

## Diritti reali: la classificazione e i caratteri

**Autore:** Concas Alessandra

**In:** Schede di Diritto

I diritti reali sono diritti che hanno ad oggetto una cosa e la seguono indipendentemente dal suo proprietario.

Caratteristiche dei diritti reali sono:

l'assolutezza, cioè possono essere fatti valere erga omnes, cioè davanti a tutti e non solo davanti all'alienante, l'immediatezza del potere sulla cosa, la tipicità, cioè sono stabiliti dalla legge, e la patrimonialità, perché il contenuto è prevalentemente economico.

Nel nostro sistema giuridico sono a numero chiuso, e tra di essi spicca il diritto di proprietà, che rappresenta il diritto reale fondamentale, affiancato dai cosiddetti "diritti reali minori" (o "diritti reali su cosa altrui" o "diritti reali limitati"), che a loro volta si distinguono in:

- Diritti reali di godimento che sono:

l'enfiteusi, il diritto di superficie, l'usufrutto, il diritto reale d'uso, il diritto reale di abitazione, le servitù (o servitù prediali);

-Diritti reali di garanzia che sono:

il pegno e l'ipoteca.

Ogni diritto reale consiste di uno o più poteri che il suo titolare può esercitare sul bene oggetto del diritto e che, nel loro insieme, formano il cosiddetto contenuto del diritto.

La proprietà è il diritto reale che consente la più ampia sfera di poteri che un soggetto possa esercitare su un bene, e a norma dell'articolo 832 del codice civile è "il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e nei modi che la legge prevede".

Tra i limiti previsti dalla legge vi rientrano proprio gli altri diritti reali (cosiddetti minori, parziali, limitati) che possono comprimere solo essi, dato il numerus clausus degli stessi secondo l'insegnamento tradizionale, il diritto di proprietà.

Il diritto reale assoluto pieno di proprietà è tutelato dalla azione di rivendicazione (ex art. 948 c.c.) e da

quella negatoria ( ex art. 949 c.c.).

La proprietà inoltre, anche se imprescrittibile, è soggetta a usucapione.

Si può parlare di nuda proprietà solo in caso di usufrutto, che costituisce il diritto reale limitato più penetrante e compressivo delle facoltà proprietarie.

Con il diritto di proprietà possono coesistere, sulla stessa cosa, altri diritti, che appartengono a soggetti diversi dal proprietario e che assumono tradizionalmente il nome di diritti reali minori (iura in re aliena).

Rispetto alla proprietà gli altri diritti reali si presentano come diritti limitati o parziali, caratterizzati da un limitato contenuto che in alcuni casi si esaurisce in una sola facoltà.

Sono inoltre diritti su cosa altrui, perché si esercitano su cose delle quali un altro soggetto è proprietario, coesistono, sulla cosa, con l'altrui diritto di proprietà, il quale contenuto si viene a ridurre per permettere che la stessa cosa formi oggetto di altri diritti reali.

Possono coesistere su una stessa cosa più diritti reali e ciascuno di essi ha un proprio contenuto, diverso dal contenuto degli altri, possono essere a tempo o perpetui.

La natura di questi diritti come diritti reali si manifesta nel fatto che essi hanno ad oggetto la cosa e permangono, perché diritti sulla cosa, nonostante il mutamento della persona del proprietario.

Si usa dire che il diritto reale su cosa altrui ha diritto di seguito (o diritto di sequela), è un diritto sulla cosa opponibile a tutti i successivi proprietari, salvo che non abbiano acquistato la cosa a titolo originario usucapio libertatis.

Quando il diritto è costituito su un bene immobile, la sua opponibilità ai terzi acquirenti è subordinata all'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari, il diritto non trascritto sarà tuttavia opponibile al terzo acquirente se menzionato nell'atto di trasferimento del bene, oggetto del trasferimento è in questo caso un bene gravato dal diritto reale altrui.

diritti reali su cosa altrui godono, come la proprietà, di una difesa in giudizio assoluta, il titolare li può difendere da sé, attraverso l'azione confessoria contro chiunque ne contesti l'esercizio.

