LEGGE SULLE TRASCRIZIONI(1)

14 Marzo 1918 N. 11

Art. 1.

- Devono essere obbligatoriamente resi pubblici col mezzo della trascrizione:

1 - gli atti tra vivi, sia a titolo gratuito, sia a titolo oneroso, che trasferiscono la proprietà d'immobili o di altri beni o diritti capaci di ipoteca;

2 - gli atti tra vivi che costituiscono o modificano servitu' prediali, diritti di uso o di abitazione, o trasferiscono l'esercizio del diritto di usufrutto;

3 - gli atti tra vivi di rinunzia ai diritti di qualunque specie, che riflettono beni immobili;

4 - i decreti di aggiudicazione emessi in seguito ad incanto d'immobili o di altri beni o diritti capaci di ipoteca;

5 - i contratti di locazione d'immobili eccedenti i nove anni;

9 - i contratti di società che hanno per oggetto il godimento di beni immobili, quando la durata della società eccede i nove anni o è indeterminata;

7 - le sentenze che dichiarano l'esistenza di una convenzione verbale della natura di quelle enunciate nei numeri precedenti;

8 - le procedure generali e loro revoche.

Art. 2

- Gli atti e le sentenze enunciati nell'articolo precedente, sino a che non siano trascritti, non hanno alcun effetto riguardo ai terzi, che, a qualunque titolo, hanno acquistato e legalmente conservato diritti sull'immobile.

Seguita la trascrizione non può avere effetto contro l'acquirente alcuna trascrizione od iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a tempo anteriore al titolo trascritto.

Art. 3.

- Le divisioni che hanno per obbietto beni immobili, devono, sotto pena di nullità essere fatte per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, e devono essere trascritte.

Deve essere pure trascritta la domanda di divisione giudiziale.

I creditori e i cessionari di un partecipante non potranno impugnare la divisione compiuta senza il loro intervento, se non abbiano trascritta l'opposizione anteriormente alla trascrizione dell'atto di divisione, e, se trattasi di divisione giudiziale, della relativa domanda.

Sono considerati senz'altro come opponenti i terzi a cui favore esistano, anteriormente a tali trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di uno degli atti indicati negli articoli 1° n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° e 9° della presente legge.

Art. 4.

- Devono anche essere rese pubbliche, mediante la trascrizione, le transazioni relative ai beni di cui ai numeri 1 e 2 dell'art. 1.

Coloro che hanno acquistato e legalmente conservato diritti sull'immobile, anteriormente alla trascrizione della transazione, possono in nome proprio intentare e proseguire la lite all'effetto di mantener salvi i loro diritti.

Art. 5.

- Deve essere trascritta, se ha per obbietto i beni di cui all'art. 1 n. 1, la costituzione del vincolo dotale a carico della dotata.

Finché non sia trascritto, il vincolo dotale non potrà essere opposto ai terzi.

Art. 6.

- Devono trascriversi le sentenze da cui risulti acquistato per prescrizione o per altro titolo non trascritto uno dei diritti indicati nei numeri 1 e 2 dell'art. 1.

Art. 7.

- Devono essere trascritti, se hanno per obbietto i beni di cui all'art. 1 n. 1 e 2, i passaggi che hanno luogo per causa di morte.

Servirà di titolo la denunzia di eredità presentata all'Ufficio agli effetti dell'applicazione della tassa di successione.

Art. 8.

- Devono trascriversi le domande indicate nei numeri seguenti:

1 - le domande di revocazione, di rescissione e di risoluzione di qualunque contratto avente per oggetto beni immobili;

2 - la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. I creditori che abbiano iscritta ipoteca sul fondo anteriormente alla trascrizione della domanda di devoluzione ed ai quali la medesima non sia stata notificata, conservano il diritto di affrancazione anche dopo avvenuta la devoluzione per sentenza passata in giudicato o per convenzione;

3 - le domande di dichiarazione di simulazione degli atti indicati negli articoli 1 e 3 della presente legge. Le sentenze pronunziate su tali domande non pregiudicano i terzi di buona fede, a cui favore esistano trascrizioni od iscrizioni anteriori alla trascrizione delle domande medesime;

4 - le domande di nullità quando si riferiscono ad atti o sentenze soggetti a trascrizioni, a norma della presente legge. Trascorsi dieci anni dalla trascrizione dell'atto o della sentenza impugnata, restano salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede sugli immobili anteriormente alle domande medesime.

La trascrizione delle domande indicate nei numeri precedenti si esegue mediante annotazione a margine della trascrizione od iscrizione, se si riferisca ad un atto trascritto o iscritto.

Art . 9. - Deve essere trascritto il verbale di pignoramento nei giudizi di esecuzione sopra beni immobili.

Art. 10.

- Qualora un atto trascritto o iscritto sia stato annullato, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione, l'annullamento, la rescissione, la revocazione o l'avverarsi della condizione dovranno essere annotati in margine della trascrizione o dell'iscrizione, qualora risultino da sentenza o da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Art 11. - La trascrizione non può farsi se non in forza di sentenza, di atto pubblico, di scrittura privata autenticata o di denunzia di eredità o di qualsiasi altro atto contemplato dalla presente legge. Le sentenze e gli atti seguiti in paese estero devono essere debitamente legalizzati.

Art. 12

- La parte che domanda la trascrizione di un titolo deve presentarne al Conservatore copia autentica.

Art. 13.

