

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 1975

Vendita con riserva di proprietà e comunione legale dei beni

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 17 luglio 1998

Premessa

La riforma introdotta con la legge 151 del 1975 ha portato notevoli trasformazioni per ciò che attiene alla disciplina dei rapporti familiari, concretando un vero e proprio capovolgimento della prospettiva in materia di rapporti patrimoniali tra coniugi. Infatti, recependo, secondo i più, l'istanza egualitaria contenuta nell'art. 29, secondo comma, della Costituzione, la legge 151 è venuta a porre, come regola legale di questi rapporti quella della comunione, riducendo ad una mera opzione convenzionale quella della separazione. Ciò, a quanto sembra in vista di contemperare il principio di uguaglianza con la protezione del coniuge più debole¹.

Il nostro ordinamento è venuto così a collocarsi nel gruppo delle legislazioni, tutte ispirate al *Code Civil* francese del 1804, in cui, per l'appunto, era previsto come schema legale quello della comunione, in contrapposizione alle legislazioni, per lo più di tipo anglosassone, informate al principio della separazione. E, però, non va trascurato che il nostro precedente regime, nonostante la diretta discendenza dalla codificazione francese, era rimasto legato, per tutto l'arco di tempo che va dal 1865 (ed anche prima per ciò che riguarda alcuni stati preunitari) al 1975, al principio della separazione². Ne segue che è alla luce di tutti questi complessi precedenti che occorre determinare i riflessi dell'impostazione introdotta dalla legge

¹ S. TONDO., *Sugli acquisti originari nel regime di comunione coniugale*, in *Foro It.*, 1981; F. BUSNELLI, *La comunione legale nel diritto di famiglia riformato*, in *Riv. Not.*, 1976, pp. 32 ss.; M. COMPORTI, *Gli acquisti dei coniugi in regime di comunione legale*, in *Riv. Not.*, 1979, p. 42, n. 4.

² B. PAOLI, *Del matrimonio rispetto ai beni*, Torino, 1887, 175 ss.; G. LO MONACO, *Istituzioni di diritto civile italiano*, Napoli, 1885, VI, 2, 66 ss.; G. PIOLA, *Comunione dei beni fra coniugi*, in *Dig. It.*, VII, 1925, 750ss.; M. A. BENEDETTO, *Comunione dei beni tra coniugi. Diritto intermedio*, in *Dig. It.*, 879 ss..

151 del 1975, specie con riferimento alla problematica degli acquisti compiuti dai coniugi nel corso del rapporto matrimoniale (art. 177 cod. civ.).

E, infatti, una rilevanza veramente centrale ha assunto la questione degli acquisti, se cioè questi cadano comunque tutti in comunione o se vi cadano solo quelli derivativi.

La nozione di acquisto presuppone l'assunzione di qualcosa che prima non si aveva e implica la distinzione tra acquisti derivativi, che avvengono in base ad un nesso di derivazione da un precedente titolare, ed originari, che avvengono indipendentemente da qualsiasi precedente titolare ³.

A loro volta gli acquisti derivativi si distinguono in volontari e coattivi. Gli acquisti volontari avvengono conformemente alla volontà del precedente titolare, ad esempio in virtù di un contratto. Gli acquisti coattivi constano invece in provvedimenti autoritativi che incidono sulla titolarità del precedente titolare, contro la sua volontà ⁴.

Si noterà allora che due sono le correnti che principalmente si sono manifestate in dottrina nello studio di questo problema, di cui l'una, numericamente dominante, assertrice della onnicomprensività dell'espressione "acquisto", in ossequio al *favor communionis*; l'altra, minoritaria, ma che è condivisa dalla giurisprudenza di legittimità, che invece tende a circoscrivere l'oggetto della comunione, specie con riferimento agli acquisti a titolo originario, poiché il considerare come effetto di comunione fattispecie di acquisti come ad esempio l'accessione contrasta con i principi di diritto universalmente accettati; sicché per questa seconda opinione l'applicazione della nozione di acquisti deve anzitutto rispondere alle esigenze della *ratio legis*, e cioè dello stesso sistema della comunione legale.

³ S. PUGLIATTI, *Acquisto del diritto*, voce, in *Enc. Dir.*, Milano, 1958, I, pp. 510 ss..

