancellati" non trova neanche applicazione ai Libri di archiviazione.

Questa comma ha connessione col patt. 526 del cessato Codice Civile austriaco che dice che "quando si riunisca in una sola persona la proprietà del fondo serviente e del fondo dominante cessa da se la servitù; che se uno di questi fondi venga di nuovo alienato senza che la servitù sia stata cancellata dai pubblici libri, il nuovo possessore del fondo ha il diritto di esercitarla".

Il preaccennato comma dell'art. 2 deroga per quanto alle servitù, alla norma dell'art.664 del Codice Civile patrio, secondo il quale "qualsiasi servitù si estingue, riunendosi in una sola persona la proprietà del fondo dominante e quella del fondo serviente (art. 1296 e 2017)". Non essendo stato applicabile il citato par. 526 ai Libri di archiviazione, perché ivi non occorre l'archiviazione di cancellazione per l'estinzione delle servitù per causa di confusione, come ciò è invece il caso per il libro fondiario, il citato art. 664 del Codice Civile patrio trova bene applicazione al Libro di archiviazione.

Il preaccennato comma dell'art. 2 poi ha connessione col par. 1443 del cessato Codice che disponeva: "Riguardo ad un credito iscritto nei pubblici libri, l'eccezione di compensazione può opporsi al cessionario allora soltanto che il credito dell'altra parte sia similmente e presso lo stesso primo credito iscritto nei pubblici libri, o che sia stato notificato al cessionario nell'atto di riceverlo".

La compensazione è regolata dal Codice Civile patrio negli art. 1286 e seguenti. Essa è legale, giudiziale o convenzionale. **La compensazione legale come quella giudiziale non è un negozio giuridico**, ma ha luogo di diritto, senza alcuna manifestazione di volontà delle parti; **non essendo un atto, certo non è soggetta ad iscrizione tavolare**; ciò vuol dire che l'estinzione dei crediti ipotecari compensati non

dipende affatto dalla cancellazione tavolare; questa cancellazione occorre però per gli effetti verso i terzi. La compensazione convenzionale è un negozio giuridico e come tale soggetta ad iscrizione tavolare; essa compensazione **per la sua efficacia fra le stesse parti**, deve perciò venir iscritta nel libro fondiario cioè in base ad essa venir chiesta la cancellazione dei rispettivi crediti ipotecari.

Nel sistema di archiviazione, per il quale non ebbe applicazione il citato par 1443, perché "l'iscrizione del credito dell'altra parte presso lo stesso primo credito" tecnicamente non era neanche possibile nel libro di archiviazione, non occorre un'archiviazione dell'atto di compensazione per l'estinzione dei compensati crediti.

Il preaccennato comma dell'art. 2 infine e connesso col par. 1446 del cessato Codice, che disponeva: "i diritti e gli obblighi iscritti nei pubblici libri non si esinguono colla con solidazione in una persona, fino a tanto che non se ne sia fatta la cancellazione dai pubblici libri"; tale paragrafo anzi in esso risulta riprodotto in sostanza.

Deroga poi questo comma alla norma dell'art. 1296 del Codice Civile patrio, secondo la quale, quando le qualità di creditore e di debitore si riuniscono nella stessa persona, la confusione estingue di pieno diritto, al momento stesso in cui avviene, il credito (ipotecario) con i suoi accessori.

Per il Libro di archiviazione, non ebbe applicazione il citato par. 1446, per non occorrervi per l'estinzione del credito "per confusione" l'archiviazione di cancellazione, il citato art. 1296 del Codice Civile patrio trova piena applicazione.

Ai citati par. 469 e 1446 vennero fatte delle aggiunte dalla terza novella giudiziaria (par. 33 al 55) riguardante la cosiddetta "ipoteca del proprietario". Secondo le medesime una ipoteca estinta, non però ancora cancellata nel libro fondiario, può venir riservata ad un terzo che concede un mutuo al debitore, eventualmente anche a scopo di conversione del vecchio debito. Questa istituzione giuridica dell'ipoteca del proprietario ha affinità con quella della surroga ipotecaria del mutuante od anticipante nel diritto patrio.

Esso istituto che non ebbe mai applicazione nel sistema di archiviazione, è conosciuto alla legislazione patria.

20. L'articolo 3 delle disposizioni generali della nuova legge tavolare prevede l'acquisto di un diritto reale in via di successione ereditaria, per la cui iscrizione tavolare in luogo del decreto di aggiudicazione occorre ormai il certificato di eredità, il cui rilascio secondo **la nuova procedura delle ventilazioni ereditarie** è regolato dal Titolo II, articoli 13 al 23, delle disposizioni generali alla nuova legge tavolare, che valgono naturalmente anche per il Libro di archiviazione.

**Chi acquista un diritto reale da un erede, nell'archiviare il suo diritto, oltre tale titolo di acquisto deve allegare anche il certificato di eredità rilasciato all'erede alienante, qualora questi non abbia già archiviato tale certificato.**

*(Nota - Anmerkung: secondo l'autore, la procedura per il rilascio del certificato di eredità è "la nuova procedura della ventilazione ereditaria". Da questa sua natura fa discendere, de plano (infatti non ci mette una parola di giustificazione), la necessità del certificato di eredità anche per ottenere l'archiviazione del documento nella procedura di archiviazione della divisione ereditaria o di un documento che la presupponga.*

*Tale opinione mi sembra sbagliata per le ragioni che illustro di seguito.*

*La procedura di ventilazione ereditaria è una procedura di diritto ereditario austriaco che ha rilievo sostanziale. I parr. 797 segg. dell'ABGB - c.d. Codice Civile Universale - prevedono che l'acquisto dell'eredità da parte dell'erede consegua all'ottenimento del decreto di aggiudicazione, provvedimento finale della procedura di ventilazione ereditaria (Verlassenschaftsabhandlung), regolata da ultimo con la patente imperiale 9.8.1854 in BLI 208, parr. 174 - 177 - 178.*

*Nel nostro diritto invece l'eredità si acquista con l'accettazione, anche tacita.*

*Il certificato ereditario non ha quindi, nel sistema del codice civile italiano, alcun rilievo nella trasmissione del diritto reale per eredità. Ha mero rilievo tavolare. E' stato infatti introdotto come mezzo tecnico atto a garantire la continuità delle iscrizioni tavolari, per tutelare mediante una procedura di evidenza pubblica la pubblica fede del libro, individuando in modo certo predecessore e successore tavolare. Quindi non più (v. Gabrielli - Tommaseo commentario alla legge tavolare - Giuffrè MI 1999) "al fine di perfezionare l'acquisto dell'eredità, ma soltanto allo scopo di legittimare l'erede o il legatario all'iscrizione tavolare degli acquisti a causa di morte degli immobili esistenti nell'asse, un'iscrizione priva, lo si è già rilevato, di efficacia costitutiva. (ivi: pg. 90).*

*Ne consegue che esso certificato non ha ragione di essere nell'ambito della procedura di archiviazione, perché è finalizzato solo alla garanzia della continuità delle iscrizioni, caratteristica che non è elemento del sistema della archiviazione. "Non vi ha alcuna legge, che disponga, che per potersi archiviare un documento occorra , che il trasferente abbia archiviato il suo titolo"*



*(Untersteiner - il sistema dell'archiviazione vigente nella provincia del Tirolo - Wagneriana Innsbruck - 1890) , né, secondo lo stesso autore, sarebbe stato concretamente possibile. Per l'archiviazione non vi era un ufficio competente univocamente stabilito, e il sistema non dava - allora non esistevano computer e uffici interconnessi - alcuna garanzia in tal senso.*

*Perciò l'opinione dello Steiner, che era notaio di professione, denota solo la comprensibile inerzia professionale dell'autore, che avrà continuato a seguire la stessa cadenza procedurale di prima : "apertura della successione - ventilazione - archiviazione" diventa : "apertura della successione - certificato ereditario - intavolazione". Ma è chiaro che le due sequenze procedurali hanno diversissima valenza. Non è perciò giustificata l'idea che, nel sopravvenuto sistema legislativo italiano , il procedimento di rilascio del certificato di eredità mantenga la natura del procedimento di ventilazione ereditaria austriaco, che era istituto civilistico indipendente dai diversissimi sistemi di pubblicità immobiliare vigenti nell'impero asburgico, e che sia pertanto necessario per ottenere l'archiviazione di un atto successivo, p.es. di divisione ereditaria. Il certificato non può essere richiesto al fine di salvaguardare la continuità delle trascrizioni, che è proprio la caratteristica del sistema che mancava nel sistema dell'archiviazione, per ovviare alla cui mancanza veniva introdotto in tutto l' Impero il sistema tavolare ; è non può dirsi necessario per la trasmissione del diritto reale ereditario, perché nel sistema italiano il diritto si trasmette ipso iure con la morte del de cuius.*

*Pertanto nel sistema della archiviazione, sopravissuto per un po' in parte delle "Nuove Provincie" e ora vigente, a quanto pare, nel solo comune di Livinallongo, non è necessaria l'archiviazione del certificato di eredità per poter archiviare atti relativi alla eredità o atti seguenti alla stessa, perché il documento sarebbe finalizzato a salvaguardare una caratteristica di sistema - la continuità delle archiviazioni - che il sistema delle archiviazioni non possiede.*

*Circa la continuità delle archiviazioni, il giurista Erle Untersteiner, nel suo libro sul sistema delle archiviazione (Innsbruck 1880 - libreria accademica Wagneriana), osserva:*

*"Vi sono ancor molte proprietà immobiliari, specialmente*

di corpi morali, che non furono mai archiviate.

Non vi ha alcuna legge, che disponga, che per potersi archiviare un documento occorra, che il trasferente abbia archiviato il suo titolo.”

