

## I caratteri e la disciplina giuridica dell'Usucapione

**Autore:** Alessandra Concas

**In:** Diritto civile e commerciale

L'usucapione è un modo d'acquisto della proprietà o di altro diritto reale di godimento a titolo originario che si realizza attraverso il possesso continuato di un bene mobile, mobile registrato, di un'universalità di beni mobili o di un immobile per un determinato tempo.

Il possesso del bene deve essere inequivoco e non essere affetto da vizi, non deve cioè essere esercitato con violenza o clandestinamente.

Se il possesso sia stato acquistato con violenza o clandestinamente non è idoneo ad usucapire se non dal momento nel quale lo stato di clandestinità o la violenza sono cessati, non è rilevante l'effettiva conoscenza della situazione possessoria da parte del titolare del diritto usucapito perché è sufficiente che il possesso sia esercitato pubblicamente.

Lo stesso possesso valido ai fini dell'usucapione è interrotto dall'efficace esperimento dell'azione di reintegrazione entro l'anno dal sofferto spoglio.

Con riferimento al requisito della non equivocità del possesso, particolare incidenza la valutazione di questo presupposto riveste nell'ambito di fattispecie acquisitive di diritti comuni, perché deve risultare la volontà di escludere dal godimento del bene gli altri comunisti.

L'altrui tolleranza in questo senso, è elemento che impedisce di qualificare la situazione come possessoria e che, di conseguenza, esclude la giuridica ammissibilità di un acquisto a titolo originario per usucapione.

Sotto il profilo dell'oggetto dell'usucapione, essa può riguardare la proprietà o altro diritto reale di godimento su un bene mobile, mobile registrato, di un'universalità di beni mobili o di un immobile.

Si è posta in giurisprudenza e in dottrina la questione dell'usucapione delle servitù.

Si deve al riguardo distinguere, l'usucapione della servitù apparente, l'usucapione della servitù non apparente, l'usucapione della servitù discontinua e l'usucapione della servitù negativa.

In riferimento all'usucapione delle servitù non apparenti, delle servitù, cioè, che non consistono di opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, l'art. 1061 del codice civile la esclude espressamente.

L'esclusione si comprende dove si ponga attenzione al fatto che il possesso idoneo ad usucapire deve essere non equivoco e esercitato pubblicamente.

In riferimento all'acquisto per usucapione delle servitù apparenti, si deve rilevare come le opere dirette al loro esercizio devono sussistere durante il corso dell'usucapione.

Secondo la giurisprudenza, è ammissibile l'acquisto per usucapione delle servitù discontinue apparenti, cioè delle servitù che si esercitano ad intervalli di tempo e non continuativamente.

Si deve escludere l'acquisto per usucapione della servitù negativa apparente o non apparente, perché difetta dell'elemento possessorio in capo al proprietario del fondo dominante, al riguardo si deve ricordare che, secondo parte della dottrina, una situazione possessoria sarebbe riferibile anche a questi diritti con l'espressa volontà di coartare la libertà di godimento del titolare del fondo dominante.

In giurisprudenza si è posto anche l'interrogativo dell'acquisto per usucapione dei beni dell'eredità. Il possesso valido ai fini dell'usucapione dell'eredità spetta al chiamato all'eredità, ex art. 460 del codice civile, senza la necessità della materiale apprensione e, se vi sia una pluralità di chiamati all'eredità, con l'apertura della successione si verifica una situazione di compossesso che abilita ciascun chiamato all'esercizio delle eventuali azioni possessorie da esercitarsi anche a carico di uno dei coeredi se impedisca agli altri di partecipare al godimento di un cespite.

Ne consegue che, dove uno dei coeredi chiamati, intenda fare valere l'usucapione su un bene dell'eredità, dovrà fornire la prova dell'estensione del possesso medesimo in termini di esclusività, o con atti di interversione del possesso.

A questo fine, non è sufficiente che gli altri partecipanti si siano astenuti dall'uso della essendo necessario anche che il coerede ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, così evidenziando una inequivoca volontà di possedere "uti dominus".

I termini necessari per usucapire variano a seconda della caratterizzazione psicologica del possesso, se di buona fede o di mala fede, e a seconda della sussistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà o altro diritto reale, con l'eccezione dei fondi rustici ed annessi fabbricati per i quali è prevista l'usucapione abbreviata della sola proprietà, sul bene oggetto della situazione possessoria.

La disciplina dell'usucapione è mutuata da quella della prescrizione nei limiti della compatibilità ai sensi dell'art. 1165 del codice civile, secondo il quale:

"le disposizioni generali sulla prescrizione, quelle relative alle cause di sospensione e d'interruzione e al computo dei termini, si osservano, in quanto applicabili rispetto all'usucapione".

Con riferimento agli atti interruttivi della prescrizione, si deve evidenziare come, in particolare, non siano idonei ad interrompere l'usucapione dei semplici atti di messa in mora essendo la situazione possessoria esercitabile nolente domino, è necessario alternativamente che la situazione possessoria sia interrotta con uno spoglio, salvo l'esperimento, da parte del possessore spogliato, dell'azione di reintegrazione, cioè che essa sia esclusa da un esplicito atto di riconoscimento dell'altruità del diritto, non sarebbe tale la manifestazione di uno stato di dubbio).

