

II. Il trasferimento della proprietà nel diritto tedesco

di HERBERT KRONKE

1. Introduzione.

Il trasferimento della proprietà è senza dubbio uno degli argomenti più interessanti e, a livello didattico, più spinosi del diritto civile tedesco. Un elemento in particolare, tipico del diritto tedesco e solo parzialmente presente negli altri ordinamenti dell'area germanica, rende la vita delle matricole e la comunicazione fra giuristi tedeschi e stranieri a volte difficile: la figura dogmatica del c.d. «principio di astrazione». Siccome questo principio è fondamentale non solo nell'ambito dei corsi monografici sui diritti reali e la proprietà e sulla compravendita, ma in tutto il campo della disciplina dei rapporti patrimoniali commerciali e civili, compreso il diritto di famiglia ed il diritto delle successioni, esso merita e esige una riflessione approfondita e costante.

Sia per il giurista tedesco che si accinge ad accompagnare l'interlocutore straniero in questo viaggio comparatistico, sia per quest'ultimo è indispensabile fissare un punto di partenza, ad esempio la disciplina italiana. Per quanto riguarda l'**acquisto della proprietà**, l'elenco dei modi d'acquisto dell'art. 922 c.c. menziona l'effetto dei contratti e, di conseguenza, l'art. 1376 stabilisce che «la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti». La consegna della cosa all'acquirente è, dunque, un atto puramente esecutivo e non necessario per il trasferimento della proprietà. Soltanto in certi casi eccezionali il consenso non ha effetto traslativo e la legge deve perciò imporre al venditore l'obbligazione di «fargli (all'acquirente) acquistare la proprietà della cosa o il diritto», art. 1476 n. 2.

Sotto il profilo **dell'efficacia del contratto** l'ordinamento italiano distingue tra contratti con effetti obbligatori e contratti con effetti reali. Quanto ai primi, essi fanno sorgere solamente delle obbligazioni — al pari dei **Verpflichtungsgeschäfte** tedeschi. La seconda categoria dei

contratti produce, invece oltre agli effetti obbligatori, anche effetti reali, come il trasferimento della proprietà o la trasmissione di un diritto (esempio: art. 1376). La caratteristica del sistema tedesco è che per ottenere quest'ultimo risultato occorrono **due contratti** (uno obbligatorio e uno reale) **più** un altro elemento (**modus**).

2. Terminologia e nozioni fondamentali.

La prima distinzione da tenere presente è quella fra **negozio obbligatorio** e **negozio dispositivo** (anche detti negozio fondamentale e negozio di attribuzione). Il negozio obbligatorio fa nascere, come già abbiamo avvertito, solamente l'obbligazione di una prestazione. Spesso si tratta di un contratto. Per esempio, il contratto di compravendita (§ 433 BGB) in virtù del quale V vende una macchina a C e che genera l'obbligazione per V di fare acquistare a C la proprietà della macchina e di consegnargliela. Non è cambiato niente per quanto riguarda la titolarità del bene. E se V non adempie non cambierà mai nulla a questo riguardo.

I negozi dispositivi, invece, hanno un effetto **immediato** su un diritto, modificandolo, trasferendolo o estinguendolo. I più ovvi esempi sono la cessione di un credito (§ 398), la costituzione in pegno (§ 1205) o, appunto, il trasferimento della proprietà di una cosa mobile (§ 929) o immobile (§ 873). Se V, adempiendo alla sua obbligazione di cui al § 433, procede (insieme a C) come previsto dalla prima frase del § 929, si ha un negozio dispositivo e, aggiungendo anche l'altro elemento stabilito da quella norma (il **modus**), il trasferimento della proprietà.

I requisiti di un negozio dispositivo efficace sono di regola **tre**:

1) nella maggior parte dei casi un contratto. Questo è da non confondere con il contratto obbligatorio, il negozio fondamentale, per esem-

pio la compravendita. Piuttosto si tratta, nella terminologia tedesca, di un **Verfügungsgeschäft**, un contratto con effetti solamente reali. È contratto con effetti solamente reali l'accordo delle parti di trasferire la proprietà di cui al § 929, come è tale l'accordo di cedere un credito (§ 398). In casi eccezionali il negozio dispositivo non richiede un contratto ma soltanto un negozio unilaterale quale la derelizione, § 959, cioè la rinuncia alla proprietà.

