

## **BGer 5C.211/1999 vom 18. Februar 2000**

Bundesgericht, 2000-02-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5C.211\\_1999](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.211_1999)

FR: TF 5C.211/1999 du 18 février 2000

IT: TF 5C.211/1999 del 18 febbraio 2000

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

La vertenza oggetto della presente causa trae origine dal fatto che gli estratti censuari delle particelle n. 530, 574 e 576 RT, rilasciati dal geometra assuntore e sulla base dei quali è stata effettuata l'annotazione provvisoria dell'ipoteca legale litigiosa, non menzionavano le iscrizioni regolarmente effettuate nella prima fase delle opere di raggruppamento terreni e riferite alle indicazioni risultanti dalla (vecchia) mappa aerofotogrammetrica. Tale circostanza non esclude tuttavia, come si dirà, l'applicazione dell' art. 648 cpv. 3 CC .

a) Giusta l'art. 59 cpv. 2 della previgente legge generale sul registro fondiario del Cantone Ticino (vLRF) del 2 febbraio 1933, il proprietario ha diritto di disporre, durante il primo periodo delle operazioni di raggruppamento (che termina con le decisioni della commissione di ricorso di prima istanza, art. 61 vLRF), del proprio fondo, a qualunque titolo, riferendosi alle vecchie indicazioni catastali anche per i pegni immobiliari (art. 62 cpv. 1 vLRF). Durante questa prima fase della procedura di raggruppamento dei terreni, ogni proprietario conserva il diritto di disporre dei suoi fondi o più esattamente della sua pretesa ideale all'attribuzione di mappali del medesimo valore e può segnatamente stipulare delle compravendite o costituire delle ipoteche (cfr. DTF 95 II 22 consid. 4). Con l'inizio del secondo periodo, che comincia subito dopo la decisione sui reclami di I istanza, tutte le nuove richieste d'iscrizione devono riferirsi al nuovo riparto e l'estratto censuario viene rilasciato dal geometra assuntore (art. 61 vLRF).

b) Fino all'introduzione del registro fondiario definitivo, il Comune di Cadro disponeva del registro fondiario provvisorio ai sensi degli art. 15 segg. vLRF, nel quale dovevano essere iscritti i rapporti giuridici costituiti dopo l'entrata in vigore del CC (art. 15 cpv. 1 vLRF). Tale registro provvisorio, che comprende segnatamente anche il registro delle mutazioni e servitù (art. 17 cpv. 1 lett. a e 19 segg. vLRF) e il registro dei pegni e dei pignoramenti immobiliari (art. 17 cpv. 1 lett. b e 26 segg. vLRF), ha gli effetti del registro fondiario federale per ciò che concerne la nascita, la trasmissione, le modificazioni e l'estinzione di diritti reali (art. 16 vLRF che rinvia all' art. 48 cpv. 2 tit. fin. CC ; cfr. anche Rep 1993, pag. 173 segg. , pag. 177). Ne segue che, pur non producendo gli effetti previsti dall' art. 973 CC in favore di terzi di buona fede (cfr. art. 48 cpv. 3 tit. fin. CC ), esso ha nondimeno l'effetto costitutivo previsto dagli art. 971 e 972 CC (Deschenaux, *Traité de droit privé suisse*, vol. V/II, 2, pag. 37 segg.)

Nella fattispecie è pacifico che i fondi, che al termine del raggruppamento terreni sono stati rimpiazzati, con riferimento ai mappali MAF, dalle particelle n. 530 e 574 RT sono stati costituiti in comproprietà e venduti a terzi tra i mesi di dicembre 1981 e marzo 1982 e gravati di ipoteche convenzionali fra dicembre 1981 e agosto 1982. Alla luce di quanto precede discende che i pegni sulle quote di comproprietà dei convenuti sono nati ( art. 972 e

799 cpv. 1 CC ) al momento della loro iscrizione riferita alla vecchie particelle MAF e non, come ritenuto dai giudici cantonali, unicamente il 20 dicembre 1982 con l'iscrizione dell'atto di accertamento e rettifica dei confini con cui le quote di comproprietà sono state iscritte sulle nuove particelle RT.

c) Nemmeno la circostanza che gli estratti rilasciati l'8 settembre 1982 non tenevano conto delle mutazioni intervenute con riferimento alle particelle MAF giova all'attrice. In effetti, come già esposto, il registro fondiario provvisorio ticinese non produce gli effetti previsti dall' art. 973 CC nei confronti di terzi di buona fede (cfr. Deschenaux, loc. cit. ; Schmid, Commento basilese, ZGB II, n. 3 all' art. 973 CC con rinvii), in particolare quelli del principio della pubblicità negativa, secondo il quale nei confronti di un acquirente in buona fede si reputa inesistente un onere non iscritto nel registro fondiario. Inoltre, gli atti non partecipano all'effetto di pubblicità del registro fondiario (Schmid, op. cit. , n. 12 all' art. 973 CC ).

