

# Fișa nr. 26

## IPOTECA

### I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND DREPTUL DE IPOTECĂ

#### 1. Noțiuni și caractere juridice

<b>Noțiune</b>	<p>– definiție legală: ipoteca este un drept real asupra bunurilor mobile sau imobile afectate executării unei obligații (art. 2343 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ în actuala reglementare, dreptul real de ipotecă poartă atât asupra bunurilor imobile, cât și asupra celor mobile;</li><li>▪ ipoteca este și o cauză de preferință, alături de privilegiu și gaj (art. 2327 C.civ.);</li></ul> <p>– ipoteca este o garanție reală, accesorie, care constă în afectarea de către debitor sau de către o terță persoană a unui bun mobil sau imobil pentru garantarea unei obligații și care conferă creditorului dreptul de a urmări bunul în mâinile oricui s-ar afla și de a fi plătit cu preferință din prețul obținut din valorificarea aceluși bun față de alți creditori ai aceluiași debitor.</p>
<b>Caracterele juridice generale ale ipotecilor (mobile și imobiliare)</b>	<p>1. ipoteca este un <i>drept real</i> (art. 2343 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ca orice drept real, pe lângă opozabilitatea <i>erga omnes</i>, dreptul de ipotecă beneficiază de <i>prerogativa urmării</i> și de <i>prerogativa preferinței</i>, prin aceasta distingându-se de privilegiu, care se bucură numai de prerogativa preferinței, nu și de cea a urmării (art. 2327 coroborat cu art. 2333 C.civ.);</li></ul> <p>2. dreptul de ipotecă este, prin natura lui, un <i>drept accesoriu</i> (art. 2344 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ dreptul real de ipotecă subzistă, în principiu, cât timp există obligația pe care o garantează;</li><li>▪ ipoteca este accesorie prin natura, iar nu prin esența sa, părțile contractului de ipotecă putând conveni ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate sau determinabile;</li><li>▪ <i>jurisprudență</i>: caracterul accesoriu al ipotecii implică existența valabilă a creanței garantate, nefiind interzisă garantarea cu ipotecă a unei obligații care ia naștere ulterior încheierii contractelor de ipotecă, câtă vreme este posibilă garantarea cu ipotecă a unei obligații viitoare sau chiar a uneia eventuale; împrejurarea că încheierea contractelor de garanție a avut loc la o dată anterioară datei la care s-a încheiat contractul de credit nu este de natură să aducă atingere principiului <i>accessorium sequitur principale</i>; prin urmare, caracterul accesoriu al ipotecii nu este afectat de faptul că încheierea contractului a avut loc anterior datei la care s-a născut creanța garantată, pentru că, în acest caz, efectele ipotecii se produc numai de la data la care obligația garantată a luat naștere (I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 2926 din 19 iunie 2018, <a href="http://www.scj.ro">www.scj.ro</a>);</li></ul>

**3. ipoteca este *indivizibilă* (art. 2344 C.civ.);**

- ipoteca poartă în întregime asupra tuturor bunurilor grevate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra fiecărei părți din acestea, chiar și în cazurile în care proprietatea este divizibilă sau obligațiile sunt divizibile;
- ipoteca va continua să existe asupra tuturor bunurilor grevate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra fiecărei părți din acestea, chiar dacă obligația garantată a fost plătită parțial sau chiar dacă unele dintre obligațiile divizibile garantate cu ipotecă au fost stinse sau executate;
- în cazul în care proprietatea bunului imobil afectat garanției este divizibilă, datorită caracterului indivizibil al ipotecii, garanția va purta asupra întregului imobil, inclusiv în cazul înstrăinării sau al partajului, întrucât garanția apare ca fiind încorporată în imobil – *res, non persona debet*;
- ipoteca se păstrează în întregime în cazul unei reduceri a obligației garantate (spre exemplu, ca efect al unor plăți parțiale), iar garanția poartă asupra întregului cuantum al obligației garantate, indiferent de natura acesteia, divizibilă, indivizibilă sau solidară;
- întrucât, potrivit legii, ipoteca este indivizibilă prin natura, iar nu prin esența sa, creditorul va putea să renunțe la indivizibilitate, stipulând, *de exemplu*, că ea se va stinge *pro parte* odată cu datoria sau că moștenitorii debitorului nu vor fi obligați ipotekar pentru toată datoria;