2) Spesso la legge richiede, per la validità del negozio dispositivo, un elemento reale o di fatto: così la **consegna** della cosa, § 929, oppure la intavolazione, vale a dire l'**iscrizione** nel libro fondiario tenuto presso la pretura, del trasferimento dell'immobile, § 873.

3) Infine, il potere, cioè la **facoltà di disporre** del diritto. Di regola questo potere è del titolare di un diritto (proprietario, creditore), ma è possibile che la legge stessa trasmetta il potere ad un'altra persona (es. il curatore nel fallimento del proprietario) o che il titolare lo trasmetta per via di un negozio giuridico, § 185, comma 1°.

Se pensiamo a un bilancio, nel momento in cui un soggetto si assume un'obbligazione non si registra un'immediata diminuzione dell'attivo, ma un aumento del passivo. D'altro canto, nel bilancio di un soggetto che dispone si registra un'immediata diminuzione dell'attivo. Dal punto di vista dell'altra parte si verifica un aumento in entrambi i casi: con l'assunzione dell'obbligazione da parte del venditore il compratore acquisisce una pretesa (poco più di una speranza). Con l'esecuzione tramite il negozio dispositivo acquisisce, invece, un diritto.

Un'altra differenza molto importante è che il negozio dispositivo richiede il potere di disporre, mentre tutti, che abbiano la facoltà di disporre o meno, possono validamente assumere l'obbligazione di farlo. Se V ha venduto la macchina a C non c'è niente che gli impedisca di venderla altre dieci volte ad altrettanti compratori (come, del resto, X può validamente vendere quella macchina a Y). Però, il compratore al quale non venga trasferita la proprietà avrà diritto al risarcimento del danno per inadempimento ecc., §§ 440, 325 BGB. Diversa è la soluzione nell'ambito dei negozi dispositivi essendo qui in vigore il principio di priorità. Questo significa, nel nostro caso, che il primo trasferimento della proprietà della macchina esclude qualsiasi altra disposizione successiva, perché il soggetto non ha più il potere di disporre, requisito indispensabile di un negozio dispositivo.

La seconda distinzione da prendere in considerazione, avviandosi alla comprensione del meccanismo del trasferimento della proprietà nel diritto tedesco, è quella tra **negozio**

causale e negozio astratto (tavola 8). Qui bisogna prescindere dalla dottrina italiana le cui definizioni di «causa» e «motivo» non sono equivalenti né congrue al cento per cento al di là delle Alpi. Innanzitutto il diritto privato tedesco positivo non conosce la causa (lecita) come requisito del contratto, cfr. art. 1325 n. 2 c.c. (il fatto che ci siano altri meccanismi per raggiungere gli stessi obiettivi legislativi non interessa in questa sede). Per quanto riguarda il motivo i due ordinamenti si trovano su delle posizioni assai vicine mentre la causa, nel diritto tedesco, viene di solito definita come «scopo convenuto» oppure «finalità stipulate» dalle parti. Nel famoso esempio di Windscheid, un padre che conclude un contratto per comprare dei mobili in vista dell'imminente matrimonio della figlia può scegliere se la celebrazione di esso diventi motivo o causa del contratto. Per farne la causa le parti devono concordare il matrimonio come scopo della transazione.

I negozi causali hanno, quindi, le finalità come contenuto. Nel caso della compravendita (§ 433 BGB) si tratta dell'accordo che lo scambio proprietà e possesso del bene/pagamento del prezzo (§ 433, comma 2°) avrà luogo. Nessun negozio causale è valido senza una tale stipulazione dello scopo. Il dissenso fra le parti impedisce la conclusione del negozio causale e perciò del contratto obbligatorio.

I negozi astratti, invece, rimangono svincolati dalla causa (scopo convenuto) e cioè, nel nostro contesto, dall'intero trasferimento della proprietà del bene. E **tutti i negozi dispositivi** più alcuni negozi obbligatori (ad esempio § 780 BGB, promessa di debito) sono astratti.

Il celebre e temuto **principio di astrazione** parte dalla separazione giuridica del negozio causale da quello astratto («principio di separazione»), anche se essi fanno parte della stessa transazione economica, e stabilisce l'efficacia del negozio astratto (sinonimi: «negozio con effetto meramente reale», «negozio di adempimento», «negozio di attribuzione», «negozio esecutivo») indipendentemente dalle sorti del negozio obbligatorio (sinonimi: «fondamentale», «causale»). Se sussistono i tre requisiti di un negozio dispositivo, questo è perfettamente valido anche in assenza di un contratto sottostante e senza un suo scopo convenuto (causa). Se, nell'esempio della compravendita, il contratto di compravendita (§ 433) è nullo o viene successivamente annullato il trasferimento della proprietà resta completamente valido poiché il negozio di adempimento, e cioè il «contratto reale» di cui al § 929 è, appunto, astratto. E, viceversa, il vizio di quest'ultimo non interessa il contratto obbligatorio, la compravendita.