*(Nota : in effetti, l'osservazione di fatto che vi sono molti immobili "non archiviati", cioè dei quali esiste un legittimo proprietario che mai ha archiviato il suo titolo, è decisiva per risolvere la questione circa la necessità della continuità nelle archiviazioni. Il sistema dell'archiviazione non prevede un punto di partenza per il sistema. Il sistema tavolare invece lo prevede: l'impianto del libro fondiario. In conseguenza della previa effettuazione della procedura di impianto, quando si applica il sistema tavolare, tutti gli immobili del territorio sono intavolati, e per tutti esiste un certo proprietario intavolato, e quindi un predecessore tavolare.*

*Non così nel sistema dell'archiviazione, come osserva l'Untersteiner. Ne deriva che nel sistema dell'archiviazione: 1) può esistere un soggetto che aliena o costituisce un diritto parziale, certamente legittimato a qualificarsi proprietario e a trasferire il diritto, ma il cui titolo non è stato mai archiviato; 2) è quindi illegittimo richiedere la continuità come requisito della archiviazione; 3) sarebbe comunque perfettamente inutile richiedere l'individuazione di un predecessore archiviato, perché costui potrebbe anche non essere per nulla il soggetto titolare del diritto di cui dispone, dipendendo la validità dei titoli che vanta non dall'archiviazione, ma dal diritto comune)*

21. L'art. 4 che dice che "le divisioni ereditarie riguardanti immobili cioè diritti tavolari devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata da autenticarsi", vale anche per i Libri di archiviazione.

22. L'art. 5 suona: "Chi pretende di aver acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per prescrizione può ottenerne la iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato, che gli riconosca il diritto stesso.

Chi pretende di aver conseguito per prescrizione la liberazione di un'immobile o di un'altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato, che riconosca l'estinzione del vincolo.

Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulle fede del libro fondiario anteriormente alla iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione."

Di questo articolo che regola l'acquisto dei diritti reali per usucapione e lo loro estinzione per prescrizione, il primo comma riproduce in sostanza il par. 1498, il 1. capoverso il par. 1499 ed il 2. capoverso il par. 1500 del cessato Codice Civile austriaco.

Il par. 1500 venne dichiarato senza effetto per il Libro di archiviazione, dato che l'acquirente deve assumere la cosa con tutti i connessi diritti ed inerenti pesi, senza riguardo se essi risultino iscritti o no nel Libro di archiviazione. Questa regola deve valere ancora oggi per il sistema di archiviazione.

Certo colui che abbia conseguito sentenza che riconosce l'avvenuta usucapione di un'immobile o di servitù ossia la liberazione di un immobile da un aggravio reale, anche nel sistema di archiviazione ha tutto l'interesse di conseguire l'archiviazione di tale sentenza; appena che sia passata in giudicato.

Un'archiviazione (in annotazione) della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o cancellazione agli effetti che i terzi acquirenti non possano più legalmente ignorare l'avvenuta domanda giudiziale, non è però ammessa nel sistema di archiviazione, data che ivi non è attuabile la tutela dei terzi come ciò è il caso nel sistema tabolare.

Anche il Codice Civile patrio, per questo caso di usucapione o prescrizione non prevede tutela alcuna dei terzi, non prevedendone egli negli Uffici delle Ipotecche alcuna analoga trascrizione della domanda giudiziale.

23. Il successivo art. 6 dispone che "se lo stesso immobile è stato successivamente alienato a più persone, ne acquista la proprietà chi prima ha domandato l'iscrizione nel libro fondiario".

"Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, colui al cui nome sia iscritto un diritto nel libro fondiario, si presume, fino a prova contraria, titolare del diritto stesso di fronte a chiunque opponga un diritto non iscritto."

Il primo comma di questo articolo riproduce il par. 440 del cessato Codice Civile austriaco.

Questo paragrafo ebbe applicazione anche ai Libri di archiviazione. Anche in materia di trascrizione chi di due acquirenti dello stesso immobile trascrive "prima" il suo titolo di acquisto, ha la preferenza (art. 1942 Cod. Civ.).

Pur conseguendosi nei due sistemi del libro fondiario e dei registri ipotecari, dalla precedenza dell'iscrizione praticamente lo stesso risultato, la base del principio è però diversa nei due sistemi.

Nel sistema della trascrizione come anche in quello dell'archiviazione la proprietà si acquista anche in base ad un atto non trascritto risp. archiviato; soltanto che fra due acquirenti dello stesso immobile chi trascrive risp. archivia il suo titolo ossia lo trascrive o lo archivia "prima", deve aver la preferenza; ciò è stabilito dalla legge per la necessaria tutela dei terzi che debbono far affidamento su

di ciò che risulta trascritto od archiviato. Viceversa nel sistema tavolare la proprietà di un immobile viene acquistata dall'acquirente soltanto in base alla stessa iscrizione tavolare del titolo di proprietà; e logico poi che fra due acquirenti dello stesso immobile deve acquistare la proprietà colui che prima consegue la iscrizione.

24. Il capoverso poi dell'art. 6 stabilisce una presunzione di legittimità a favore di chi risulta iscritto nel libro fondiario quale titolare di un diritto.

Dato che il cessato Codice austriaco (par. 372-374) concedeva l'azione publiciana a chi, pur non potendo dimostrare la piena proprietà di un'immobile, poteva dimostrare almeno un titolo "migliore" di quello della controparte — azione della quale poteva avvalersi il titolare iscritto nel libro fondiario, il quale dovette soccombere nelle lite soltanto nel caso che l'avversario poteva dimostrare il titolo più forte — non era necessario che detto Codice stabilisse una tale presunzione. Lo stabilire una tale presunzione si rese però necessario sotto il Codice patrio, che non conosce l'azione publiciana. In mancanza di tale norma, il titolare di un diritto di proprietà iscritto nel libro fondiario dovrebbe in caso di contestazione dare la prova del suo pieno diritto di proprietà cioè comprovare tutta la serie dei trapassi dell'immobile che giungono fino a lui, per un tempo anteriore corrispondente a quello necessario per l'usucapione, cioè dare la cosiddetta "probatio diabolica" come questa occorre nelle vecchie provincie.

Tale prova, se non è necessaria riguardo agli stabili iscritti nei libri fondiari, è da ritenersi che non occorra neanche nel sistema di archiviazione, perché sotto la cessata legge i par. 372-374 non vennero dichiarati incompatibili col sistema di archiviazione.

*(Nota: anche questa opinione è errata: i paragrafi erano ovviamente compatibili col sistema dell'archiviazione perché esisteva l'azione publiciana. Non esistendo più l'azione publiciana, non può esistere una presunzione legale sulla base dell'art. 6 L.T., che riguarda espressamente solo il caso di intavolazione).*

*(Nota alla nota: l'actio publiciana era un'actio utilis ficticia in rem concessa dal pretore Q. Publicio nel 67 a.C. a tutela del possessore di buona fede, la durata del cui possesso fosse stata inferiore al termine per l'usucapione. Il giudice doveva deliberare come se il termine fosse trascorso, salvo le eccezioni di controparte. Era l'art. 5 sulla buona fede tavolare).*

25. Veniamo ora all'art. 7 delle disposizioni generali della nuova legge tavolare che così suona:

"I diritti acquistati dai terzi sulla fede del libro fondiario sono regolati dagli art. 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari. Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscono a tali diritti, le disposizioni del Codice Civile e, in particolare, gli articoli 933, 1080, 1088, 1095, 1096, 1235, 1308, 1511, 1535 e 1787, salvo quanta e

disposto dall'art. 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione della domanda d'impugnativa." Come è stato già detto, il sistema di archiviazione riguardo alle esistenti archiviazioni non fa la pubblica fede che fa il libro fondiario. Il principio della pubblica fede sul quale s'impenna il sistema tavolare, importa che quanto non è iscritto nel libro fondiario è inefficace contra i terzi (funzione negativa), mentre che quanto vi è iscritto, si ha per efficace in favore di terzi (funzione positiva), in modo che il libro fondiario in favore dei terzi rispecchia il vero stato dei diritti reali.

26. La legge tavolare negli art. 63 e seguenti di conseguenza provvede a tutelare i terzi contra l'eventuale inefficacia d'una iscrizione tavolare sulla quale essi basano i loro diritti.

Secondo queste disposizioni può venir "opposta al terzo di buona fede" che abbia acquistato dall'iscritto titolare il suo diritto o un altro diritto dipendente dal medesimo, "l'inefficacia" soltanto nei casi: 1.) che l'abbia acquistato "dopo" l'annotazione tavolare dell'impugnazione dell'iscritto diritto del suo autore; 2.) che l'abbia acquistato "prima" di questa annotazione, se l'acquisto è seguito dalla iscrizione del diritto dell'autore, entro quei brevi termini, entro i quali è ammissibile l'impugnazione d'una iscrizione tavolare, premesso che sia stata anche promossa l'impugnazione con annotazione tavolare.

Circa il termine entro il quale può venir impugnata un'iscrizione tavolare, questo è il termine di reclamo che è "di 60 giorni dalla notifica del decreto tavolare accordante l'iscrizione", risp. "in caso di mancata notifica è di 3 anni" dal giorno della presentazione della domanda tavolare per l'iscrizione (art. 63 e 64 legge tavolare)

In caso di mancata impugnazione di un'iscrizione tavolare entro il termine suddetto, il terzo ha salvo il suo diritto basato su tale iscrizione, cioè lo "usucapisce tavolarmente".

Da parte di chi omette l'impugnazione piuttosto che di prescrizione deve trattarsi di "decadenza", essendo il suddetto termine di 60 giorni risp. di 3 anni "perentorio", cioè escludente sospensioni od interruzioni; la decadenza dall'impugnazione poi non è contro il terzo acquirente, bensì contro il "predecessore" di quest'ultimo, perché essa comincia a decorrere dall'iscrizione del predecessore, **in modo che se il terzo acquista dopo decorso questo termine, acquista "subito" un diritto inattaccabile.**

Questa decadenza contro il predecessore opera però soltanto "a favore del terzo" che abbia acquistato da quest'ultimo, sempre che entro il termine di decadenza non venga impugnata l'iscrizione del predecessore.

Essa decadenza perciò è "inoperosa" di conseguenze legali contro lo stesso "acquirente che non abbia ulteriormente trasmesso" ad un terzo l'acquistato suo diritto reale; perciò "nei rapporti diretti fra autore ed acquirente" d'un diritto reale,

una iscrizione tavolare conseguita da quest'ultimo "può venir impugnata" dal primo anche "oltre" questo termine, anzi durante tutto l'ordinario termine di prescrizione d'una azione cioè per 30 anni (vedi art. 62 legge tavolare).

Bisogna qui aggiungere però che oltre il termine ordinario trentennale d'impugnazione vi sono dei casi "speciali" in cui sono previsti dei termini "più brevi" entro i quali è possibile l'impugnazione d'un contratto:

Così una donazione può venir revocata ingratitudine soltanto entro l'anno dal giorno del fatto che vi dà luogo (art. 1082 Cod. civ.).

