

Corte di cassazione civile, sez. II, sent., 18 agosto 1990 n. 8403

Trascrizione – Doppia alienazione di immobile – Secondo vendita trascritta per prima – Responsabilità contrattuale del venditore – Presunzione di colpa

Chi alieni ad un terzo, che trascriva per primo il proprio atto d'acquisto, un bene immobile, oggetto di una precedente alienazione, viene meno ad un obbligo contrattualmente assunto nei confronti del primo acquirente e, pertanto, incorre in responsabilità contrattuale con connessa presunzione di colpa. (1)

Riferimenti normativi:

Art. 1218 C.C. Art. 2644 C.C.

Trascrizione — Doppia alienazione di immobile — Seconda vendita trascritta per prima — Responsabilità del secondo acquirente primo trascrivente — Elemento psicologico — Onere della prova

Nell'ipotesi di doppia alienazione di un immobile, poiché la responsabilità del secondo acquirente, che trova fondamento in una dolosa preordinazione volta a frodare il primo acquirente, o almeno nella consapevolezza di una precedente vendita e nella previsione di una trascrizione anteriore, e quindi nella compartecipazione all'inadempimento dell'alienante per l'apporto dato nel privare di effetti il primo acquisto, ha natura extracontrattuale, l'onere della prova, relativamente all'elemento psicologico dell'illecito, incombe sul primo acquirente danneggiato. (2)

Riferimenti normativi:

Art. 2043, 2644, 2697 C.C.

Note di Roberto Caso

(1-2) La prima massima è conforme ai precedenti (nel senso della responsabilità ex contractu dell'alienante nell'ipotesi di doppia vendita immobiliare, tra le pronunzie più recenti, Cass. 21 marzo 1989, n. 1403, Foro it., 1990, I, 222, con commento di F. Cosentino, L'«inadempimento efficiente» nuovamente al vaglio della Cassazione, il quale segnala le diverse posizioni e i dissensi dottrinali a riguardo; Cass. 15 giugno 1988, n. 4090, id., 1989, I, 1568, con nota di A. Casadonte). Si deve riconoscere che l'occasione non era propizia per approfondimenti e, tantomeno, per ripensamenti intorno alla vexata quaestio della responsabilità del secondo acquirente/primo trascrivente. Se non mi inganno, comunque, la seconda massima sembra tradire un certo imbarazzo quanto all'elemento psicologico richiesto per integrare il fatto illecito di colui il quale, secondo in ordine negoziale, risulti primo sul piano pubblicitario. La seconda sezione, infatti, nel richiamare un congruo numero di sentenze orientate nel senso di richiedere la dolosa preordinazione del primo trascrivente volta a frodare le ragioni del precedente acquirente (Cass. 1° giugno 1976, n. 1983, id., 1977, I, 484; 17 febbraio 1976, n. 526, id., Rep. 1976, voce Responsabilità civile, n. 151; 27 aprile 1960, n. 942, id., 1961, I, 105; 31 luglio 1951, n. 2294, id., Rep. 1951, voce Locazione, n. 161; alle quali adde nel medesimo senso, ai fini dell'esperimento della revocatoria, Cass. 9 febbraio 1982, n. 759, id., Rep. 1982, voce Revocatoria (azione), n. 6), ha cura di precisare come quelle pronunzie formino «l'indirizzo più diffuso di questa Suprema corte», mentre, a rappresentare il diverso orientamento che sembra ritenere sufficiente la semplice conoscenza della precedente alienazione, viene chiamata solo Cass. 8 gennaio 1982, n. 76 (id., 1982, I, 393, con nota di R. Pardolesi; in realtà, nello stesso senso

si sono schierate anche Cass. 22 novembre 1984, n. 6006, id., Rep. 1984, voce Trascrizione, n. 24, per il sistema tavolare, e Cass. 15 giugno 1988, n. 4090, cit.).

Qui non sono ammesse interpretazioni capziose del più recente pensiero dei giudici di legittimità (e cioè che la seconda sezione preferisca l'indirizzo da essa ritenuto più diffuso), ma, obiettivamente, un intervento chiarificatore delle sezioni unite in materia – e non solo sul punto dell'elemento psicologico – sarebbe senz'altro gradito (sulla mancata previsione normativa della buona fede quale requisito necessario all'acquisto del secondo avente causa che trascriva per primo, v., per tutti, C. Castronovo, La responsabilità civile, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1986, 228). Non so dire se la relativa rarità, negli ultimi tempi, di pronunzie della Cassazione sul tema possa interpretarsi come una diminuita frequenza del fenomeno della doppia alienazione di immobili (indotta forse dal nuovo deterrente della responsabilità aquiliana del primo trascrivente?). Ciononostante, è fuor di dubbio che non è venuto meno l'interesse pratico, oltre che teorico, per il problema, nel quale sono in gioco principi e categorie ritenuti fondamentali nel diritto privato.

Sul fronte dottrinale, si deve registrare, in coincidenza con il revirement del 1982, il tendenziale spostamento della sedes materiae della classica querelle, dagli scritti in tema di pubblicità e, in particolare, di trascrizione (v., tuttavia, oltre ai richiami contenuti in F. Caso, La parabola del buon notaio e del primo trascrivente men che malizioso, nota a Trib. Catania 31 ottobre 1990, Foro it., 1991, I, 1249, da ultimo, estesamente, F. Gazzoni, La trascrizione immobiliare, in Commentario diretto da P. Schlesinger, Milano, 1991, 532; G. Gabrielli, Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema, in Riv. dir. civ., 1988, I, 448; G. Mariconda, La trascrizione, in Trattato diretto da Rescigno, Torino, 1985, 19, I, 109; F. Padovini, Pubblicità immobiliare, in Riv. dir. civ., 1984, II, 238; nonché i sobri cenni critici di A. Trabucchi, La pubblicità immobiliare. Un sistema in evoluzione, in Riv. dir. ipotecario, 1982, 117) alla letteratura sui fatti illeciti (dall'angolazione della c.d. responsabilità extracontrattuale da contratto, D. Poletti, Dalla lesione del credito alla responsabilità extracontrattuale da contratto, in Contratto e impresa, 1987, 131; in analogia prospettiva, G. Vettori, La violazione del contratto, in La responsabilità civile diretta da G. Alpa e M. Bessone, Torino, 1987, III, 305; nell'ambito delle indagini sviluppatesi dalla problematica della lesione aquiliana del credito, G. Ferrando, La lesione del diritto di credito, dei diritti di godimento, delle aspettative, in La responsabilità civile, cit., III, 284; G. Visintini, La tutela aquiliana delle posizioni contrattuali, in Contratto e impresa, 1985, 657; sotto il profilo dell'elemento soggettivo dell'illecito, L. Gaudino, Il dolo, in La responsabilità civile, cit., I, 119; da queste riflessioni si ricava l'impressione complessiva di una certa riluttanza della dottrina a far rientrare l'ipotesi della doppia alienazione immobiliare nell'ambito della lesione aquiliana del credito; v., da ultimo, A. Gambaro, La proprietà, in Trattato a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 1990, 317, 371). [R. Caso]

Copyright by Roberto Caso

Licenza Creative Commons

Quest'opera è distribuita con [Licenza Creative Commons Attribuzione - Condividi allo stesso modo 4.0 Internazionale](#)