

Si può ereditare l'usucapione?

Inviato da Nicola Tartaglia
martedì 14 novembre 2017

Se non sono ancora decorsi i 20 anni, il possesso del defunto si somma a quello degli eredi. Tuo padre, per lungo tempo, ha posseduto un terreno con annesso un piccolo casolare di cui non era proprietario, ma con il tacito consenso di quest'ultimo lo ha utilizzato in modo sempre più autonomo e indipendente, come se fosse lui stesso l'effettivo titolare del bene. In particolare, ha fatto modifiche al terreno spianandolo, arandolo e raccogliendone i frutti; ha ristrutturato l'immobile e ha cambiato anche le chiavi del cancello. Questa situazione è andata avanti fino a quando tuo padre non è morto. Prima del decesso, ti ha sempre detto che ormai l'immobile era di fatto vostro, ma non si è mai preoccupato di regolarizzare questa situazione. Nessuna sentenza del tribunale è mai intervenuta per formalizzare il passaggio di proprietà ed ora non vorresti perdere i diritti già acquisiti da tuo padre. Così ti chiedi se si può ereditare l'usucapione. Vediamo cosa prevede la legge a riguardo.

Indice

- 1 Cos'è l'usucapione?
- 2 Si può ereditare l'usucapione?
- 3 Se c'è già stato il passaggio di proprietà con l'usucapione sono già decorsi i 20 anni ma non c'è stata la sentenza di usucapione
- 5 Se non sono decorsi i 20 anni per l'usucapione Cos'è l'usucapione?

Si tratta di un sistema che consente, a chi utilizza un immobile altrui come se fosse proprio per almeno 20 anni, e nell'assoluta indifferenza del titolare, di farsi dichiarare proprietario del bene stesso tramite una sentenza del giudice. La sentenza ordina così al conservatore dei registri immobiliari di modificare l'intestazione della casa, del terreno, ecc. Si può ereditare l'usucapione? L'usucapione si può ereditare: o meglio si può ereditare sia il bene, una volta entrato nel patrimonio del soggetto defunto, sia il "tempo" durante il quale questi ha posseduto l'immobile, sommandolo al proprio per arrivare ai 20 anni. Quanto detto può sembrare forse ostico, per cui cerchiamo di spiegarci in termini più facili. Se c'è già stato il passaggio di proprietà con l'usucapione Se in vita una persona ottiene, tramite usucapione, un immobile, e quindi ha già trascritto la sentenza del giudice nei pubblici registri, il bene fa ormai irrevocabilmente parte del suo patrimonio. Per cui, alla sua morte, la casa o il terreno si trasferisce agli eredi senza bisogno di alcun intervento del tribunale. Il tutto avviene come per gli altri beni di proprietà del defunto. Se sono già decorsi i 20 anni ma non c'è stata la sentenza di usucapione Una seconda ipotesi si può verificare quando il possessore del bene altrui muore quando ormai, per essere passati più di 20 anni, ha maturato i requisiti dell'usucapione ma non ha mai agito in tribunale per il riconoscimento del suo diritto. In tal caso gli eredi non acquisiscono direttamente l'immobile in proprietà ma possono agire in tribunale, al posto del parente defunto, affinché il giudice dichiari l'usucapione. In questo modo il giudice accerta la sussistenza dei presupposti e dichiara gli eredi nuovi proprietari del bene. Se non sono decorsi i 20 anni per l'usucapione Se una persona, in vita, ha posseduto un immobile altrui, alla sua morte i figli possono diventare proprietari del bene per usucapione sommando al proprio possesso quello del genitore. Immaginiamo che il padre sia morto dopo 15 anni da quando ha iniziato a esercitare il suo "dominio" sul bene altrui. Se gli eredi continuano a possedere detto bene come se fosse proprio, nell'indifferenza dell'effettivo titolare, possono sommare i loro 5 anni a quelli del defunto e così, superati i 20 anni, possono chiedere al tribunale la dichiarazione di usucapione. Questa facoltà è riconosciuta da un articolo del codice civile [1] chiamato «successione nel possesso», il cui primo comma stabilisce quanto segue: «il possesso continua nell'erede con effetto dall'apertura della successione». Questo, in sostanza significa che, ai fini dell'usucapione, il possesso dei genitori si somma a quello dei figli. Dunque, se il possessore dell'immobile muore prima dell'usucapione, tutto il tempo già decorso non è invano, ma viene sommato al possesso degli eredi. Questi ultimi potranno quindi reclamare l'usucapione dei beni in proprio favore, giovandosi del possesso del parente defunto.

[1] Art. 1146 cod. civ.