I diritti reali sono inoltre suscettibili di possesso e godono, in questo modo, di una protezione che non ha confronto con quella dei diritti personali di godimento, sono protetti non solo come diritti, ma anche come potere di fatto sulla cosa, difeso con le azioni possessorie e l'esercizio del potere di fatto sulla cosa consente l'acquisto del diritto per usucapione.

Quando un diritto reale sullo stesso bene spetta a più persone, si parla di comunione.

Inoltre i diritti reali limitati di godimento vanno distinti dai diritti personali di godimento (come il diritto del conduttore nella locazione o del comodatario nel contratto di comodato) che attribuiscono solo la detenzione della res e non il possesso della stessa, con una conseguente assenza delle azioni confessorie e non trascrivibilità dei titoli in virtù dei quali si gode del bene (esclusa la locazione ultranovennale)

I diritti reali su cosa altrui, a differenza del diritto di proprietà, si estinguono per non uso, il termine di prescrizione è di venti anni ( ex artt. 970, 1014, 1073 c.c.).

Si trascrivono tutti a norma dell'articolo 2643 del codice civile, per l'opponibilità verso terzi che vantino altri diritti reali della stessa o di altra specie, non verso il proprietario con il quale si è instaurato un rapporto volontario o legalmente imposto.

Ad esempio non si potranno fare valere i diritti di usufrutto, uso, abitazione, servitù, se non trascritti, verso un creditore ipotecario iscrivente a norma dell'articolo 2812 del codice civile, e allo stesso modo verso un nuovo proprietario della res, e questo limita il diritto di sequela a un adempimento-onere del titolare del diritto limitato.

Secondo l'opinione tradizionale, i diritti reali nell'ordinamento giuridico italiano sono "tipici", e questo significa che non se ne possono creare di diversi da quelli elencati e disciplinati tassativamente dalla legge.

In riferimento a questo orientamento la funzione caratteristica di ognuno di essi è fissata dalla legge e il titolo dal quale traggono origine ne può integrare il contenuto, ma non li può piegare ad assolvere una funzione diversa.

Già da alcuni anni, questa affermazione è ampiamente contestata.

La dottrina più attenta all'evoluzione della società e dei traffici economici afferma, al contrario, che nell'ordinamento possono entrare diritti reali atipici.

Paradigmatica è l'ipotesi del diritto di multiproprietà (anche nota come proprietà turnaria).

Quando, per una qualsiasi causa, il diritto reale su cosa altrui si estingue, il diritto del proprietario si riepande, assumendo automaticamente il carattere di piena proprietà.

Questa è la cosiddetta consolidazione (si parla, ad esempio, di consolidazione dell'usufrutto per alludere al fatto che, cessato l'usufrutto, il proprietario riacquista il godimento della cosa).

La pratica corrente, nella sua disinvoltura, parla di "consolidamento" invece che di "consolidazione" che è il termine corretto.

La confusione si ha quando il proprietario diventa egli stesso titolare di un diritto minore sulla sua cosa.

Anche in questo caso agisce la consolidazione, il diritto minore si estingue e la proprietà diventa piena proprietà.

Con l'azione confessoria, che l'art. 1079 del codice civile regola con riferimento alle servitù, si mira a ottenere il riconoscimento in giudizio del proprio diritto sulla cosa altrui contro chiunque, proprietario o no, ne contesti l'esercizio.

Si mira anche a ottenere la cessazione delle eventuali turbative o molestie (i comportamenti del proprietario o di terzi che impediscono l'esercizio del diritto) e, se necessario, la riduzione in pristino.

I diritti reali di garanzia sono invece pegno, ipoteca e privilegio speciale, e servono a fornire una garanzia per un credito.

Il creditore titolare del diritto di garanzia si potrà così soddisfare in via preferenziale sul bene oggetto del diritto.

Il privilegio (che grava su tutti i beni del debitore) non è un diritto reale di garanzia, perché è previsto in via eccezionale e solo nei casi tassativi di legge.

Il privilegio speciale, invece, grava su beni determinati e ha carattere di realtà.

Si distinguono dai diritti personali di garanzia che sono l'avallo, la fideiussione, il mandato di credito.

<https://www.diritto.it/diritti-reali-la-classificazione-caratteri/>