

S. 327 / Nr. 56 Registersachen (i)

BGE 75 I 337

56. Sentenza 13 ottobre 1949 nella causa Banca dello Stato del Cantone Ticino contro Dipartimento di giustizia del Cantone Ticino.

Seite: 337

Regeste:

Art. 794 cp. 2 CC. Nel caso d'un'ipoteca d'importo massimo non si deve far luogo alla domanda d'annotazione del saggio dell'interesse.

Art. 799 cp. 2 CC. La modificazione di un atto ipotecario già esistente richiede per la sua validità l'atto pubblico, eccettuate le stipulazioni complementari che liberano il gravato, quali ad esempio, lo sgravio del pegno, la riduzione della somma garantita. La trasformazione d'un'ipoteca d'importo massimo in un'ipoteca a garanzia d'un mutuo fisso non porta seco una siffatta liberazione'

Art. 794 2 ZGB. Bei Maximalhypotheken kann die Eintragung des Zinsfusses nicht verlangt werden.

Art. 799 2 ZGB. Die Änderung einer bestehenden Hypothek bedarf zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Ausgenommen sind ergänzende Vereinbarungen, die auf Aufhebung von Belastungen gehen, wie etwa Pfandentlassung, Herabsetzung der pfandgesicherten Forderung. Die Umwandlung einer Maximalhypothek in eine feste Hypothek bringt keine solche Entlastung mit sich.

Art. 794 al. 2 CC. S'agissant d'une hypothèque d'un montant maximum, l'inscription du taux de l'intérêt ne peut être requise.

Art. 799 al. 2 CC. La modification d'une hypothèque existante nécessite pour sa validité un acte authentique, à moins qu'il ne s'agisse d'une stipulation complémentaire qui libère le grevé, telle, par exemple, que celle qui a pour effet de dégrever le gage ou de réduire la somme garantie. La transformation d'une hypothèque d'un montant maximum en une hypothèque d'un montant fixe n'entraîne pas une libération de ce genre.

A. Con istromento notarile 5 agosto 1930 Battista

Geninazzi concesse alla Banca dello Stato de. Cantone Ticino un'ipoteca di primo grado per la somma di 5000 fr. a garanzia di tutti i suoi impegni dipendenti da anticipi in conto corrente. Nel 1941, dopo la morte del debitore, i di lui eredi

conclusero con la banca un accordo nel senso ch'essi si riconoscevano debitori solidali della somma di 4000 fr. risultante dal saldo del conto corrente chiuso il 30 giugno 1941, impegnandosi ad ammortizzare questa somma in ragione di 80 fr. all'anno, con l'interesse del 3,75 %. Dopo che l'ipoteca di 5000 fr. era stata ridotta a 2740 fr.

Seite: 338

e che un'erede del defunto Battista Geninazzi era stata iscritta quale debitrice nel registro fondiario, la Banca dello Stato del Cantone Ticino, con istanza 22 aprile 1949, chiese all'Ufficio dei registri di Lugano l'annotazione del saggio d'interesse massimo del 5 %. L'Ufficio dei registri respinse però la richiesta, perchè in realtà non si trattava della modifica dell'interesse, ma della trasformazione d'un'ipoteca a garanzia d'un conto corrente in un'ipoteca a garanzia d'un mutuo fisso, trasformazione che esige l'atto pubblico.

La Banca dello Stato del Cantone Ticino interpose un ricorso che il Dipartimento di giustizia, quale Autorità cantonale di vigilanza sul registro fondiario, respingeva essenzialmente per i seguenti motivi: Il consolidamento d'un debito in conto corrente, ossia la sua trasformazione in un mutuo fisso, è una modifica essenziale del rapporto giuridico che deve pertanto essere constatata mediante atto pubblico. Dall'art. 799 CC si evince che l'atto pubblico deve esprimere non soltanto la costituzione del pegno, ma anche la natura specifica del rapporto fondamentale (mutuo fisso o conto corrente), la quale è sempre un elemento essenziale, la cui modifica è disciplinata dall'art. 12 CO.