⁴ V. DE MARTINO, *Della proprietà*, in *Commentario Scialoja – Branca*, (artt. 810 - 956), Bologna - Roma, 1976, pp. 462 ss., il quale distingue a sua volta gli acquisti in: a) acquisti che presuppongono la proprietà o un diritto reale analogo dell'acquirente (specificazione e acquisto del tesoro, riguardo all'attribuzione, a favore del proprietario, della materia o del fondo; unione e commistione, acquisto dei frutti da parte del proprietario o del possessore di buona fede); b) acquisti che presuppongono la proprietà di un terzo ma non un trasferimento (specificazione, acquisto del tesoro, acquisto di cosa smarrita, riguardo all'attribuzione a favore dello specificatore o dell'inventore, usucapione), c) acquisti che presuppongono la proprietà di un terzo ed un trasferimento (acquisti derivativi); d) acquisti che non presuppongono la proprietà dell'acquirente o di altri (occupazione e invenzione); G. BRANCA, *Istituzioni di diritto privato*, Bologna, 1958, p. 223.. Quest'Autore opera un'ulteriore distinzione all'interno della categoria degli acquisti a titolo originario, e cioè: a) quelli che si verificano in forza di un certo comportamento dell'acquirente, che comprendono occupazione, invenzione, usucapione, acquisti di beni mobili dal non proprietario, specificazione; b) quelli che si verificano indipendentemente da esso, che comprendono accessione, unione e commistione, separazione dei frutti.

Il nuovo regime della comunione coniugale mira ad assicurare che entrambi i coniugi possano profittare in modo uguale degli acquisti che siano stati da loro "compiuti" e degli utili realizzati durante il matrimonio, come beni precipuamente destinati a fare fronte ai compiti familiari. Beni i quali sono idealmente rapportabili al principio di collaborazione tra i coniugi e la cui disciplina si differenzia in comunione attuale, per gli acquisti che sono realizzati fattivamente dai coniugi con il loro apporto di beni e di lavoro personale (art. 177, lett. a, cod. civ.), e comunione virtuale o *de residuo* che riguarda gli utili, cioè i frutti dei beni propri e i proventi dell'attività separata di ciascuno dei coniugi, che non siano stati consumati allo scioglimento della comunione (art. 177, lett. b e c, cui vengono assimilati i beni destinati all'esercizio dell'impresa ex art. 178 cod. civ.).

In particolare, la formulazione dell'art. 177 lett. a) cod. civ. sembra a prima vista infelice e probabilmente lo è se ha dato luogo a così tante incertezze e contrasti; ma, nonostante ciò, da un punto di vista testuale non dovrebbero esserci dubbi in ordine a quanto è in esso affermato, e cioè che gli *acquisti* in questione devono essere *compiuti* dai coniugi e non, come gli utili, *percepiti*, e che da essi vanno esclusi quelli relativi ai beni personali. Laddove la scelta del legislatore di adottare il termine *compiere* anziché *percepire* o *realizzare* sembra sottintendere ad una attività di *facere* che già di per sé esclude dalla comunione alcune fattispecie incrementative del patrimonio personale di uno dei coniugi, come ad esempio il ritrovamento del tesoro, caso questo che appare certamente di scuola ma anche come le ipotesi di incremento della proprietà fondiaria dovuto ad eventi indipendenti dalla volontà dell'uomo come l'avulsione, l'alluvione, l'alveo abbandonato ecc.. Appare quindi necessario che per aversi un acquisto in comunione sia indispensabile il compimento di un atto giuridico di carattere negoziale.

Tuttavia, anche per quanto concerne gli acquisti per atto negoziale, si pongono all'interprete diverse problematiche.

Fra le ipotesi più discusse in dottrina rientra, in particolare, quella della vendita con riserva di proprietà o patto di riservato dominio, in cui la divaricazione temporale tra la conclusione del negozio e quello dell'acquisto (ovvero dell'effetto), porta a chiedere su quale di questi due momenti incida la comunione legale

Quale, infatti, la sorte del bene acquistato da un coniuge prima di contrarre matrimonio con un contratto di vendita rateale, nel caso in cui il pagamento dell'ultima rata avvenga *manente comunione*?

