**Demanda de judici ordinari per prescripció adquisitiva d’immoble (usucapió)** (art. 521 i 531 CCCat i LEC)

**Autora:** Glòria Rovira i Forasté (advocada)

**AL JUTJAT DE PRIMERA INSTÀNCIA NÚM. ..... DE ....................** (*municipi*)

Sr./Sra. ......................, procurador/a dels tribunals, comparec en aquest Jutjat en nom del Sr./Sra. ...................... (*nom i cognoms de la persona representada*), amb domicili situat a ...................... i amb DNI núm. ......................, la representació del/de la qual acredito mitjançant l’escriptura de poder de data ......................, que adjunto. Exerceix la defensa el lletrat/da Sr./Sra. ......................, col·legiat/da de l’Il·lustre Col·legi de l’Advocacia de .................... .

Formulo una **demanda de judici ordinari per prescripció adquisitiva** contra el Sr./Sra. ...................... i el Sr./Sra. ......................, majors d’edat, amb últim domicili a ...................... (*municipi*), a fi que es declari l’**adquisició per usucapió** del bé immoble situat al carrer ......................, núm. ....., pis ....., porta ....., de ...................... (*municipi*).

**Fets**

1. **Legitimació activa**

La legitimació activa amb què actua la persona mandant queda acreditada degudament mitjançant ...................... i ......................, documents que adjunto com a números ..... i ....., respectivament.

1. **Propietat registral a nom del Sr./Sra. ...................... i usdefruit del Sr./Sra. ......................**

En el Registre de la Propietat consta inscrita la nua propietat amb caràcter privatiu de l’immoble situat al carrer ......................, núm. ....., pis ....., porta ....., de ...................... (*municipi*) a favor del Sr./Sra. ......................, i l’usdefruit vitalici a favor del Sr./Sra. ......................, segons la inscripció número ....., de data ......................, del foli ....., llibre ....., tom ....., i en virtut de l’escriptura atorgada a ...................... (*municipi*) davant del notari/ària Sr./Sra. ...................... amb el número ..... del seu protocol.

(*Feu referència a l’usdefruit només si escau.*)

1. **Identificació de l’immoble**

La descripció registral de l’immoble és la següent: ...................... .

Adjunto com a document número ..... la consulta descriptiva i gràfica de l’immoble.

Així mateix, adjunto com a document número ..... l’últim rebut de l’impost de béns immobles (IBI) de l’any .........., girat per l’Ajuntament de ...................... (*municipi*), a nom del Sr./Sra. ...................... . Els rebuts d’aquest impost se li giren des de l’any .........., és a dir, des de fa almenys vint anys.

1. **Possessió pública, pacífica i ininterrompuda des de fa més de vint anys**

Puc acreditar que la persona representada ha posseït l’immoble en concepte de propietària des de l’any .......... fins a l’actualitat, és a dir, des de fa més de .......... anys, tal com s’acreditarà més endavant, i ha exercit els actes inherents a la seva condició de titular de l’habitatge situat al carrer ......................, núm. ....., pis ....., porta ....., de ...................... (*municipi*), que no és objecte d’aquest procediment, en estar inscrit a nom d’un altre titular, i que serà objecte d’una altra demanda.

Malgrat que no disposo de l’escriptura de propietat a causa de l’estat mental i psicològic en el qual es troba actualment el Sr./Sra. ......................, i que ha motivat la seva incapacitat, ell/a n’ha exercit la possessió pública, pacífica i ininterrompuda com a mínim des de l’any .......... . (*Modifiqueu aquest paràgraf segons les circumstàncies del cas.*)

Aporto les proves següents respecte al que he manifestat:

**1r.** L’administrador de la comunitat de propietaris, Sr./Sra. ......................, ha certificat en data ...................... que ...................... (*Indiqueu el contingut del certificat pel que fa a la titularitat i a l’ús de l’immoble*.)

Així mateix, l’administrador de la comunitat de propietaris, en data ...................... ha certificat que administra la finca des de l’any .........., i que el Sr./Sra. ...................... ha pagat tots els rebuts corresponents a les provisions de fons de la comunitat d’aquest departament.

Adjunto el certificat expedit per l’administrador de la finca com a document número ....., així com les fotocòpies de l’acta de ............... (*concepte*), número ....., de data ..............., com a document número ..... .

**2n.** A més, puc acreditar que fa més de .......... anys que el Sr./Sra. ...................... satisfà els rebuts de contribució o l’impost de béns immobles de l’immoble objecte de la demanda, mitjançant certificats emesos per l’Ajuntament de ...................... (*municipi*).

Per això, he sol·licitat a l’òrgan corresponent de l’Ajuntament de ...................... (*municipi*) els certificats que acrediten des de quan aquesta persona satisfà el pagament dels impostos municipals esmentats, i l’Ajuntament els ha emès recentment.

Adjunto com a documents números ..... a ..... els certificats de l’Ajuntament de ...................... (*municipi*) del pagament dels rebuts de l’impost de béns immobles.