Sono idonee, dove esperite vittoriosamente, ad interrompere il possesso valido ai fini dell'usucapione, le azioni di rivendica o restituzione.

La rinuncia alla prescrizione, secondo alcuni, sarebbe istituto trasponibile nell'ambito dell'usucapione, dove si atteggierebbe in termini diversi, mentre la rinuncia alla prescrizione in niente inciderebbe sul diritto esplicando i propri effetti esclusivamente sul piano processuale, la rinuncia all'usucapione, che in questa prospettiva, richiederebbe la forma di cui all'art. 1350 del codice civile, avrebbe effetto abdicativo traslativo del diritto.

Con riferimento alle cause di sospensione della prescrizione, l'applicabilità di quelle relative alle condizioni personali delle parti delle quali all'art. 2942 del codice civile, è espressamente esclusa con riferimento all'usucapione ventennale così come escluse sono le cause di sospensione derivanti da termini o condizioni che influiscano sulla possibilità di esercitare il diritto da parte del titolare usucapito, della proprietà o di altro diritto reale limitato.

Questioni di raccordo si pongono tra la disciplina dell'usucapione e quella dell'estinzione dei diritti reali minori insistenti sul bene usucapito, perché questi si estinguono per non uso protratto per venti anni mentre l'usucapione abbreviata si può verificare in un tempo minore.

In questa ipotesi, si parla di usucapio libertatis e la sua giuridica configurabilità, sostenuta da parte della

dottrina è esclusa dalla giurisprudenza.

Il c.c. contempla diversi tipi di usucapione e diversi termini:

L'usucapione ordinaria ventennale sui beni immobili o sulle universalità di mobili.

L'usucapione abbreviata decennale sui beni immobili.

L'usucapione speciale quindicinale sui fondi rustici.

L'usucapione speciale abbreviata quinquennale sui fondi rustici.

L'usucapione ordinaria decennale sui beni mobili registrati.

L'usucapione abbreviata triennale sui beni mobili registrati.

C'è anche l'usucapione ordinaria ventennale e l'usucapione abbreviata decennale per i beni mobili.

Per i beni immobili, per le universalità di mobili e per i beni mobili registrati, si applica il regime dell'usucapione ordinaria o quello della relativa usucapione abbreviata, a seconda che l'acquisto del possesso sia avvenuto in buona fede in forza di titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà debitamente trascritto dove richiesto o che difetti uno o entrambi questi requisiti, il titolo astrattamente idoneo e/o la trascrizione a trasferire la proprietà o la buona fede.

L'usucapione speciale ha per oggetto la proprietà di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, nonché i fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.

L'usucapione speciale ordinaria si compie con il decorso di quindici anni.

L'usucapione speciale abbreviata, che presuppone l'acquisto del possesso in forza di titolo astrattamente idoneo a trasferire il relativo diritto reale debitamente trascritto e la buona fede dell'accipiens, si compie con il decorso di cinque anni.

Se deve precisare con riferimento al requisito della buona fede necessario per il perfezionamento dell'usucapione abbreviata, che lo stesso deve sussistere al momento dell'acquisto del possesso e che la mala fede successiva non rileva.

In riferimento all'usucapione abbreviata di beni immobili, l'usucapione abbreviata di beni mobili registrati e l'usucapione speciale abbreviata, il termine per usucapire decorre dalla data di trascrizione del titolo di trasferimento o dalla data, eventualmente successiva, nella quale sia conseguito effettivamente il possesso del bene.

Secondo parte della dottrina la buona fede, nel caso di usucapione abbreviata di diritti implicante la trascrizione del titolo, dovrebbe sussistere al momento della trascrizione.

La buona fede, contrariamente a quello che avviene per il possesso, non si presume.

Il codice civile, stabilisce il regime dell'usucapione dei beni mobili in difetto di un titolo idoneo al

trasferimento, in presenza di un titolo idoneo e della buona fede, l'acquisto avverrà a titolo originario.

Si discute sulla configurabilità dell'usucapio libertatis, se cioè, l'acquisto della proprietà sul bene per effetto dell'usucapione valga a liberare il bene dei diritti reali minori che insistano su di esso, per il caso nel quale questi non si siano contestualmente estinti per non uso (la giurisprudenza e parte della dottrina sono per la tesi contraria).

La questione si pone, in particolare, con riferimento alla disciplina dell'usucapione abbreviata stante la non coincidenza tra i tempi per la maturazione di questa ed i tempi necessari per l'estinzione dei diritti reali minori per non uso ventennale.

Sul piano dogmatico, si osserva che la fattispecie dell'usucapione abbreviata, fondandosi sulla sussistenza di un titolo dovrebbe, da questo punto di vista, rispettare le limitazioni del diritto posseduto che gravavano sull'originario titolare, al riguardo si è replicato che nella fattispecie acquisitiva dell'usucapione abbreviata, il titolo viene ad essere considerato alla stregua di un fatto. La tesi favorevole all'usucapio libertatis, argomenta dalla natura di acquisto a titolo originario del diritto relativo al possesso esercitato che non tollererebbe eccezioni se non nel caso il titolo stesso menzionasse il diritto reale minore.

<https://www.diritto.it/i-caratteri-e-la-disciplina-giuridica-dell-usucapione/>