**4. ipoteca *mobilieră* are un *caracter exclusiv contractual*, spre deosebire de *ipoteca imobiliară*, care poate fi și *legală*;**

- contractul de ipotecă *mobilieră* are caracter constitutiv de drepturi (art. 2387 C.civ.); în cazul ipotecii imobiliare convenționale, deși contractul este tot constitutiv de drepturi, totuși, nașterea ipotecii este condiționată de înscrierea în cartea funciară (art. 2377 C.civ.);
- în cazul ipotecii imobiliare legale, înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu, de regulă, în temeiul înscrisului care a dat naștere ipotecii legale [art. 37 alin. (6) din Legea nr. 7/1996];

**5. ipoteca este *transmisibilă prin cesiune* (art. 2358 C.civ.);**

- atât dreptul de ipotecă, cât și rangul acesteia pot fi cedate separat de creanța pe care o garantează, însă numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv;
- cesiunea doar a dreptului de ipotecă (deci fără cesiunea creanței pe care o garantează) presupune, ca regulă, un contract încheiat între creditorul ipotekar și un alt creditor (chirografar) al aceluiași debitor, cesionarul devenind creditor ipotekar, iar cedentul devenind creditor chirografar; întrucât ipoteca poate fi constituită și de către un terț, iar nu numai de către debitor, s-ar putea admite și posibilitatea cedării ipotecii către creditorul unui alt debitor, caz în care cedentul va deveni creditor chirografar al debitorului său, iar cesionarul va avea o creanță față de propriul debitor, garantată cu o ipotecă asupra bunului unui terț (debitorul cedentului);
- cesiunea rangului ipotecii presupune un contract încheiat între doi creditori ai aceluiași debitor, care au câte un drept de ipotecă asupra aceluiași bun, astfel încât dreptul de ipotecă al cesionarului va dobândi rangul pe care îl avea dreptul de ipotecă al cedentului;

	6. ipoteca (mobiliară sau imobiliară) convențională este <i>supusă principiului specializării</i> , în sensul că atât obligația garantată, cât și bunului afectat garanției trebuie să fie determinate sau determinabile (art. 2372 C.civ.).
--	--

## 2. Operațiunile asimilate

<b>Noțiune.</b> <b>Domeniu de aplicare</b>	<p>– reprezintă actele juridice asimilate, din punct de vedere al ordinii de prioritate, publicității și executării garanțiilor reale (ipotecilor) mobiliare; este vorba despre așa-numitele <i>garanții fiduciare</i>;</p> <p>– sfera operațiunilor asimilate cuprinde contractele care au ca efect conservarea sau constituirea unui drept asupra unui bun pentru a asigura executarea unei obligații, oricare ar fi numărul, natura sau denumirea lor, dacă sunt înscrise în registrele de publicitate, potrivit regulilor stabilite pentru ipoteci [art. 2347 alin. (1) C.civ.];</p> <p>– sunt asimilate ipotecilor [art. 2347 alin. (2) C.civ.]:</p> <p><b>1. clauzele de rezervă a proprietății;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prin vânzarea cu rezerva proprietății (<i>pactum reservati domini</i>), vânzătorul urmărește garantarea plății prețului prin rezervarea dreptului de proprietate, acest drept transmițându-se către cumpărător doar în momentul plății integrale a prețului;</li> </ul> <p><b>2. pactele de răscumpărare;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vânzarea cu opțiune de răscumpărare poate fi realizată și doar în scop de garanție, creditorul (cumpărătorul) având o poziție mai favorabilă decât cea a creditorului ipotecar, deoarece devine proprietar al bunului (sub condiție rezolutorie);</li> </ul> <p><b>3. cesiunile de creanță încheiate în scop de garanție;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ cesiunea de creanță ar putea fi folosită și în scop de garanție atipică, <i>de exemplu</i>, debitorul (cedentul din cesiunea de creanță) transmite către creditorul său (cesionarul) o creanță pe care o are față de un terț (debitorul cedat), iar cesionarul va solicita sau nu plata de la debitorul cedat în funcție de neexecutarea sau executarea de către cedent a obligației astfel garantate; soluția alternativă ar fi constituirea unei ipoteci mobiliare asupra creanței;</li> <li>▪ se poate observa că garanția atipică este mai defavorabilă debitorului (cedentului), deoarece creditorul ar putea avea un comportament abuziv, <i>de exemplu</i>, dacă s-a cesionat o creanță pentru a garanta un împrumut, iar debitorul restituie împrumutul la termen, ar fi totuși posibil ca un creditor de rea-credință să ceară și să obțină de la debitorul cedat și plata creanței cesionate, obținând o dublă îndestulare, caz în care debitorul ar urma să îl acționeze în judecată pe creditorul abuziv pentru restituirea sumei încasate de la debitorul cedat și eventuale despăgubiri;</li> </ul> <p>– există și alte operațiuni juridice, în afara celor menționate de art. 2347 alin. (2) C.civ., ce ar putea fi folosite în scop de garanții atipice, mai ales atunci când părțile recurg și la un acord simulatoriu, precum <i>pactul de opțiune, promisiunea unilaterală de vânzare etc.</i>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ părțile încheie un pact de opțiune, care ar urma să fie activat de beneficiarul opțiunii, adică de creditor (prin acceptarea ofertei de vânzare incluse în pactul de opțiune) numai dacă debitorul nu își execută obligația astfel garantată (<i>de exemplu</i>, nu restituie suma împrumutată), valoarea acesteia reprezentând chiar prețul</li> </ul>
---	---