Altrettanto il venditore può chiedere la rescissione della vendita per lesione oltre la metà nel giusto prezzo d'un'immobile soltanto entro 2 anni dal giorno della vendita (art. 1531 Cod. Civ.).

Le azioni poi di nullità o di rescissione d'un contratto durano per 5 anni in tutti i casi nei quali non siano fissati dei termini minori (art. 1300 Cod. Civ.).

27. L'usucapione tavolare è prevista dai par. 1467 e 1469 del cessato Codice Civile austriaco, paragrafi però soppressi dalla terza novella giudiziaria come superflui perché già contemplati negli art. 63 e segg. della legge tavolare, ormai riprodotti nel nuovo testo.

Questi paragrafi che prevedono l'usucapione tavolare, erano dichiarati "inapplicabili" al sistema di archiviazione, dovendo tale usucapione presupporre dei libri pubblici "perfetti".

Al sistema di archiviazione di conseguenza non sono applicabili gli art. 61, risp. 63 al 68 della legge tavolare, riguardanti l'annotazione di impugnazione risp. l'usucapione tavolare a favore dei terzi.

Per l'impugnazione d'una archiviazione deve perciò valere oltre nei rapporti diretti fra dante causa ed acquirente "anche in confronto dei terzi" la prescrizione trentennale prevista dai par. 1468 e 1470 ed ormai la prescrizione trentennale prevista dal Cod. Civ. patrio (art. 2135).

28. Questo codice nell'art. 2137 prevede però anche una prescrizione risp. usucapione "più breve" cioè quella "decennale" in favore di un acquirente di buona fede d'un immobile o d'un diritto reale sopra un immobile in forza di un titolo debitamente trascritto e non nullo per difetto di forma.

La prescrizione si compie a favore dell'acquirente col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione del proprio titolo.

Per questa usucapione decennale il titolo, se deve essere valido formalmente, certo non deve essere valido anche sostanzialmente, perché altrimenti attribuirebbe senz'altro la proprietà o altro diritto reale senza necessità della prescrizione. Ma, l'invalidità sostanziale del titolo può essere soltanto relativa, e non assoluta; deve insomma trattarsi di una nullità relativa, sanabile col decorso del tempo, quale per es. sarebbe quella derivante da un vizio di capacità. Il titolo

poi deve essere trascritto.

Per questa usucapione decennale occorre poi il requisito della buona fede, non richiesto invece per la prescrizione trentennale.

Per buona fede s'intende qui l'opinione dell'acquirente di aver acquistato dal "legittimo" proprietario della cosa che sia capace di trasferire la proprietà, inoltre la convinzione della validità del titolo d'acquisto cioè l'ignoranza dei vizi dello stesso.

La trascrizione del titolo ci vuole affinché il "vero" proprietario sia messo in condizione di poter conoscere facilmente la prescrizione iniziata a suo carico e di provvedere così alla tutela dei propri diritti.

Un titolo non valido formalmente cioè nullo per difetto di forma, tanto da non ammettere l'usucapione decennale, e per es. una donazione fatta per scrittura privata in luogo di atto pubblico.

Per il compiersi dell'usucapione decennale non è richiesto che nel corso del decennio l'immobile sia posseduto dalla stessa persona; il possesso nell'intervallo può esercitarsi da parecchi successivi acquirenti, ciascuno dei quali a norma di legge può congiungere al suo possesso quello dei suoi autori. Parimenti, in questo caso, non occorre che siano trascritti i singoli atti di acquisto avvenuti durante il decennio; ma basta che sia trascritto il primo titolo da cui la prescrizione comincia a decorrere.

29. L'art. 2137 Cod. Civ. che prevede l'usucapione decennale è dichiarato "inapplicabile" nelle nuove province, come dall'art. 12 delle disposizioni generali alla legge tavolare.

Questa inapplicabilità della prescrizione risp. usucapione decennale vale però soltanto per il Libro fondiario e non anche per il Libro di archiviazione.

Nel sistema tavolare certo questa usucapione decennale contrasta con la usucapione tavolare la quale ultima è di più breve termine e non rappresenta tanto una prescrizione quanto una decadenza del dante causa dal diritto di impugnazione dell'acquisto del terzo cioè del successore del di lui acquirente.

Anche l'usucapione decennale dell'art. 2137 Cod. Civ. praticamente non opera nei rapporti diretti fra autore ed acquirente, bensì in confronto di un terzo acquirente; è il vero proprietario che ha interesse di impugnare l'alienazione del suo diritto reale fatta dal proprietario non legittimo ad una terza persona, mentre questo ultimo *si* guarderà di impugnare l'atto di alienazione.

Ma oltre ad essere sostituita l'usucapione decennale dalla più breve usucapione tavolare nel sistema tavolare, *ivi* mancherebbero certe premesse per l'applicazione della usucapione decennale; nel libro fondiario difficilmente *si* verificherebbe il caso dell'intavolazione di un'atto formalmente nullo, dovendo il giudice tavolare esaminare la regolarità del prodotto documento nell'accordare la richiesta iscrizione (art. 94, no. 4, l. t.); del resto poi non è possibile di conseguire nel Libro

fondario l'intavolazione di un titolo di acquisto di diritto reale, acquistoderivante da un proprietario non legittimo, e perciò non intavolato, senza che sia intavolato quest'ultimo, venendo ivi sulla scorta del documento fatto il controllo del predecessore tavolare.

30. L'usucapione decennale se non è applicabile al sistema tavolare, ove in suo luogo vige l'usucapione tavolare, è però applicabile al sistema di archiviazione.

In questo sistema ove possono esistere delle lacune nella serie continua delle archiviazioni dei titoli di trapasso di proprietà o di altro diritto reale, ed ove non trova applicazione l'usucapione tavolare, sono date le premesse per l'applicazione della usucapione decennale, in modo che in confronto dei terzi di buona fede, ivi, decorsi 10 anni dalla archiviazione d'un titolo traslativo di diritto reale, si prescrive il diritto del terzo d'impugnare tale archiviazione.

31. L'usucapione decennale d'un diritto reale basato su di un titolo archiviato "non può cominciare" a correre "prima" dell'attuazione del nuovo Codice cioè prima del 1 luglio 1929, stando all'analoga decisione della Cassazione di Roma, 18 aprile 1888, L. 88. I - 757, la quale in richiamo all'art. 2137 C.C. dice che "i fatti giuridici che concorrono a costituire la prescrizione acquisitiva, cioè il titolo, la buona fede iniziale, ed il possesso decennale, debbono verificarsi tutti sotto l'imperio di questo Codice."

Per quanto poi alla prescrizione cioè usucapione trentennale del Codice austriaco, già in corso al tempo dell'attuazione del Codice Civile patrio nelle nuove provincie, dispone l'art. 31 del R. D. 4-XI-1928, no. 2325, sull'unificazione legislativa, che "le prescrizioni cominciate prima dell'attuazione del nuovo codice sono regolate dalle leggi anteriori", risp. che "le prescrizioni cominciate prima dell'attuazione, e per le quali, secondo le leggi anteriori, si richiederebbe ancor un termine maggiore di quello fissato dal nuovo codice, si compiono col decorso del tempo fissato in quest'ultimo, computabile dal giorno dell'attuazione del medesimo".

Così, in interpretazione di questa disposizione transitoria, le prescrizioni ancor più lunghe della trentennale cioè le prescrizioni quarantennali previste dal par. 1472 del cessato Codice austriaco, a favore dell'Erario, delle Chiese, dei Comuni, che hanno cominciato a correre avanti l'unificazione legislativa, continuano a correre fino al compimento del termine quarantennale; però nel caso che la parte residua del termine prescrizione, ancora da compiersi dal 1-VII-1929 in poi, nella sua misura sia superiore all'intero più breve termine prescrizione previsto dal Codice Civile patrio, cioè a trent'anni, deve "ridursi" per questa eccedenza in modo che dall'1-VII-1929 in poi non siano da farsi più di trenta anni.

32. L'usucapione decennale d'un diritto reale che sia un'ipoteca, certo non è



concepibile; l'art. 2137 Cod. Civ. del resto parla soltanto di titolo "trascritto", mentre i titoli traslativi d'ipoteca non vengono trascritti, bensì annotati in margine dell'iscrizione ipotecaria.

Del resto non è immaginabile l'usucapione di una garanzia ipotecaria, senza l'acquisto del connesso credito.

L'archiviazione di un titolo traslativo di credito ipotecario, acquistato da colui che non sia il vero titolare, potrà perciò venire impugnata per il termine più lungo di trent'anni.

Come l'usucapione decennale così analogamente anche la più breve usucapione tavolare del diritto d'ipoteca e con ciò del connesso credito non è più concepibile nel sistema tavolare come ancor vedremo al no. 53-55.

33. Il capoverso del precitato art. 7 dichiara "inapplicabili" agli immobili iscritti nel libro fondiario ed ai relativi diritti tavolari le disposizioni degli art. 933, 1088, 1095, 1096, 1235, 1308, 1511, 1553, 1987 del Codice Civile.

Questi articoli, con eccezione degli art. 1095 e 1096 hanno anch'essi per il scopo la tutela dei terzi di buona fede, tutela però attuata in modo un po' diverso, sebbene in sostanza si arrivi pressoché agli stessi risultati.

L'art. 933 Cod. Civ., 2° comma, contempla i diritti acquistati dai terzi per effetto di convenzioni a titolo oneroso, fatte di buona fede coll'erede apparente.

L'art. 1080 Cod. Civ. fa salvi i diritti acquistati dai terzi sugli immobili donati prima della trascrizione della domanda di revocazione per inadempimento dei pesi imposti dal donante.

L'art. 1088 Cod. Civ. è analogo al precedente, e contempla la revocazione per ingratitudine e per sopravvenienza di figli.

L'art. 1095 Cod. Civ. riferendosi alle riduzioni cui vanno soggette le donazioni eccedenti la porzione disponibile, determina che "gli immobili da recuperarsi in conseguenza della riduzione saranno liberi da ogni debito ed ipoteca contratta dal donatario."

L'art. 1096 Cod. Civ. contempla il modo e l'ordine in cui può promuoversi l'azione per la riduzione.

