

# L'esecuzione giudiziale blinda il preliminare

## COMPRAVENDITE

### Quando la trascrizione della domanda precede la sentenza di fallimento

**Angelo Busani**

Se il promissario acquirente di un immobile, a fronte dell'inadempimento del promittente venditore all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, promuove l'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre e trascrive la sua domanda giudiziale nei Registri immobiliari (poi accolta con sentenza), il curatore fallimentare del venditore non può sciogliersi dal contratto qualora la sentenza di fallimento sia stata iscritta nel Registro imprese dopo la trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

Lo ha deciso la Cassazione con l'ordinanza n. 13687 del 30 maggio 2018. Le norme interessate sono:

- articolo 2932 del Codice civile: chi è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso;
- articolo 72 della legge fallimentare: se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti, quando sia dichiarato il fallimento nei confronti di una di esse, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a che il curatore dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo;
- articolo 2652, n. 2, del Codice civile: si possono trascrivere nei Registri immobiliari le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, con la conseguenza che la trascrizione della sentenza di accoglimento della domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;
- articolo 2915, comma 2, del Codice civile: non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento.

Il caso riguardava una sentenza di fallimento di un promittente venditore iscritta nel Registro imprese in data posteriore rispetto a quella in cui il promissario acquirente aveva trascritto nei Registri immobiliari la domanda finalizzata a ottenere il trasferimento coattivo di un immobile oggetto di un contratto preliminare a fronte dell'inadempimento del promittente venditore alla stipula del contratto definitivo, in esecuzione del predetto preliminare.

La Corte decide dunque che il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare, con effetto verso il promissario acquirente, ove questi abbia trascritto, prima del fallimento, la domanda di cui all'articolo 2932 del Codice civile e poi tale domanda sia stata accolta con sentenza: quest'ultima sentenza infatti prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel Registro imprese. La ragione risiede nel principio secondo cui sono opponibili ai creditori fallimentari non solo gli atti posti in essere e trascritti dal fallito prima della dichiarazione di fallimento, ma anche le sentenze pronunciate dopo tale data, se le relative domande sono state in precedenza trascritte.

Pertanto, se è vero che, in caso di domanda di esecuzione in forma specifica proposta anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditore e riassunta nei confronti del curatore, quest'ultimo mantiene la titolarità del diritto di scioglimento dal contratto, è altrettanto vero che il curatore non può opporre tale diritto di scioglimento al promissario acquirente se la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sia stata trascritta prima del fallimento.