	<p>vânzării, care, evident, nu va mai fi plătit de către cumpărător; dacă însă debitorul își execută obligația, pactul încetează să mai producă efecte juridice;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ părțile încheie o promisiune unilaterală de vânzare a unui bun al debitorului, în care prețul îl reprezintă chiar suma pe care o datorează promitentul; dacă debitorul își execută obligația astfel garantată, contractul de vânzare nu se va mai încheia; dacă însă debitorul nu își execută obligația, creditorul va solicita încheierea contractului de vânzare, fără a mai remite vreo sumă de bani cu titlu de preț.</li> </ul>
<b>Limitele asimilării</b>	<p>– asimilarea acestor operațiuni privește publicitatea, opozabilitatea și ordinea de prioritate și executare; în consecință, dispozițiile privind condițiile de fond și de formă ale contractelor respective nu vor fi guvernate de regulile stabilite de Codul civil în materia ipotecilor, ci de cele ale legislației specifice fiecărei operațiuni asimilate în parte;</p> <p>– prevederile referitoare la constituirea, stingerea sau efectele ipotecilor nu vor fi aplicabile și unor astfel de operațiuni.</p>
<b>Condiții pentru ca o operațiune juridică să fie asimilată unei ipoteci mobiliare</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. operațiunea juridică să aibă izvorul într-un contract; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>de exemplu</i>, Codul civil exclude <i>warantele</i> sau <i>recipisele de depozit</i> din sfera de aplicare a anumitor dispoziții din materia ipotecii, inclusiv cele care privesc executarea;</li> </ul> </li> <li>2. operațiunea juridică să se realizeze prin afectarea unui bun; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ afectarea se realizează, potrivit legii, prin „conservarea sau constituirea unui drept asupra unui bun”;</li> <li>▪ un astfel de drept nu va fi niciodată un drept real de garanție (ci un alt drept real sau de creanță);</li> <li>▪ multe dintre aceste operațiuni juridice folosesc modalități ale dreptului de proprietate în scop de garanție (vânzarea cu clauza de rezervă, pactele de răscumpărare, operațiunile de leasing);</li> </ul> </li> <li>3. operațiunea juridică să aibă drept scop garantarea executării unei obligații; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nu are relevanță dacă obligația a cărei executare se asigură își are izvorul în contractul ce constituie operațiune asimilată sau în orice alt contract.</li> </ul> </li> </ol>
<b>Efectele operațiunilor asimilate</b>	<p>– operațiunile asimilate înscrise în registrele de publicitate, potrivit regulilor stabilite pentru ipoteci, vor fi opozabile terților care au dobândit drepturi cu privire la acel bun [interpretarea <i>per a contrario</i> a art. 2347 alin. (1) C.civ.].</p>
<b>Excepții</b>	<p>– nu pot fi asimilate ipotecilor (art. 2348 C.civ.):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. cesiunea drepturilor succesoriale;</li> <li>2. cesiunea drepturilor de proprietate intelectuală; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ excepția prevăzută de art. 2348 C.civ. privește doar cesiunea unor astfel de drepturi și, ca orice excepție, fiind de strictă aplicare și interpretare, nu se va putea extinde și la obiectul ipotecilor, drepturile succesoriale și drepturile de proprietate intelectuală putând forma obiectul unei ipoteci (mobiliare); de altfel, art. 2389 lit. e) C.civ. enumeră expres drepturile de proprietate intelectuală printre bunurile care pot forma obiectul unei ipoteci mobiliare.</li> </ul> </li> </ol>