L'art. 1235 Cod. Civ., ult. comma, dispone che la revocazione dell'atto, fatto dal debitore in frode dei creditori, non produce effetto a danno dei terzi non partecipi alla frode, i quali abbiano acquistato diritti sugli immobili anteriormente alla trascrizione della domanda di revocazione.

L'art. 1308 Cod. Civ. dispone che l'azione di rescissione di un contratto non produce effetto a danno dei terzi, i quali abbiano acquistato diritti sugli immobili anteriormente alla trascrizione della domanda di rescissione.

L'art. 511 Cod. Civ. dispone che nella vendita d'immobili la condizione risolutiva, espressa o tacita, che si verifica per l'inadempimento degli obblighi del compratore

non pregiudica ai terzi che abbiano acquistato diritti sopra gli immobili anteriormente alla trascrizione della domanda di risoluzione.

L'art. 1553 Cod. Civ. contiene una disposizione analoga al precedente per i casi di risoluzione di permuta.

L'art. 1787 Cod. Civ. contiene pure una disposizione analoga per il caso di risoluzione, per inadempimento dei pesi, di una costituzione di rendita.

Riguardo alla disposizione dell'art. 933 non potrà venir considerato nelle nuove provincie erede apparente agli effetti di esso articolo, chi non sia in possesso del certificato d'eredità da cui risulti erede (art. 21 disp. gen. della legge tavolare).

Se l'erede apparente è stato iscritto nel libro fondiario, i terzi da lui acquirenti sono protetti dalla pubblica fede del libro fondiario; sono per conseguenza protetti anche gli acquirenti a titolo gratuito. Questa tutela viene per meno colla revoca del certificato d'eredità, prevista dall'art. 20 disp. gen. risp. l'annotazione tavolare della revoca, ammessa giusta l'art. 20 lettera g) della nuova legge tavolare.

Tutto ciò deve valere anche per il sistema di archiviazione.

*(Nota - Anmerkung: opinione non giustificata. Per il certificato di eredità, nulla vieta che lo si chieda ed ottenga allo scopo di essere considerato erede apparente. Ma la sua inerenza al (solo) sistema tavolare lo rende superfluo, e, se vi fosse apparenza di erede migliore (ad esempio possesso continuato per rilevante lasso di tempo, o fama, ecc, anche inutile. Enzo Paiar 2015)*

Riguardo agli altri articoli precitati che fanno salvi i diritti acquistati dai terzi sugli alienati immobili in caso di revocazione, rescissione, risoluzione del rispettivo contratto di alienazione "prima" della trascrizione della domanda di revocazione ecc., questi articoli trovano riscontro nella disposizione dell'art. 20 lettera f) della nuova legge tavolare, che in luogo della trascrizione prevede l'annotazione tavolare della domanda relativa d'impugnativa.

Nel libro di archiviazione in questi casi in luogo dell'annotazione tavolare dovrà farsi l'archiviazione della domanda.

34. La tutela dei diritti acquistati dai terzi di buona fede è però più efficace nel sistema tavolare che non in quello di trascrizione, perché collo spirare del breve termine di impugnazione della iscrizione sulla quale il terzo ha basato la sua iscrizione, quest'ultima diventa per se intangibile cioè immune dalle eccezioni dirette contro il predecessore; per causa di questa usucapione tavolare operante a favore dei terzi, la tutela dei diritti acquistati dai terzi nel libro fondiario ha luogo anche nei casi in cui il Codice Civile non prevede tutela alcuna dei terzi, come nel caso di annullamento per vizi di consenso (art. 1108 e 1115) o per difetti degli atti dei minori (art. 1303); inoltre nei casi di costituzione o trasferimento di diritti reali con stipulazione di condizione "risolutiva risp. potestativa risolutiva" come nella compravendita colla riserva del riscatto cioè col pactum de retro emendo (art. 1515 e segg. Cod. Civ.) risp. nella donazione con stipulazione della revoca per effetto

dell'evento risolutivo (art. 1079 Cod. Civ.) quale è la reversibilità della donazione (art. 1071, 1072 Cod. Civ.) - (vedi al no. 58).

35. In questi ultimi casi però, dato che l'evento risolutivo del contratto è prestabilito da convenzione delle stesse parti, e non previsto soltanto dalla legge, l'alienante si trova "nella possibilità materiale di rendere nota ai terzi la condizionalità" del trasmesso diritto, coll'effetto che questi "non possono più ignorare tale limitazione" ed invocare a loro vantaggio la compiuta usucapione tavolare.

L'alienante per rendere opponibile ai terzi la condizionalità del trasmesso diritto deve chiedere "l'annotazione tavolare" del patto di riscatto risp. della reversibilità a favore del venditorerisp. del donante.

L'annotazione del patto di riscatto del resto è previsto dalla legge tavolare all'art. 19 lettera e) - (vedi al no. 368-373). Detto articolo avrebbe però dovuto prevedere con lettera successiva anche l'annotazione del patto di reversibilità, del tutto analogo, ciò che forse è sfuggito per essere stato sconosciuto alla cessata legge il patto di reversibilità di donazione.

Circa la forma dell'annotazione, questa per la reversibilità è analoga a quella del patto di riscatto, da farsi nel foglio C, con messa in evidenza presso l'intavolazione della proprietà nel foglio B.

Non basta che tale limitazione risulti soltanto dall'intavolato contratto, perché nel sistema tavolare **non c'è obbligo per i terzi di ispezionare anche i documenti** depositati nella collezione allo scopo di rilevarvi l'eventuale condizionalità di un'iscritto diritto.

**I terzi non possono considerarsi perciò in mala fede se basano le loro contrattazioni soltanto su quello che risulta iscritto nelle stesse partite tavolari. Essi possono perciò ignorare "legalmente" una limitazione d'un diritto non risultante dalla stessa iscrizione operata nella partita tavolare.**

Gli articoli 1528 e 1072 Cod. Civ. che fanno tornare all'alienante i beni liberi da ogni peso od ipoteca risp. risolvono le alienazioni fatte a terzi, degli stessi beni per causa del verificarsi dell'evento risolutivo, trovano dunque "applicazione anche nel sistema tavolare" "alla condizione soltanto" che i terzi siano stati messi sull'avviso sulla "condizionalità" degli iscritti diritti di proprietà mediante la summenzionata annotazione tavolare.

Avertiti in tal modo, terzi non possono lamentarsi della perdita dei loro diritti che è conseguenza appunto della condizionalità del diritto sul quale essi a loro volta hanno basato i propri diritti.

Nel casi però in cui sia mancata la menzionata annotazione tavolare, i terzi sono protetti dalla pubblica fede del libro fondiario, per cui possono invocare l'usucapione tavolare operatosi a loro favore, almeno per quanto all'acquistato diritto di proprietà o altro diritto reale, per es. l'usufrutto ecc.; in quest'ultimo caso gli art. 1072 e 1528 Cod. Civ. non possono dunque trovare applicazione al sistema

tavolare.

Viceversa nel sistema di archiviazione ove non ha luogo l'usucapione tavolare ed ivi del resto non è possibile una annotazione formale della reversibilità risp. del riscatto - i quali fatti ivi possono risultare soltanto dal contesto all'archiviato documento - valgono sempre gli art. 1072 e 1528 Codice Civile.

36. Nel sistema di archiviazione la tutela dei diritti acquistati dai terzi del resto può aver luogo soltanto in quei casi in cui questa è ammessa dal Codice Civile per il sistema di trascrizione.

Così questa tutela nel sistema di archiviazione ha luogo nel caso di riduzione di donazione contemplato dagli art. 1095 e 1096 Cod. Civ. preaccennati, la quale tutela invece opera nel sistema tavolare in deroga a questi articoli, nel senso che facendosi la riduzione di donazione, il terzo che abbia acquistato dal donatario l'immobile, oggetto di donazione, risp. abbia avuto da lui concesso un diritto reale sopra di esso, ha salvo il suo diritto di proprietà od altro diritto reale, in modo che gli eredi che agiscono in riduzione, altra via non hanno che di chiedere al donatario il pagamento del valore dell'immobile, oggetto della donazione, risp. la restituzione dello stesso come risulta aggravato, con rifusione di una somma corrispondente al valore del concesso diritto d'aggravio, ciò naturalmente soltanto fino alla concorrenza della quota indisponibile.

Se nel sistema di archiviazione il terzo non ha salvi la proprietà od altro diritto reale acquistati sull'immobile soggetto a riduzione, colui che chiede la riduzione deve però rivolgersi in primo luogo contro il donatario cioè tenersi indenne sugli eventuali beni propri di quest'ultimo (vedi l'art. 1096 Cod. Civ.).

37. L'art. 8 delle disposizioni generali della nuova legge tavolare, dispone che quando si tratti di azioni d'impugnativa, le quali a tenore della legge generale sui libri fondiari, non producono effetto in danno dei terzi di buona fede, il dante causa, che sarebbe tenuto alla restituzione della cosa, dovrà corrispondere il valore avuto riguardo al tempo della domanda, salvo, quanto ai frutti, le particolari disposizioni del Codice Civile.

Abbiamo visto più avanti in quali casi il Codice Civile fa salvi i diritti dei terzi, e quali casi in più valgono nel sistema tavolare; in tutti questi casi non essendo obbligato il terzo alla restituzione dell'immobile o di altro diritto reale, viene fatto obbligo a colui che ha alienato al terzo, di corrispondere al suo autore danneggiato dalla alienazione in luogo della restituzione, il valore dell'immobile.

Ciò vale naturalmente anche per il sistema di archiviazione nei casi in cui per quanto agli immobili ivi iscritti vengono salvaguardati i diritti dei terzi, mentre nei casi in cui il terzo non ha salvo il suo diritto, esso deve restituire l'immobile, nel qual caso non gli resta altro che di rivolgersi per la rifusione dei danni causatigli colla restituzione, al suo autore.

38. Veniamo ora all'art. 9 delle disposizioni generali che così suona: "Agli effetti dell'art.

1482 del Codice Civile i pesi che gravano la cosa alienata, se risultano iscritti nel libro fondiario, si considerano come dichiarati nel contratto a meno che non siasi espressamente dichiarato che la cosa è libera da oneri."

Questo articolo riproduce i par. 443, 928 e 1398 del cessato Codice Civile austriaco:

Par. 443. - Colla proprietà delle cose immobili si assumono anche i pesi ad essi inerenti, iscritti nei libri pubblici. Chi non esamina questi libri, è soggetto in tutti i casi alle conseguenze della sua negligenza. Altre pretensioni ed altri diritti che taluno ha contro il precedente proprietario non passano nel nuovo acquirente.

