



LEGGE 29 ottobre 1981, n. 87 (pubblicata nell'albo del Pubblico Palazzo in

data 20 novembre 1981)

Legge sulle trascrizioni.

Noi Capitani Reggenti la Serenissima Repubblica di San Marino

*Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata
dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 29 ottobre 1981.*

Art. 1

La trascrizione è un procedimento formale di pubblicità di certi fatti di acquisto o di perdita di diritti reali immobiliari, che si concreta nell'annotazione delle formalità in registri di pubblica consultazione, a tutela dei diritti dei terzi.

Art. 2

La formalità della trascrizione non può farsi se non in forza di sentenza, di atto pubblico, di scrittura privata autenticata, di denuncia di eredità o di qualsiasi altro atto contemplato dalla presente legge.

Art. 3

Debbono essere obbligatoriamente resi pubblici col mezzo della trascrizione:

a) gli atti tra vivi, sia a titolo gratuito, sia a titolo oneroso, che trasferiscono la proprietà di immobili o di diritti reali;

- b) gli atti tra vivi che costituiscono o modificano servitù prediali, diritti di uso o di abitazione, o trasferiscono l'esercizio del diritto di usufrutto;
- c) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti di qualunque specie che riflettono beni immobili ivi compresi gli atti di rinuncia alla eredità sia che tali atti siano ricevuti dal Cancelliere, sia se ricevuti da pubblico notaio;
- d) i decreti o sentenze di aggiudicazione emessi in seguito ad incanto di immobili o di altri diritti reali;
- e) i contratti di locazione di immobili eccedenti i nove anni;
- f) il cambiamento o la modifica della ragione sociale di persone giuridiche titolari o intestatarie di immobili; o titolari di diritti reali regolarmente trascritti;
- g) le sentenze che dichiarano l'esistenza di una convenzione verbale della natura di quelle enunciate nelle lettere precedenti;
- h) le procure generali e loro revoche;
- i) il verbale di pignoramento nei giudizi concorsuali o di esecuzione sopra beni immobili;
- l) le domande di divisione giudiziale;
- m) le divisioni sia volontarie che giudiziali quando riflettano beni immobili;
- n) la costituzione del vincolo dotale a carico della dotata quando rifletta beni immobili;
- o) le sentenze da cui risulti acquistato per prescrizione o per altro titolo non trascritto, uno dei diritti indicati nelle

lettere a) e b);

p) le transazioni relative ai beni e diritti di cui alle lettere a) e b).

Art. 4

Debbono essere trascritti se hanno per oggetto i beni di cui all'art. 3 lett. a) e b), gli acquisti immobiliari o diritti reali che hanno luogo per causa di morte.

Il titolo è costituito dalla denuncia di eredità presentata all'Ufficio agli effetti dell'applicazione della imposta di successione.

Art. 5

Gli atti, le sentenze ed i provvedimenti giudiziari previsti all'art. 3, 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.

Eseguita la trascrizione, non può avere effetto contro l'acquirente alcuna trascrizione od iscrizione di diritto acquistati verso il suo autore, anche se l'acquisto risale a tempo anteriore al titolo trascritto.

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

Sono considerati senza'altro come opposenti i terzi a cui favore esistano, anteriormente a tali trascrizioni, iscrizioni

ipotecarie e trascrizioni di uno degli atti indicati nell'art. 3

lett. a) b) c) d) e) f) g) della presente legge.

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 mantenere salvi i loro diritti.

Art. 6

Debbono eseguirsi per annotamento mediante scritturazione a margine della trascrizione, 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 iscritto ipoteca sul fondo anteriormente alla annotazione 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 nell'art. 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 annotazione delle domande medesime;
- 4) le domande di nullità quando si riferiscono ad atti o sentenze soggetti a trascrizioni, a norma della presente legge;
- 5) le domande che l'interessato presenta in seguito a

provvedimento giudiziario di diffida o altro che dispone l'annotamento del provvedimento stesso a margine di trascrizioni. Trascorsi 10 anni dall'annotamento dell'atto o della sentenza impugnata, restano salvi i diritti acquistati dai terzi di buona fede sugli immobili anteriormente alle domande medesime.

Art. 7

Qualora un atto sia stato annullato, rescisso, revocato, oppure soggetto a condizione, l'annullamento, la rescissione, la revocazione, l'avverarsi della condizione, devono essere annotati a margine della trascrizione, qualora risultino da sentenza, o da atto pubblico, o da scrittura privata autenticata.

Art. 8

Nessuna formalità può essere eseguita dal Conservatore se non in base a titoli debitamente registrati.

Art. 9

La parte che domanda la trascrizione di un titolo deve presentare al Conservatore copia autentica del titolo unitamente a due note contenenti le seguenti indicazioni:

- 1) Il nome, cognome, paternità, cittadinanza, domicilio o 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 o autenticato le firme, o l'indicazione dell'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza o emesso il provvedimento;
- 4) gli estremi della registrazione;

5) la natura, la situazione o ubicazione, col preciso vocabolo locale, dei beni a cui si riferisce il titolo e l'indicazione di tutti i dati catastali. Per gli immobili non allibrati dev'essere riportata la quota millesimale e la superficie.