Analoghi interrogativi sorgono anche in presenza di altre ipotesi di negozi traslativi nei quali l'effetto acquisitivo risulta differito nel tempo rispetto al momento della conclusione del contratto.

1. Sulla natura della vendita con riserva della proprietà

La vendita rateale con riserva di proprietà o con patto di riservato dominio trova la propria disciplina agli artt. 1523 e ss. cod. civ., nell'ambito della sezione dedicata alla vendita di cose mobili. Tuttavia, nel tempo, essa si è rivelata quale strumento di finanziamento particolarmente efficace anche nel campo della contrattazione immobiliare e tale estensione viene ormai concordemente ammessa da dottrina e giurisprudenza ⁵.

L'istituto è stato introdotto come fattispecie negoziale tipizzata solo con il nuovo codice, anche se già sotto il codice del 1865 la clausola di riserva era invalsa nella pratica negoziale e se ne ammetteva generalmente la validità ⁶.

Per quanto concerne l'oggetto della presente indagine, il problema è dato dalla formulazione dell'art. 1523 cod. civ., il quale testualmente dispone che "il compratore acquista la proprietà della cosa al pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna". Pertanto, ove l'accordo sia concluso prima del matrimonio, ma il pagamento dell'ultima rata avvenga durante il regime di comunione legale, ci si chiede quale sia la sorte del bene acquistato.

Rilevanza fondamentale, al fine di risolvere questo dubbio, va riconosciuta alla qualificazione da attribuirsi alla vendita con riserva di proprietà.

Al riguardo si riscontrano in dottrina diverse opinioni, derivanti anche dalla lacunosità e genericità del dato normativo ⁷.

⁵ G. GORLA, *La compravendita e la permuta*, in *Trattato Vassalli*, Torino, 1937, 324; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, III, Milano, 1957, § 140, 82; FERRARA SANTAMARIA, *La vendita a rate con riserva della proprietà*, Napoli, 1938, 80 ss.; R. LUZZATTO, *La compravendita secondo il nuovo codice*, I, Genova, 1948, 131 ss.; F. PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, II, Messina, 1946, 12; F. RUBINO, *La compravendita*, in *Trattato Cicu - Messineo*, Milano, 1962, 432; G. GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, 215; S. ROMANO, *Vendita, contratto estimatorio*, in *Trattato Grosso - Santoro Passarelli*, Milano, 1961, 195; P. DE LISE, *Della trascrizione*, in *Commentario De Martino*, Roma, 1970, 640 ss.; P. GRECO - G. COTTINO, *Della vendita*, in *Trattato Scialoja - Branca*, Roma - Bologna, 1981, 431; G. CAPOZZI, *Dei singoli contratti*, I, Milano, 1988, 126; G. MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, in *Trattato Utet*, Torino, 1991, 176; G. CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. Trim. Dir. proc. civ.*, 1965, 981. Sul punto, vedi anche P. BOERO, *Riservato dominio per immobili e mobili registrati*, in *Studi e materiali 1, 1983 - 1985*, Milano, 1986, 234. In giurisprudenza, Cass. 3 aprile 1980, n. 2167, in *Riv. Not.*, 1980, 1288, secondo cui la vendita con riserva di proprietà, normalmente attuata nelle compravendite mobiliari, può essere applicata anche alle vendite di immobili, ed è tipica delle vendite a rate o a credito, per cui l'effetto traslativo della proprietà viene differito al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo.

⁶ Cass. Torino, 24 novembre 1911, in *Foro it.*, 1912, I, 24; Cass. S.U., 7 maggio 1912, in *Riv. dir. comm.*, 1912, II, 393; Cass. 1 marzo 1935, *Riv. dir. comm.*, 1935, II, 497. Per queste indicazioni, M. GIONFRIDA DAINO, Nota a Tribunale Ferrara, 21 maggio 1985, in *N. G.C.C.*, 1986, I, 511.

Secondo un primo tradizionale orientamento⁸, già espresso sotto la vigenza del codice abrogato e sulle cui posizioni è rimasta sostanzialmente la giurisprudenza, la struttura della vendita rateale con riserva di proprietà è quella di un negozio sottoposto a condizione sospensiva, nel quale il pagamento dell'ultima rata di prezzo assume il ruolo di evento condizionante.