### 3. Clasificarea ipotecilor

<p><b>În funcție de izvoarele ipotecii</b></p>	<p>– în funcție de izvoarele ei, ipoteca poate fi [art. 2349 alin. (2) C.civ.]:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>convențională</i>: cea care se naște din convenția părților încheiată în forma cerută de lege;</li> <li>2. <i>legală</i>: cea care se naște dintr-o dispoziție specială a legii, independent de orice convenție, dreptul real de ipotecă fiind recunoscut creditorului în considerarea creanței sale; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ o ipotecă ar urma să fie calificată ca legală numai atunci când nașterea dreptului de ipotecă nu presupune încheierea unui contract, chiar dacă trebuie înscrisă în registrele de publicitate;</li> <li>▪ Codul civil instituie ipoteci legale numai în materie imobiliară;</li> <li>▪ substituirea unei ipoteci fideiusionii legale sau judiciare, în temeiul art. 2286 C.civ., nu este de natură a schimba caracterul convențional al ipotecii.</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>În funcție de obiectul asupra căruia poartă ipoteca și de diferențele de regim juridic</b></p>	<p>– după obiectul asupra căruia poartă ipoteca, dar și după diferențele semnificative de regim juridic, se distinge între ipoteca:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>mobilieră</i>;</li> <li>2. <i>imobiliară</i>;</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prin <i>ipoteci imobiliare</i>, în sensul Titlului XI al Cărtii a V-a a Codului civil, se desemnează toate garanțiile reale imobiliare, indiferent de momentul și temeiul juridic al constituirii lor (art. 169 din Legea nr. 71/2011);</li> <li>▪ prin <i>ipoteci mobiliare</i>, în sensul Titlului XI al Cărtii a V-a a Codului civil, se desemnează toate garanțiile reale mobiliare care nu necesită depozitarea debitorului de bunul afectat garanției, indiferent de momentul și temeiul juridic al constituirii lor (art. 171 din Legea nr. 71/2011);</li> </ul> <p>– tot în funcție de obiect, ipoteca poate fi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>specială</i>: care poartă asupra unor bunuri determinate, identificate <i>ut singuli</i> sau determinabile;</li> <li>2. <i>generală</i>: care poartă asupra unor universalități de bunuri; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ipoteca imobiliară poate fi constituită numai asupra unor bunuri determinate.</li> </ul> </li> </ol>

