

Immobili. La trascrizione del contratto preliminare di compravendita non prevale sul diritto iscritto in precedenza

# L'ipoteca batte il compromesso

La Cassazione conferma i confini del privilegio varato dalla legge 30/1997

Angelo Busani

Il privilegio del promissario acquirente, derivante dalla trascrizione nei Registri immobiliari del **contratto preliminare** di compravendita immobiliare, non prevale sulle **ipoteche** iscritte in precedenza rispetto alla data della predetta trascrizione del contratto preliminare dalla quale il privilegio origina. È quanto la Cassazione ha rispiegato nella sentenza n. 17270 del 30 luglio 2014.

Il dl 669/1996, convertito in legge 30/1997, ha introdotto nel Codice civile l'articolo 2645-bis, il quale ha reso possibile la trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare; e ciò al fine di tutelare la posizione del promissario acquirente nel periodo tra la stipula del contratto preliminare e quella del contratto definitivo e, in specie, per i casi in cui il promissario esegua in questo lasso di tempo prestazioni di pagamento verso il promittente venditore, che potrebbero rivelarsi rovinose per il promissario stesso ove il promittente si renda inadempiente alle sue obbligazioni derivanti dal contratto preliminare o, peggio, essendo un imprenditore, si renda insolvente.

La trascrizione del contratto preliminare vale infatti ad attribuire al promissario acquirente il beneficio consistente nel fatto che, una volta trascritto il contratto definitivo, divengono inopponibili al promissario acquirente le «trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare». In altri termini, se il 15 settembre 2014 si stipula un preliminare di compravendita immobiliare che si trascrive il 18 settembre successivo, e se il 22 ottobre 2014 a carico del promittente

venditore viene iscritta un'ipoteca giudiziale oppure viene trascritto un pignoramento, quando sarà trascritto (in ipotesi, il 5 febbraio 2015) il contratto definitivo di compravendita programmato con il contratto preliminare in precedenza trascritto, quest'ultima trascrizione (poiché "prenotata" con la trascrizione del contratto preliminare) preverrà sulle formalità eseguite anteriormente, ma posteriori alla trascrizione del contratto preliminare.

Dalla trascrizione del contratto preliminare non deriva solo il beneficio della descritta "prenotazione" degli effetti della trascrizione del contratto definitivo. La legge 669/1996, infatti, preoccupandosi anche

## IL PRECEDENTE

Come già affermato dalle Sezioni Unite, la «tutela» che nasce da formalità pubblicitarie deve seguirne le regole

del caso che il programma negoziale delineato nel contratto preliminare non vada a buon fine, e che quindi non si addivenga alla stipula del contratto definitivo, ha introdotto anche un «privilegio speciale» a tutela dei crediti del promissario acquirente (ad esempio: il credito alla restituzione delle caparre e degli acconti versati al promittente venditore) derivanti dalla «mancata esecuzione del contratto preliminare».

Se dunque il creditore è titolare di un privilegio sopra un dato bene (si parla in tal caso di "privilegio speciale": articolo 2746, comma 1, Codice civile), ciò significa che quel creditore è pre-

ferito nella ripartizione del ricavato derivante da un procedimento espropriativo avente a oggetto il bene oggetto del privilegio. In particolare, ai sensi dell'articolo 2748, comma 2, del Codice civile, «I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente»; in sostanza, il creditore privilegiato non subisce la falcidia che vi sarebbe se il credito fosse «chirografario» (e cioè non privilegiato) per effetto del concorso di altri creditori. Nel caso del promissario acquirente che abbia versato acconti al promittente venditore, il quale si renda inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, l'aver trascritto il contratto preliminare comporta dunque, per il promissario acquirente, il beneficio che il credito alla restituzione degli acconti versati non sia un credito chirografario ma, appunto, un credito privilegiato.

Se però è pacifico che il privilegio in parola prevalga sulle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione del preliminare, un dubbio potrebbe sorgere per le ipoteche anteriori al privilegio, per il fatto appunto che il predetto articolo 2748 dispone la prevalenza del creditore munito di privilegio sul creditore ipotecario. Ebbene, la Cassazione ribadisce nella sentenza n. 17270 quanto già in passato era stato deciso in sede di giurisprudenza di legittimità (specialmente nella sentenza n. 21045/2009 delle Sezioni Unite), e cioè che, trattandosi di un privilegio che nasce dall'esecuzione di una formalità pubblicitaria, esso ne deve seguire le regole, prima tra tutte quella secondo cui la formalità precedente prevale su quella successiva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'articolo 2645-bis del Codice civile

### La trascrizione dei contratti preliminari

**1.** I contratti preliminari aventi a oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

**2.** La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta a

ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

**3.** Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2). (...)