L'obiezione principale cui si presta questa tesi è data dal fatto che il pagamento del prezzo è elemento essenziale del contratto, inidoneo ad essere dedotto in condizione, in quanto rappresenta l'adempimento di una delle obbligazioni nascenti dal contratto⁹. Inoltre si fa rilevare come non tutti gli effetti del contratto siano sospesi, in quanto nascono immediatamente taluni effetti obbligatori, quali l'obbligo di consegna e di pagamento del prezzo, pur se quest'ultimo è dilazionato nel tempo. Si aggiunge, infine, che mentre gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al momento della conclusione del contratto (art. 1360 cod. civ.), nell'ipotesi prevista dall'art. 1523 cod. civ. è espressamente disposto che l'acquisto avvenga, *ex nunc*, al pagamento dell'ultima rata del prezzo¹⁰.

Secondo un'altra opinione, nella vendita rateale con riserva di proprietà si realizzerebbe un effetto traslativo immediato, ipotizzandosi una proprietà risolubile, derivante da un negozio cui si applicherebbe, sia pure per analogia, la disciplina della condizione risolutiva. Sicché il venditore, creditore per le rate residue, avrebbe una posizione analoga a quella del venditore sotto condizione risolutiva¹¹.

⁷ Per una complessiva ricostruzione del dibattito dottrinale, si veda M. LIPARI, *Vendita con riserva*, voce, in *Enc. Dir.*, XLVI, Milano, 1993, 526 ss. e F. MACARIO, *Vendita, profili generali*, in *Enc. Giur.*, XXII, Roma, 1991, 36.

⁸ Sotto la vigenza del codice del 1865, T. CUTURI, *Della vendita, della cessione e della permuta*, Napoli – Torino, 1915, 582 ss.; F. FERRARA, *I negozi sul patrimonio altrui*, in *Riv. dir. comm.*, 1937, I, 179; C. VIVANTE, *Trattato di diritto commerciale*, IV, Milano, 1928, 128 ss.; GORLA, *op. cit.*, 319; più recentemente, L. BARBIERA, *Garanzia del credito e autonomia privata*, Napoli, 1969, 220 ss.; P. RESCIGNO, *Condizione*, voce, in *Enc. Dir.*, VIII, Milano, 1961, 784; MESSINEO, *op. cit.*, 81 ss.. In giurisprudenza, Cass. 4 maggio 1945, n. 315, in *Giur. Compl. cass. civ.*, 1945, I, 196; Cass. 23 dicembre 1947, n. 1736, in *Foro it.*, 1948, I, 949; Cass. 14 aprile 1951, n. 920, in *Foro it.*, 1951, I, 1194; Cass. 13 aprile 1960, n. 864, in *Rep. Foro it.*, 1960, voce *Fallimento*, n. 449; Cass. 3 ottobre 1973, n. 2475, in *Giust. Civ.*, 1974, I, 1307; Cass. 3 aprile 1980, n. 2167, *cit.*.

⁹ B. CARPINO, *Vendita con riserva della proprietà*, in *Trattato Rescigno*, XI, Torino, 1984, 316; RUBINO, *op. cit.*, 218; S. GATTI, *Le situazioni soggettive attive del compratore nella vendita con riserva della proprietà*, in *Riv. Dir. comm.*, 1965, I, 476. In tal senso anche Cass. 7 marzo 1966, n. 649, in *Foro it.*, *Rep.*, 1966, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 246.

¹⁰ MIRABELLI, *op. cit.*, 173 ss..

¹¹ A. C. PELOSI, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, 195; in senso analogo F. TULUI, *Osservazioni sulla natura giuridica della vendita con riserva di proprietà*, in *Riv. Dir. comm.*, 1980, I, 335.

Per Altri, ancora, l'acquirente con riservato dominio è titolare, sin dal momento della conclusione del contratto, di un diritto di godimento sul bene, limitato esclusivamente dalla posizione di garanzia del venditore. L'alienante, infatti, stando alla lettera della legge, non vuole conservare né gli oneri, né i rischi, né i vantaggi del bene: la formula del riservato dominio è solo un espediente per assicurare il recupero del bene nel caso di inadempimento del compratore e di risoluzione del contratto ¹².

