S. 423 / Nr. 65 Registersachen (i)

BGE 71 I 423

65. Sentenza 2 novembre 1945 della II Corte civile nella causa Società fiduciaria svizzera per l'industria degli alberghi.

Seite: 423
Regeste:
Art. 47 Titolo finale CC; art. 66 Reg RF.
Quando non è stato ancora introdotto il registro fondiario definitivo, la costituzione in pegno d'un'ipoteca al portatore non puo essere iscritta nel registro dei creditori. Esistendo tuttavia, in virtù dell'art. 47 Titolo finale CC, l'obbligo di fare le comunicazioni previste dall'art. 66 Reg RF, i Cantoni debbono prendere le misure necessarie affinchè quest'obbligo sia soddisfatto. Tra queste misure sono da noverare l'annotazione delle cessioni e delle dazioni in pegno di crediti garantiti da un pegno immobiliare.
Art. 47 ZGB Schlusstitel; Art. 66 GBV.
Wo mangels Einführung des endgültigen Grundbuches die Pfandgläubiger an Grundpfandforderungen nicht im Gläubigerregister gemäss Art. 66 GBV angegeben werden können, haben die Kantone dennoch die in Abs. 3 daselbst vorgesehenen Anzeigen zu ermöglichen (Art. 47 ZGB Schlusstitel). Sie haben also für eine Aufzeichnung der Abtretung und Verpfändung von Grundpfandforderungen zu sorgen.
Art. 17 Tit. fin. CC et 66 ord. reg. foncier.
Lorsque le registre foncier définitif n'est pas encore établi, la mise en gage d'un titre hypothécaire au porteur ne peut pas être inscrite dans le registre des créanciers. Etant donné cependant l'obligation qui découle de l'art. 47 Tit. fin. CC de faire les communications prévues par l'art. 66 de l'ord. sur le registre foncier, les Cantons sont tenus de prendre les mesures voulues pour satisfaire à cette obligation. Parmi ces mesures il faut compter l'annotation des cessions et des mises en gage des créances garanties par un droit de gage immobilier.

Ritenuto in fatto:
A. In data 30 maggio 1945 la Società fiduciaria svizzera per l'industria degli alberghi a Zurigo (Fides), comunicava all'Ufficio dei registri di Leventina ch'era detentrice in pegno d'un'ipoteca al portatore di 14 000 fr. gravante sull'Albergo Piora e Ritom e chiedeva la relativa iscrizione nel registro dei creditori.
L'Ufficio dei registri di Leventina non dava seguito a tale richiesta e la Fides inoltrava un ricorso che il Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino, quale Autorità di vigilanza, respingeva, con decisione 13 luglio 1945, essenzialmente per i seguenti motivi:
L'art. 66 cp. 2 del RegRF stabilisce che «il nome ed il domicilio dei creditori garantiti da un pegno

Seite: 424
immobiliare, come pure quelli dei creditori pignoratizi o degli usufruttuari di crediti garantiti da un pegno immobiliare, vengono iscritti in un registro speciale (art. 108), se l'avente diritto ne fa istanza».
Affinchè l'iscrizione chiesta in concreto potesse essere fatta, era necessario anzitutto trasformare l'ipoteca al portatore in un titolo nominativo. Il nome del creditore ipotecario figurando così nel registro fondiario, la detentrice in pegno del titolo ipotecario avrebbe avuto un interesse a far menzionare il suo nome nel registro dei creditori. Quest'interesse manca invece se il titolo è al portatore: detenendolo, la ricorrente sola può chiedere una modifica o la cancellazione dell'ipoteca. Del resto, nel territorio ove è situato l'Albergo Piora e Ritom non esiste il registro fondiario definitivo. Il registro dei creditori non b previsto dall'ordinamento ticinese in materia di registro fondiario provvisorio.
B. Con ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale la Fides ha chiesto che l'Ufficio dei registri di Leventina sia obbligato a procedere alla chiesta iscrizione.
L'Autorità di vigilanza sugli uffici dei registri ha concluso pel rigetto del ricorso; il Dipartimento federale di giustizia ha proposto invece ch'esso sia accolto.
Considerando in diritto:
Come il Consiglio federale ha dichiarato con decisione 19 maggio 1914 su ricorso Kantonalbank Bern contro Lucerna (Feuille fédérale, 1914, vol. 3, pag. 371/375), prima dell'impianto del registro fondiario definitivo non può essere chiesta l'introduzione del registro dei creditori, ma esiste tuttavia, in virtù dell'art. 47 del titolo finale del CC, l'obbligo di fare le comunicazioni previste dall'art. 66 RegRF. Ne segue che i Cantoni debbono prendere i provvedimenti affinchè quest'obbligo possa essere soddisfatto, tra i quali sono da noverare l'annotazione delle cessioni e delle dazioni in pegno di crediti

garantiti da un pegno immobiliare. I Cantoni sono liberi di stabilire in quale forma quest'annotazione debba essere fatta.

Seite: 425
In concreto, nel territorio ove è situato l'Albergo Piora e Ritom non esiste il registro fondiario definitivo. La costituzione in pegno dell'ipoteca al portatore non può quindi essere iscritta nel registro dei creditori; essa può tuttavia figurare nel registro dei pegni immobiliari mediante annotazione marginale, come prevede l'art. 31 della legge cantonale sul RF. La domanda 30 maggio 1945 della Fides all'Ufficiale dei registri di Leventina dev'essere interpretata nel senso che tende ad ottenere una siffatta annotazione.
A quanto sembra, il Dipartimento cantonale di giustizia ritiene che la dazione in pegno di crediti garantiti da titoli ipotecari al portatore, tra i quali è da noverare anche l'ipoteca al portatore (cfr. RU 49 II 19 e seg.), non dev'essere iscritta nel registro dei creditori giusta l'art. 66 del RegRF: il creditore pignoratizio è detentore del titolo, cosicchè senza il suo consenso non può essere ottenuta una modifica o la cancellazione dell'ipoteca. L'Autorità cantonale di vigilanza non tiene presente che l'art. 66 cp. 3 del RegRF obbliga l'ufficiale del registro fondiario a far pervenire agli aventi diritto indicati nel registro dei creditori (o nell'equivalente registro cantonale) tutte le comunicazioni prescritte dalla legge o dal regolamento. Queste comunicazioni non si riferiscono soltanto ad eventuali modifiche delle iscrizioni concernenti il rapporto creditorio ed il diritto di pegno immobiliare, ma anche ad operazioni che possono essere compiute senza presentazione del titolo (cfr. LEEMANN, Die rechtliche und praktische Bedeutung des Hypothekargläubigerregisters, nella Schw. Juristenzeitung, annata X, pag. 370). Esistono adunque oasi, in cui solo mediante la comunicazione prescritta dall'art. 66 RegRF il detentore d'un titolo al portatore garantito da un pegno immobiliare ha conoscenza di certe operazioni per lui importanti. É quindi erroneo pretendere ch'egli non abbia interesse all'iscrizione prevista dall'art. 66 RegRF. Una limitazione dell'iscrizione ai creditori pignoratizi di quei crediti garantiti da pegno

Seite: 426
immobiliare, per i quali non sono stati eretti titoli al portatore, non si potrebbe conciliare col tenore generale dell'art. 66 cp. 1 del RegRF.
Il Tribunale federale pronuncia:
Il ricorso è ammesso e la querelata decisione è annullata