

UNIVERSITATEA CREȘTINĂ „DIMITRIE CANTEMIR”  
Facultatea de Științe Juridice și Administrative

*Referat*  
*DREPT CIVIL*

*Susținător:*

## IPOTECA

### I. Definiție și reglementare

Ipoteca este un drept real accesoriu care are ca obiect un bun imobil al debitorului sau al altei persoane, fără deposedare, care conferă creditorului ipotecar dreptul de a urmări imobilul în stăpânirea oricui s-ar afla și de a fi plătit cu prioritate față de ceilalți creditori din prețul acelui bun.

Ipoteca este reglementată în art. 1746 – 1814 Cod civil.

- ipoteca este o garanție reală, servind la garantarea obligațiilor unui debitor față de creditorul său, printr-un bun imobil din propriul sau patrimoniu, anume desemnat pe cale legală în acest scop (ipoteca nu presupune deposedarea debitorului de imobil).
- sintetic, ipoteca este o garanție reală, imobiliară, constând dintr-un drept real accesoriu asupra unui imobil al debitorului.

### II. Caracterele generale ale ipotecii

Indiferent de felul ei, ipoteca prezintă următoarele caractere generale:

1. ipoteca este un *drept real* asupra unui bun imobil care conferă titularului său două atribute: dreptul de urmărire și dreptul de preferință;
2. ipoteca este un *drept accesoriu*, deoarece însoțește și garantează un drept principal;
3. ipoteca este o *garanție imobiliară*, deoarece are ca obiect numai bunuri imobile aflate în circuitul civil;
4. ipoteca este o *garanție specializată*, ceea ce înseamnă că poate fi constituită numai asupra unui imobil sau a unor imobile individuale determinate și pentru garantarea unei datorii cu o valoare determinată;

ipoteca este *indivizibilă*, în sensul că imobilul ipotecat este afectat în întregime pentru garantarea creanței.

### 5. CONDITII

- ipoteca nu va putea fi constituită decât prin act autentic.
- înscrisurile ipotecare se fac la judecătoria în a cărei rază teritorială sunt situate imobilele ipotecate.
- pot fi ipotecate numai imobilele (care se află în circuitul civil) împreună cu accesoriile lor care sunt imobile prin destinație, precum și uzufructul asupra unor imobile.
- ipoteca trebuie să fie specializată sub un dublu aspect:
  - să fie determinată cu privire la imobilul afectat.
  - să fie determinată în ceea ce privește valoarea creanței.
- condiții privind persoana constituientului:
  - cel ce o constituie trebuie să aibă capacitatea deplină de exercițiu.
  - cel ce o constituie trebuie să aibă calitatea de proprietar actual al imobilului ce se ipotechează. Bunurile viitoare ale debitorului nu pot forma obiectul unei ipotecii. Iar, dacă dreptul de proprietate al constituientului este sub condiție suspensivă sau rezolutorie, aceeași condiție va afecta și ipoteca. De asemenea, nu se pot ipoteca bunurile altuia, indiferent dacă acestea aparțin persoanelor fizice sau juridice, decât cu consimțământul lor expres.

- conditii de forma:
  - contractul de ipoteca este un contract solemn, ipoteca trebuind sa fie incheiata prin in scris autentic.
- conditii de publicitate:
  - acestea nu tin de caracterul solemn al contractului de ipoteca, ci numai de asigurarea opozabilitatii si a rangului de preferinta ale ipotecii.
  - publicitatea consta in inscrierea ipotecii in cartea funciara de la judecatoria din raza teritoriala a caruia se afla situat imobilul, astfel: partile incheie un contract de ipoteca dupa care se prezinta cu acesta la notariat personal (sau prin mandatar cu procura speciala si autentica). Pe baza actelor autentificate, a unei cereri si a unei taxe de timbru judiciar judecatorul delegat cu tinerea cadastrului va dispune (binenteles, dupa verificarea actelor) prin incheiere inscrierea ipotecii in registrul de carte funciara.

## 5. EFECTE

- se constituie un drept de creanta a creditorului numai asupra bunurilor imobile (sau imobile prin destinatie) ale debitorului.
- in raport cu debitorul:
  - acesta pastreaza detentia imobilului ipotecat.
  - are dreptul sa culeaga fructele ca orice proprietar.
  - are dreptul de a instraina imobilul ipotecat, dar, in acest caz, imobilul se va stramuta catre noul dobanditor, grevat de ipoteca constituita asupra lui.
- in raport cu creditorul:
  - are un drept de urmarire a imobilului in mana oricui s-ar afla.
  - are un drept de preferinta fata de ceilalti creditori (luandu-se in calcul rangul ipotecii).
- in raport cu tertii dobanditori ai imobilului ipotecat:  
fata de acestia, ipoteca nu constituie o indisponibilizare, ei putand achizitiona imobilul ipotecat sub conditia de a-l prelua cu tot cu sarcina ce-l greveaza.