Un altro orientamento, invece, ravvisa nel patto di riservato dominio il mero differimento ad un termine – quello del pagamento dell'ultima rata del prezzo – dell'effetto traslativo ¹³, pur derivando, *medio tempore*, una posizione giuridica variamente qualificata in capo al compratore.

Per Alcuni, infatti, tale negozio avrebbe natura di vendita meramente obbligatoria ¹⁴, con deroga alla contemporaneità fra consegna e pagamento del prezzo, ponendosi invece tale contemporaneità fra il pagamento del prezzo ed il trasferimento del diritto. Ma, in senso contrario, si è rilevato che non è qui configurabile una obbligazione del venditore, ex art. 1476 n. 2, cod. civ., dipendendo l'acquisto del compratore unicamente dall'integrale pagamento del prezzo. Inoltre, la formula della vendita obbligatoria appare manifestamente insufficiente a spiegare la posizione dell'acquirente, il quale si presenta non come semplice titolare di una pretesa obbligatoria al futuro trasferimento del diritto, ma come titolare di un potere sulla cosa, valevole nei confronti dell'alienante e dei terzi ¹⁵.

Per Altri, invece, la vendita con riserva di proprietà produrrebbe effetti *medio tempore* reali in capo all'acquirente, corrispondenti, in particolare, all'aspettativa reale ¹⁶. Secondo questa tesi, mutuata dall'esperienza germanica, l'ordinamento predispone in favore dell'acquirente una tutela particolarmente intensa, tale da anticipare in parte la stessa protezione propria del diritto reale, se questo verrà acqui-

¹² C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, I, in *Trattato Vassalli*, Torino, 1993, 586; G. ZUDDAS, *Sequestro conservativo di autoveicolo venduto all'estero con patto di riservato dominio*, in *Riv. Dir. civ.*, 1975, II, 540 ss..

¹³ GRECO – COTTINO, *op. cit.*, 433 ss.; A. MIGNOLI, *La vendita con riserva di proprietà nel fallimento*, in *Riv. Dir. civ.*, 1962, I, 330; P. TORRISI, *La vendita a rate*, Roma, 1933, 26 ss.; MIRABELLI, *op. cit.*, 174; BARBERA, *Sistema istituzionale di diritto privato italiano*, Torino, 1958, 304; AMBROGIO, *Ancora sulla vendita con riserva della proprietà*, in *Riv. dir. comm.*, 1949, I, 143 ss.; CARPINO, *op. cit.*, 317; CAPOZZI, *op. cit.*, 125; A. LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, in *Trattato Iudica – Zatti*, Milano, 1995, 103.

¹⁴ RUBINO, *op. cit.*, 429; GAZZARA, *op. cit.*, 214 ss.; GRECO – COTTINO, *op. cit.*, 433.

¹⁵ BIANCA, *op. cit.*, 586; PELOSI, *op. cit.*, 200 ss.; CARPINO, *op. cit.*, 316; F. BOCCHINI, *La vendita di cose mobili*, in *Commentario Schlesinger*, Milano, 1994, 296 ss..

¹⁶ G. CATTANEO, *op. cit.*, 945 ss.; GATTI, *op. cit.*, 477 ss..

stato, non coincidente con l'aspettativa meramente condizionale. Il compratore, pertanto, sarebbe titolare di un diritto reale innominato di godimento - trasferibile e tutelabile *erga omnes* con le azioni petitorie e possessorie - che va a limitare la proprietà del venditore non ancora soddisfatto.

Secondo un'altra opinione, infine, nella vendita con riserva della proprietà si ravvisa un effetto reale ancor più marcato, per cui mentre il compratore è proprietario con "riserva di pagamento", il venditore è titolare di una ridotta proprietà "a garanzia del prezzo"¹⁷.

2. Vendita con riserva di proprietà e comunione legale

Come si è in precedenza accennato, può apparire decisiva, al fine di determinare quale sia il regime applicabile al bene che si acquista con tale contratto, la qualificazione giuridica della vendita con riserva di proprietà.

