

CAMERA DEI DEPUTATI N. 295

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**RIZ, KESSLER, FIORET, BALLARDINI, MAROCCO,
DEL PENNINO, BENEDIKTER, GAMPER**

Presentata il 10 agosto 1976

Modifiche al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, per
il coordinamento con la legge 19 maggio 1975, n. 151,
sul nuovo diritto di famiglia

ONOREVOLI COLLEGHI! — 1) Il nuovo regime legale della comunione dei beni tra coniugi ha creato gravi problemi di coordinamento col sistema della trascrizione nelle province in cui vige il sistema dei libri fondiari. La portata grandemente innovativa della recente riforma del diritto di famiglia, impone un'opera attenta di adeguamento dell'ordinamento preesistente ai nuovi istituti, garantendone e possibilmente potenziandone lo spirito e le finalità.

Fermo che il vincolo derivante dalla comunione è opponibile ai terzi indipendentemente dalla pubblicità nei registri immobiliari (del resto inconcepibile, dal momento che, essendo il vincolo costituito *ex lege*, manca un atto costitutivo da trascrivere), il problema più grave si pone con riguardo alla soppressione della norma originaria dell'articolo 218 del codice civile. Premesso che « la comunione si opera di diritto anche quando nell'atto di acquisto non ne è fatta menzione » (1° comma), la norma — con riferimento al caso di acquisto se-

parato compiuto in nome proprio da uno dei coniugi viventi in regime convenzionale di comunione dei beni — disponeva che ciascuno di essi « trattandosi di immobili, ha facoltà di eseguire la relativa trascrizione nei registri immobiliari » (2° comma). Secondo la interpretazione più perspicua (PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, Messina 1945-46, I, pag. 134; II, pag. 41 seg.), l'articolo 218 assoggettava l'atto di acquisto a un'ulteriore trascrizione contro il coniuge acquirente e a favore del coniuge rimasto estraneo all'atto, destinata a rendere pubblico il successivo trasferimento del bene in comproprietà dell'altro coniuge, che si determinava *ope legis* sulla base della convenzione matrimoniale.

Se la soppressione del testo originario dell'articolo 218 dovesse intendersi nel senso che l'atto di acquisto separato di uno dei coniugi non è più soggetto a trascrizione in relazione all'effetto legale della costituzione del rapporto di comunione con l'altro coniuge, il sistema della trascri-

zione ne risulterebbe sconvolto sia dal punto di vista dell'esigenza generale di conformità delle situazioni giuridiche emergenti dai registri immobiliari alle situazioni reali, sia più specificamente, dal punto di vista del principio della continuità delle trascrizioni, in ordine al quale assumeva rilevanza giuridica, attraverso il richiamo contenuto nell'inciso finale dell'articolo 2645 del codice civile, la trascrizione prevista dall'articolo 218. Si supponga che un immobile acquistato in costanza di matrimonio dal marito, con atto trascritto esclusivamente in suo favore, sia poi a sua insaputa alienato dalla moglie. L'alienazione è invalida a norma del nuovo articolo 184, ma può diventare definitivamente efficace se il marito la convalida o lascia passare un anno dalla trascrizione dell'acquisto del terzo. Ove si ritenesse che l'acquisto precedente della moglie (alienante) non è soggetto a trascrizione, si dovrebbe escludere l'applicabilità dell'articolo 2650 al terzo acquirente: costui potrebbe opporre il suo acquisto agli eventuali successivi aventi causa diretti dal marito malgrado la lacuna esistente tra la trascrizione a favore del marito e la trascrizione a favore del terzo subacquirente contro la moglie.

Un caso analogo non potrebbe accadere nel sistema dei libri fondiari: l'avente causa dalla moglie non sarebbe in grado di ottenere il decreto di iscrizione del diritto sia perché in sede di controllo di legittimità il giudice rileverebbe la mancanza del consenso del marito, sia per la ragione assorbente che la titolarità dell'alienante non appare dal libro. Ma si supponga che la moglie venga autorizzata dal tribunale a vendere l'immobile ai sensi dell'articolo 181 del codice civile. In questo caso, qualora il diritto acquistato separatamente da uno dei coniugi non potesse essere iscritto anche al nome dell'altro coniuge rimasto estraneo all'atto di acquisto, sorgerebbe un conflitto tra la legge tavolare e il codice civile, in quanto la prima (articoli 21 e 93) impedirebbe al coniuge non iscritto nel libro quale contitolare del diritto sull'immobile di utilizzare il provvedimento giudiziale che lo autorizza a vendere il bene contro la volontà dell'altro coniuge.