Par. 928. - Se i vizi di una cosa sieno evidenti, e se i pesi ad essa inerenti possono conoscersi dai pubblici libri, non vi ha luogo all'evizione, a meno che non siasi espressamente promesso che la cosa fosse senza difetti e senza pesi,(par. 443).

— Per debiti ed arretrati inerenti alla cosa si deve in ogni modo prestare l'evizione.

Par. 1398. - In quanto il cessionario ha potuto istruirsi col mezzo dei pubblici libri delle ipoteche, se il credito era esigibile, non gli è dovuta alcuna indennizzazione pel motivo di non essere lo stesso esigibile. In egual modo non è responsabile il cedente se al tempo della cessione il debito era esigibile e non può in seguito per caso fortuito o per colpa del cessionario ottenersene il pagamento.

E' una massima generale che i diritti ed aggravii reali nonché le ipoteche restano inerenti all'aggravato immobile, e che perciò l'acquirente del medesimo necessariamente deve stare a questi aggravii reali; s'intende che devono essere trascritti i pesi reali risp. iscritte le ipoteche per essere efficaci verso il terzo acquirente.

Se dunque questi pesi nel contratto siano stati dichiarati o no dall'alienante non importa agli effetti del passaggio degli aggravii reali, il quale necessariamente avviene con quello dell'aggravato immobile. Questa massima è comune alla cessata legge ed alla legge patria.

In genere l'acquirente si accolla espressamente nel contratto d'acquisto d'un'immobile i pesi ed ipoteche aggravanti il medesimo, ciò anche per detrarli dal prezzo d'acquisto. In mancanza di accolto espresso l'acquirente — non erede, bensì terzo, per quanta alle ipoteche aggravanti l'acquistato immobile certo risponde soltanto fino alla concorrenza del valore dell'aggravata fondo risp. col fondo stesso, cioè risponde soltanto "realmente" e non anche "personalmente"; in altre parole, egli è tenuto verso il creditore ipotecario non per vincolo personale, ma soltanto in quanta e subentrata all'originario debitore nel possesso dell'immobile.

Dato che i pesi aggravanti l'immobile. passano automaticamente allo stesso, l'acquirente certo ha l'interesse di conoscere precisamente i pesi eventualmente aggravanti l'acquistato fondo per il loro difetto dal prezzo di acquisto risp. per l'accollo di essi, in modo da non venir danneggiato se in seguito risultassero dei pesi non dichiarati nel contratto.

Il succitato articolo riguarda ora la garanzia dell'alienante verso l'acquirente riguardo ai pesi dichiarati o non dichiarati nel contratto.

Secondo l'art. 1481 il venditore è tenuto a garantire la cosa che ha venduta riguardo ai vizi o difetti occulti di essa. A questi vizi occulti non sono equiparati i pesi aggravanti la cosa, non dichiarati nel contratto (art. 1482).

Il venditore è tenuto per legge a questa garanzia, la quale viene meno soltanto se viene nel contratto espressamente esclusa dai contraenti (art. 1483).

Il venditore è dunque obbligato a dichiarare all'acquirente i pesi aggravanti il venduto immobile, all'atto di stipulazione del contratto; risponde perciò nei confronti di lui per i pesi esistenti ma non dichiarati.

Nella donazione, data il carattere gratuito, il donante non è tenuto a questa garanzia, salvo naturalmente il caso che questa venga espressamente prestata (art. 1077 Cod. Civ.).

Il citato articolo 9 deroga ora a queste disposizioni del Codice Civile, considerando i pesi risultanti dal libro fondiario non come vizi occulti, ma come vizi apparenti, data che nel sistema tavolare il rilievo degli oneri aggravanti un'immobile, perché iscritti nella stessa partita tavolare contenente l'immobile, è assai facile e sicuro.

Tocca perciò allo stesso acquirente, nel proprio interesse, di accertarsi mediante ispezione del libro fondiario sulla esistenza o no di oneri aggravanti l'immobile che intende acquistare e sulla qualità e quantità di questi oneri; l'alienante non è perciò obbligato di dichiarare nel contratto gli esistenti pesi risp. non deve rispondere nei confronti dell'acquirente per i pesi non dichiarati. Nel solo caso che il venditore. dichiari nel contratto espressamente di essere l'immobile libero da oneri iscritti, egli risponde nei confronti dell'acquirente, se contrariamente alla sua dichiarazione risultano iscritti dei pesi nel libro fondiario.

L'art. 9 vale naturalmente anche per le donazioni.

39. Questa deroga al Codice Civile, dell'art. 9 non può trovare applicazione al sistema di archiviazione, dato che i connessi paragrafi 928, 1398, e del par. 443 il comma "chi non esamina questi libri e soggetto in tutti i casi alla conseguenza della sua negligenza" vennero dichiarati inapplicabili al sistema di archiviazione, colla motivazione che il rilievo degli aggravati reali nel sistema di archiviazione è assai difficile ed anche malsicuro.

Nei contratti riguardanti immobili situati in comuni catastali con Libro di archiviazione il venditore è perciò obbligato di dichiarare i pesi ed oneri

aggravanti l'immobile, oggetto del contratto, rispondendo egli nei confronti dell'acquirente per i pesi non dichiarati.

Per il Libro di archiviazione valgono perciò interamente le disposizioni del Codice Civile circa l'obbligo del venditore di prestare evizione.

40. Gli articoli 10-12 e seguenti delle disposizioni generali della nuova legge tavolare non hanno connessione con disposizioni del cessato Codice austriaco.

Manca ancora l'istituto della prenotazione tavolare cioè dell'iscrizione tavolare condizionata d'un diritto reale, al quale accennano i par. 438, 439, 453 del cessato Codice austriaco.

Lo stesso istituto è regolato dalla stessa legge tavolare nei par. 35 al 51, riprodotti col necessario adattamento al Codice Civile patrio negli art. 35 al 51 della nuova legge tavolare.

Detti paragrafi 438, 439 e 453 vennero dichiarati inapplicabili al sistema di archiviazione, ove tecnicamente non è attuabile una prenotazione tavolare.

41. L'art. 10 delle disposizioni generali introduce la rinnovazione ipotecaria vigente nel sistema di trascrizione, anche al sistema tavolare, ove era sconosciuta dalla cessata legislazione.

La rinnovazione ipotecaria con tanta più ragione certo deve aver luogo nel sistema di archiviazione per il quale esisteva una apposita legge speciale riguardante le rinnovazioni del 1870.

Di queste norme sulla rinnovazione verrà ancora trattato più tardi.

42. L'art. 11 dispone che "ove il presente decreto non disponga diversamente, coloro che, in virtù delle disposizioni del Codice Civile, della legge sulle tasse ipotecarie e di ogni altra legge sono obbligati a curare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni nei registri ipotecari, sono obbligati a curare le corrispondenti iscrizioni nel libro fondiario, in quanta ammessa dal presente decreto;

"e che" sono inoltre obbligati:

- a) il curatore dell'eredità giacente a far annotare, senza ritardo nel libro fondiario dove sono iscritti gli immobili ereditari, il provvedimento col quale è stato nominato. Tale obbligo spetta anche agli amministratori indicati nell'art. 861 del Codice Civile;
- b) il tutore d'un'interdetto, il curatore di un inabilitato e l'amministratore provvisorio alle persone di cui è chiesta l'interdizione o di cui viene ordinata l'ammissione in un manicomio, a fare annotare senza ritardo, nel libro fondiario dove sono iscritti gli immobili delle persone sopraindicate, le sentenze di interdizione e di inabilitazione o il provvedimento dell'amministratore provvisorio;
- c) il curatore del fallimento ed il commissario di in concordato preventivo, quando nel patrimonio del fallito o del concordatario vi sieno beni immobili, a fare annotare, senza ritardo nel libro fondiario dove sono iscritti i beni, la sentenza dichiarativa del fallimento o la pendenza della procedura di concordato preventivo;

"inoltre che" in caso di inosservanza di tali obblighi le persone indicate nelle lettere a), b) e c) di questo articolo sono responsabili dei danni";

infine che "nei territori annessi non si applicano le disposizioni dell'art. 955 del Codice Civile per quanto concerne l'obbligo della trascrizione della dichiarazione di accettazione col beneficio dell'inventario".

Quali persone sieno obbligate secondo il Codice Civile od altra legge, a curare le iscrizioni tavolari e nel sistema di archiviazione le correlative archiviazioni, ciò vedremo ancor più tardi.

Per quanto alle annotazioni tavolari dei fatti d'incapacità da farsi dal curatore dell'eredità giacente, dal tutore d'un interdetto, dal curatore d'un inabilitato, dal curatore fallimentare, dal commissario d'un concordato preventivo, queste annotazioni tavolari sono prescritte non tanto nell'interesse dell'incapaci i quali sono già protetti in quanto la legge prevede a loro favore l'invalidità degli atti da loro compiuti, quanto nell'interesse "dei terzi" per metterli in guardia, ed in specie per rendere evidenti tali fatti d'incapacità agli effetti del controllo preventivo sulla capacità delle parti, da farsi dal giudice tavolare nell'esame delle domande presentate per l'iscrizione tavolare (vedi art. 94 legge tavolare).

43. Di queste annotazioni tavolari non esistono correlative trascrizioni nel sistema di trascrizione.

Queste annotazioni sono soggette alla tassa ipotecaria fissa da pagarsi prima dell'effettiva iscrizione nelle partite tavolari.

Dette annotazioni di fatti d'incapacità non avrebbero scopo nel sistema di archiviazione, perché ivi l'annotazione fatta in forma di archiviazione della sentenza, non ha l'occorrenza connessione colla archiviazione del titolo d'acquisto o dei diversi titoli d'acquisto del titolare, in seguito diventato incapace in modo da rendere sufficientemente ed efficacemente evidenti tali fatti ai terzi.

Per quanto poi al giudice tavolare che nell'esame d'una domanda di archiviazione deve accertare anche la capacità delle parti, egli dovrà limitarsi a quello dei prodotti atti per desumere gli elementi per tale accertamento, perché non essendo obbligatorio l'accertamento del predecessore tavolare: del trasferente d'un diritto reale sulla scorta dei documenti depositati nel libro di archiviazione, tanto meno può essere obbligatorio l'accertamento di fatti d'incapacità riguardanti il medesimo, che del resto difficilmente sarebbero rilevabili.

