

## CONSEGUENZE DELLA MANCATA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA'

*A seguito della morte di una persona, ove la stessa sia titolare della proprietà su beni immobili è necessario trascrivere, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio, l'accettazione della relativa eredità da parte dei chiamati alla stessa per legge o per testamento (art. 2648 del codice civile). Detto adempimento non va confuso con la denuncia di successione (e con la trascrizione del relativo certificato), che ha finalità esclusivamente fiscali (art. 5, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347).*

*L'accettazione può essere espressa (quando il chiamato all'eredità si reca dal notaio e dichiara espressamente di accettare l'eredità) oppure tacita (ad esempio, se il chiamato vende o concede in ipoteca beni ereditari, ciò comporta automaticamente accettazione dell'eredità; in quest'ultimo caso quindi non è necessario stipulare un apposito atto).*

*Molte, e rilevanti, sono le conseguenze dell'omissione della suddetta trascrizione. Le più importanti sono le seguenti:*

1) – è possibile che una persona sia erede solo apparentemente (si pensi, ad esempio, al caso in cui i figli del defunto si considerino, anche in buona fede, eredi, e come tali presentino una denuncia di successione, mentre il defunto stesso ha disposto – con un testamento che viene scoperto successivamente – esclusivamente a favore di una terza persona, che è quindi il vero erede).

Si tratta di una situazione che può presentarsi nella pratica, anche con una certa frequenza. In tal caso, chi acquista dall'erede apparente rischia di acquistare da un non proprietario, e quindi di veder rivendicare la proprietà da parte dell'erede vero. Se però viene trascritta l'accettazione di eredità a favore dell'erede apparente, chi acquista in buona fede da quest'ultimo fa salvo il proprio acquisto (artt. 534, e 2652 n. 7, c.c.).

Anche coloro che acquistano dall'erede vero possono essere pregiudicati, se l'erede apparente trascrive prima il proprio acquisto. Pertanto, coloro che acquistano dall'erede vero fanno salvo il loro acquisto solo se l'accettazione di eredità (a favore dell'erede vero) è trascritta anteriormente rispetto a quella di un eventuale erede apparente.

2) – in mancanza di trascrizione dell'accettazione di eredità, e per effetto del principio di continuità (art. 2650 del codice civile), non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente. Occorre, infatti, tener conto che un atto di trasferimento immobiliare è opponibile ai terzi solo a seguito della sua trascrizione, e se quest'ultima non produce effetto, la conseguenza è l'inopponibilità dell'atto stesso.

Pertanto, chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione, stipula un atto la cui trascrizione non è efficace.

Pertanto, ad esempio, se l'erede vende a più persone, anche con scritture private, prevale il primo che acquista, e non già il primo che ha trascritto (con gravi rischi per la sicurezza degli acquisti immobiliari).

L'inefficacia della successiva formalità, che può venir meno a seguito della trascrizione tardiva dell'accettazione di eredità, riguarda anche le iscrizioni ipotecarie, (con la conseguente mancata nascita dello stesso diritto di ipoteca).

3) – secondo la giurisprudenza, il conflitto tra il legatario (beneficiario di un lascito determinato in un testamento) e colui che acquista dall'erede va risolto a favore di chi per primo ha trascritto, e a tal fine, per gli effetti previsti dall'art. 2650 del codice civile, deve essere trascritta l'accettazione dell'eredità.

Anche in questo caso, chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione rischia di veder prevalere, nei suoi confronti, chi, beneficiario di un lascito testamentario, ha trascritto tempestivamente il proprio acquisto.

4) – in caso di invalidità di un atto, la legge prevede la cosiddetta “pubblicità sanante” (art. 2652, n. 6, del codice civile), consente cioè a colui che acquista in buona fede un bene immobile di far salvo il proprio acquisto, nonostante l'invalidità di precedenti atti di acquisto, se, decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo, non è trascritta la domanda di impugnazione dell'atto stesso. A tal fine, se precedentemente si ha un acquisto ereditario non trascritto, in applicazione del principio di continuità detto “effetto sanante” non si produce.

5) – i vantaggi e le prerogative che la legge prevede a favore del terzo acquirente del bene ipotecato si applicano nei confronti del legatario solo se quest'ultimo ha trascritto il proprio acquisto (art. 2858 c.c.). Lo stesso principio vale per colui che acquista un immobile gravato da privilegi (ad esempio, privilegio dello Stato per imposte non pagate) (Corte Costituzionale, 15 ottobre 1999 n. 386).

*E' evidente, quindi, che l'adempimento in oggetto, il cui ritardo non è peraltro sanzionato dal punto di vista fiscale, ha una notevolissima importanza per “consolidare” l'acquisto successorio rispetto ai terzi, e far sì che colui che acquista dall'erede (o presunto tale) possa avere sicurezza del proprio acquisto.*