

Riportiamo di seguito la rassegna redatta dalla Società ASSIGESCO

RC NOTAI

Osservatorio sentenze

“La sentenza non viene ad un tratto, è il processo che a poco a poco si trasforma in sentenza.”

da Il processo – Franz Kafka

L'attore affermava di aver subito un danno a causa della mancanza di diligenza del Notaio in questione che, dopo aver rogato un atto di compravendita, aveva provveduto alla relativa trascrizione il secondo giorno lavorativo; il giorno successivo al rogito dell'atto, infatti, veniva iscritta un'ipoteca legale sul suddetto bene con conseguente pregiudizio delle ragioni dell'acquirente-attore.

Il reclamante, inoltre, a sostegno della propria tesi, portava a conoscenza l'adita Corte della circostanza che la parte venditrice, persona ben conosciuta dal Notaio in quanto vicina di casa, fosse stata già stata destinataria di altre iscrizioni ipotecarie sui propri cespiti.

Il suddetto Tribunale non ha ravvisato una violazione dell'art. 2671 c.c. da parte del professionista, articolo che prevede che “il Notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile”, poiché il lasso temporale che il Notaio, nel caso di specie, ha impiegato per la trascrizione dell'atto in questione appare nettamente aderente al concetto di “più breve tempo possibile”.

Tale pronuncia risulta particolarmente interessante sotto il duplice profilo dell'analisi del concetto di “tempo congruo” ai fini della trascrizione così come richiamato dal suddetto articolo, e delle circostanze che dovrebbero suggerire al notaio la convenienza di una trascrizione cosiddetta *ad horas*.

Riguardo il primo profilo, la sentenza, conferma il termine di adempimento dei tre giorni elaborato dalla giurisprudenza in relazione al “periodo cartaceo”, nonostante sia stato espresso oggetto di contraddittorio la possibilità dell'invio telematico degli atti all'Agenzia delle Entrate;

conseguentemente, nel caso di specie, è stato ritenuto valido anche il corollario di detto principio, costituito dal difetto di nesso causale tra l'inadempimento del professionista che esegua la trascrizione dal quarto giorno in poi (secondo giorno lavorativo utile) e la formalità pregiudizievole trascritta/iscritta entro il terzo giorno.

In fine, riguardo il secondo profilo, la sentenza afferma, che soltanto la conoscenza concreta dell'esistenza di un titolo eseguibile contro il venditore impone al Notaio una trascrizione *ad horas*, e non è sufficiente la semplice presenza di pregresse formalità pregiudizievoli come nel caso di specie.

[Il presente documento è stato redatto da Assigesco s.r.l. Per ulteriori informazioni e/o approfondimenti, contattare l'Avv. Cristiana Bruziches o la Dott.ssa Claudia Romeo – rcnotai@assigesco.it]



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO