

# Gli effetti giuridici essenziali del contratto di compravendita

**Autore:** Concas Alessandra

**In:** Diritto civile e commerciale

La compravendita è un contratto tipico, e la sua definizione è contenuta all'articolo 1470, inserito nella sezione I "disposizioni generali", del capo I "della vendita", del titolo III "dei singoli contratti", del libro IV "delle obbligazioni", del codice civile, rubricato "nozione" che recita testualmente:

"La vendita e il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa altrà o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo".

Interpretando questa norma si coglie subito quali sono gli effetti essenziali che derivano dalla vendita, tenendo presente che gli effetti essenziali presenti in un contratto tipico sono quelli la quale presenza è necessaria per parlare di quel determinato tipo di contratto, perché se dovessero mancare non si sarebbe in presenza di di quello specifico contratto.

In relazione al contratto di compravendita, gli effetti essenziali dei quali è necessaria la presenza sono:

L'effetto traslativo

La nascita dell'obbligo di pagare il prezzo.

Esistono gli effetti essenziali "normali" e gli effetti essenziali "accidentali".

I primi, sono quelli che non caratterizzano il tipo, ma che di solito sono presenti, e la maggior parte delle volte non si riscontrano.

Nell'ambito della compravendita, si può definire un effetto "normale" l'obbligazione di consegna, che risulta essere non essenziale al tipo, ma normale perché quasi sempre dalla vendita sorge anche l'obbligazione di consegna, e non essenziale perché ci sono molti casi nei quali questo tipo di contratto può fare a meno dell'obbligazione di consegna.

Ad esempio, se si pone in essere una cessione di credito verso un corrispettivo pecuniario, il credito non è suscettibile di consegna.

I secondi, cioè gli effetti "accidentali", sono quelli che non connotano il tipo, di solito non sono presenti, e potrebbero anche essere presenti.

Ad esempio, Tizio acquista un abito e il negozio si impegna a fare degli aggiustamenti di sartoria.

Questa è un'obbligazione di facere, un'obbligazione accidentale, che di solito non è presente nella vendita, ma in questo caso è prevista perché c'è necessità di modificare l'articolo acquistato, che deve essere adattato alle esigenze del compratore.

Il codice civile in riferimento al contratto di compravendita contiene alcune norme specifiche che riguardano gli effetti del contratto.

A questo proposito, dall'articolo 1476 all'articolo 1497 sono contenute le obbligazioni del venditore, e il legislatore dice quali sono le obbligazioni acquisite dal venditore nell'ambito della compravendita.

Gli articoli 1498-1499, riguardano le obbligazioni del compratore.

Andiamo con ordine.

L'articolo 1476 del codice civile rubricato "obbligazioni principali del venditore", inserito nel paragrafo 1 "delle obbligazioni del venditore" recita testualmente:

"Le obbligazioni principali del venditore sono:

- 1) quella di consegnare la cosa al compratore;
- 2) quella di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto;
- 3) quella di garantire il compratore dall'evizione ed a i vizi della cosa".

Interpretando questa norma, bisogna innanzitutto evidenziare che il legislatore descrive quali siano gli effetti principali che nascono dalla vendita, ma non dice niente sull'effetto giuridico fondamentale, cioè sull'effetto traslativo.

Nell'ambito della compravendita, non esiste nel nostro codice civile, una norma che dica che dal contratto nasce l'effetto traslativo, e questo è frutto di una compilazione non molto precisa, che deriva da una ragione di carattere storico.

Nella storia dei concetti giuridici, il contratto non ha mai rappresentato un negozio traslativo, è sempre stato un atto fonte di obbligazioni, sin dall'epoca del diritto romano.

I Romani non ritenevano la vendita un contratto traslativo, ma un contratto dal quale nascevano obbligazioni, e precisamente, l'obbligazione di porre in essere un atto di investitura della proprietà, che dal punto di vista della causa era un atto neutro, perché la consegna dal punto di vista causale è un atto neutro.

