

La tutela del possesso

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Di grande importanza è il tema relativo al possesso ai fini dell'usucapione.

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà a titolo originario; si richiede il compimento di atti diretti in maniera non equivoca a manifestare sul bene un animus corrispondente a quello del proprietario.

è stato stabilito che pertanto non si compie l'usucapione, nella semplice coltivazione del fondo, perchè si stabilisce che non esprime, in modo inequivocabile, l'intento del coltivatore di possedere, **occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà**, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta **uti dominus**.

Sul punto: "Usucapione: disciplina giuridica e caratteri"

L'inversio possessionis

L'**interversione nel possesso** non si connota con un semplice atto di volizione interna, ma deve manifestarsi esternamente, in modo da rendere conoscibile e far compiutamente desumere che il possessore abbia iniziato a esercitare il potere sulla cosa in nome proprio e non più in nome altrui.

Diverso discorso, deve essere fatto in caso di **compossessore che diventi "possesso esclusivo"**, la Cassazione ha ribadito più volte sul punto, che il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non più a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo, non ha la necessità di compiere atti di "interversione possessionis" alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, **il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed "animo domini" della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui**.

Inoltre, è stato stabilito che gli atti contrari a norme imperative sono considerati nulli con effetti ex tunc, come nel caso di chi abbia acquistato un'area di parcheggio vincolata al diritto d'uso riservato "ex lege" ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei fabbricati di nuova costruzione, l'atto è inidoneo a trasferire la proprietà, a prescindere dalla sua trascrizione. L'aspetto relativo all'interruzione del decorso

del termine "ad usucapionem" è stato affrontato sotto molteplici profili, collegati al singolo atto cui detto effetto viene astrattamente ricondotto.

Volume consigliato

L'interruzione dell' usucapione

Il proprietario può porre in essere atti idonei a interrompere l'intervento del termine per il verificarsi dell'usucapione, ex artt. 1165 e 2944 c.c. non è sufficiente un mero atto o fatto che evidenzia la consapevolezza del possessore circa la spettanza ad altri del diritto da lui esercitato come proprio, ma si richiede che il possessore, per il modo in cui questa conoscenza è rivelata o per fatti in cui essa è implicita, esprima la volontà non equivoca di attribuire il diritto reale al suo titolare: in particolare, costituendo la cd. volontà "attributiva" del diritto un requisito normativo del riconoscimento, questa può normalmente desumersi dall'essere state intavolate trattative con i titolari del diritto di proprietà ai fini dell'acquisto in via derivativa, restando invece esclusa quando tali iniziative siano ispirate dalla diversa volontà di evitare lungaggini giudiziarie per l'accertamento dell'usucapione, ovvero di prevenire in via conciliativa la relativa lite.

Un'ipotesi particolare si registra con la **rinuncia a far valere l'acquisto per usucapione** maturatosi per effetto del possesso ininterrotto del fondo protrattosi per un certo periodo di tempo. Il possessore in questo caso, non rinuncia effettivamente a un diritto acquistato, bensì che gli venga riconosciuta una **tutela giuridica apprestata** dall'ordinamento che è intenta a mantenere vivi i rapporti giuridici

La rinuncia non è soggetta al requisito della forma scritta ad substantiam ex art. 1350 n. 5 c.c., prevista, a pena di nullità, solo per gli atti di rinuncia a diritti reali, assoluti o limitati, su beni immobili.

è bene sottolineare che gli atti interruttivi dell'usucapione, posti in essere nei confronti di uno dei compossessori, non hanno effetto interruttivo verso gli altri. Il principio di cui all'art. 1310 c.c. relativo agli atti interruttivi contro uno dei debitori in solido interrompono la prescrizione contro il comune creditore con effetto verso gli altri debitori, unicamente nei confronti delle obbligazioni e **non di diritti reali, per i quali non sussiste vincolo di solidarietà**, dovendosi, invece, fare riferimento ai singoli comportamenti dei compossessori, che favoriscono o pregiudicano solo coloro che li hanno (o nei cui confronti sono stati) posti in essere.

<https://www.diritto.it/la-tutela-del-possesso/>