Non avendo poi il sistema di archiviazione la pubblica fede del libro fondiario riguardo ai terzi, certo non si rendono neanche necessarie le summenzionate annotazioni tavolari.

44. Il titolo II poi, comprendente gli art. 13 al 23 delle disposizioni generali della nuova legge tavolare, contiene le disposizioni riguardanti il rilascio del certificato di eredità e di legato, che valgono interamente anche per gli immobili e diritti reali soggetti al sistema di archiviazione.



## SEZIONE III.

ESAME DELLE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE PATRIO, ESPRESSAMENTE  
DICHIARATE INCOMPATIBILI COL SISTEMATAVOLARE.

45. Veniamo ora all'art. 12 delle disposizioni generali, che così suona: "Le norme del Codice Civile e delle altre leggi, che non sono compatibili con le norme del presente decreto, non sono applicabili nei territori indicati all'art. 1. In particolare non sono applicabili le disposizioni degli articoli 1062, 1125, 1448, 1550 del Codice Civile ed altra relativa all'acquisto per semplice consenso della proprietà o altri diritti reali su beni immobili, nonché i titoli XXII e XXV del libro III e gli art. 1985, 1987, 2000, 2005 a 2009, 2033, 2036 a 2039, 2060 e 2137 dello stesso Codice.

Resta ferma però la disposizione dell'art. 1125 del Codice Civile sul passaggio dei rischi.

Tutti i richiami delle leggi estese ai territori indicati nell'art. 1 a trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nei registri ipotecari si intendono riferiti alle corrispondenti intavolazioni prenotazioni o annotazioni previste dalla legge generale sui libri fondiari mantenuta in vigore coll'art. 1 del presente decreto.

La portata della frase del primo comma "in particolare non sono applicabili nei territori annessi le disposizioni degli art. 1062, 1125, 1448, 1550 del C. C. ed ogni altra relativa all'acquisto per semplice consenso della proprietà o altri diritti reali su beni immobili" venne già interpretata più avanti in occasione del commento dell'art. 2, disp. gen., ave e spiegato anche in che estensione questa norma possa trovare applicazione per il sistema di archiviazione.

Poi i titoli XXII e XXV del libro III del Codice Civile, di cui il primo comprende gli art. 1932 al 1947, e tratta della trascrizione negli appositi registri delle Conservatorie delle Ipoteche, degli atti costitutivi, traslativi, modificativi e estintivi di diritti reali immobiliari, ed il secondo comprende gli art. 2066 al 2075, riguardanti la pubblicità dei registri e la responsabilità dei Conservatori, certo non possono trovare applicazione ai differenti sistemi di pubblicità delle nuove provincie cioè agli immobili ivi situati, soggetti al sistema tavolare o al sistema di archiviazione.

Gli altri articoli 1985 ecc. sono dichiarati inapplicabili perché trasfusi in diverse disposizioni della legge tavolare:

L'art. 1985 C. C. che riguarda l'iscrizione d'ufficio d'ipoteca legale spettante all'alienante in forza dell'art. 1969, no. 1, e sostituito dall'art. 97bis legge tavolare.

L'art. 1987 C. C. che riguarda le pratiche da farsi per conseguire l'iscrizione d'ipoteca nell'Ufficio delle Ipoteche, è sostituito dagli art. 83 e segg. legge tavolare.

L'art. 2000 C. C. che riguarda le spese di iscrizione e rinnovazione ipotecaria, è sostituito dall'art. 34bis, 2. comma, legge tavolare.

Gli art. 2005-2006 C. C. che riguardano il procedimento formale per le rinnovazioni ipotecarie, sono sostituiti dagli art. 26, 3. comma, e 75 e segg. legge tavolare.

Gli art. 2007-2009 C. C. che trattano dell'ordine fra le ipoteche, sono sostituiti dall'art. 29 della legge tavolare.

Gli art. 2033, 1.comma, e 2036-2039 C. C. che riguardano il procedimento per la cancellazione delle iscrizioni presso gli Uffici delle Ipoteche, sono sostituiti dagli art. 26, 27, 31 e segg., 93, 101, 126 e segg. legge tavolare.

L'art. 2060 C. C. che tratta della separazione del patrimonio del defunto da quello dell'erede riguardo agli immobili è sostituito dall'art. 52bis legge tavolare.

Detti sostituiti articoli della legge tavolare valgono anche per il sistema di archiviazione.

Infine l'art. 2137 che prevede l'usucapione decennale, deve essere ritenuto inapplicabile, come già detto più avanti, soltanto nel libro fondiario, in quanto è incompatibile coll'usucapione tavolare a favore dei terzi, contemplata dagli art. 63 e segg. legge tavolare; mentre deve trovar applicazione nel sistema di archiviazione in confronto dei terzi.

Il capoverso dell'art. 12 disp. gen. che dichiara applicabile anche al sistema tavolare l'art. 1125 Cod. Civ. che pone a carico dell'acquirente il rischio e pericolo di un'alienato immobile già "prima" della consegna e perché dell'intavolazione del contratto, certo a maggior ragione deve valere anche per il sistema di archiviazione.

Infine l'ultimo comma dell'art. 12 deve valere anche per il sistema di archiviazione, sostituite le parole "intavolazioni, prenotazioni, annotazioni" colla parola "archiviazioni" che sono l'unica forma di iscrizione nel Libro di archiviazione.

#### SEZIONE IV.

ESAME DELLE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE PATRIO, INCOMPATIBILI COL SISTEMA TAVOLARE, SENZA ESSERE ESPRESSAMENTE DICHIARATE TALI, CON RIGUARDO ALLA LORO INCOMPATIBILITA' ANCHE COL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE.

46. Vediamo ora quali disposizioni del Codice Civile non espressamente dichiarate inapplicabili nelle nuove province, possono considerarsi più o meno incompatibili coi principi del sistema tavolare risp. del sistema di archiviazione:

L'art. 1979 Cod. Civ. che prescrive che nell'atto costitutivo d'ipoteca l'immobile da sottoporvisi debba venir designato colla indicazione della sua natura, del Comune in cui si trova, del numero del catasto e di tre almeno dei suoi confini.

Per il sistema tavolare deve in proposito valere l'art. 85 della legge tavolare, che prescrive l'indicazione della partita tavolare in cui è iscritto l'ipotecoato

stabile, e delle singole particelle edificiali o fondiarie, mentre per l'archiviazione sono da indicarsi il documento, i numeri di particella dei singoli stabili con designazione del comune catastale in cui sono situati.

L'art. 1981 Cod. Civ. in quanto parla di iscrizione d'ipoteca che nel libro fondiario viene fatta nella forma dell'intavolazione e nel sistema di archiviazione nella forma, dell'archiviazione del documento costitutivo d'ipoteca.

L'art. 1988 Cod. Civ. che contiene norme circa la evasione della domanda d'iscrizione d'ipoteca, che è diversa nel sistema tavolare ed in quello di archiviazione.

L'art. 1989 Cod. Civ. in quanto permette di fare richiamo ad atti depositati in un pubblico Archivio o presso un Notaio, è sostituito dall'art. 87 della legge tavolare che vale anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 1991 Cod. Civ. che riguarda l'iscrizione d'ipoteca prima del pagamento delle tasse di registro sul relativo atto, è sostituito dall'art. 91 della nuova legge tavolare valente anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 1992 Cod. Civ. che riguarda la determinazione della somma di denaro per l'iscrizione d'ipoteca, è sostituito dall'art. 14 della legge tavolare valente anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 1994 Cod. Civ. in quanto parla di "annotazione" a margine di una iscrizione ipotecaria, della cessione, della surroga nell'ipoteca, del diritto di suppegno, poiché nel Libro fondiario viene eseguita "l'intavolazione del trasferimento dell'ipoteca" in base alla cessione o surroga, risp. l'intavolazione del diritto di suppegno, e nel sistema di archiviazione la semplice archiviazione del rispettivo documento.

L'art. 1996, ult. cpv., Cod. Civ. che tratta delle iscrizioni ipotecarie da prendersi anche contro gli eredi o altri aventi causa dal debitore, se gli stabili ipotecati appaiono ad essi passati da tre mesi nei registri censuari, non può trovare applicazione nel sistema tavolare ove tanto le iscrizioni quanta le rinnovazioni non possono chiedersi che contro il predecessore tavolare; esso articolo non trova applicazione neanche nel sistema di archiviazione, anche per il motivo che il Catasto nelle nuove provincie non è tenuto nell'identico modo come nelle vecchie provincie.

L'art. 1997 Cod. Civ. è sostituito dall'art. 14 della legge tavolare, che vale anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 1998 Cod. Civ. nella sua ipotesi difficilmente potrà verificarsi nel sistema tavolare ed in quello di archiviazione dato l'esame preventivo della domanda da parte del giudice tavolare. Il capoverso di detto articolo poi è sostituito dagli art. 102 e 104 della legge tavolare, che valgono anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 2004 Cod. Civ. che esime da rinnovazione le ipoteche dotali, non è

applicabile, stando alla opinione espressa al no. 382.

L'art. 2011 Cod. Civ. trattante della surroga ipotecaria del creditore perdente, in quanto riguarda la forma d'iscrizione della surroga, è sostituito dall'art. 15, ult. comma, della nuova legge tavolare, mentre nel Libro di archiviazione si fa l'archiviazione della sentenza.

L'art. 2015 Cod. Civ. resta modificato dalle disposizioni dell'art. 20 lettera e), e art. 60 della legge tavolare che valgono anche per il sistema di archiviazione.

L'art. 2017 Cod. Civ. che fa rivivere in caso di rilascio dello stabile ipotecato fatto dal terzo possessore risp. di vendita all'incanto contro di lui seguita, i diritti reali per lui gravanti sullo stabile medesimo, può trovare applicazione nel sistema di archiviazione, non però in quello tavolare, perché in quest'ultimo se tali diritti sono ancor iscritti, non si sono ancora estinti, mentre se sono stati cancellati, non possono senz'altro rivivere, ma devono venir iscritti di nuovo.

Gli art. 2026-2028 Cod. Civ. riguardanti la riduzione delle ipoteche sono integrati dall'ultimo capoverso dell'art. 14 della legge tavolare, che vale anche per il Libro di archiviazione.