3. Funzionamento del principio di astrazione.

Approfondiamo quanto appena abbozzato prendendo in esame alcuni casi della prassi quotidiana.

1) Quando i debiti del cliente A verso la sua banca B raggiungono un certo livello, A si obbliga con un «contratto di garanzia» a cedere un futuro credito verso il suo cliente C alla banca. A questo punto A viene dichiarato interdetto per infermità mentale e dopo altri due giorni A cede, come promesso, il credito a B.

La sentenza di interdizione (cfr. §§ 104 n. 3, 105 BGB) rende nullo il negozio astratto, e cioè la cessione (§ 398), lasciando però intatto il negozio causale, ossia il contratto di garanzia.

2) Il rovescio della medaglia sarebbe la, forse più frequente, mancanza o la nullità del negozio causale. A trasferisce la proprietà di alcuni lingotti d'oro, conformemente al § 929 (vale a dire concordando il trasferimento e consegnando la cosa), a B.

Resta però oscuro, se questo trasferimento sia destinato ad adempiere una promessa di donazione o al pagamento di una cifra dovuta da A a B. Qui, in assenza di una causa (uno scopo stipulato, *supra*, 2), non è venuto ad esistenza il negozio causale; il negozio astratto (il trasferimento della proprietà), ciononostante, è perfettamente valido.

Ancora, se un contratto di compravendita fra V e C, viziato da un errore ostativo, viene adempiuto conformemente al § 929 BGB, la sua annullabilità (cfr. §§ 119 comma 1°, 142 comma 1°) non interessa il trasferimento della proprietà, dato che l'effetto traslativo nasce da un negozio astratto, e più precisamente dall'accordo di cui al § 929.

Arrivati a questo punto, occorre domandarsi in che modo sia possibile risistemare questi rapporti di scambio falliti. Quali sono le tecniche giuridiche da impegnare in caso di inesistenza o nullità del negozio causale e efficacia del negozio astratto? Dovendo escludere l'azione di rivendicazione ai sensi del § 985 BGB (cfr. art. 948 c.c. in quanto, data la natura astratta del trasferimento, il disponente non è più proprietario), non resta che il ricorso alla disciplina dell'arricchimento senza causa (§§ 812-822 BGB) per colmare la lacuna.

4. Critica e giustificazione del principio di astrazione; eccezioni; prospettiva comparatistica.

Il concetto del **contratto astratto** con effetti solamente reali come requisito del trasferimento della proprietà e di qualsiasi altro diritto è stato

criticato violentemente fin dall'origine. Si tratta di una figura dogmatica sviluppata, in questi termini, soltanto nell'Ottocento (in prima linea da Friedrich Carl von Savigny) e tipica del ragionamento teorico di quell'epoca.

Che sia tipica dell'area germanica non lo si può dire per tre ragioni:

1) Sia l'**usus modernus pandectarum** sia le prime due codificazioni dell'area, e cioè quella prussiana (§§ 4 ss. I 9, § 1 ss. I 10 ALR) e quella austriaca (§§ 380, 423 ss. ABGB) conoscevano soltanto **titulus** (per esempio il contratto di compravendita) e **modus acquirendi** (per esempio la **traditio**, cfr. anche *infra*, 5) come requisiti del trasferimento della proprietà. L'idea che la consegna come tale debba essere accompagnata da un contratto reale e astratto non sarebbe venuta a nessuno durante quell'epoca.

2) La critica all'introduzione del principio nel BGB durante i lavori parlamentari, soprattutto da parte dei grandi «germanisti», come Otto von Gierke, è stata durissima. La c.d. «scuola romanistica» era più forte accademicamente e politicamente e s'impose.

3) L'ordinamento svizzero è rimasto l'unico, a parte quello tedesco, ad accoglierlo parzialmente (rispetto alla cessione di crediti e, secondo l'interpretazione della giurisprudenza ottocentesca, anche rispetto al trasferimento della proprietà di cose mobili, interpretazione che però è stata respinta da una sentenza della Corte federale del 1929).