### 4. Obiectul ipotecii

<p><b>Obiectul ipotecii</b></p>	<p>– ipoteca poate avea ca obiect:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bunuri <i>mobile</i> sau <i>imobile</i> [art. 2350 alin. (1) C.civ.]; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pot face obiectul unei ipoteci cotele-părți dintr-un bun aflat în coproprietate, nuda proprietate, precum și două dintre dezmembrămintele dreptului de proprietate, anume dreptul de suprafață și dreptul de uzufruct;</li> </ul> </li> <li>2. bunuri <i>corporale</i> sau <i>incorporale</i> [art. 2350 alin. (1) C.civ.], cu excepția celor pe care legea le exclude în mod expres;</li> <li>3. bunuri <i>determinate</i> ori <i>determinabile</i> sau <i>universalități de bunuri</i> [art. 2350 alin. (2) C.civ.]; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ specificul conceptului de „universalitate” îl reprezintă faptul că garanția reală nu poartă asupra elementelor componente ale universalității, ci asupra întregului ansamblu de bunuri, a universalității înseși, astfel încât bunurile componente, nefiind afectate de sarcini, pot circula liber;</li> </ul> </li> </ol>
---------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ universalitatea apare întotdeauna ca un bun individual determinat, iar nu determinabil (determinabile putând fi doar bunurile ce compun această universalitate), dar și ca un bun mobil incorporeal;</li> <li>▪ art. 2350 alin. (2) C.civ. are în vedere numai universalitățile de fapt (<i>universitas facti</i>), create prin voința titularilor, nu și universalitățile de drept (<i>universitas iuris</i>);</li> <li>▪ deși debitorul garantat poate dispune cu o mai mare libertate de bunurile ce compun universalitatea afectată garanției, totuși, singura consecință efectivă o constituie imposibilitatea creditorului garantat de a-și exercita dreptul de urmărire asupra bunurilor ce compun universalitatea și asupra produselor acestora; însă, dacă debitorul micșorează valoarea bunului afectat garanției, adică a universalității, în fraudă creditorului garantat, acesta din urmă va putea să exercite anumite acțiuni în justiție, precum acțiunea oblică, acțiunea revocatorie (pauliană), acțiunea în simulație.</li> </ul>
<b>Bunurile care nu pot fi ipotecate</b>	<p>– nu pot fi ipotecate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bunurile <i>inalienabile și insesizabile</i> [art. 2351 alin. (1) C.civ.]; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bunurile inalienabile nu pot fi ipotecate întrucât nu se află în circuitul civil, iar bunurile insesizabile (care nu pot face obiectul unei executări silită) nu pot fi ipotecate întrucât nu ar putea fi realizat scopul final al ipoteci, anume satisfacerea creanței garantate prin executarea silită a bunului afectat garanției;</li> <li>▪ nu pot face obiectul unei ipoteci bunurile ce compun domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, în cazul cărora inalienabilitatea și insesizabilitatea sunt permanente;</li> <li>▪ nu pot fi ipotecate nici drepturile reale corespunzătoare proprietății publice (dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit); însă, fructele bunului concesionat (precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele) revin concesionarului [art. 872 alin. (2) C.civ.], putând fi astfel grevate cu o ipotecă mobilă;</li> <li>▪ în principiu, toate bunurile ce formează obiectul proprietății private sunt în circuitul civil și pot forma obiectul unei ipoteci, inclusiv bunurile afectate (temporar) de o inalienabilitate sau insesizabilitate convențională;</li> <li>▪ ipotecarea bunurilor inalienabile sau insesizabile va fi valabilă ca <i>ipotecă asupra unui bun viitor</i>, însă numai dacă bunul în cauză este afectat de o inalienabilitate sau insesizabilitate convențională (datorită caracterului lor temporar) [art. 2351 alin. (2) C.civ.];</li> </ul> </li> <li>2. <i>dreptul de uz și dreptul de abitație</i>; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soluția rezultă din incesibilitatea unor astfel de drepturi (art. 752 C.civ.);</li> </ul> </li> <li>3. <i>dreptul de servitute</i>; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dreptul de servitute, privit ca sarcină ce grevează fondul aservit, va urma soarta fondului dominant, neputând fi ipotecat separat de acesta;</li> </ul> </li> <li>4. <i>bunurile aflate în devălmășie</i>, fără acordul tuturor titularilor; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ întrucât dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane, fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate asupra bunului (art. 667 C.civ.), proprietarul devălmaș nu își va putea ipoteca separat partea sa de proprietate, iar ipoteca asupra întregului bun, ca act de dispoziție, nu se va putea constitui în mod valabil decât cu acordul tuturor coproprietarilor (art. 641 C.civ.).</li> </ul> </li> </ol>