Facendo leva sul tenore letterale della norma, la giurisprudenza che si è occupata dell'argomento, ha ritenuto che, mentre *medio tempore* si realizza in capo all'acquirente solo il diritto al successivo conseguimento della proprietà, è con il pagamento dell'ultima rata del prezzo che si verifica l'effetto traslativo, ed è pertanto a tale momento che si deve far riferimento per stabilire se il bene trasferito con il contratto con riserva di proprietà cada o meno in comunione¹⁸.

Ma siffatta conclusione non può essere condivisa.

In adesione a quelle tesi che ritengono che dalla vendita con riserva di proprietà non possano non conseguire effetti reali - tanto che si tratti di aspettativa reale, quanto di un diritto reale innominato o, infine, di un vero e proprio diritto di proprietà, sebbene limitato dalla garanzia in favore del venditore, creditore per le rate ancora dovute - sembra che debba in ogni caso attribuirsi un peso decisivo al momento dell'accordo.

¹⁷ M. COMPORTI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 371 ss..

¹⁸ Appello Genova, 4 gennaio 1984, in *Giur. Mer.*, 1985, I, 585, che aderisce alla tesi che configura la vendita con riserva di proprietà come vendita sospensivamente condizionata; Cass. 29 gennaio 1990, n. 560, in *Dir. fam. Pers.*, 1990, I, 807 ss.; Cass. 17 dicembre 1993, n. 12523, in *N.G.C.C.*, 1994, I, 651 ss., con nota di F. REGINE, *Acquisto effettuato da uno dei coniugi con riserva di proprietà e decorrenza degli effetti della separazione come causa di scioglimento della comunione*. In dottrina, ma con riferimento alla vendita di cosa futura, A. FINOCCHIARO - M. FINOCCHIARO, *Diritto di famiglia*, I, Milano, 1984, 895.

E' al momento dello scambio dei consensi che si manifesta la volontà acquisitiva in capo al compratore, elemento qualificante anche per la determinazione del regime sotto il quale ricadrà il bene ¹⁹.

E' stato chiarito, da quella stessa dottrina che configura la vendita con riserva di proprietà come fattispecie di vendita obbligatoria ²⁰, che la vendita c.d. obbligatoria, al pari della vendita con effetti reali, è un contratto traslativo, giacché il trasferimento del diritto, anche se differito, deriva direttamente dal contratto e non dalla eventuale successiva attività del venditore (nella vendita di cosa altrui, ex art. 1478 cod. civ.) o dall'avvenimento dal quale dipende l'avverarsi del trasferimento (nella vendita a termine o sotto condizione, nella vendita di cosa futura ex art. 1472 cod. civ. e, per l'appunto, nella vendita con riserva di proprietà, ex artt. 1523 ss., cod. civ.).

Non si ha dunque un contratto obbligatorio, cui fa seguito un atto di trasferimento, come era di norma nel diritto romano (*emptio – venditio e traditio*), ma solo un contratto traslativo con effetto differito ²¹.

Sicché il pagamento del prezzo assume una portata più ridotta, quella di atto di adempimento che si inserisce nella fase di esecuzione del contratto ²².

¹⁹ Ad una situazione per certi versi simile dà luogo l'acquisto per usucapione abbreviata, ai sensi dell'art. 1159 cod. civ., che presuppone l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire il diritto, la debita trascrizione del titolo medesimo e la decorrenza del termine di dieci anni dalla data della trascrizione. Anche qui siamo in presenza di una vicenda acquisitiva che può avere il suo inizio prima del matrimonio e concludersi *manente comunione*. Ed anche in tale ipotesi elemento qualificante per ogni ulteriore effetto risulta essere – con il concorso della buona fede – il titolo astrattamente ma non concretamente idoneo a procurare l'acquisto della proprietà, mentre il decorso del termine opera, non già in funzione acquisitiva, quanto in quella di sanatoria della concreta inidoneità del titolo. Sicché, se il titolo è anteriore al matrimonio, si deve escludere la caduta in comunione del bene così acquistato, in quanto il regime patrimoniale coniugale è evento che si inserisce nel corso della vicenda acquisitiva ma non può alterarne la destinazione. In tal senso, TONDO, *op. cit.*, 166 ss..

