

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA

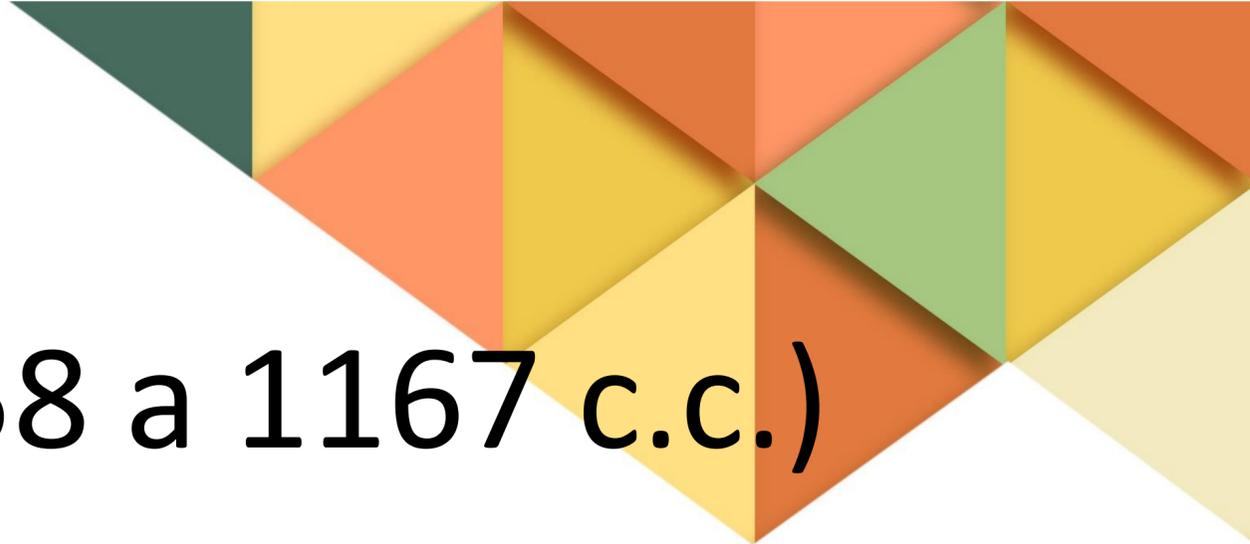


F.I.M.A.A.

# L' USUCAPIONE

# L'USUCAPIONE IN CONDOMINIO

*Avv. Marina Figini*



# Usucapione (articoli da 1158 a 1167 c.c.)

L'usucapione è un modo di acquisto della proprietà "a titolo originario", che prescinde da un atto traslativo e si realizza in conseguenza del possesso continuato e indisturbato di un bene altrui per un determinato numero di anni.



# Usucapione di beni immobili e di diritti reali immobiliari

La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

*(art. 1158 c.c.)*



# Usucapione decennale

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 debitamente trascritto, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione.

La stessa disposizione si applica nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento sopra un immobile.

*(art. 1159 c.c.)*



# Usucapione delle universalità di mobili

L'usucapione di un'universalità di mobili o di diritti reali di godimento sulla medesima si compie in virtù del possesso continuato per venti anni.

Nel caso di acquisto in buona fede da chi non è proprietario, in forza di titolo idoneo, l'usucapione si compie con il decorso di dieci anni.

*(art. 1160 c.c.)*



# Usucapione di beni mobili

In mancanza di titolo idoneo, la proprietà dei beni mobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per dieci anni, qualora il possesso sia stato acquistato in buona fede.

Se il possesso è di mala fede, l'usucapione si compie con il decorso di venti anni.

*(art. 1161 c.c.)*



# Usucapione dei beni mobili iscritti nei pubblici registri

Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un bene mobile iscritto in pubblici registri, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie in suo favore l'usucapione col decorso di tre anni dalla data della trascrizione.

Se non concorrono tali condizioni, l'usucapione si compie con il decorso di dieci anni.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso di acquisto degli altri diritti reali di godimento.

*(art. 1162 c.c.)*



# Usucapione e prescrizione

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

*(art. 1165 c.c.)*



# Il possesso

Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione della cosa.

*(art. 1140 c.c.)*



# Possesso e detenzione

Il possesso non è un diritto bensì l'esercizio di fatto di poteri connessi a un diritto, del quale si può anche non essere titolari.

La detenzione consiste nella possibilità di utilizzare la cosa come e quando si vuole, pur riconoscendo che la cosa stessa è di proprietà di altri, in forza di un rapporto obbligatorio. (ad esempio, il conduttore di un immobile in locazione ha la detenzione dell'immobile.)



# Oggetto del possesso

Il possesso è limitato ai diritti reali e non si estende ai rapporti di famiglia e a quelli obbligatori.

Oggetto del possesso possono essere tutti i beni, tranne quelli demaniali.



# Acquisto del possesso

L'acquisto del possesso può avvenire:

- a) “in modo originario” con l’esercizio di fatto del diritto, a meno che tale esercizio non avvenga per la mera tolleranza o condiscendenza altrui (art. 1144 c.c. *Gli atti compiuti con altrui tolleranza non possono servire di fondamento all’acquisto del possesso*);
- b) “in modo derivativo” con la consegna (ad esempio con la consegna delle chiavi di un immobile).



