

Usucapione di beni mobili e immobili, problematiche sostanziali e processuali

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Problematiche legate al rapporto tra coniugi

Gli **acquisti per usucapione, effettuati da uno solo dei coniugi**, durante il matrimonio, in vigenza del regime patrimoniale della comunione legale, entrano a far parte della comunione medesima, con ciò comportando problematiche e legate anche all'applicazione processuale del litisconsorzio necessario nonché all'applicabilità dell'articolo 184 del codice civile, nel senso che tra gli atti, riguardanti beni immobili ed eccedenti l'ordinaria amministrazione, annullabili ex art. 184 c.c. perché compiuti da un coniuge senza il consenso dell'altro, richiesto dall'art. 180 comma 2 c.c., rientra certamente l'atto comportante definitiva rinuncia alla possibilità di fare entrare, nella comunione coniugale, la proprietà di un immobile per il quale era stata invocata l'usucapione, "a nulla rilevando che si trattasse di una situazione soltanto in fieri prodromica all'acquisto di un diritto reale su detto immobile" (**Cass. civ., sez. II, 3 novembre 2000, n. 14347**, GI, 2001, 1848; conforme: Cass. civ., sez. II, 23 luglio 2008, n. 20296, GCM, 2008, 9, 1295; RN, 2009, 2, 422; conforme: Cass. civ., sez. II, 18 luglio 2008, n. 19984, GCM, 2008, 7-8, 1180; VN, 2008, 3, 1440; conforme: Trib. Roma 7 aprile 2003, DF, 2004, 120; GM, 2003, 2146).

È stato osservato, peraltro, che in regime di comunione legale, se uno dei coniugi, deducendo una situazione di compossesso con l'altro, propone in via autonoma domanda di usucapione di un bene immobile, il giudicato favorevole produce, in virtù del disposto dell'art. 177 c.c., **direttamente effetti** nella sfera giuridico-patrimoniale dell'altro coniuge rimasto estraneo al giudizio, facendo sì che egli acquisti la proprietà di detto immobile; per converso, in caso di esito negativo di quella azione, "il giudicato sfavorevole sarebbe opponibile al coniuge che non sia stato parte del relativo giudizio, se successivamente pretendesse di sentirsi dichiarare proprietario dello stesso bene, in base ad una situazione fattuale identica a quella fatta valere nel precedente giudizio dall'altro coniuge" (**Cass. civ., sez. II, 3 novembre 2000, n. 14347**, GCM, 2000, 2244; DeG, 2000, 43-44, 55).

Trascrivibilità delle domande che interrompono l'usucapione di beni immobili

A mente del punto 5, primo comma, articolo 2653 del codice civile, gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili sono suscettibili di trascrizione: così, ad **esempio**, la domanda diretta a denunciare la **violazione della distanza legale** da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretamento della sua costruzione - tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, essa, infatti, ha natura di actio negatoria servitutis - è soggetta a trascrizione - tanto ai sensi dell'art.

2653 n. 1 c.c. (suscettibile di interpretazione estensiva ed applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento), quanto, appunto, a mente del successivo n. 5, che dichiara trascrivibili le domande che "interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili" (**Cass. civ., sez. II, 15 maggio 2015, n. 10005**, CED Cassazione, 2015; conforme: Cass. civ., sez. U., 12 giugno 2006, n. 13523, DeG, 2006, 35, 26; GCM, 2006, 6; GI, 2007, 4, 935; RGE, 2007, 3, 1016; CIV, 2008, 7-8, 20).

Usucapione immobiliare abbreviata: requisiti e perfetta coincidenza tra immobile posseduto e immobile acquistato in buona fede a non domino

Qualora taluno acquisti, in buona fede, un immobile (ovvero un diritto reale di godimento sul medesimo) da chi non sia proprietario, ma in forza un titolo astrattamente idoneo a trasferirne la proprietà e debitamente trascritto, ne compie l'usucapione, a suo favore, nel termine di **dieci anni**, decorrenti dalla data dell'avvenuta trascrizione [trascrizione che, come noto, non costituisce un elemento integrante della fattispecie negoziale, ma attua solo un pubblicità (di regola) dichiarativa, per cui essa non ha efficacia sanante dei vizi dell'atto: in tal senso, essa può solo "costituire un elemento della fattispecie legale dell'acquisto per usucapione abbreviata, ai sensi degli art. 1159 e 1159-bis c.c." (**Cass. civ., sez. II, 1 agosto 1995, n. 8441**, GCM, 1995, 1463)], in tale frangente, il titolo è da considerarsi elemento autonomo ed essenziale, nel senso che deve **indicare esattamente l'immobile ed il diritto immobiliare** trasmesso, poiché la perfetta ed assoluta identità fra l'immobile posseduto e quello acquistato in buona fede a non domino va accertata in base ad una distinta valutazione del titolo d'acquisto e del possesso, rimanendo

preclusa la possibilità di integrare le risultanze dell'uno con quelle dell'altro: "l'usucapione decennale presuppone l'acquisto in buona fede di un immobile a non domino e l'identità tra zona alienata e zona posseduta, nonché la trascrizione del titolo il quale deve specificamente riguardare l'immobile che si è inteso con esso trasferire e del quale si sostiene l'acquisto per decorso del decennio" (recentemente, cfr. **Trib. Massa, 14 settembre 2016; Cass. civ., sez. II, 17/01/2014, n. 874, CED** Cassazione, 2014; Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 866, GCM, 2000, 151; conforme: Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5071, GCM, 1993, 792; conforme: Cass. civ., sez. II, 23 giugno 1992, n. 7696, GCM, 1992, fasc. 6; conforme: Cass. civ., sez. III, 16 marzo 1987, n. 2693, GCM, 1987, fasc. 3; conforme: Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1982, n. 680, GCM, 1982, fasc. 2; conforme: Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2003, n. 7966, GI, 2004, 973).

I presenti contributi sono tratti da

<https://www.diritto.it/usucapione-beni-mobili-immobili-problematiche-sostanziali-processuali/>