## 5. Întinderea dreptului de ipotecă. Reguli generale

<b>Ipoteca nudei proprietăți</b>	– ipoteca nudei proprietăți se extinde asupra proprietății depline la stingerea dezmembrămintelor (art. 2352 C.civ.).
<b>Ipoteca asupra cotei-părți indivize</b>	<p>– în cazul în care constituitorul, în urma partajului sau a unui alt act constitutiv ori translativ de drepturi, păstrează vreun drept asupra unei părți materiale din bun, ipoteca ce fusese constituită asupra unei cote-părți indivize din dreptul asupra bunului se strămută de drept asupra părții respective din bun, însă numai în limita valorii cotei-părți indivize; în caz contrar, ipoteca se strămută de drept asupra sumelor cuvenite constituitorului (art. 2353 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ deci, ipoteca asupra unei cote-părți din dreptul de proprietate va depinde de soarta partajului; partajul nu va afecta însă validitatea ipotecii, ci doar bunul asupra căruia poartă aceasta.</li> </ul>
<b>Bunurile mobile accesorii unui imobil</b>	<p>– bunurile mobile care, fără a-și pierde individualitatea, devin accesorii ale unui imobil, pot fi ipotecate fie odată cu imobilul, fie separat [art. 2356 alin. (1) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ imobilele împreună cu accesoriile lor fac obiectul ipotecii imobiliare [art. 2379 alin. (1) lit. a) C.civ.];</li> </ul> <p>– ipoteca mobilă continuă să greveze bunul chiar și după ce acesta devine accesoriul unui imobil, însă se stinge cu privire la materialele de construcție sau alte asemenea bunuri încorporate într-o construcție sau într-o altă ameliorațiune a unui teren [art. 2356 alin. (2) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ în principiu, bunurile devin accesorii unui imobil din momentul încorporării;</li> <li>▪ așadar, se va putea constitui o <i>ipotecă mobilă</i> până la data la care bunurile mobile devin accesorii imobilului, după această dată putându-se constitui asupra lor, împreună cu imobilul sau separat, numai o <i>ipotecă imobilă</i>;</li> <li>▪ ipoteca mobilă constituită anterior continuă să greveze bunul chiar și după ce acesta devine accesoriul unui imobil, caz în care se va pune problema concursului dintre ipotecile mobiliare și cele imobiliare asupra aceluiași bun (art. 2422 C.civ.).</li> </ul>
<b>Extinderea ipotecii prin accesiune. Alipirea sau dezlipirea unui bun grevat cu sarcini</b>	<p>– ipoteca se extinde asupra bunurilor care se unesc prin accesiune cu bunul grevat [art. 2355 alin. (1) C.civ.];</p> <p>– ipoteca mobilă se menține asupra bunului rezultat din transformarea bunului grevat și se strămută asupra celui creat prin contopirea sau unirea bunului grevat cu alte bunuri; cel care dobândește prin accesiune bunul astfel creat este ținut de ipotecă [art. 2355 alin. (2) C.civ.];</p> <p>– în cazul imobilelor, <i>alipirea sau dezlipirea unui imobil grevat cu sarcini</i> nu se poate face decât <i>cu consimțământul</i> titularilor acelor sarcini;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ refuzul abuziv al titularilor sarcinilor poate fi cenzurat de către instanța judecătorească [art. 879 alin. (3) C.civ.];</li> </ul> <p>– în ipoteza în care creditorii ipotecari consimt la alipirea sau, după caz, atât la dezlipirea, cât și la alipirea imobilului grevat la un alt imobil, în lipsă de convenție contrară, <i>ipotecile vor lua rang după cele ce grevează imobilul la care s-a făcut alipirea</i> [art. 879 alin. (4) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ în cazul <i>dezlipirii</i>, imobilele nou-create vor fi gravate de aceleași ipoteci ca bunul inițial; în lipsă de stipulație contrară (în contractul de ipotecă), potrivit principiului indivizibilității ipotecii, fiecare bun va fi grevat pentru întreaga valoare a creanței</li> </ul>

