

LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA (art. 2847 c.c.).

L'iscrizione dell'ipoteca ha durata ventennale decorrente dalla data di iscrizione ma può essere rinnovata purchè il titolo sia ancora efficace. Il termine ventennale è correlato alla durata della prescrizione estintiva dei diritti reali su cosa altrui(artt. 954, 97, 1014, 1073 codice civile).

La RINNOVAZIONE serve ad evitare che si verifichi l'estinzione della iscrizione ed è necessario che venga eseguita PRIMA che siano decorsi i 20 anni dall'iscrizione.

La rinnovazione preserva gli effetti della precedente iscrizione oltre al grado dell'ipoteca.

In mancanza di rinnovazione il creditore può effettuare una NUOVA iscrizione e, in tal caso, l'ipoteca si considera come iscritta ex novo prendendo il grado dalla data della nuova iscrizione : perciò , se nel frattempo qualche creditore ha iscritto altra ipoteca, sarà preferito a colui che non ha curato a tempo debito la rinnovazione (art. 2848 cod.civ.).

Il pericolo maggiore causato dalla mancata rinnovazione sta nella possibilità che (prima dei venti anni), il bene venga acquistato da un terzo acquirente, il quale trascrivendo il suo titolo nei pubblici registri anteriormente alla nuova iscrizione , rende quest'ultima INEFFICACE nei suoi confronti (art. 2644 c.c.).

Se all'epoca della rinnovazione, dall'esame dei Registri Immobiliari si accertasse che gli immobili ipotecati risultino trasferiti agli eredi del debitore (defunto), la rinnovazione dev'essere eseguita nei confronti degli eredi stessi (art. 2851 c.c.).

TERZO ACQUIRENTE DEL BENE IPOTECATO.

L'ipoteca in quanto diritto reale attribuisce il diritto di sequela sul bene/i ipotecati e, pertanto, se il debitore vende l'immobile o gli immobili ipotecati ad un terzo acquirente, quest'ultimo potrà subire l'esproprio immobiliare per averlo/i acquistato/i nonostante la presenza dell'ipoteca.

Tuttavia, la legge consente al terzo acquirente di evitare l'espropriazione (che può arrecargli noie e fastidi, nonchè sporcare la sua immagine), esercitando a sua scelta una delle seguenti facoltà:

- pagare i crediti iscritti, estinguendo l'ipoteca e conservando la proprietà del bene/i. (art. 2858 c.c.).
- rilasciare i beni ipotecati, in modo che l'espropriazione NON avvenga contro di lui, ma contro l'amministratore dei beni stessi che sarà nominato dal Tribunale (art. 2861 c.c.).
- liberare l'immobile/i dalle ipoteche mediante il procedimento di purgazione delle ipoteche, attraverso il quale egli offrirà ai creditori il prezzo stipulato per l'acquisto o il valore da lui stesso dichiarato, se si tratta di beni pervenutigli a titolo gratuito (artt.2889,2890).

TERZO DATORE D'IPOTECA.

Le prerogative concesse al terzo acquirente non valgono per il terzo datore d'ipoteca il quale, per evitare l'espropriazione per inadempimento del debitore, non può far altro che pagare i creditori iscritti.

Il terzo datore NON può neppure opporre, se non lo si è convenuto, il BENEFICIO D'ESCUSSIONE ovvero non può pretendere che il creditore espropri PRIMA i beni del debitore e poi quello/i ipotecati (art. 2868 c.c.).

Se paga i crediti iscritti o subisce l'espropriazione, può rivolgersi contro il debitore per farsi rimborsare (diritto di regresso di cui all'art. 2871 c.c.). Al terzo datore è data facoltà di surrogarsi nelle eventuali ipoteche costituite sugli altri beni del debitore, ancorchè tali beni siano stati acquistati da terzi (diritto di sequela), e sempreché l'iscrizione dell'ipoteca risulti di data ANTERIORE alla trascrizione del titolo di acquisizione dei terzi acquirenti (art. 2866 - 2871 cod. civile).