L'art. 2029 Cod. Civ. riguardante i casi d'estinzione d'ipoteca, trova applicazione anche nel sistema tavolare. Tuttavia per quanto si attiene ai casi d'estinzione previsti dai numeri 1, 3, 4, 5 occorre nel libro fondiario la formale cancellazione dell'estinta ipoteca per una più precisa evidenza delle iscrizioni.

Viceversa l'estinzione dell'ipoteca per causa dello spirare del termine a cui fu limitata (no. 5) avviene anche senza la formale cancellazione dell'iscritta ipoteca, sempre che tale limitazione risulti dalla stessa iscrizione ipotecaria e sia così nota ai terzi.

Per il sistema di archiviazione l'art. 2029 trova applicazione senza riserve, non essendovi obbligatoria una cancellazione formale.

## SEZIONE V.

### ESAME DELLE DISPOSIZIONI DELLA NUOVA LEGGE TAVOLARE NON APPLICABILI AL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE.

47. Avendo finora esposto come funzioni il Libro di archiviazione, da quali principi informativi di pubblicità esso sia retto in divergenza dal sistema tavolare (disposizioni generali alla legge tavolare), e quali articoli del Codice Civile in tutto od in parte non trovino applicazione al sistema di archiviazione, vediamo ora quali articoli della Legge tavolare stessa non possono trovare applicazione al sistema di archiviazione.

Si premette innanzitutto che quegli istituti giuridici, che vennero sopresi nella

nuova legge tavolare, perché incompatibili col sistema ipotecario patrio, non ebbero mai applicazione nel sistema di archiviazione, come l'istituto dell'annotazione dell'ordine di grado per l'assunzione di un debito, per la cessione di un credito ipotecario o per la vendita d'un immobile (art. 53 al 58).

L'annotazione della lite per prescrizione od usucapione di un diritto, già normeggiata dagli art. 69 al 71 ormai abrogati, è ora compresa fra le annotazioni previste dall'art. 20 lettera g), che sono le annotazioni della domanda giudiziale per ottenere il riconoscimento o l'estinzione d'un diritto reale in base ad usucapione o prescrizione (art. 5 disp. gen.), annotazioni che non trovano però applicazione al sistema di archiviazione.

Infine l'istituto dell'ammortizzazione dei vecchi crediti ipotecari (art. 118 al 121), è ormai sostituito dalle rinnovazioni ipotecarie.

Della legge tavolare sono incompatibili col sistema di archiviazione e perciò inapplicabili allo stesso, i seguenti articoli:

Gli art. 1—6 che prevedono il Libro maestro, le partite tavolari, i corpi tavolari, non esistenti nel sistema di archiviazione.

L'art. 8 in quanto parla di intavolazioni, prenotazioni ed annotazioni, esistendo nel sistema di archiviazione soltanto una forma d'iscrizione cioè l'archiviazione.

L'art. 10 in quanto prevedendo l'iscrizione del diritto di proprietà di piani, alloggi o altri locali d'un edificio, parla di apertura per ogni piano ecc. di un separato foglio di proprietà e foglio degli aggravii, poiché non esiste un tale foglio nel sistema di archiviazione.

L'art. 13, 1. comma, in quanto dispone che l'ipoteca deve iscriversi su di un intero corpo tavolare, e non sulle singole parti di esso, non esistendo corpi tavolari nel Libro di archiviazione. In quest'ultimo l'ipoteca può iscriversi su ogni singola particella, o quota ideale di questa risp. quota materiale se trattasi di fabbricato diviso materialmente.

L'art. 19 che prevede quali contratti possono formare oggetto d'annotazione tavolare, in quanto parla di annotazione, dovendosi nel sistema di archiviazione fare l'archiviazione di tali contratti. Il diritto di riscatto previsto sub lettera e) di esso articolo non può formare oggetto di separata domanda di archiviazione, essendo la riserva di riscatto necessariamente contenuta nella stessa compravendita da archiviarsi.

E' da ritenersi però che nella stessa domanda per archiviazione della compravendita debba farsi l'espressa menzione che l'archiviazione venga chiesta per l'acquisto del diritto di proprietà da parte del compratore, condizionato però dal diritto di riscatto del venditore, da esercitarsi entro 5 anni; ciò in analogia della menzione del diritto di riscatto da farsi nella nota di trascrizione di proprietà.

L'art. 20 in quanto prevede come oggetto di annotazione i fatti giuridici indicati sub lettera a), ad eccezione dell'annotazione della revoca del certificato d'eredità o di legato, dato che l'annotazione di tali fatti cioè l'archiviazione degli atti dai quali questi risultano, difficilmente potrebbe raggiungere il suo scopo, mancando nel sistema di

archiviazione l'evidenza tavolare.

Per quanta però al decreto d'eredità risp. di legato, dovendosene fare l'archiviazione, è obbligatoria anche l'archiviazione del decreto di revoca, in considerazione dei suoi importanti effetti in confronti dei terzi.

L'archiviazione di revoca, non potrebbe però raggiungere il suo scopo di risultare sufficientemente evidente ai terzi, se nell'archiviare il decreto di revoca cioè nel fame l'effettiva iscrizione nella raccolta, non si facesse richiamo ad essa sul già archiviato decreto di eredità, il quale richiamo è opportuno venga fatto al margine destro della prima facciata della archiviata pratica, con inchiostro rosso.

L'annotazione poi sub lettera b) della simultaneità d'ipoteca risp. dell'escorporazione certo non avrebbe scopo nel diverso ordinamento tecnico del Libro di archiviazione.

Delle annotazioni previste dalle lettere e), f) dell'art. 20, eccettuata la compresavi annotazione di impugnazione per cancellazione, di cui all'art. 61 l. t., che non ha scopo nel sistema di archiviazione, si fanno le archiviazioni delle rispettive domande.

Anche in questi casi queste archiviazioni devono venir collegate colle domande di archiviazione dei rispettivi diritti reali cioè dei documenti costituiti di essi ai quali si riferiscono le suddette annotazioni, per gli importanti effetti in confronto dei terzi.

Il cancelliere tavolare nell'archiviare una domanda di archiviazione corrispondente ad annotazione tavolare, menzionerà perciò tale domanda cogli estremi dell'archiviazione, sulla già archiviata domanda che riguarda il diritto reale al quale si riferisce l'annotazione. Una domanda di archiviazione corrispondente a domanda per annotazione tavolare, se non richiamata a margine della già archiviata domanda avente per oggetto il diritto reale al quale deve riferirsi l'annotazione stessa, certo avrebbe poco scopo nel sistema di archiviazione, ove la evidenza è minima, tanto che potrebbe facilmente sfuggire ai terzi ispezionanti una tale annotazione.

Tale richiamo è obbligatorio persino nel più evoluto sistema di trascrizione, disponendo l'art. 1933 Cod. Civ. nel 3 che le trascrizioni delle domande di revocazione, di rescissione e di risoluzione indicati negli art. 1080, 1088, 1235, 1308, 1511, 1553 e 1783 devono venir annotate in margine della trascrizione dell'atto di alienazione.

Nel sistema di archiviazione s'impone dunque la necessità di detto richiamo per tutte le annotazioni ivi ammissibili come archiviazioni, per raggiungere lo scopo che si prefigge l'annotazione.

L'annotazione di cui alla lettera g) dell'art. 20 non è applicabile al sistema di archiviazione.

L'art. 20 per quanto alla lettera h) può trovare applicazione al sistema di archiviazione soltanto per quanto riguarda l'annotazione di elezione o variazione di domicilio risp. l'annotazione dell'accettazione o della notifica di cessione, surroga, suppegno. L'archiviazione, in annotazione, dei rispettivi atti dovrà però venir collegata

reciprocamente coll'archiviazione a cui si riferisce.

L'art. 21 che dispone che le iscrizioni possono eseguirsi soltanto in confronto del predecessore, tavolare, non è applicabile al sistema di archiviazione; in quest'ultimo possono perciò esistere anche delle lacune nella serie delle archiviazioni delle trasmissioni d'un diritto reale.

L'art. 22 che dispone che se un diritto reale è stato successivamente trasferito a più persone senza le corrispondenti iscrizioni, l'ultimo acquirente può chiedere l'iscrizione del diritto direttamente al suo nome, purché provi la serie continua dei titoli di trapasso giungenti fino a lui, non è applicabile al sistema di archiviazione per quanto si riferisce alla produzione dei titoli anteriori, essendo questa non richiesta nel Libro di archiviazione.

Gli art. 35-51 trattanti della prenotazione tavolare sono inapplicabili al sistema di archiviazione che nel suo ordinamento non si presta tecnicamente per le prenotazioni.

L'art. 61 che prevede l'annotazione di impugnazione, in via contenziosa, di intavolazione da parte di chi con questa ultima si ritiene lesa materialmente nel suo diritto, non è applicabile al sistema di archiviazione, ove non verrebbe raggiunto lo scopo che ha tale annotazione nel libro fondiario.

Gli art. 63-68 che prevedono il termine entro il quale deve nei confronti dei terzi farsi la predetta annotazione, ed il termine entro il quale deve promuoversi l'azione di impugnazione o di cancellazione, non trovano applicazione al sistema di archiviazione ove non esiste l'usucapione tavolare a favore dei terzi, cosicché in esso è ammissibile impugnazione per trent'anni, anche in confronto dei terzi.

L'art. 78 viene meno per il Libro di archiviazione ove non è obbligatoria l'iscrizione del predecessore tavolare.

L'art. 85 è applicabile in quanto al luogo delle partite tavolari sono da indicarsi i numeri di particella, ed il comune catastale per i singoli stabili.

Nell'art. 86 le parole "in più partite tavolari" vengono sostituite colle parole "su più particelle".

L'art. 88 per quanto all'annotazione della domanda fino alla presentazione dell'originale, non trova applicazione al sistema di archiviazione; tale annotazione tavolare vi può essere surrogata soltanto colla menzione da farsi, al rispettivo numero di registrazione nel giornale d'archiviazione, che l'effettivo deposito della domanda nella raccolta resti sospeso fino alla produzione dell'originale, da farsi entro l'assegnato termine.

Per l'art. 89 per quanto all'annotazione della domanda fino alla presentazione della traduzione, vale analogamente lo stesso.