D'altra parte anche il sistema dell'efficacia traslativa del consenso in sede della conclusione del contratto obbligatorio (ad esempio, la compravendita) è stato criticato, in quanto si ricolleggerebbe alla tendenza giusnaturalistica e illuministica ad esaltare il ruolo della volontà come forza creatrice di ogni effetto giuridico.

Prescindendo da questo tipo di ragionamento filosofico, l'obiezione più evidente al principio di astrazione è che sembra avulso dalla realtà: un **unico fatto economico** quotidiano quale l'acquisto di un giornale viene ravvisato come un complesso di ben **tre contratti** (la compravendita come negozio causale, l'accordo sul trasferimento della proprietà del giornale = negozio dispositivo n. 1, l'accordo sul trasferimento della proprietà del danaro = negozio dispositivo n. 2) **più due elementi reali** (la consegna del giornale e quella dei soldi).

Dalla separazione del negozio obbligatorio da quello dispositivo, astratto, nascono alcune incertezze che riguardano sia l'alienante sia l'acquirente del bene.

Con la conclusione del contratto di compravendita la posizione patrimoniale reale del compratore non cambia avendo acquistato quest'ultimo soltanto un diritto di credito: il venditore è obbligato nei suoi confronti ad effettuare anche

il negozio reale e astratto (il trasferimento della proprietà). Nel frattempo il venditore può vendere la cosa a un terzo e trasferirgliene la proprietà; il diritto al risarcimento che spetta al compratore (*supra*, 2) non è sempre un equivalente dell'azione di rivendicazione. Inoltre, dato che la cosa venduta continua ad essere proprietà del venditore, i suoi creditori possono pignorarla senza che il compratore possa intervenire. Infine, nel fallimento del venditore la cosa fa parte della massa fallimentare. Se il compratore ha già pagato il prezzo, resterà spesso parzialmente «espropriato» in quanto può pretendere soltanto una quota. In alcuni casi questi problemi sono risolvibili facendo ricorso a certi rimedi pubblicitari (si vedano i §§ 883 ss. BGB per gli immobili), processuali o anche sostanziali (§§ 135, 136 BGB). Ciò nonostante la situazione non pare soddisfacente.

Un'altra incertezza, che colpisce il venditore, riguarda il periodo successivo al perfezionamento dello scambio, e cioè l'esecuzione del negozio astratto. L'acquirente è titolare indipendentemente dall'efficacia del negozio causale e può validamente disporre della proprietà perfino se conosce l'inesistenza della base obbligatoria. Nel secondo caso, riferito *supra*, 3, il venditore, dopo l'annullamento del contratto, ha un'azione ai sensi dei §§ 812 ss. BGB. Però, finché la macchina si trova in possesso di C i suoi creditori possono pignorarla; la cosa infatti farebbe parte della massa ove C fallisse e, soprattutto, C, essendo proprietario, può trasferire la proprietà ad un terzo.

Secondo l'opinione dominante il principio di astrazione trova una sua giustificazione nell'interesse collettivo alla stabilità del trasferimento di proprietà. Infatti, i creditori dell'acquirente, oppure un acquirente secondario, vengono favoriti in quanto non si devono preoccupare di eventuali vizi del negozio causale (obbligatorio), il che aumenta la velocità e la sicurezza della circolazione dei beni.

Per quanto riguarda il ceto meritevole di tutela fra i futuri acquirenti, quelli di buona fede, lo scopo di facilitare la circolazione viene comunque realizzato grazie alla disciplina tedesca dell'acquisto **a non domino** (§ 932 BGB) che non prevede il diritto di chiedere la risoluzione di cui all'art. 1479 c.c. italiano.

In alcune ipotesi le carenze del principio di astrazione sono sembrate così gravi e insopportabili da sollecitare dottrina e giurisprudenza a cercare delle scappatoie.

La prima è la figura del c.d. «nesso di condizioni». Siccome le parti possono concordare che l'efficacia di un negozio dipenda da un avvenimento futuro e incerto (§ 158 BGB), nel secondo caso (*supra* 3) si potrebbe dire che V e C hanno sottoposto l'efficacia del negozio astrat-

to (trasferimento della proprietà) alla condizione che sia efficace anche il negozio causale (la compravendita). In pratica, però, raramente si troveranno nelle trattative elementi utili a una tale interpretazione.