²⁰ MIRABELLI, *op. cit.*, 12 ss.; ma vedi anche RUBINO, *op. cit.*, 309 ss.; GAZZARA, *op. cit.*, 41 ss. e 110 ss.; GRECO – COTTINO, *op. cit.*, 7 ss.; R. CAVALLO BORGIA, *Problemi giuridici della vendita di cosa altrui*, Milano, 1972, 57 ss..

²¹ MIRABELLI, *op. cit.*, 13.

²² Si può riscontrare una certa analogia con quanto accade nel caso di acquisto per usucapione abbreviata (artt. 1159, 1159 *bis* e 1162 cod. civ.): in questa ipotesi il possesso prolungato per un certo tempo, unitamente alla buona fede, agiscono in funzione integrativa di un titolo solo astrattamente ma non anche concretamente idoneo al trasferimento della proprietà di un bene immobile o mobile registrato. Come l'acquisto *a non domino* ex art. 1153 presuppone che il titolo idoneo al trasferimento della proprietà sia integrato da un presa di possesso in buona fede, altrettanto è a dirsi per l'usucapione abbreviata, motivata dal fatto che il possesso, oltre a essere caratterizzato dalla buona fede iniziale, è altresì qualificato da un titolo idoneo a detto trasferimento. E tale possesso agisce non già in funzione acquisitiva, quanto piuttosto in funzione sanatoria, con il concorso dell'elemento della buona fede, del titolo astrat-

Il pagamento del prezzo non viene dunque a configurarsi come un atto negoziale, qualificante la vicenda acquisitiva, ben potendo essere compiuto da un terzo, ex art. 1180 cod. civ., senza che l'interessato vi abbia dato adesione o anche contro la sua volontà ²³, producendosi in ogni caso l'effetto contemplato dall'art. 1523 cod. civ..

Ne deriva che se il contratto di vendita con riserva di proprietà sia stato stipulato prima del matrimonio, ancorché l'ultima rata sia stata versata *manente comunione*, il bene acquistato in virtù di tale contratto non potrà risentire del diverso regime patrimoniale facente capo all'acquirente, poiché l'acquisto del diritto si è verificato sin dal momento della stipulazione ²⁴.

tamente ma non concretamente idoneo a procurare l'acquisto della proprietà. Per cui è il titolo iniziale, con cui la successiva *possessio* è destinata a far corpo, a dover rimanere quale elemento qualificante per ogni ulteriore effetto. Sicché, ove il titolo sia anteriore al matrimonio, o comunque all'instaurarsi del regime di comunione, ciò vale ad escluderne la caduta in tale regime. Orbene, qualcosa di simile accade nella vendita con riserva di proprietà, laddove il titolo si colloca temporalmente prima del matrimonio, ma il pagamento dell'ultima rata del prezzo viene completato *manente comunione*: anche qui il momento qualificante l'intera vicenda acquisitiva è quello in cui si forma il titolo per il trasferimento, e cioè il momento della formazione dell'accordo, e non già quello del pagamento dell'ultima rata.

²³ Ovviamente, l'intervento del terzo, in funzione solutoria, non deve essere qualificato da un diverso titolo – ad esempio quale fideiussore del compratore debitore – comportante la surrogazione del terzo nella posizione del venditore e tale da escludere il realizzarsi dell'acquisto in capo al compratore. Per Cass. 14 aprile 1988, n. 2960, in *Giur. It.*, 1989, I, 492, qualora il venditore con patto di riservato dominio agisca per denunciare l'inadempimento del compratore ed ottenere la risoluzione del contratto, la sopravvenienza del pagamento del debito da parte del fideiussore del compratore, con la conseguente surrogazione di cui all'art. 1949 cod. civ., non interferisce sul procedimento che prosegue fra le parti originarie ai sensi dell'art. 11 cod. proc. civ., né comporta l'acquisto della cosa in capo al compratore, subentrando il fideiussore nella stessa posizione del creditore – e, quindi, nel diritto a conseguire la risoluzione del contratto – senza che il compratore sia più ammesso all'adempimento ai sensi dell'art. 1453, ultimo comma, cod. civ..