L'art. 95, penult. cpv., che parla di accoglimento "parziale" d'una domanda, non è

applicabile, non essendo tecnicamente possibile un accoglimento parziale nel Libro di archiviazione, ove vien fatto oppur no il deposito del documento nella raccolta.

L'art. 96 non e applicabile in quanto parla di prenotazione la quale non e possibile nel sistema di archiviazione.

L'art. 98 non è applicabile in quanto parla di partite tavolari che vengono sostituite colle parole "i diversi stabili cioè particelle", mentre in luogo della iscrizione del diritto giusta la lettera e) si fa il deposito del documento nel Libro di archiviazione.

L'art. 99 che dispone che il rigetto d'una domanda d'intavolazione o prenotazione (anche di rinnovazione) deve annotarsi d'ufficio nel libro fondiario, per la conservazione del grado della respinta domanda, va applicato nel sistema di archiviazione nel senso che ivi tale annotazione viene surrogata dalla menzione da farsi del rigetto al rispettivo numero di registrazione nel giornale di archiviazione.

Il comma b) del capoverso dell'art. 99 non è applicabile al sistema di archiviazione ove non viene controllato il predecessore tavolare.

L'art. 100 non è applicabile al Libro di archiviazione ove in caso di archiviazione riguardante immobili situati in più mandamenti, aventi ciascuno un'Ufficio di archiviazione, non resta altra via che di fare più (distinte) domande di archiviazione.

Gli art. 106-116 che trattano delle ipoteche simultanee non sono applicabili al sistema di archiviazione, ave non esistono dei carpi tavolari e di conseguenza neanche le partite principali e le partite accessorie.

L'art. 129 che prevede l'annotazione tavolare del reclamo contra un decreto d'intavolazione o prenotazione (di rinnovazione) e applicabile al sistema di archiviazione, sostituendo però alle parole "intavolazione" o "prenotazione" quella di "archiviazione". L'annotazione del reclamo deve operarsi mediante archiviazione di una copia del reclamo che, una volta effettuata, deve venir collegata coll'archiviazione impugnata per mezzo del reclamo, con reciproco richiamo, in margine della prima facciata.

Questa archiviazione di copia del reclamo rendesi necessaria data che l'archiviata domanda ed il documento, contra la cui archiviazione viene interposto il reclamo, devono. venir prelevate dalla raccolta per essere unite al reclamo da tra smettere all'autorità superiore. Mancando l'archiviazione del reclamo non resterebbe più nulla nella raccolta dei documenti per l'evidenza tanto della operata archiviazione contra la quale viene reclamato, quanta dell'interposto reclamo. E ciò sia nell'interesse dei terzi ispezionanti che in quello del cancelliere che debba rilasciare il certificato ipotecario. Altro scopo che quello di questa evidenza non può avere l'archiviazione del reclamo nel sistema di archiviazione ove non è concepibile l'annotazione per la tutela dei terzi che ivi non è attuabile Rigettato il reclamo cioè confermata l'archiviazione accordata dall'Ufficio tavolare, verrà nella raccolta dei



documenti riposta la domanda di archiviazione coll'annesso documento e cioè sotto i fogli di archiviazione da cui fu prelevata, ed inoltre verrà archiviata col corrente numero del giornale la decisione del, rigetto la quale è da collegarsi colla archiviazione del reclamo, con reciproco richiamo.

Di ciò è da notificarsi la parte con copia della decisione di rigetto.

L'art. 131 che dispone che in caso di reiezione d'un reclamo contro un decreto di rigetto d'una domanda tavolare, il giudice tavolare deve cancellare d'ufficio l'annotazione del decreto medesimo cioè l'annotazione del rigetto e notificare la cancellazione agli interessati, non trova applicazione al Libro di archiviazione, non essendovi possibile una tale cancellazione.

Se una domanda di archiviazione è stata respinta, tale rigetto può farsi risultare soltanto con relativa menzione sotto il numero di registrazione della domanda nel giornale di archiviazione; perciò anche il rigetto dello stesso viene fatto risultare soltanto con relativa menzione sotto il detto numero di registrazione; questa evidenza serve per il rilascio di certificato ipotecario.

L'art. 132 che dispone, per il caso di accoglimento da parte del Tribunale, d'una domanda d'intavolazione o prenotazione, respinta dal giudice, l'iscrizione d'ufficio nel libro fondiario, da eseguirsi coll' "originario grado" della presentazione della domanda, è applicabile al sistema di archiviazione nel senso che ivi la domanda d'archiviazione (per intavolazione o rinnovazione) "sospesa" nella definitiva archiviazione (cioè inserzione nella raccolta) per essere stata respinta, se in seguito all'interposto reclamo contra l'avvenuto rigetto, viene accolta, deve venir archiviata, appena che la decisione che la accoglie, sia passata in giudicato. Più propriamente essa dev'essere archiviata insieme con la detta decisione e coll'allegato documento, sotto l'originario numero di registrazione assegnato nel giornale di archiviazione cioè sotto il grado o "Presentato» dell'originaria respinta domanda con apposizione dei numeri di archiviazione correnti al giorno in cui viene fatta l'inserzione nella raccolta, segnando i numeri di archiviazione (impaginazione) dati presso l'originaria registrazione nel giornale (vedi al no. 127, fine).

L'art. 133, 1. comma, che dispone, per il caso di revoca da parte del Tribunale, di una cancellazione ordinata dal giudice in accoglimento del reclamo, il ripristino della cancellata intavolazione o prenotazione, trova applicazione nel Libro di archiviazione nel senso che in luogo del ripristino della cancellata iscrizione, viene archiviata col corrente numero di giornale, la decisione di revoca, appena che sia passata in giudicato. Essa è da collegarsi coll'archiviazione del reclamo, con reciproco richiamo – mentre alla parte viene notificata copia della decisione con contemporanea restituzione del relativo archiviato documento di cancellazione e relativa domanda.

L'art. 133, capoverso, che dispone, per il caso di negazione da parte del

Tribunale, d'una intavolazione o prenotazione, ordinata dal giudice in accoglimento del reclamo, l'annotazione d'ufficio della decisione, appena che questa sia passata in giudicato, trova applicazione nel Libro di archiviazione nel senso che per il caso che il Tribunale neghi una archiviazione di intavolazione accordata dal giudice tavolo, deve venir archiviata, con corrente numero di giornale, la decisione, appena che sia passata in giudicato: Questa e da collegarsi colla archiviazione del reclamo, con reciproco richiamo, mentre alla parte viene notificata copia della decisione, con contemporanea restituzione dell'archiviato documento d'intavolazione e relativa domanda.

L'art. 136 non trova applicazione al sistema di archiviazione che non conosce l'annotazione dell'origine di rango.

L'art. 137 contenente una norma transitoria per la città di Fiume, non ha attinenza col sistema di archiviazione.

## SEZIONE VI.

### IL CERTIFICATO IPOTECARIO NEL SISTEMA DI ARCHIVIAZIONE.

**48.** Per aver completa l'esposizione del sistema di archiviazione e delle norme che la regolano, vogliamo qui esporre ancora le disposizioni che esistono per i certificati ipotecari.

Il certificato ipotecario è stato definito "un elenco rilasciato dallo Ufficio di archiviazione, che contiene tutti gli atti depositati nel Libro di archiviazione, che sono registrati negli indici al nome del proprietario d'un determinato stabile ossia dei suoi danti causa".

Un certificato ipotecario può venir richiesto tanto dal proprietario del rispettivo stabile quanta da chiunque possa dimostrare un legittimo interesse. Nella richiesta verbale devono venir indicati il rispettivo stabile, il nome dell'attuale proprietario e possibilmente la data ed il foglio del suo atto di acquisto.

Il cancelliere dell'Ufficio di archiviazione dovrà rilevare sulla scorta degli indici i nomi di coloro che sullo stabile abbiano archiviato dei diritti o vi siano aggravati, riportando in ordine cronologico tutti i documenti intestati al nome di costoro, in base ai quali risulta dichiarato costituito, modificato, trasferito od estinto un diritto reale, con indicazione dei nomi di coloro che risultano aver un diritto od essere obbligati, dell'oggetto e della data dell'atto nonché della data e del foglio di archiviazione.

Nel caso che l'aggravio o lo sgravio riguardi soltanto qualcuno degli stabili su cui viene rilasciato il certificato, deve esservi fatta menzione di tale circostanza.

Il cancelliere dell'Ufficio di archiviazione non deve esprimere nel certificato la sua opinione personale circa l'esistenza legale o no di un rapporto giuridico.

Nel caso perciò che sia stato archiviato un documento di debito con costituzione d'ipoteca e successivamente sia stata archiviata una quietanza di cancellazione riguardante il medesimo debito, il cancelliere non può omettere nel certificato tale posta di debito, passandola come estinta, ma deve riportarvi tanto il documento di costituzione d'ipoteca quanto il documento di quietanza, affinché ognuno che vi abbia interesse possa essere messo nella condizione di poter consultare i due documenti e controllarli nella loro sussistenza legale.

Lo stesso è da osservarsi per quanta si riferisce ai contratti di compravendita, di permuta, di cessione od altri documenti in base ai quali un bene immobile ossia un credito ipotecario viene ritrasferito all'alienante. Per quanto riguarda i crediti bisogna spinger la ricerca fino allo stesso documento costitutivo dell'ipoteca; il cancelliere poi deve tener presente che non avvenga una costituzione d'ipoteca col semplice accollo di crediti non assicurati, come ciò non è raro nei contratti di compravendita e nelle divisioni ereditarie, dovendo una tale costituzione d'ipoteca essere fatta espressamente.

Nel caso che il cancelliere dell'Ufficio di archiviazione sia in dubbio sulla natura e la portata di un atto, egli deve chiederne istruzione al giudice tavolare.

Nel certificato ipotecario devono venir riportati anche i diritti di servitù prediali e personali, le rendite e gli oneri reali che risultino da archiviazione.,

Il certificato ipotecario deve infine contenere l'attestazione che in base ai rilievi fatti sulla scorta degli indici non vennero riscontrati nel Libro di archiviazione altri atti registrati al nome del proprietario d'un determinato stabile ossia dei suoi danti causa, e riguardanti questo stabile.

Non è ammessa la clausola "senza garanzia del Giudizio".

Il certificato in fine deve venir firmato dal giudice tavolare e munito del sigillo dell'Ufficio (vedi al no. 130, 500, 517 e 520).