## 7. AVANTAJE

- creditorul ipotecar are dreptul de a urmari imobilul ipotecat in mana oricui s-ar gasi acesta.
- in caz de executare silita, faliment, etc creditorii ipotecari sunt preferati celor chirografari, iar cei de rangul I creditorilor cu inscriptii ulterioare.
- inscriptiile ipotecare conserva dreptul de privilegiu si de ipoteca in curs de 15 ani din ziua in care s-au facut inscriptiile (dupa aceasta data efectul lor incetand daca nu au fost prelungite – pentru ca inscriptia reinnoita sa-si pastreze rangul initial, este necesar sa se indice inscriptia primitiva).
- ipoteca continua sa existe asupra intregului imobil, chiar daca a fost platita o parte din datorie si chiar daca, in caz de partaj a unui imobil ipotecat, imobilul trece in lotul unuia dintre copartasi (acesta va trebui sa suporte urmarirea pentru intreaga datorie, intrucat garantia este incorporata in imobil).
- la scadenta daca debitorul nu onoreaza creanta, creditorul poate cere executarea silita (in cf. cu OG nr.11/1996 (cu toate modificarile sale) privind executarea creantelor bugetare).

- cheltuielile privind înregistrarea și asigurarea imobilului ipotecat sunt în sarcina debitorului (împrumutatului).

## 8. RISCURI/DEZAVANTAJE

- fiind o obligație accesorie obligației principale garantate, ipoteca are aceeași soartă ca și principalul – “*accessorium sequitur principale*” (accesoriul urmează principalul). Deci, dacă obligația principală este afectată de modalități (termen, condiție, etc) și ipoteca va fi la rândul ei va fi afectată de acestea.
- nerespectarea formalităților de publicitate este sancționată cu nulitatea înscrisurii, ceea ce înseamnă că ipoteca nu va fi opozabilă și nu va capătă rang decât din momentul înregistrării sale regulate, rangul capătându-se din momentul în care înscrisura a fost făcută în mod valabil.
- nerespectarea formei autentice a contractului de ipoteca duce la nulitatea absolută a acestuia.
- cum ipoteca este folosită cel mai adesea la vânzările/creditele pe termen mijlociu sau lung, în acest interval, până la plata ultimei rate scadente, pot apărea evenimente neprevăzute (ex: incendiu, inundații, cutremure, etc) care să diminueze (uneori chiar substanțial) sau chiar să ducă la dispariția bunului imobil asupra căruia este constituită ipoteca. De aceea, întotdeauna bunul ipotecat trebuie să fie asigurat la o societate de asigurări, iar polița de asigurare să fie emisă pe numele beneficiarului ipotecii.
- modalitatea greoaie de constituire (ca timp și formalități ce trebuie îndeplinite).

## III. Felurile ipotecii

În funcție de izvorul său, ipoteca poate fi de două feluri:

- *ipotecă legală* – care ia naștere în temeiul unei dispoziții speciale a legii (art. 1749 alin. 1 Cod civil);
- *ipotecă convențională* - care ia naștere printr-un contract încheiat între creditorul ipotecar și proprietarul bunului imobil, care poate să fie debitorul sau un terț.

### Ipoteca legală

Ipoteca legală este acea formă de ipotecă care ia naștere în virtutea unei dispoziții legale. Dispozițiile prevăzute în Codul civil cu privire la cazurile de ipotecă legală au fost abrogate.

În prezent se poate reține că sunt cazuri de ipotecă legală:

1. ipoteca prevăzută de art. 10 din Legea nr. 22/1969, potrivit căruia garanțiile suplimentare a căror obligativitate este stabilită de lege pot să conste nu numai în fidejusiune ori în gaj, dar și într-o ipotecă;
2. ipoteca legatarilor cu titlu particular al unor sume de bani sau bunuri fungibile asupra bunurilor imobile succesoriale, prevăzută de art. 902 alin. 2 Cod civil;
3. ipoteca prevăzută de art. 12 din Decretul – Lege nr. 61/1990<sup>1</sup> conform căruia creditele acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni pentru cumpărarea de

<sup>1</sup> Decretul – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în M.Of. nr. 22/8.02.1990

locuințe din fondurile statului vor fi garantate prin constituirea unei ipoteci asupra locuinței dobândite și art. 15 din Legea nr. 85/1992<sup>2</sup> modificată prin Legea nr. 76/1994, conform căruia, în cazul în care vânzarea se face cu plata prețului în rate, unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipoteci asupra locuinței;

4. ipoteka prevăzută de art. 166 Cod procedură penală, care reglementează o ipotecă legală cu caracter asigurător având ca obiect bunurile imobile sechestrate.

#### Ipoteca convențională

Potrivit art. 1749 alin. 2 Cod civil, ipoteka convențională este aceea care ia naștere din convenția părților, cu formele prescrise de lege.

