

# L'acquisto a non domino, caratteri e disciplina giuridica

**Autore:** Alessandra Concas

**In:** Diritto civile e commerciale

In diritto, l'espressione acquisto a non domino (cioè alla lettera, in latino, "da chi non è padrone, proprietario") indica, genericamente, una situazione nella quale un soggetto acquista un diritto di proprietà su di un bene che proviene da un soggetto non qualificabile come titolare del diritto stesso.

L'espressione in parola andrebbe riferita a una categoria di fattispecie acquisitive del diritto, eterogenee tra loro e connotate da una propria specifica disciplina giuridica.

Il concetto di acquisto a non domino comprende, oltre all'acquisto dal non proprietario, anche l'acquisto di un diritto che non esiste.

Queste ipotesi sono accomunate dalla situazione descritta sopra, cioè la provenienza del diritto di proprietà da un soggetto non titolare dello stesso.

Questa sfasatura avviene o perché il disponente non dominus non ha mai acquisito il diritto oppure perché è diventato dominus successivamente, perché ad esempio, il suo titolo di acquisto è stato posto nel nulla con effetti retroattivi.

Al fine di garantire la speditezza dei traffici giuridici, la legge tutela prevalentemente l'acquirente, che, a determinate condizioni, acquisisce il bene.

Il proprietario reale, viceversa, si può rivalere sul proprietario apparente.

Come modo di acquisto della proprietà a titolo originario, l'acquisto a non domino è regolato dagli articoli 1153 e seguenti del codice civile.

Colui al quale è alienata una cosa mobile da chi non ne è proprietario ne acquista la proprietà attraverso il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà.

Perché l'acquisto a non domino sia pienamente valido, il titolo attraverso il quale il diritto passa dall'alienante all'acquirente deve essere astrattamente idoneo, esso cioè deve essere in sé e per sé valido, garantendo la titolarità del disponente.

Altro requisito delle fattispecie acquisitive a non domino è la necessità, ai fini della protezione giuridica, della buona fede dell'acquirente.

L'acquisto del diritto che segue in capo all'avente causa a non domino ne tutela l'affidamento e la situazione di apparenza che si viene a creare in relazione a casi normativamente previsti.

La buona fede conosce dei limiti dove il bene oggetto del diritto sia sottoposto a una registrazione (es. immobili, mobili).

Se si possa applicare la regola possesso vale titolo (per i beni mobili non registrati), il possesso acquisisce carattere di requisito.

Si utilizza tradizionalmente l'espressione possesso vale titolo per indicare il fatto che il possesso qualificato supplisce la mancanza di un titolo valido di trasferimento.

Il trasferimento della proprietà in questo caso non si può attuare a titolo derivativo (nessuno può trasferire un bene che non è suo).

In questi casi l'acquisto della proprietà avviene a titolo originario, attraverso il possesso, purché il possessore sia in buona fede, cioè ignori che il suo dante causa non era proprietario e sussista un titolo (che deve essere un contratto valido, improduttivo dell'effetto traslativo della proprietà solo perché l'alienante non è proprietario).

La norma è posta a favore dell'acquirente, non dell'alienante, e il primo, se preferisce, può rinunciare a giovarsene e chiedere la risoluzione del contratto (ex art. 1479 c.c.).

L'acquisto a non domino determina l'estinzione dei diritti minori che gravavano sulla cosa, a meno che l'acquirente fosse a conoscenza della loro esistenza o ne potesse venire a conoscenza con un minimo di diligenza.

L'importanza di questo modo di acquisto della proprietà sta nella sicurezza che attribuisce al compratore di cosa mobile, al quale per essere sicuro di aver comprato bene, è sufficiente conseguire in buona fede il possesso della cosa.

L'interesse del terzo proprietario è diretto a soccombere di fronte a un interesse valutato come di ordine superiore.

L'interesse a una sicura, ampia e rapida circolazione dei beni mobili.

Nello stesso modo si acquistano, oltre alla proprietà, altri diritti reali su cose mobili e il pegno.

Non si può acquistare attraverso il possesso la proprietà su universalità di beni mobili (non diretti alla circolazione) né quella dei beni mobili iscritti in pubblici registri.

Quando manca almeno una delle due condizioni menzionate, la buona fede e il titolo idoneo, l'acquisto della proprietà può ancora avvenire per usucapione, cioè attraverso il possesso prolungato nel tempo, rispettivamente dieci o venti anni.

Le fattispecie basate sul possesso potrebbero essere considerate come a titolo originario.

Le altre dovrebbero essere definite come modalità acquisitive a titolo derivativo, dovendosi individuare il fondamentale requisito fondante di esse nell'atto di disposizione del non dominus, vale a dire nel titolo astrattamente idoneo.

Questa opinione non dipende dalla fondamentale considerazione dell'indiscutibile presenza, nei casi di acquisto a non domino, proprio dell'atto di disposizione posto in essere dal soggetto non titolare del diritto alienato.

Se questo è l'unico elemento che insieme alla buona fede del subacquirente, si pone come imprescindibile, è forse praticabile una ricostruzione unitaria delle ipotesi che sia basata su di esso. Si potrebbe prospettare in questo senso un tertium genus di modalità acquisitive del diritto, che partecipi in qualche misura alle caratteristiche degli acquisti a titolo originario, e in un'altra di quelli a titolo derivativo.

Quello che conta è la rilevanza giocata dall'atto di disposizione.

Esso non viene considerato come atto negoziale, produttivo di effetti riferibili alla volontà delle parti, ma come semplice fatto, come semplice elemento di una fattispecie acquisitiva complessa.

Per questo motivo, se si dovesse forzatamente insistere per qualificare espressamente le fattispecie acquisitive a non domino nell'alveo delle due categorie tradizionali sarebbe difficile negarne la natura originaria.

Un titolo astrattamente idoneo, è un titolo non viziato, valido, se si fa eccezione al vizio di non provenire dal soggetto titolare del diritto.

Non si deve trattare di un atto viziato da nullità o da annullabilità.

L'efficacia sanante della fattispecie acquisitiva nella quale consiste l'acquisto a non domino esplica la propria forza esclusivamente sotto il profilo dell'assenza in capo al disponente della titolarità del diritto e non sotto l'aspetto di una sanatoria di altri vizi.

L'espressione "acquisto a non domino" indica una fattispecie acquisitiva complessa, caratterizzata dall'efficacia attributiva del diritto in capo all'acquirente nonostante il difetto di legittimazione nell'alienante, in relazione alla quale il titolo formato dal non dominus e la buona fede dell'acquirente sono gli elementi particolari ed essenziali.

Il dante causa è autore rispetto all'acquirente esclusivamente in senso formale, non sostanziale, lo impedisce il principio "nemo plus juris in aliud transferre potest quam ipse abet"

Oltre agli elementi costanti, come il titolo astrattamente idoneo e la buona fede, esistono elementi che possono essere considerati variabili rispetto alle singole fattispecie acquisitive:

Il possesso.

La trascrizione del titolo.

L'eventuale decorso del tempo.

Una autorevole dottrina ha ritenuto di fare riferimento al possesso come elemento di distinzione tra i vari casi, distinguendo le fattispecie acquisitive a non domino fondate sul possesso da quelle che non dipendono da esso.

La differenziazione sembra più che altro derivare dall'apprezzamento della specie del conflitto che viene disciplinato.

In relazione a questo aspetto si deve ricordare la nozione di "conflitti verticali" e di "conflitti orizzontali".

<https://www.diritto.it/l-acquisto-a-non-domino-caratteri-e-disciplina-giuridica/>