La seconda figura inventata al fine di evitare le conseguenze del principio di astrazione è la fattispecie della «identità dei vizi». In un celebre caso la Corte suprema federale (*Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen*, BGHZ, vol. 36, p. 395) si trovò a confrontarsi con i seguenti fatti: il consiglio comunale di Colonia aveva regalato, durante il periodo nazista, un quadro di Lucas Cranach a una figlia di Hermann Göring violando la legislazione allora vigente. Convenuta dopo la fine della guerra, la figlia sollevò l'eccezione che indipendentemente dalla nullità del negozio causale (la donazione), grazie al principio di astrazione, il trasferimento della proprietà era valido. Non avendo a disposizione il rimedio normale della disciplina sull'arricchimento senza causa in quanto il donante stesso aveva agito in violazione della legge (cfr. § 817 seconda frase) l'alta Corte dovette inventare la teoria dell'identità dei vizi in base alla quale il vizio del negozio causale, in questo caso, aveva colpito anche il negozio astratto del trasferimento della proprietà. Almeno nella giurisprudenza della Corte suprema federale il caso è rimasto isolato. Un meccanismo che scatta soltanto in casi con queste connotazioni politiche, però, sembra alquanto insoddisfacente. Non di rado si chiede al comparatista di individuare la «soluzione migliore». Nel campo del trasferimento della proprietà le mie simpatie e preferenze non sono evidentemente per il sistema tedesco. Non sono, però, nemmeno per l'effetto traslativo del consenso, rigido come lo propone il diritto francese (art. 1583 **code civil**). Questo si trova ad imbattersi con difficoltà notevoli nell'ipotesi di compravendita di cose determinate solo genericamente nonché di fronte alla riserva di proprietà. Sembra che il legislatore italiano del 1942, approfittando delle varie esperienze straniere, abbia trovato, con la coesistenza di vendita ad effetti reali e vendita obbligatoria, un compromesso saggio.

5. Irrilevanza del *titulus*; *modus* e negozio astratto; principio di tradizione; regole applicabili al negozio astratto.

Sappiamo ormai che l'acquisto della proprietà, sotto l'impero dei **principi di separazione** (del negozio causale da quello dispositivo) e di **astrazione** (efficacia di quest'ultimo indipendentemente dall'esistenza di una causa), non presuppone nessuna base obbligatoria. Mentre **non occorre**, quindi, che vi sia un **titulus**, è **indispensabile** il

modus e il negozio (contratto) dispositivo (sinonimi: contratto con effetti solamente reali, negozio di attribuzione ecc.).

Il **modus** richiesto per il trasferimento di una cosa mobile è la consegna (**principio di tradizione**; per gli immobili vedi *infra* 7) oppure un surrogato della consegna. Conviene, a questo punto, sottolineare la necessità di distinguere nettamente tra i principi di separazione e di astrazione da una parte ed il principio di tradizione dall'altra. Spesso non solo testi provenienti dall'area franco-italiana ma anche di lingua tedesca non ci riescono. Secondo uno dei più autorevoli autori austriaci nel regime del BGB «la consegna (**traditio**) è astratta, e cioè trasferisce la proprietà». Non è così: l'accordo delle parti sul trasferimento della proprietà = negozio dispositivo) è astratto, e trasferisce la proprietà insieme alla consegna (o un surrogato di essa).

La confusione nasce dal fatto che da un lato ci sono gli ordinamenti puramente consensualistici (come quello italiano) che non conoscono né astrazione né tradizione, dall'altro lato il BGB che propone astrazione e tradizione e infine gli ordinamenti (come il codice prussiano del Settecento e l'ABGB austriaco) nei quali l'effetto traslativo deriva da **titulus e modus** (consenso causale e consegna) senza un ulteriore negozio astratto abbinato al **modus**.

Trattandosi nel caso dell'accordo delle parti di cui al § 929 BGB di un **negozio giuridico** ai sensi dei §§ 104-185 BGB si applicano tutte le norme del primo libro attinenti alla capacità, alla formazione dei negozi e dei contratti, alla rappresentanza ecc. (tavola 4).

Inoltre, quell'accordo deve riferirsi a un oggetto (una cosa) specifico o più oggetti specifici (**principio di specificazione**). Se il debitore intende trasferire, a scopo di garanzia, al suo creditore C la proprietà di una parte della sua merce (ad esempio, 100 personal computers di uno stock di 1000) questa parte deve essere individuata e marcata in qualche modo (ad esempio, «numeri di fabbricazione X a Y» oppure «i computers magazzinati nella stanza X del deposito Y» ecc.).