Le note relative alle trascrizioni di cui all'art. 3 vengono redatte dal Conservatore quando la formalità deve eseguirsi d'ufficio a norma dell'articolo seguente.

Art. 10

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 denuncia di eredità e contenente le seguenti indicazioni:

- a) il nome, il cognome, la paternità del defunto e quello degli eredi e legatari di beni immobili o di diritti immobiliari;
- b) la data e il luogo della morte;
- c) la specie della successione; se cioè è 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 e diritti immobiliari, che furono oggetto della eredità, con l'esatta indicazione di tutti i dati coi quali i beni stessi sono rappresentati in Catasto.

Insieme a tale 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, la cittadinanza, il

domicilio o la residenza dell'avente causa e del dante causa della successione;

2) la data e il luogo 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 pubblicato;

5) la natura, la situazione e ubicazione esatta dei beni con l'indicazione completa dei dati catastali.

Art. 11

Il titolo deve essere corredato da copia anche fotostaticata del tipo di frazionamento o da copia delle piantine planimetriche dell'immobile oggetto di formalità di trascrizione qualora l'atto ciò contempli.

Tali tipi o piantine debbono riportare tutti gli estremi richiesti dalla legge e le sottoscrizioni dei tecnici elaboratori.

Art. 12

Il Conservatore delle Ipoteche custodisce in archivio, in appositi volumi, i titoli che gli vengono consegnati e trascrive anche con mezzi meccanici o fotostatici, nel registro particolare delle trascrizioni il contenuto della nota, indicando gli estremi della registrazione, il numero d'ordine assegnatogli nel Registro Depositato ed il numero del volume in cui ha collocato il titolo

stesso.

Il Conservatore restituisce al richiedente una delle note nelle quali certifica l'eseguita trascrizione con le indicazioni sopra accennate.

Art. 13

L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni volute nelle note e menzionate negli articoli 9 e 10 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca assoluta incertezza sul trasferimento del diritto, sull'identità delle parti o sull'identificazione dell'immobile che ne è l'oggetto.

Art. 14

Il Conservatore può negare la trascrizione di quei titoli o di quelle note che non hanno i requisiti voluti dagli artt. 9 - 10 - 11 della presente legge, che manchino di un requisito essenziale, che ritiene incompleti o di contenuto non chiaro o non siano in stretta attinenza alle disposizioni ed ai criteri della presente legge.

Contro il diniego del Conservatore, ritenuto infondato dal richiedente, può essere fatto ricorso al Commissario della Legge il quale decide inappellabilmente.

Art. 15

La richiesta della formalità della trascrizione degli atti di cui all'art. 3 lettere a), b), c), h), è fatta dal notaio rogante sotto la sua personale responsabilità, o dai contraenti, quando il titolo da trasciversi è una scrittura privata autenticata.

La trascrizione degli atti menzionati alle lettere: c), g), o)

del detto articolo, viene richiesta dal Cancelliere appena è avvenuta la pubblicazione del titolo.

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

Le altre trascrizioni sono eseguite a cura delle parti interessate.

Art. 16

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 alla quale hanno prestato assistenza nella convenzione o nel giudizio, debbono curare che segua la trascrizione dell'atto o della sentenza. La mancanza della trascrizione può 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 rappresentati o amministrati, nè dai loro eredi.

Art. 17

L'annotamento di inefficacia della trascrizione delle domande enunciate nell'art. 6 e del verbale di pignoramento di cui all'art. 3 lett. 1) ha luogo quando sia debitamente acconsentita dalle parti interessate, ovvero ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

Art. 18

Le spese della trascrizione, se non vi è patto in contrario, sono a carico dell'acquirente, degli eredi o di coloro a cui profitta. Se piu' sono gli acquirenti od interessati alla trascrizione, ciascuno di essi e tenuto solidamente e deve rimborsare colui che l'ha fatta, della parte di spesa corrispondente alla quota per cui è interessato.

Art. 19

Perchè si possa eseguire la trascrizione, la formula dell'autenticazione delle firme deve contenere: l'intitolazione, la data, le generalità del notaio, l'eventuale rinuncia all'assistenza dei testimoni, la dichiarazione della conoscenza personale da parte del notaio del sottoscrittore, la residenza di quest'ultimo ed infine che la firma è stata apposta alla presenza del notaio stesso.

Art. 20

La presenza legge entra in vigore il 1° gennaio 1982.

Data dalla Nostra Residenza, addì 16 novembre 1981/1681 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI Mario Rossi - Ubaldo Biordi

IL SEGRETARIO DI STATO PER GLI AFFARI INTERNI Alvaro Selva