

Juris tantum - Diritto civile e commerciale

Approfondimenti 2015

Unità 3, Lezione 8, par. 1, pag. 167

La trascrizione del contratto preliminare

Immaginiamo di aver concluso un contratto preliminare per l'acquisto di un box auto. Se, prima della stipulazione del contratto definitivo, il proprietario vende il box a una terza persona che immediatamente provvede alla trascrizione del suo atto di acquisto, che cosa possiamo fare?

Ci troveremo in una posizione decisamente poco invidiabile: il venditore non è più proprietario del bene oggetto del contratto e non è possibile chiedere l'esecuzione in forma specifica (cioè ottenere dal giudice una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo). Pertanto non ci rimarrebbe che chiedere la risoluzione del contratto (con restituzione della caparra) e il risarcimento del danno (Cass. 2004, n. 7066). Tuttavia in simili casi ci sono molte probabilità che il convenuto non possieda beni sui quali sia possibile rivalersi e una sentenza a noi favorevole non sarebbe sufficiente a farci rientrare in possesso del denaro versato.

Per ridurre i rischi a cui rimane esposto l'acquirente in attesa della conclusione del contratto definitivo, il legislatore ha introdotto nel codice l'**art. 2645 bis**, nel quale si dispone che anche il preliminare deve essere trascritto nei registri immobiliari se risulta da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Questa trascrizione rende opponibile il preliminare ai terzi e costituisce una notevole garanzia per l'acquirente. Gli effetti della trascrizione cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data stabilita per il contratto definitivo (e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare) non viene trascritto anche il contratto definitivo stesso.