6. I modi di trasferimento della proprietà di cose mobili.

L'ipotesi di base è quella in cui l'**accordo (astratto) più la consegna** della cosa trasferiscono la proprietà, § 929 prima frase BGB. Non è indispensabile per una consegna conforme ai requisiti del § 929 che la cosa passi direttamente dalle mani dell'alienante in quelle dell'acquirente. È essenziale, invece, che (1) l'alienante e tutta la sua «sfera» (dipendenti

ecc.) perdano il possesso (il potere fisico, cfr. §§ 854, 855), (2) l'acquirente o la sua «sfera» lo acquisiscano e che (3) questo avvenga su iniziativa dell'alienante.

Il § 929 seconda frase disciplina il **trasferimento «brevi manu»**. La **traditio brevi manu** è un surrogato della consegna. C, che ha preso in locazione un televisore da V, e ne vuole acquistare la proprietà può concordare, oltre a un eventuale contratto di compravendita ecc., con V il passaggio della proprietà (negozio astratto). Siccome C è già in possesso della cosa la legge rinuncia alla consegna, preceduta dalla restituzione. Il principio di tradizione cede a considerazioni di natura pratica e semplificatorie.

La **conservazione della detenzione** (chiamata possesso «immediato» in diritto tedesco) costituisce un altro surrogato, un altro modo sostitutivo della consegna, § 930. Se l'alienante vuole ritenere possesso e uso della cosa venduta, le parti, oltre al contratto causale, devono stipulare l'accordo (astratto) sul trasferimento della proprietà, più un valido **costituto possessorio**, §§ 930, 929, 868, e cioè un contratto di locazione, deposito ecc. che stabilisca concretamente lo scopo dell'attribuzione di godimento e gli obblighi reciproci. Sia quest'ultimo contratto sia il negozio (astratto) sul passaggio della proprietà possono essere stipulati in anticipo. Il **costituto possessorio** anticipato acquisisce efficacia giuridica solo se nel momento in cui il detentore entra in possesso della cosa, egli continua ad avere l'**animus** di esercitare il potere fisico in nome del possessore («possessore indiretto»). Una cosa destinata a sostituire quella alienata non è, al momento in cui l'alienante locatario ne entra in possesso, automaticamente proprietà dell'acquirente-locatore. Per un attimo «logico» passa per il patrimonio (la proprietà) dell'alienante. Questo ha rilevanza particolarmente se l'alienante gestisce i suoi affari in un locale preso in locazione: un eventuale privilegio del locatore del locale per crediti nati da quel rapporto (§ 559 BGB, cfr. art. 2764 c.c.) si estende per effetto del passaggio transitorio anche ai beni mobili alienati.

L'ultimo modo di trasferimento della proprietà di cui al § 931 BGB è costituito dall'accordo sul trasferimento (astratto) più, come surrogato della consegna, la **cessione dell'azione di rivendica**, § 985 BGB (cfr. art. 948 c.c.). Anche qui, nell'ipotesi che la cosa da alienare si trovi in possesso di un terzo (es. un locatario) la legge privilegia la semplicità e la velocità della circolazione dei beni (trasferimento dal locatore-alienante al terzo-acquirente) a una transazione complessa quale la risoluzione del rapporto tra alienante e terzo, riconsegna all'alienante con successiva consegna all'acquirente.

7. Pubblicità per gli immobili.

Il principio di tradizione nel campo del trasferimento della proprietà di una cosa mobile si giustifica con esigenze collettive in quanto il passaggio del possesso rende la situazione giuridica di pubblico dominio. Si presume proprietario chi esercita visibilmente il potere fisico, § 1006 BGB.

Nell'ipotesi del trasferimento della proprietà di un immobile le esigenze di pubblicità vengono soddisfatte in modo diverso: il contratto con

effetti solamente reali (= negozio astratto), equivalente all'accordo di cui al § 929 BGB, viene redatto in forma pubblica, e al posto della consegna la legge richiede l'iscrizione nel registro fondiario, §§ 873, 925 BGB.

Come nel caso della cosa mobile (§ 1006) l'apparenza creata dall'iscrizione ha effetti sostanziali, §§ 891-893 BGB. Del resto, data la particolarità dell'alienazione di un immobile, il legislatore prevede la forma pubblica anche per il contratto (obbligatorio) di compravendita, §§ 433, 313 BGB.