Pentru valabilitatea ipoteci se cer întrunite condiții de fond și condiții de formă.

*Condițiile de fond* privesc persoana care constituie ipoteka, care trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină și calitatea de proprietar actual al bunului.

În ceea ce privește *condițiile de formă*, conform art. 1772 Cod civil, ipoteka convențională este valabilă numai dacă este constituită prin act autentic. Sancțiunea nerespectării formei autentice, care este cerută *ad validitatem*, este nulitatea absolută.

#### IV. Publicitatea ipoteci

Publicitatea ipoteci constă în *înscrierea ipoteci* în registrul special sau, după caz, în cartea funciară aflată la judecătoria în a cărei rază teritorială este situat bunul imobil, în baza art. 108 alin. 1 din Legea nr. 36/1995.

Publicitatea se efectuează în baza contractului autentic de constituire a ipoteci și este ordonată printr-o încheiere de către judecător.

Înscrierea ipoteci convenționale conservă dreptul de ipotecă timp de 15 ani de la data înregistrării, după care se perimă.

În cazul ipoteci legale, înscrierea lor se face la cererea creditorului, în virtutea titlului din care rezultă ipoteka.

Înscrierea ipoteci legale este imprescriptibilă, în sensul că oricât timp ar trece de la data efectuării ei ea nu se perimă.

Data înscrierii conferă și *rangul ipoteci*, conform art. 1779 Cod civil. Importanța rangului ipoteci, constă în faptul că între doi creditori de rang diferit, cel cu rang prioritar, adică cel care a înscris primul ipoteka, va avea dreptul să se despăgubească integral din prețul imobilului ipotecat, iar ceilalți creditori se vor despăgubi din ceea ce rămâne.

Dacă debitorul plătește datoria, ipoteka rămâne fără obiect, iar înscrierea se radiază.

#### V. Efectele ipoteci

##### Efectele față de debitor

---

<sup>2</sup> Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, publicată în M.Of. nr. 180/29.06.1992, republicată în M.Of. nr. 264/15.07.1998

Debitorul sau cel căruia îi aparține imobilul ipotecat, păstrează, în principiu, toate atribuțiile dreptului de proprietate: posesia, folosința și dispoziția.

Debitorul poate înstrăina bunul ipotecat sau îl poate greva cu sarcini reale.

#### Efectele față de creditor

Creditorul are recunoscut un drept real accesoriu, fără deposedarea proprietarului bunului imobil, drept care îi conferă două atribuții:

- dreptul de urmărire, care constă în posibilitatea de a urmări bunul în stăpânirea oricui s-ar afla, chiar dacă debitorul l-a înstrăinat;
- dreptul de preferință, care constă în aptitudinea de a-și realiza creanța cu prioritate din prețul obținut din vânzarea imobilului ipotecat, iar în situația în care sunt mai mulți creditori ipotecari, dreptul de preferință se exercită în ordinea dată de rangul ipotecii fiecăruia.

#### Efectele față de terții dobânditori ai imobilului ipotecat

Codul civil reglementează în art. 1791 – 1797 posibilitățile pe care le are terțul dobânditor al imobilului ipotecat în cazul în care debitorul nu plătește datoria, iar creditorul cere realizarea ipotecii:

1. terțul dobânditor poate să opună excepții: inexistența sau stingerea datoriei, nulitatea obligației garantate, nulitatea contractului de ipotecă, nulitatea inscripției ipotecare;
2. terțul dobânditor poate să plătească datoria debitorului și se va subroga în drepturile creditorului;
3. terțul dobânditor poate să recurgă la purgă. Procedura acesteia este reglementată în art. 1801 – 1814 Cod civil și constă în oferta făcută creditorului de a plăti creanța garantată prin ipotecă, până la concurența prețului de cumpărare a imobilului sau până la concurența valorii imobilului, stabilită prin expertiză, dacă a dobândit imobilul printr-un contract cu titlu gratuit;
4. terțul dobânditor poate abandona imobilul ipotecat pentru a fi scos la vânzare, fără participarea sa.

#### VI. Stingerea ipotecii

Ipoteca se poate stinge:

1. *pe cale principală*, prin următoarele modalități:
  - renunțarea creditorului la ipotecă;
  - oferta de purgă;
  - rezoluțiunea sau nulitatea titlului prin care cel care a constituit ipoteca a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului ipotecat;
  - prescripția extinctivă;
2. *pe cale accesorie*, atunci când se stinge obligația pe care o garantează, respectiv prin:
  - plată;
  - compensație;
  - novație;

- confuziune;
- remitere de datorie;
- dare în plată.

Bibliografie

1. – *Drept Civil - Conf. Univ. dr. Mariana Rudăreanu*
2. – *Drept Civil Român – Prof. Univ. dr. Gabriel Boroș*  
- *Prof. Univ dr. Liviu Stănculescu*