D'altro lato, e più in generale, l'impossibilità di attuare la pubblicità degli acquisti immobiliari in termini corrispondenti alla situazione reale quando l'acquirente sia soggetto al regime legale della comunione tra coniugi (caso ormai normale), se com-

porterebbe una grave distorsione nel funzionamento del sistema della trascrizione, addirittura colpirebbe al cuore, privandolo della sua ragion d'essere, il sistema dei libri fondiari. La differenza si misura precisamente nei termini seguenti: mentre ai fini della trascrizione è sufficiente che la corrispondenza tra la situazione giuridica comunicata dalla pubblicità e la situazione reale sia garantita da un onere (e dalla correlativa facoltà) di trascrizione dell'acquisto anche in favore dell'altro coniuge, per salvaguardare il sistema tavolare occorre stabilire l'obbligo del coniuge acquirente di domandare l'iscrizione del diritto anche al nome dell'altro coniuge.

2) Il coordinamento, nei termini ora enunciati, del nuovo regime dei rapporti patrimoniali tra coniugi col sistema della pubblicità immobiliare può essere ottenuto in via di interpretazione sistematica solo se si abbandona la tendenza a qualificare gli effetti della comunione legale dei beni sulla base delle premesse dogmatiche elaborate dalla dottrina e dalla giurisprudenza precedenti in ordine al vecchio istituto della comunione convenzionale. La soppressione dell'articolo 218 (testo originario) ha eliminato il dato positivo su cui era fondata la tesi che nel caso di acquisto separato da parte di uno dei coniugi (senza menzione nell'atto della comunione) ravvisava un doppio trasferimento, dall'alienante in proprietà (esclusiva) dell'acquirente (effetto negoziale), e in un momento logicamente successivo dall'acquirente in comproprietà all'altro coniuge (effetto legale). Al contrario, la lettera dell'articolo 177, lettera *a*) del codice civile indica la volontà del nuovo legislatore di equiparare interamente i due casi di acquisto congiunto e di acquisto separato: nell'uno e nell'altro si produce un unico trasferimento diretto a entrambi i coniuge, così che nel secondo caso l'acquisto compiuto separatamente da uno di essi si configura *ope legis* come un contratto (con effetto reale) parzialmente a favore di terzo.

Non è qui la sede per sviluppare questa diversa premessa nel sistema della trascrizione. Nel sistema dei libri fondiari, al quale è estraneo il principio consensualistico, essa comporta che l'effetto della comunione legale tra coniugi opera prima del trasferimento della proprietà e interviene a modificare le condizioni della legittimazione alla domanda di intavolazione. Nel caso di acquisto (a titolo oneroso) di un immobile,

stipulato da uno dei coniugi in nome proprio, il diritto (potestativo) all'intavolazione derivante dal contratto si produce *ab origine* non in capo al solo compratore, ma congiuntamente in capo anche all'altro coniuge. Ne consegue che ciascuno dei coniugi è legittimato a domandare l'iscrizione del diritto e questa non può essere legittimamente concessa dal giudice tavolare se non al nome di entrambi in quanto soggetti al regime della comunione legale. Pertanto, il compratore di un immobile, il quale domanda l'iscrizione del diritto esclusivamente al proprio nome, deve giustificare la domanda documentando il suo stato libero oppure, se coniugato, producendo un estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione a margine di un atto o provvedimento che esclude il rapporto di comunione, a meno che, nel caso di cui all'articolo 179, ultimo comma del codice civile, tale esclusione risulti dall'atto di acquisto mediante la dichiarazione di consenso dell'altro coniuge.

In tale modo, contrariamente a quanto si poteva pensare a prima vista, il coordinamento del regime legale della comunione dei beni si rivela meno difficile in relazione al sistema tavolare che non in relazione al sistema della trascrizione. Facendo leva sull'articolo 94, primo comma, n. 3 della legge tavolare (regio decreto 20 marzo 1929, n. 499) è possibile, con un'operazione di interpretazione sistematica, sviluppare le norme regolatrici delle domande tavolari nel senso che la domanda di iscrizione di un diritto acquistato a titolo oneroso deve essere accompagnata dalla documentazione dello stato libero o di coniugato del richiedente, e nel secondo caso deve essere formulata anche in favore del coniuge, a meno che dalle annotazioni a margine dell'atto di matrimonio o da altri documenti prodotti dall'istante risulti l'esclusione dell'acquisto dalla comunione dei beni.

