

***Un mistero tavolare: l'intavolazione dell'atto di
compravendita di quote di uno specifico immobile facente
parte di una comproprietà più ampia***

Secondo la prassi degli uffici tavolari, l'acquisto di una quota di un bene immobile viene intavolato, anche se il bene immobile fa parte di una comunione più ampia, sia ereditaria che non ereditaria.

*Secondo giurisprudenza costante, però, il contratto di compravendita di quote ereditarie di un bene specifico facente parte dell'eredità **non** è un contratto ad efficacia reale, (magari soggetto a condizione risolutiva, qualora il bene, di cui la quota fa parte, non venga assegnato all'erede che ha venduto), **ma** è un contratto ad efficacia meramente obbligatoria.*

*Cass. Civ. sez. II, 16.8.90 n. 8315, ha stabilito: "con riguardo alla comunione pro indiviso l'alienazione che il comproprietario faccia del suo diritto determina l'ingresso dell'acquirente nella comunione soltanto nel caso in cui l'alienazione riguardi la quota o una frazione di questa, con la conseguenza che l'acquirente, quale successore a titolo particolare dell'alienante, è legittimato a domandare lo scioglimento della comunione ex art. 1111 c.c. nell'assunta qualità di partecipante. Qualora, invece, il comproprietario disponga di un **singolo bene o di una frazione di esso**, tra quelli compresi nella comunione, **l'alienazione ha***

efficacia non reale, bensì solo obbligatoria, con la conseguenza che della comunione continua a far parte il disponente, il quale resta perciò titolare della azione di cui all'art. 1111 c.c. .. (omissis),”

Aggiunge il Cicu, che nel caso di eredità, l'acquirente di una quota di bene indiviso mai diverrà comunque coerede, e quindi nella divisione ereditaria non troverà posto.

Cass. Civ. sez. II – 10.3.90 n. 1966 specifica che, “con riguardo alla comunione ereditaria, la cessione a terzi estranei di diritti su singoli immobili ereditari non ne comporta lo scioglimento neppure parziale, ma i diritti ceduti continuano a far parte della stessa comunione, restando l'acquisto del terzo subordinato all'avveramento della condizione che essi, in sede di divisione, siano assegnati al coerede che li abbia ceduti”.

Altrettanto chiara Cass. Civ., sez. II, 13.7.83 n. 4777: “l'efficacia dell'alienazione, **con effetti puramente obbligatori,** resta subordinata alla condizione dell'assegnazione.”

Nel territorio tavolare l'acquirente, dato che l'alienazione ha efficacia obbligatoria, fermo che non è “coerede”, non diverrà mai a maggior ragione “compartecipe”, perché il suo titolo è un contratto con effetti solo obbligatori, e **un titolo con efficacia solo obbligatoria non è idoneo a fondare l'intavolazione.**

Ne derivano due conseguenze:

1) l'acquirente è privo di un diritto reale, non può partecipare alla

divisione, né essere direttamente assegnatario dei beni divisi; non ha legittimazione per proporre la domanda di divisione, né a contraddire sui fondamenti della stessa.

2) tale contratto non può essere intavolato, perché la sua natura di contratto ad efficacia meramente obbligatoria non può costituire titolo per l'intavolazione.

Ciò contrasta con la prassi degli uffici tavolari, per quanto a mia conoscenza. Si verifica infatti spesso che nelle divisioni ereditarie si trovino implicati estranei acquirenti di quota di singoli beni, che risultano regolarmente intavolati.

*Si veda circa tale secondo punto l'art. 2 della Legge Tavolare. Per trasferire il diritto per atto tra vivi è necessario un titolo atto a trasferire il diritto reale, più l'intavolazione. (cfr. Cass. Civ. Sez. III, 11.5.1990 n. 4062; e 17.8.1990 n. 8376). Se il titolo ha efficacia meramente obbligatoria, l'intavolazione è stata un **errore**.*

***Ma comunque** l'intavolazione, da sola, cioè fatta sulla base di un titolo non atto a trasferire un diritto reale, **non** può produrre la nascita di tale diritto.*

Questa è una delle più classiche differenze fra il diritto tavolare italiano e quello tedesco.

L'intavolazione è nulla, ed anche totalmente inefficace, e tale nullità è rilevabile d'ufficio.

Pertanto l'intavolazione delle quote di beni ereditari specifici fatta allo acquirente è assolutamente nulla, perché effettuata sulla base di un titolo "obbligatorio", non capace di intavolazione.

Non è pertanto sostenibile che l'acquirente possa avere legittimazione perché "intavolato", a partecipare al giudizio di divisione, data la nullità dell'intavolazione, la quale, se priva di titolo legittimante, da sola non può conferire la proprietà.

Per questi motivi l'acquirente non è legittimato a partecipare al giudizio di divisione in luogo dell'erede che gli ha ceduto la quota di bene singolo compreso nella comunione ereditaria. Né può proporre la domanda di divisione in luogo del cedente, che rimane l'unico titolare del diritto reale.

Ulteriore profilo è quello riguardante la partecipazione al giudizio di divisione, promosso da un comproprietario, dell'acquirente di quota, ex art. 1113 C.C quale "avente causa". Infatti egli non è titolare di diritti reali sui beni da dividere. E, tecnicamente, non pare possa essere definito "creditore".

Pertanto la divisione deve farsi secondo senza tener conto in verun modo della sua posizione.

Dato che la prassi, sia quella sostanziale per quanto riguarda gli uffici tavolari, sia quella giudiziaria per le procedure divisionali, è completamente diversa da quanto qui sostenuto, si offre la questione alla discussione.

avv. Enzo Paiar

8/8/2007