	<p>garantate; cu ocazia dezlipirii (dezmembrării) unui imobil, creditorul își va putea da acordul pentru divizarea ipotecii pe fiecare imobil în parte, acord care va trebui să îmbrace forma unui act modificator al contractului inițial de ipotecă;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ în cazul <i>alipirii</i> unui imobil altui imobil (nu și în situația alipirii a două imobile alăturate, rezultând un imobil nou), o problemă deosebită o ridică rangul ipotecilor; în acest caz va opera o extindere a ipotecilor asupra întregului imobil, în temeiul indivizibilității, fiecare ipotecă urmând a purta asupra întregului imobil pentru întreaga valoare a creanței garantate, rangul acestor ipoteci urmând a fi determinat potrivit art. 2421 C.civ., în funcție de ordinea înscrierilor în cartea funciară;</li> </ul> <p>– în privința ipotecilor mobiliare, <i>alipirea sau dezlipirea bunurilor mobile grevate de sarcini se va face fără consimțământul titularilor acelor sarcini, ipotecile urmând a se extinde asupra noilor bunuri;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ concursul dintre ipoteci se va rezolva după regulile art. 2420 C.civ.;</li> </ul> <p>– dacă mai multe bunuri care se unesc prin accesiu fac obiectul mai multor ipoteci, titularul oricăreia dintre ipoteci poate pretinde <i>separarea</i> bunurilor în condițiile art. 600 C.civ. (art. 159 din Legea nr. 71/2011).</p>
<p><b>Întinderea creanței ipotecare</b></p>	<p>– ipoteca acoperă, în toată întinderea sa și cu același rang, creanța garantată;</p> <p>– ipoteca garantează cu același rang capitalul, dobânzile, comisioanele, penalitățile și cheltuielile rezonabile făcute cu recuperarea sau conservarea bunului (art. 2354 C.civ.);</p> <p>– în cazul în care valoarea bunului ipotecat este mai mică decât cuantumul creanței garantate, creditorul va avea un drept de preferință numai în limita valorii bunului afectat garanției, peste această limită având calitatea unui simplu creditor chirografar.</p>
<p><b>Întinderea ipotecii asupra unei universalități de bunuri</b></p>	<p>– ipoteca asupra unei universalități de bunuri se întinde asupra tuturor bunurilor cuprinse în aceasta [art. 2357 alin. (1) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ textul de lege reprezintă o dispoziție generală aplicabilă în primul rând în materia <i>ipotecilor mobiliare</i>;</li> <li>▪ ipoteca asupra unei universalități nu va greva bunurile imobile cuprinse în această universalitate decât din momentul înscrierii ipotecii în cartea funciară cu privire la fiecare dintre imobile [art. 2377 alin. (2) C.civ.]; în materie imobiliară, datorită caracterului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, ipoteca asupra unei universalități de bunuri poate fi calificată ca o <i>ipotecă încheiată sub condiție suspensivă</i>, care nu se va constitui în fapt asupra întregii universalități, ci se va constitui separat, pe fiecare bun în parte, din momentul înscrierii în cartea funciară cu privire la fiecare dintre imobile;</li> </ul> <p>– descrierea fiecărui bun în parte în contractul de ipotecă nu reprezintă o ipotecă asupra unei universalități, ci o ipotecă ce poartă asupra mai multor bunuri determinate sau determinabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>de exemplu</i>, este vorba despre o <i>ipotecă asupra unei universalități</i> atunci când obiectul ipotecii îl constituie „toate apartamentele debitorului aflate în imobilul situat la o anumită adresă”; în acest caz, creditorul va putea să își înscrie oricând, pe durata de valabilitate a contractului, dreptul de ipotecă asupra oricăreia dintre apartamentele proprietatea debitorului situate la această adresă, inclusiv asupra celor dobândite după încheierea contractului; dacă însă apartamentele sunt determinate ca bunuri individuale, iar nu ca o universalitate, ipoteca nu se va putea</li> </ul>



	<p>extinde și asupra apartamentelor situate la aceeași adresă și dobândite ulterior încheierii contractului de ipotecă de către debitor;</p> <p>– ipoteca se menține asupra universalității de bunuri, chiar și atunci când bunurile cuprinse în aceasta au pierit, dacă debitorul le înlocuiește într-un interval rezonabil, ținând cont de cantitatea și natura bunurilor [art. 2357 alin. (2) C.civ.].</p>
--	---