²⁴ In tal senso P. DE MARTINO, *Gli acquisti in regime di comunione legale*, Milano, 1987, 123 ss.; V. DE PAOLA, *Il diritto patrimoniale della famiglia*, II, Milano, 1995, 409. Vedi anche V. LEMMI, *Comunione legale e vendita obbligatoria*, in *Giur. It.*, 1989, IV, 433 ss., il quale afferma che "è preferibile ritenere che l'acquisto sia regolato in relazione al momento della conclusione del negozio". Per questo Autore, diversamente concludendo, e ritenendo pertanto applicabile la disciplina della comunione legale all'acquisto *de quo*, si dovrebbe altresì ammettere l'applicabilità dell'ultimo comma dell'art. 179 cod. civ., il quale prevede, per le ipotesi di acquisti personali ai sensi delle lettere c), d) ed f) del primo comma dell'articolo medesimo, che l'esclusione dalla comunione debba risultare da dichiarazione resa dall'altro coniuge nell'atto d'acquisto. Il che darebbe luogo a non pochi problemi applicativi.

In tal caso, dunque, la circostanza dell'intervenuto matrimonio risulterà ininfluyente, poiché l'acquisto del coniuge che ha stipulato si è già perfezionato ed il bene dovrà considerarsi personale ai sensi dell'art. 179, lett. a), cod. civ.²⁵.

E che la fattispecie negoziale sia perfetta sin dal momento dell'accordo, restando viceversa irrilevante a detti fini l'atto di adempimento consistente nel versamento del prezzo, lo dimostra il fatto che la vendita con riserva di proprietà è comunque immediatamente soggetta a trascrizione nei pubblici registri, il che costituisce condizione per la sua opponibilità ai terzi²⁶.

Quid iuris nel caso in cui, ove non ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 179 cod. civ., il contratto sia stato stipulato durante il regime di comunione legale ed il pagamento dell'ultima rata sia avvenuto dopo lo scioglimento della comunione medesima?

Se è vero – come ritiene la miglior dottrina²⁷ – che, in presenza di una causa di scioglimento, la comunione legale si trasforma in comunione ordinaria, deve ritenersi che il bene appartenga ad entrambi i coniugi in regime di comunione ordinaria²⁸.

Mauro Leo - Antonio Ruotolo

²⁵ P. UBALDI, *I beni posseduti dai coniugi anteriormente al matrimonio*, in *La comunione legale*, a cura di C. M. Bianca, I, Milano, 1989, 445.

²⁶ BOERO, *op. cit.*, 234; C. MAJORCA, *Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili*, in *Commentario D'Amelio - Finzi*, Firenze, 1948, 46; U. NATOLI, *Della trascrizione*, in *Commentario Utet*, Torino, 1981, 5 ss.; GERINI, *La trascrizione della vendita con riserva di proprietà*, in *Riv. dir. ip.*, 1978, 174 ss., per il quale la trascrizione dell'atto di vendita si esegue contro il venditore ed a favore del compratore, mentre il patto di riservato dominio si trascrive contro il compratore e a favore del venditore; in caso di pagamento integrale del prezzo se ne fa annotazione a margine dell'originaria trascrizione. F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Commentario Schlesinger*, Milano, 1991, 143, per il quale, ove si ritenga che la vendita con riserva di proprietà trasferisce immediatamente la piena proprietà in capo all'acquirente, in quanto la c.d. riserva di proprietà altro non sarebbe se non un diritto reale di garanzia.

²⁷ P. SCHLESINGER, in *Commentario alla riforma del diritto di famiglia*, a cura di Cian, Oppo e Trabucchi, I, 1, Padova, 1977, 438 ss.; G. CIAN, *Sulla pubblicità del regime patrimoniale della famiglia*, in *Riv. Dir. civ.*, 1976, I, 34; G. CIAN – A. VILLANI, *La comunione dei beni fra i coniugi (legale e convenzionale)*, in *Riv. Dir. civ.*, 1980, I, 380 ss.; G. DE RUBERTIS, *Il nuovo regime patrimoniale della famiglia*, in *Vita not.*, 1976, 5 ss..

(Riproduzione riservata)

²⁸ Sul punto, LEMMI, *op. cit.*, 436 ss..