- Chi chiede la trascrizione di un atto o di una sentenza deve presentare al Conservatore delle Ipoteche, insieme con la copia del titolo, due note contenenti le seguenti indicazioni:

1 - il nome e cognome, il nome del padre e il domicilio o la residenza delle parti;

2 - la natura e la data del titolo di cui si domanda la trascrizione;

3 - il nome dell'Ufficiale pubblico che ha ricevuto l'atto od autenticate le firme o l'indicazione dell'Autorità giudiziaria che ha pronunziato la sentenza o emesso il provvedimento;

4 - la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo con l'indicazione dei dati catastali.

Le note relative alle trascrizioni di cui all'art. 7 vengono redatte dal Conservatore quando la formalità deve eseguirsi d'ufficio a norma dell'art. 18.

Art. 14

- Il titolo per ottenere la trascrizione di un trasferimento a causa di morte è formato da un certificato rilasciato in forma autentica dal Conservatore, secondo le risultanze della denunzia di eredità, e contenente le seguenti indicazioni:

a) il nome del defunto e quello degli eredi e legatari di beni immobili o di diritti immobiliari;

b) la data della morte;

c) la specie della successione, se cioè testata o intestata, citando, nel primo caso, la data, il rogito e l'apertura del testamento;

d) i rapporti di parentela fra il defunto e gli eredi o legatari;

e) i beni immobili o diritti immobiliari, che furono oggetto della eredità, colla esatta indicazione di tutti i dati coi quali i beni stessi sono rappresentati in catasto.

Insieme al detto titolo si deve presentare una copia autentica del testamento, se il trasferimento segua in base ad esso, ed una nota, in doppio esemplare, la quale deve indicare:

1 - il nome, il cognome, la paternità e il domicilio o la residenza di chi ha fatto l'acquisto, e dell'autore della successione;

2 - la data della morte di quest'ultimo;

3 - se la successione è devoluta per legge, il vincolo di parentela che univa all'autore il chiamato, e la quota spettante al medesimo;

4 - se vi è testamento, la specie, la forma e la data del medesimo, il nome del notaio che l'ha ricevuto o che l'ha in deposito:

5 - la natura e la situazione dei beni con l'indicazione dei dati catastali.

Art . 15. - Il Conservatore delle Ipoteche custodirà in archivio, in appositi volumi, i titoli che gli vengono consegnati, e trascriverà nel registro particolare delle trascrizioni il contenuto della nota, indicando il giorno della consegna del titolo, il numero d'ordine assegnatogli nel registro deposito ed il numero del volume in cui ha collocato il titolo stesso.

Il Conservatore restituirà al richiedente una delle note nelle quali certificherà la eseguita trascrizione con le indicazioni sopra accennate.

Art 16 - L'omissione o l'inesattezza di alcuna delle indicazioni volute nelle note menzionate negli articoli 13 e 14 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca assoluta incertezza sul trasferimento del diritto o sull'immobile che ne è l'oggetto.

Art. 17

- La trascrizione del titolo, da chiunque si faccia, profitta a tutti coloro che vi hanno interesse.

Art. 18

- La richiesta della formalità della trascrizione degli atti, di cui all'articolo. 1 numeri 1, 2, 3, 5, 6 e 8, sarà fatta dal notaio rogante sotto la sua personale responsabilità, o dai contraenti, quando il titolo da trascriversi è una scrittura privata autenticata.

La trascrizione degli atti menzionati ai numeri 4 e 7 del detto articolo ed agli articoli 6 e 9 verrà richiesta dal Cancelliere appena ne sarà avvenuta la pubblicazione o la consegna.

La trascrizione dei trasferimenti che avvengono a causa di morte sarà fatta d'ufficio dal Conservatore appena sarà stata riscossa la tassa di successione, qualora non vi abbiano già provveduto gli interessati.

Le altre trascrizioni saranno eseguite a cura delle parti interessate.

Art. 19

- Coloro che hanno stipulato una convenzione, ottenuta una sentenza o proposta una domanda soggetta a trascrizione nell'interesse di persona incapace da loro rappresentata, o che le hanno prestata assistenza nella convenzione o nel giudizio, devono curare che segua la trascrizione dell'atto o della sentenza.

La mancanza della trascrizione può anche essere opposta ai minori, agli interdetti e a qualsivoglia altro incapace, salvo ai medesimi il regresso contro coloro che avevano l'obbligo della trascrizione.

La mancanza della trascrizione però non può mai essere opposta dalle persone che avevano l'obbligo di farla per i propri rappresentanti od amministrati, nè dai loro eredi.

Art. 20.

- L'annotamento d'inefficacia dalla trascrizione delle domande enunciate nell'articolo 8 e del verbale di pignoramento di cui all'articolo 9 avrà luogo quando sia debitamente acconsentita dalle parti interessate, ovvero ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

Art. 21.

- Le spese della trascrizione, se non vi è patto in contrario, sono a carico dell'acquirente o degli eredi.

Se piu' sono gli acquirenti o interessati alla trascrizione, ciascuno di essi deve rimborsare colui che l'ha fatta della parte di spesa corrispondente alla quota per cui è interessato.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 22.

- Gli effetti che derivano dall'omissione delle trascrizioni od annotazioni, che non erano prescritte dalle leggi precedenti, non avranno luogo rispetto agli atti ed alle domande anteriori all'attuazione della presente legge, nè alle successioni aperte prima dell'attuazione della medesima.

Dal giorno dell'attuazione di questa legge perderanno ogni efficacia le disposizioni legislative precedenti sulla trascrizione.

Art 23. - La presente legge entrerà in vigore il 1° Agosto 1918.

(1) R. pag. 301