Del resto, risulta dall'incarto della causa - di cui il Tribunale federale può tener conto in applicazione dell' art. 64 cpv. 2 OG - che con lettera del 28 settembre 1982 il Pretore del Distretto di Lugano aveva comunicato al precedente patrocinatore dell'attrice la segnalazione pervenutagli dall'ufficio dei registri - il quale ha nondimeno proceduto all'annotazione - che le indicazioni desunte dall'estratto censuario sono errate, poiché non solo la D. \_\_\_\_\_ S.A., ma pure numerosi altri sono i proprietari interessati. Il Pretore ha pertanto suggerito al legale di effettuare le verifiche necessarie per poter procedere prima della scadenza del periodo trimestrale di cui all' art. 839 CC ad eventuali rettifiche o correzioni. Risulta pertanto che l'attrice era a conoscenza delle mutazioni intervenute sui fondi gravati e che ha, con cognizione di causa, tramite la lettera inviata il 1° ottobre 1982 dal suo patrocinatore, rinunciato a rettificare la propria richiesta di annotazione dell'ipoteca legale.

d) Infine il raggruppamento terreni comporta una surrogazione reale: sia il diritto di proprietà che i diritti di pegno (cfr. art. 802 cpv. 1 CC ) delle anziane particelle sono trasferiti ai nuovi fondi ( DTF 95 II 22 consid. 3 in fine e 4; Huber, Die Behandlung der dinglichen Rechte im Güterzusammenlegungsverfahren, in RNR 1988, pag. 254 segg. , pag. 255-257; Steinauer, Les droits réels, vol. III, n. 2707 seg. ; Trauffer, Commento basilese, ZGB II, n. 2 all' art. 802 CC e rinvii). Il trasferimento dei diritti di pegno avviene nel medesimo momento - determinato dal diritto cantonale - in cui vengono costituite le nuove particelle quali soggetti di rapporti di diritto e viene acquisita la loro proprietà (cfr. Huber, op. cit. , pag. 259 seg. ). Poco importa quindi nella fattispecie sapere se la costituzione dei nuovi fondi e l'acquisto della proprietà fossero già intervenuti al momento in cui era stata annotata provvisoriamente l'ipoteca legale. In effetti, anche se ciò non fosse il caso, i diritti di pegno gravanti le quote di comproprietà continuavano a sussistere in virtù della surrogazione.

e) Da quanto precede discende che al momento (23 settembre 1982) in cui è stata annotata provvisoriamente l'ipoteca degli artigiani, non era più possibile gravare il fondo base. Infatti l' art. 648 cpv. 3 CC che esclude la possibilità di gravare la cosa di diritti di pegno o di oneri fondiari, qualora ne siano già gravate le singole quote è pure applicabile nell'ambito di ipoteche degli artigiani ed imprenditori ( DTF 113 II 157 consid. 1) e un'iscrizione sul fondo base può unicamente esplicitare i suoi effetti se essa è stata riportata sulle quote di comproprietà nel termine di tre mesi previsto dall' art. 839 cpv. 2 CC . Se invece, come è accaduto nella fattispecie, l'ipoteca legale è stata iscritta provvisoriamente sulle singole

quote di comproprietà solo dopo il decorso del termine trimestrale dalla fine dei lavori, l'azione di iscrizione definitiva dev'essere respinta. Poiché la domanda principale dell'attrice nei confronti dei qui ricorrenti dev'essere respinta, non occorre esaminare le censure sussidiarie concernenti il calcolo della ripartizione dell'ipoteca legale sulle singole quote.

#### **E. 5**

Il ricorso, che si avvera fondato, va pertanto accolto e la sentenza impugnata annullata. Poiché dalla sentenza impugnata non risultano né le quote di comproprietà né la ripartizione degli importi dell'ipoteca legale sulle quote dei singoli comproprietari, la causa è da rinviare all'autorità cantonale affinché provveda a ridurre gli importi complessivi concernenti le particelle n. 576 e 514 RFD di Cadro, da mettere a carico delle singole quote di comproprietà dei convenuti che non hanno ricorso nella sede federale. Con la nuova decisione, i giudici cantonali dovranno pure ripartire, almeno in parte, in modo diverso le spese processuali e le ripetibili della sede cantonale. La tassa di giustizia e le ripetibili della sede federale seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.