Tuttavia è preferibile che questo sviluppo sia esplicitato dallo stesso legislatore, anche perché solo in sede legislativa è possibile impedire che la domanda non giustificata nei termini suddetti sia senz'altro respinta e ammettere, invece, che il giudice assegni un termine all'istante per produrre la documentazione in questione, autorizzando nel frattempo l'annotazione della domanda allo scopo di riservare il grado dell'iscrizione.

L'intervento legislativo dovrebbe articolarsi in tre nuclei normativi, integrati da due norme transitorie (vedi oltre, n. 4) relative agli acquirenti di diritti soggetti alla disciplina dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975, n. 151.

Anzitutto occorre inserire nel nuovo testo della legge tavolare, dopo l'articolo 33, un articolo 33-bis che qualifichi la comunione (legale o convenzionale) tra coniugi sopra un immobile o un diritto immobiliare come un tipo autonomo di diritto tavolare, diverso dalla comunione ordinaria (comproprietà), la cui iscrizione nel libro non è pertanto soggetto alla regola dell'articolo 10, primo comma, della legge tavolare. Nella comunione dei beni tra coniugi le quote dei partecipanti non rappresentano una divisione ideale, e quindi l'oggetto di un diritto individuale di ciascuno sui beni medesimi: esse vengono in considerazione esclusivamente come quote di riparto in sede di divisione conseguente allo scioglimento della comunione. Perciò, per l'iscrizione del diritto al nome di entrambi i coniugi a titolo di comunione dei beni è sempre necessaria la produzione, insieme con l'atto di acquisto, dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche se l'acquisto fosse stato fatto congiuntamente dai coniugi. Invero, l'atto di acquisto congiunto per sé solo è titolo di comunione ordinaria per quote, mentre il titolo che attribuisce (*ope legis*) l'acquisto, congiunto o separato, alla comunione dei beni tra coniugi è il rapporto di matrimonio.

In secondo luogo, in sede di disciplina delle domande tavolari, occorre precisare, in un nuovo comma, da aggiungere all'articolo 84 della legge tavolare, che « se l'acquisto di un diritto è soggetto alla comunione dei beni tra coniugi, l'iscrizione nel libro fondiario deve in ogni caso essere domandata a questo titolo in favore di entrambi i coniugi, anche se si tratti di acquisto compiuto separatamente da uno di essi senza menzione della comunione ». Infatti, poiché il diritto all'iscrizione nel libro, derivante dal contratto di acquisto, appartiene *ope legis* alla « comunione », ciascun coniuge, sia in caso di acquisto congiunto, sia in caso di acquisto separato, è legittimato a chiedere l'iscrizione solo in veste di « rappresentante » della comunione, ai sensi del nuovo articolo 180, primo comma, del codice civile.

In connessione con questa norma occorre, infine, integrare l'articolo 94 in tema

di decisione sulle domande tavolari, nel senso che la domanda di iscrizione di un diritto al nome del solo acquirente non è giustificata se dalla documentazione allegata non risulta lo stato libero dell'acquirente o l'esclusione del diritto dalla comunione dei beni col coniuge. È però opportuno aggiungere un comma ulteriore, il quale, in caso di mancanza o incompletezza della documentazione richiesta dalle nuove norme sopra formulate, preveda l'applicazione, *mutatis mutandis*, delle disposizioni di cui al secondo e al terzo comma dell'articolo 88 della legge tavolare.

Si noti che il nuovo terzo comma dell'articolo 84 della legge tavolare comporta, attraverso l'articolo 123, n. 1, che nella domanda tavolare il coniuge istante dovrà indicare anche l'altro coniuge tra le persone alle quali la relativa decisione deve essere notificata.

