

Usucapione: definizione e caratteri

Autore: Concas Alessandra

In: Schede di Diritto

L'**usucapione**, in latino usucapio, è un **modo di acquisto della proprietà a titolo originario** basato sul perdurare per un determinato periodo di tempo del possesso su di un bene, è disciplinato dal codice civile agli **articoli 1158** e seguenti.

Si ottiene con il possesso pacifico, pubblico e continuato del bene per un periodo di tempo previsto dalla legge (**venti anni per i beni immobili, dieci per i beni mobili registrati**).

Il codice concede un tempo minore quando il possesso prolungato nel tempo si accompagna con altri requisiti.

In relazione ai beni immobili, la legge stabilisce che colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione (**art. 1159 c.c.**).

Si tratta di una disposizione che premia coloro che, in **buona fede**, vale a dire pensando di compiere un acquisto legittimo, acquista un bene immobile da chi ritiene sia il proprietario, e trascrive il titolo di acquisto, ad esempio, un contratto di compravendita.

In questo caso, anche se l'acquisto non sia valido perché fatto con chi non poteva disporre del diritto, il possesso per dieci anni dell'immobile ottenuto consente di usucapirlo e di averne la proprietà.

Ad esempio:

Tizio incontra una persona che gli fa vedere il suo appartamento.

L'immobile gli piace e propone un'offerta.

Caio accetta e provvedete a stipulare un contratto che trascriverà regolarmente nei registri immobiliari.

Caio, che si è spacciato per proprietario era un truffatore che non vantava nessun diritto sull'appartamento.

Nonostante l'evidente invalidità dell'accordo, se Tizio è in buona fede e ignorava le intenzioni di Caio, l'acquisto può essere fatto salvo se possiede il suo appartamento, se ci abita indisturbato per dieci anni dalla trascrizione dell'atto di acquisto.

Il vero proprietario non potrà fare obiezioni.

Questo vale anche per gli altri beni.

Se sussiste un titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà e l'acquirente è in buona fede, l'usucapione abbreviata si applicherà anche per i beni mobili (art. 1161 c.c.), i beni mobili registrati. per i quali occorre comunque la trascrizione dell'acquisto (art. 1162 c.c.) e l'universalità dei beni mobili (art.

1160 c.c.).

Usucapione abbreviata

L'**usucapione abbreviata** si ottiene combinando la buona fede, il titolo astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, la trascrizione del titolo (nel caso di beni immobili e mobili registrati), il possesso pacifico, pubblico e continuato per dieci anni (tre per i beni mobili registrati).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/usucapione-definizione-caratteri/>