# Perdita del possesso

La perdita del possesso si verifica quando viene meno uno dei due elementi costitutivi:

- il potere sulla cosa,
- la volontà di tenere ed usare la cosa per sé.



# Il possesso di buona fede

Possesso di buona fede: si possiede la cosa nella convinzione di avere acquistato un diritto in forza di un titolo che si ritiene idoneo, mentre al contrario non lo è. Si ignora di ledere un diritto altrui.

La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.

La buona fede è presunta e basta che vi sia stata al momento dell'acquisto.

*(art. 1147 c.c.)*



# Successione nel possesso

## Accessione del possesso

Il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione.

Il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.

*(art. 1146 c.c.)*



# Il possesso valido per l'usucapione

- Non deve essere stato acquistato in modo violento o clandestino.
- Non deve subire interruzioni.
- Deve durare il tempo stabilito dalla legge.
- Deve essere indisturbato, ossia il proprietario non ha mai agito per la restituzione del bene.



# Interruzione del possesso

L'usucapione è interrotta quando il possessore è stato privato del possesso per oltre un anno.

L'interruzione si ha come non avvenuta se è stata proposta l'azione diretta a recuperare il possesso e questo è stato recuperato.

*(art. 1167 c.c.)*



# Interversione del possesso

Chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa se il titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il titolo del possesso è stato mutato.

*(art. 1164 c.c.)*



# L'usucapione non si compie

L'usucapione non si compie quando:

- esiste un “titolo” ossia un atto valido dal quale risulti che l'utilizzo del bene configura detenzione e non possesso valido ai fini della usucapione (ad es. contratto di locazione, contratto di comodato);
- cessa l'utilizzo del bene da parte del possessore;
- viene promossa un'azione giudiziaria a tutela del diritto da parte del titolare, non essendo sufficiente l'invio di una diffida stragiudiziale contenente l'invito a riconsegnare il bene.



# L'accertamento dell'usucapione

Se non è spontaneamente riconosciuto, l'acquisto della proprietà per usucapione dovrà essere oggetto di accertamento da parte della Autorità Giudiziaria previo esperimento della procedura obbligatoria di mediazione finalizzata alla conciliazione.

*(art. 5 – 1.bis D.Lgs. 28/2010)*

Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della invocata usucapione.



## I requisiti da dimostrare

*Ai fini dell'acquisto della proprietà per usucapione il possessore deve esplicitare con pienezza, continuità esclusività il potere di fatto corrispondente all'esercizio del relativo diritto manifestando con il puntuale compimento di atti conformi alla qualità e alla destinazione della cosa secondo la sua specifica natura, un comportamento rivelatore anche all'esterno di una indiscussa e piena signoria di fatto su di essa, contrapposta all'inerzia del titolare, pertanto la verifica in ordine all'idoneità del possesso a determinare il compiersi dell'usucapione deve essere effettuata dal giudice non in astratto ma con riferimento alla specifica destinazione economica e alle utilità che, secondo un criterio di normalità, il bene è capace di procurare.*

(Cass. 29 novembre 2005 n. 25922)



## La sentenza – accertamento della proprietà

La sentenza che accerta l'acquisto della proprietà in forza della intervenuta usucapione ha solo valore dichiarativo, di mero accertamento e non costitutivo.

L'usucapione opera di diritto per il solo fatto che sia stato esercitato un possesso sul bene rilevante ai fini del diritto sostanziale.

*(Cass. 5 febbraio 2007 n. 2485).*



# La sentenza – trascrizione

La sentenza si deve trascrivere.

Art. 2643 n. 14. c.c.

*Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: ... 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.*



# L'accordo in mediazione – trascrizione

Anche l'accordo raggiunto in mediazione va trascritto

Art. 2643 c.c. n. 12 bis

*“... devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione: ... 12 bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”.*



# L'usucapione nel condominio

Nel condominio può verificarsi acquisto della proprietà di parti comuni, in forza di usucapione, da parte di singoli condomini che sono compossessori e comproprietari delle stesse.



# Presupposti dell'usucapione

Per usucapire la quota degli altri comproprietari il condomino compossessore-comproprietario deve:

- comportarsi da proprietario esclusivo compiendo atti/comportamenti obiettivi, durevoli, idonei a mutare il titolo del suo possesso (non più compossessore-comproprietario ma proprietario esclusivo);
- escludere la possibilità di godimento da parte degli altri.



# Onere della prova

Grava sul condomino che assume l'acquisto della proprietà l'onere della prova della sussistenza dei presupposti sopra indicati, non bastando la prova del proprio uso più intenso e neppure del mero non uso da parte degli altri condomini stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà.

*(Cass. 2 marzo 1998 n. 2261)*



# Litisconsorzio necessario con tutti i condomini

Quando il contenzioso ha per oggetto azioni reali (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare e/o ad estendere la sfera della proprietà/comproprietà acquisita pro quota da ciascun condomino con i singoli atti di acquisto, l'azione giudiziale incide sulla sfera dei diritti e degli interessi individuali.

Dunque la materia non rientra nelle attribuzioni dell'assemblea, e la rappresentanza processuale non può essere dall'assemblea affidata all'amministratore.

Occorrerà dunque che al contenzioso siano chiamati a partecipare tutti i condomini singolarmente.

**Avv. Marina Figini**

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945