

La proprietà, il possesso e la detenzione

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 6/7/2017

Che cosa vuol dire essere proprietario? Che cosa vuol dire avere il possesso di un bene? Che cosa significa esserne detentore?

Se nel linguaggio comune questi termini, alle volte, sono utilizzati in senso lato come sinonimi (scelta infelice), giuridicamente parlando essi rappresentano altrettante relazioni con il bene che solo in determinati casi possono coincidere.

Per rispondere alle domande che ci siamo posti, dunque, è bene comprendere che cosa voglia dire essere proprietario, possessore o detentore di un bene.

Proprietà

Il **codice civile** e la **legge** in generale non definiscono la proprietà.

L'**art. 832 c.c.**, rubricato *Contenuto del diritto*, specifica che:

Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

La proprietà è, quindi, **un diritto su una cosa** (da qui l'espressione diritto reale) che consente al suo titolare di goderne in modo pieno (ossia senza limitazioni di tempo) ed esclusivo (ossia senza disturbi da parte di terzi), pur entro **determinati limiti**.

Si pensi alla **servitù di passaggio** che, senza escludere il proprietario del fondo servente dal diritto di godere del suo bene, limita l'esercizio del diritto nella misura necessaria a consentire il passaggio.

In tal senso la **limitazione** può avvenire per contratto o per legge (si pensi alle varie servitù coattive).

Per fare un **altro esempio**, si pensi ai piani regolatori che possono stabilire che una determinata zona, e quindi dei fondi, siano destinati ad attività industriali oppure residenziali, ecc.

Il **diritto di proprietà**, è bene ricordarlo, è tutelato a livello costituzionale.

L'**art. 42 della Costituzione** recita:

La proprietà è pubblica o privata.

I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati



La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

Si badi: **quando si è proprietari** la legge si riferisce al diritto e di conseguenza al bene.

Un **esempio** chiarirà le idee.

Quando Tizio vende a Caio una cosa, egli trasferisce **il diritto di proprietà** su quella cosa e di conseguenza il bene.

Il diritto di proprietà si trasferisce per il solo consenso delle parti legittimamente manifestato (**art. 1376 c.c.**) ciò sta a significare che il diritto si trasferisce in quel momento e quindi per stare all'esempio, Caio diviene proprietario in quell'occasione, anche se il trasferimento materiale della cosa avviene successivamente.

Possesso

Ai sensi dell'**art. 1140 c.c.**

Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa.

Il **possesso**, dunque, corrisponde all'esercizio materiale della proprietà di un altro diritto reale (si pensi alla servitù).

Possedere la proprietà di un bene o, ad esempio, la **servitù (apparente)** per lungo tempo e pacificamente senza che ciò sia mai contestato, può portare ad una richiesta di acquisto per **usucapione** del diritto corrispondente al diritto esercitato.

Come dire: **comportarsi come un proprietario**, un usufruttuario, un titolare di servitù, pur non essendolo, e farlo pacificamente ed alla luce del sole può portare i suoi frutti.

Detenzione

Sul gradino più basso, se così si può dire, troviamo la **detenzione**.

Essa rappresenta il **potere materiale sulla cosa**.

Chi è proprietario può non essere detentore: si pensi alle case in affitto dove il conduttore detiene il bene per soddisfare una propria personale esigenza.

La **detenzione** in quanto tale può essere esercitata sempre, se il proprietario o il possessore sono anche detentori, o per un determinato periodo di tempo, ossia quello solitamente dedotto nel contratto che conferisce il godimento del bene.

Molto spesso, nel caso di preliminari di compravendita, si dice che al promissario acquirente viene concessa la detenzione del bene.

Per quanto detto si comprende quindi che **l'utilizzo di questo termine** non è casuale ed è fortemente differente rispetto all'uso del termine possesso.