3) L'abrogazione del testo originario dell'articolo 2647 del codice civile si ripercuote sulla legge tavolare comportando la caduta della norma di cui all'articolo 19, terzo comma, lettera *a*). Tale norma non può oggi essere letta con riferimento agli atti menzionati nel nuovo articolo 2647, posto che di essa era termine di riferimento essenziale l'ultimo comma del vecchio articolo 2647. Infatti le annotazioni previste dall'articolo 19 della legge tavolare hanno essenzialmente una funzione di opponibilità ai terzi, mentre nei termini del nuovo articolo 2647 la trascrizione ha una funzione di mera pubblicità-notizia.

Allo stato attuale, il vincolo derivante dalla costituzione del fondo patrimoniale può essere annotato solo ai sensi e agli effetti dell'articolo 20, lettera *a*) della legge tavolare. Tuttavia, limitatamente alla costituzione del fondo patrimoniale, è opportuno conservare la norma dell'articolo 19, terzo comma, lettera *a*) della legge tavolare con un riferimento generico alla disciplina del codice civile in ordine alla corrispondente trascrizione, anche se allo stato tale norma non ha senso nel sistema dell'articolo 19. E ciò per una duplice ragione: anzitutto, perché non è esclusa una modificazione della legge nazionale nel senso di restituire alla trascrizione il ruolo di criterio di opponibilità ai terzi degli atti previsti dall'articolo 2647 del codice civile (un progetto in questo senso è allo studio presso il Ministero della giustizia), nel qual caso la legge tavolare avrebbe già pronta

una formula normativa atta a recepire la modificazione; in secondo luogo perché, per intanto, tale formula serve a fornire all'interprete un argomento per ritenere applicabile anche nell'ambito della legge tavolare l'ultimo comma dell'articolo 2647.

4) Le norme sopra illustrate, destinate a coordinare il sistema dei libri fondiari col nuovo regime patrimoniale della famiglia, non sono in sostanza, come si è osservato, che un'opportuna esplicitazione di criteri di attuazione della pubblicità tavolare che, secondo corretti criteri ermeneutici, già possono essere enucleati in via interpretativa. Tuttavia ciò non sminuisce l'urgenza di un chiarimento legislativo, come dimostra la notevole varietà di interpretazioni che si è manifestata nella prassi, soprattutto in relazione al trattamento tavolare degli acquisti compiuti separatamente da un coniuge assoggettato al regime della comunione legale.

Prima e durante l'elaborazione del presente progetto di legge molte iscrizioni sono state eseguite senza richiedere la documentazione giustificativa prevista dal proposto articolo 94-*bis* della legge tavolare (articolo 4 del progetto), mentre altre iscrizioni sono state concesse, appunto secondo l'interpretazione che si ritiene più corretta, solo dopo l'accertamento dello stato familiare dell'acquirente. Alla data dell'entrata in vigore delle norme qui proposte, queste ultime iscrizioni risulteranno già perfettamente armonizzate. Ma così non è per le prime, che verranno a costituire un grave fattore di incertezza per i terzi, i quali, consultando i libri, potranno trovare, frammischiate a iscrizioni che segnalano esattamente la situazione di comunione legale o di proprietà individuale dell'immobile, altre iscrizioni che, in luogo della reale situazione di comunione legale, segnalano falsamente una situazione di proprietà individuale.

Sorge a questo punto un primo problema di diritto transitorio, concernente le iscrizioni tavolari eseguite dopo l'entrata in vigore della legge n. 151 del 1975 e prima dell'entrata in vigore della presente legge. Teoricamente la soluzione migliore sarebbe quella di una revisione di tali iscrizioni per accertare se l'acquirente, che per ipotesi ha ottenuto l'iscrizione esclusivamente al proprio nome, abbia acquistato lo stato di coniugato dopo il 20 settembre 1975 e quindi già visse in regime di comunione legale col coniuge al momento dell'intavolazione del diritto. Un siffatto procedimento di ret-

tifica dei libri fondiari non è però in concreto possibile, dati il grande numero di iscrizioni che dovrebbero essere rivedute e soprattutto la complessità, facilmente intuibile, dei problemi pratici di una ricostruzione *ex post*, da parte degli uffici tavolari, del regime degli acquisti iscritti nel periodo considerato. Si propone perciò, con la norma transitoria di cui all'articolo 6 del presente progetto di legge, il più semplice criterio della sola indicazione, per le iscrizioni che siano avvenute in difformità dalle prescrizioni del nuovo articolo 94-*bis* della legge tavolare, della riserva degli effetti dall'articolo 159 del codice civile: così che i terzi sappiano che si tratta di un'iscrizione che non dà affidamento adeguato della sostanziale corrispondenza e verità della proprietà individuale che ne risulta, e siano resi attenti alle ulteriori ricerche da effettuare (all'ufficio dello stato civile) per conoscere la reale situazione giuridica dell'immobile. Non occorre precisare che la detta indicazione sarà cancellata qualora l'interessato ne faccia domanda corredata della documentazione prescritta dall'articolo 94-*bis* della legge tavolare ovvero, su domanda del titolare iscritto o del suo coniuge, si proceda all'intavolazione del diritto al nome di entrambi a norma dell'articolo 33-*bis*.