Nella storia dei dogmi, cioè dei concetti giuridici, il contratto è sempre un atto dal quale nascono obbligazioni, non è un atto traslativo, e per questo motivo il nostro codice civile non contiene una norma che dica esplicitamente che dalla vendita nasce l'effetto traslativo, perché c'è il peso di questa tradizione.

Ritornando alle norme, tra le obbligazioni principali del venditore c'è quella di consegnare la cosa al compratore, come stabilito dall'articolo 1477 del codice civile, rubricato "consegna della cosa" che recita testualmente:

"La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita.

Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme con gli accessori, le pertinenze e i frutti dal giorno della vendita.

Il venditore deve pure consegnare i titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta".

A questa norma del codice civile, si ricollega l'articolo 129 del codice del consumo che al comma 1 enuncia in che modo avviene la consegna per la vendita dei beni di consumo, e recita testualmente:

"Il venditore ha l'obbligo di consegnare al consumatore beni conformi al contratto di vendita".

Interpretando il dettato della norma si legge che il legislatore dice che nella vendita di beni di consumo, il venditore ha l'obbligo di consegnare i beni non nello stato nel quale si trovano all'atto della vendita, ma in conformità al contratto di vendita.

L'obbligo di consegna non ha lo stesso contenuto della vendita disciplinata dal codice civile.

La differenza tra l'enunciato dell'articolo 1477 del codice civile e il comma 1 dell'articolo 129 del codice del consumo, è che nel primo caso il venditore deve consegnare il bene come si trova, nel momento nel quale pone in essere la consegna, anche se nel frattempo ha subito un deterioramento fortuito.

Nel secondo caso, il venditore deve consegnare il bene in modo che sia conforme alla descrizione che viene fatta nel contratto.

Gli altri obblighi a carico del venditore, sanciti dall'articolo 1477 del codice civile sono:

La proprietà della cosa, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto.

La garanzia a favore del compratore dall'evizione e dai vizi occulti.

Questa garanzia rappresenta un vincolo che la legge pone a carico del venditore e comporta che egli debba soggiacere a una serie di rimedi a favore del compratore, se lo stesso dovesse subire la perdita del diritto, in relazione alla garanzia per evizione, oppure, se la cosa dovesse essere viziata per cause che

preesistono alla vendita, in relazione alla garanzia per vizi occulti.

Le obbligazioni del compratore sono contenute nel l'articolo 1498 del codice civile, inserito nella paragrafo due "delle obbligazioni del compratore", rubricato "pagamento del prezzo", che recita testualmente:

"Il compratore è tenuto a pagare il prezzo nel termine nel luogo fissati dal contratto.

In mancanza di pattuizione salvi gli usi diversi, il pagamento deve avvenire al momento della consegna e nel luogo dove questa si esegue.

Se il prezzo non si deve pagare al momento della consegna, il pagamento si fa al domicilio del venditore".

In questo caso l'obbligazione principale del compratore è l'obbligazione di pagamento del prezzo, che essendo un'obbligazione di natura strumentale, deve seguire una fase di adempimento dell'obbligo.

Tra le regole che legislatore detta per indicare il modo nel quale il debitore deve adempiere, c'è una regola fondamentale dettata dall'articolo 1176 del codice civile, che è la diligenza nell'adempimento.

L'articolo 1176 inserito nella sezione I "dell'adempimento in generale", del capo I "disposizioni preliminari", del titolo I "delle obbligazioni in generale", del libro IV "delle obbligazioni", del codice civile, rubricato "diligenza nell'adempimento", recita testualmente:

"Nell'adempire l'obbligo il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata".

Il criterio della diligenza contenuto in questo articolo, rappresenta un criterio oggettivo, e fa riferimento a regole di condotta oggettive.

<https://www.diritto.it/gli-effetti-giuridici-essenziali-del-contratto-di-compravendita/>