**Fonaments de dret**

1. **Jurisdicció i competència**. Té competència per conèixer aquest judici el Jutjat de Primera Instància d’aquesta ciutat al qual correspongui per repartiment, en virtut de l’article 52 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d’enjudiciament civil (LEC), pel fet de ser el lloc on està situat l’immoble objecte d’aquest litigi.
2. **Capacitat**. Conforme a l’article 6 de la LEC, tenen capacitat per ser part en el procés les persones físiques i jurídiques. I, de conformitat amb l’article 7 de la LEC, la persona que represento té la capacitat processal suficient per formar part d’aquest procés.
3. **Legitimació**. L’article 10 de la LEC legitima per comparèixer i actuar en judici els titulars de la relació jurídica o de l’objecte litigiós. En aquest cas, la part demandant i la part demandada són parts legítimes. La part actora és la representant acreditada degudament de la persona que és propietària legítima del bé, el Sr./Sra. ................., que és qui està al corrent del pagament de les obligacions de l’immoble. La part demandada és la titular del bé, segons consta en el Registre de la Propietat.
4. **Procediment**. L’interès econòmic de la demanda supera la suma de .......... euros, per la qual cosa és aplicable el que disposen els articles 248, 249.2 i 254.1 de la LEC, i cal seguir el procediment de judici ordinari.
5. **Postulació i defensa**. Aquest escrit compleix amb les normes de postulació processal, i la representació s’exerceix per mitjà de procurador habilitat legalment per actuar davant dels tribunals d’aquest partit, i sota la direcció de lletrat en exercici, que redacta i signa la documentació, conforme als articles 23 i 31 de la LEC.
6. **Fons de l’assumpte**. En aquesta demanda, aquesta part exercita l’acció de domini a través de la prescripció adquisitiva, també coneguda com a *usucapió*, regulada en termes generals en els articles 531-23 i següents de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (CCCat). La prescripció adquisitiva o usucapió és un mode d’adquirir la propietat que es porta a efecte mitjançant una possessió de característiques especials (perquè ha de tenir com a elements diferents de la possessió ordinària que sigui pública, pacífica i ininterrompuda, requisits establerts per l’article 531-24.1 del CCCat) durant el temps exigit per la Llei, un total de vint anys en virtut de l’article 531-27.1 del CCCat, punts que aquesta part considera haver acreditat prou en els fets d’aquesta demanda.

Els elements distintius ja esmentats, i que la part actora compleix en el cas objecte de litigi, es basen en les circumstàncies següents:

1r. Possessió en concepte de titular. En primer lloc, cal descartar les situacions possessòries merament tolerades o les derivades de detenció, que manquen d’efectes d’usucapió, ja que el subjecte que apareix com a titular o els seus hereus manquen de voluntat d’actuar com a titulars del dret. L’article 521.1.2 del CCCat disposa el següent: “L’exercici d’un poder de fet sobre una cosa o un dret sense la voluntat aparent externa d’actuar com a titular del dret o la tinença amb la tolerància dels titulars són supòsits de detenció, la qual només produeix els efectes que per a cada cas concret estableixen les lleis”.

2n. Possessió pública. Que la possessió sigui pública exigeix que, tant a l’inici de la possessió com durant tot el temps que aquesta duri, es faci de manera visible i sense ocultació, a fi que les persones a qui pugui perjudicar la puguin conèixer.

A aquest efecte, l’article 521.2 del CCCat estableix que “la possessió no pot ésser clandestina”.

La possessió per usucapir no pot ser ni reservada ni oculta; precisament, els signes de la relació de poder de fet sobre la cosa s’han de manifestar mitjançant actes i signes externs, a la vista de tothom.

3r. Possessió pacífica. La possessió pacífica és aquella que no entra en contradicció o conflicte amb terceres persones (ja siguin altres posseïdors, ja sigui el titular mateix) que pugui implicar l’exercici d’accions judicials de defensa del dret de propietat o dret real afectat pel conflicte.

Així, l’article 521.2 del CCCat estableix que la possessió “no es pot adquirir mai amb violència mentre els posseïdors anteriors s’hi oposin”.

4t. Possessió ininterrompuda. Per a la possessió caracteritzada per la seva aptitud per usucapir, l’article 531-24.3 del CCCat estableix que “es presumeix que la persona que usucapeix ha posseït el bé de manera continuada des que va adquirir la possessió”.

5è. Costes processals. De conformitat amb l’article 394 de la LEC, les costes per l’estimació íntegra de la demanda han d’imposar-se a la part demandada.

6è. En aplicació del principi *iura novit curia*, el Jutjat pot aplicar normes diferents de les esmentades.

**Sol·licito** al Jutjat:

1. Que admeti aquesta demanda de judici ordinari per usucapió en virtut de prescripció adquisitiva contra el Sr./Sra. ..............., i tots els documents que l’acompanyen.
2. Que dicti sentència en què estimi la demanda i declari el domini de l’immoble situat al carrer ......................, núm. ....., pis ....., porta ....., de ...................... (*municipi*) a favor del Sr./Sra. ...................... .
3. Que, un cop ferma la sentència, n’autoritzi la inscripció en el Registre de la Propietat corresponent.
4. Que imposi expressament les costes processals a la part demandada.

**Altressí**

Exposo: Que la quantia d’aquest procés és la suma de .......... euros, que es correspon amb el valor cadastral del departament.

Sol·licito: Que consideri la quantia esmentada com la quantia del procés.

...................... (*municipi*), ...................... (*data*)

Advocat/da Procurador/a

Col·legiat/da núm. .......... Col·legiat/da núm. ..........

*Nota: l’autora ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció, atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*