5) Un secondo problema di diritto transitorio, analogo al precedente, sorge in connessione allo stesso regime transitorio della legge n. 151 del 1975 e precisamente all'articolo 228, primo comma, concernente le

iscrizioni di diritti acquistati da persone già coniugate alla data del 21 settembre 1975. Tali iscrizioni, pur essendo attualmente esatte, sono potenzialmente non veritiere, in quanto il diritto è soggetto a cadere automaticamente in comunione con l'altro coniuge (con effetto dalla data di entrata in vigore della legge n. 151) qualora entro il 21 settembre 1977 uno dei coniugi non dichiarerà nella debita forma una volontà contraria all'instaurazione della comunione. Verificandosi tale condizione, l'iscrizione del diritto al nome del solo coniuge acquirente diventerà fonte di inganno per i terzi, così che sarebbe gravemente intaccata la pubblica fede del libro fondiario, in cui consistono la essenza e la ragion d'essere del sistema tavolare.

Anche per questo caso appare opportuna una norma transitoria (articolo 5 del presente progetto) analoga a quella precedentemente proposta, la quale, senza minimamente toccare la disciplina dell'articolo 228, dispone l'integrazione d'ufficio dell'iscrizione con l'indicazione della riserva degli effetti previsti dall'articolo citato, sempre che, s'intende, dalla documentazione allegata la comunione legale non risulti esclusa oppure già in atto.

L'ordine delle due norme transitorie risponde all'idea di regolare anzitutto i problemi di diritto transitorio connessi al regime transitorio generale della legge n. 151 del 1975 e poi i problemi specifici di diritto transitorio inerenti alla presente proposta di legge.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

La lettera *a*) dell'articolo 19 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, è sostituita con la seguente:

« *a*) la costituzione del fondo patrimoniale, agli effetti previsti dal codice civile per la trascrizione ».

ART. 2.

Dopo l'articolo 33 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, viene inserito il seguente articolo 33-*bis*:

« Il diritto spettante ai coniugi in regime di comunione legale o convenzionale è intavolato in forza dell'atto di acquisto e dell'estratto dell'atto di matrimonio ».

ART. 3.

All'articolo 84 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, è aggiunto il seguente comma:

« Se l'acquisto di un diritto è soggetto alla comunione dei beni fra coniugi, l'iscrizione nel libro fondiario deve in ogni caso essere domandata a questo titolo in favore di entrambi i coniugi, anche se si tratti di acquisto compiuto separatamente da uno di essi senza menzione della comunione ».

ART. 4.

Dopo l'articolo 94 del nuovo testo della legge generale sui libri fondiari allegato al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, viene inserito il seguente articolo 94-*bis*:

« La domanda di iscrizione dell'acquisto di un diritto al nome del solo acquirente non è giustificata se dal titolo o da altri documenti non risulta lo stato libero dell'acquirente o l'esclusione del diritto dalla comunione dei beni col coniuge.

Qualora l'iscrizione sia ostacolata dalla mancanza dei documenti richiesti dal comma precedente e dall'articolo 33-*bis*, si applicano corrispondentemente le disposizioni dell'articolo 88, secondo e terzo comma ».

NORME TRANSITORIE

ART. 5.

I diritti soggetti alla disciplina di cui al primo comma dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975, n. 151, devono d'ufficio essere iscritti con riserva degli effetti previsti da detto articolo. Tale riserva deve essere indicata, in quanto ne emergano i presupposti, anche per le iscrizioni già eseguite.

ART. 6.

Per le iscrizioni di diritti al nome del solo acquirente, eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge, deve essere indicata d'ufficio, in quanto non risultino esclusi i presupposti, la riserva del regime previsto dall'articolo 159 del codice civile.