B. La Banca dello Stato del Cantone Ticino ha deferito questa decisione al Tribunale federale mediante un ricorso di diritto amministrativo, adducendo in sostanza quanto segue: Come risulta dal tenore dell'istanza 22 aprile 1949, fu chiesta all'Ufficio dei registri di Lugano soltanto l'annotazione dell'interesse massimo del 5 % senz'alcun cenno all'operazione di consolidamento del conto corrente, la quale del resto era già stata fatta parecchi anni prima. L'Ufficiale dei registri avrebbe quindi dovuto limitarsi a constatare che nel registro fondiario era iscritta un'ipoteca di 2740 fr. e che si chiedeva soltanto l'annotazione del saggio dell'interesse. È irrilevante che si sia in presenza d'un'ipoteca d'importo massimo: nessun disposto vieta agli interessati di far iscrivere nel registro

Seite: 339

fondario, in luogo e vece d'un ammontare massimo, un ammontare determinato, se questo, cogli interessi per tre anni, non supera la somma massima originariamente iscritta. Ma, anche se fosse chiesta l'iscrizione di un pegno a garanzia d'un mutuo fisso anzichè a garanzia d'un debito in conto corrente, non sarebbe indispensabile l'atto pubblico. All'accordo che il debito possa variare liberamente entro i limiti del credito concesso e che sia dovuto un interesse del 3,5 % oltre la commissione subentrerebbe un accordo secondo cui il debito è fisso (ossia non potrà più superare l'importo raggiunto all'atto del consolidamento) e dovrà essere estinto mediante ammortamenti. Un siffatto accordo non significa un mutamento della causa della dazione in pegno.

Tanto l'Autorità cantonale di vigilanza, quanto il Dipartimento federale di giustizia e polizia hanno concluso pel rigetto del ricorso di diritto amministrativo.

Considerando in diritto:

Nel ricorso di diritto amministrativo la Banca dello Stato del Cantone Ticino rimanda alla sua istanza 22 aprile 1949, a tenor della quale è stata chiesta soltanto l'iscrizione di un saggio massimo dell'interesse del 5 %, e rileva espressamente di non aver menzionato la trasformazione del credito dipendente dal conto corrente in un mutuo fisso. Secondo la banca, non si tratta adunque di far subentrare al posto del credito in conto corrente garantito da ipoteca un mutuo fisso, ma di completare l'attuale iscrizione mediante l'annotazione del saggio massimo dell'interesse. Una siffatta istanza non può essere accolta: il diritto di pegno immobiliare presentemente iscritto è una cosiddetta ipoteca d'importo massimo ai sensi dell'art. 794 cp. 2 CC, che indica la somma massima (compresi gli interessi e gli accessori) per cui il pegno immobiliare costituisce la garanzia. Siccome il credito non è garantito nella misura in cui eccede quest'importo, l'annotazione del saggio dell'interesse non ha senso in

Seite: 340

siffatti casi (cfr. LEEMANN, Kommentar z. ZGB, Sachenrecht, note 12-15 all'art. 794).

Ma anche se, come l'Autorità cantonale di vigilanza ha ammesso, la Banca dello Stato del Cantone Ticino avesse chiesto che l'ipoteca d'importo massimo fosse trasformata in un'ipoteca a garanzia d'un mutuo fisso, l'istanza non potrebbe essere accolta. L'art. 799 cp. 2 CC, secondo cui il contratto di costituzione del pegno immobiliare richiede per la sua validità l'atto pubblico, vale in linea di massima anche per la modificazione d'un atto ipotecario già esistente, eccettuate le stipulazioni complementari che liberano il gravato, quali, ad esempio, lo sgravio del pegno, la riduzione della somma garantita (LEEMANN, Kommentar z. ZGB, Sachenrecht nota 52 e seg. all'art. 799 CC). La trasformazione di un'ipoteca d'importo massimo in un'ipoteca a garanzia d'un mutuo fisso non porta seco una siffatta liberazione, ma ha come conseguenza, anche se il debito non è aumentato, la trasformazione dell'attuale specie di pegno. Anzi, in concreto, dalla trasformazione risulterebbe un aumento del debito, poichè all'attuale ammontare massimo di 2740 fr. verrebbero ad aggiungersi gli interessi del mutuo. Una siffatta modificazione potrebbe essere adunque pattuita soltanto nella forma prevista dall'art. 799 cp. 2 CC (cfr. (Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione, anno 1938, fascicolo 12, pag. 82-83).

Il Tribunale federale pronuncia:

Il ricorso è respinto