## II. EFECTELE IPOTECII. REGULI GENERALE

### 1. Efectele ipotecii față de constituitorul ipotecii

<b>Drepturile constituitorului ipotecii</b>	<p>– constituitorul ipotecii este liber să folosească, să administreze și să dispună de bunul grevat, însă cu îndatorirea de a nu vătăma drepturile creditorului ipotecar (art. 2373 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ din art. 2374 C.civ. rezultă că drepturile creditorului ipotecar vor fi considerate vătămăte în cazul în care constituitorul distruge, deteriorează ori diminuează în mod substanțial valoarea bunului grevat, cu excepția situației când aceste împrejurări au survenit în cursul unei utilizări normale a bunului sau în caz de necesitate;</li> <li>▪ ca regulă, <i>fructele bunului ipotecat</i> aparțin proprietarului, însă ipoteca se extinde și asupra acestora (art. 2392 C.civ., pentru ipoteca mobilă), cu precizarea că, dacă bunul ipotecat este un imobil, extinderea privește doar fructele produse după notarea începerii urmăririi silite sau notarea deschiderii procedurii insolvenței (art. 2383 C.civ.); mai mult, în cazul ipotecii mobiliare, art. 2395 C.civ. permite creditorului ipotecar să își însușească fructele bunului mobil ipotecat în contul creanței dacă prin contractul de ipotecă sunt stabilite în mod detaliat condițiile și proporția în care urmează a se reduce creanța garantată.</li> </ul>
<b>Problema deposedării</b>	<p>– în materie imobiliară, ipoteca este <i>o garanție exclusiv fără deposedare</i>, creditorul ipotecar neavând în nicio împrejurare dreptul de a intra în stăpânirea bunului afectat garanției, orice clauză contrară fiind considerată nescrisă (art. 2385 C.civ.);</p> <p>– o asemenea interdicție nu există și în materie mobilă, ceea ce înseamnă că ipoteca mobilă se poate constitui <i>cu sau fără deposedarea constituitorului</i>; însă, <i>în lipsă de stipulație contrară în contractul de ipotecă, ipoteca mobilă este o garanție fără deposedare</i>, până la începerea executării silite, creditorul care a intrat indiferent în ce mod în posesia (detenția) bunului ipotecat fiind obligat să îl restituie debitorului, în caz contrar posesia (detenția) exercitată de creditor fiind o încălcare a art. 2373 C.civ.</p>
<b>Obligația constituitorului ipotecii de a nu distruge ori de a nu deteriorează bunul grevat și obligația de a nu-i diminua în mod</b>	<p>– obligația de a nu distruge ori de a nu deteriora bunul grevat și obligația de a nu-i diminua în mod substanțial valoarea decât dacă această distrugere, deteriorare ori diminuare a valorii survine în cursul unei utilizări normale a bunului sau în caz de necesitate sunt instituite <i>numai în sarcina constituitorului ipotecii</i> (art. 2374 C.civ.), întrucât, în cazul în care bunul (mobil) ipotecat se află în detenția creditorului ipotecar, acesta va avea față de bunul respectiv drepturile și obligațiile administratorului bunurilor altuia, iar în cazul în care se află în detenția unei terțe persoane, obligațiile acestea se vor stabili în funcție de natura raportului juridic în temeiul căruia îl deține;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obiectul acestor obligații se referă la impunerea în sarcina constituitorului a unor măsuri care să asigure păstrarea valorii economice, ceea ce ar presupune nu numai</li> </ul>

<b>substanțial valoarea</b>	interzicerea folosinței necorespunzătoare a bunului afectat garanției, ci și „întreținerea” acestuia.	
<b>Dreptul de regres al terțului constituitor al ipotecii împotriva debitorului</b>	<p>– dacă ipoteca nu a fost constituită de debitor, ci de către un terț, iar creditorul ipotecar își satisface creanța din valoarea bunului afectat garanției, constituitorul ipotecii va avea un drept de regres împotriva debitorului, în limita sumei ce a fost plătită creditorului ipotecar;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ întrucât legea nu recunoaște expres constituitorului (<i>care nu și-a asumat și calitatea de fideiutor</i>) un astfel de drept și nu este una dintre situațiile în care subrogația personală se produce de drept, acțiunea în regres va trebui întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză;</li> <li>▪ în funcție de situația concretă, dreptul de regres ar putea avea și un alt temei, inclusiv contractual, <i>spre exemplu</i>, dacă debitorul s-a obligat prin convenție față de constituitorul ipotecii să îl despăgubească în cazul în care acesta va suporta consecințele executării silite; de asemenea, în temeiul art. 1593 C.civ., părțile pot conveni că, prin satisfacerea creanței garantate din valoarea bunului ipotecat, va opera subrogația constituitorului ipotecii în drepturile creditorului ipotecar;</li> <li>▪ dispozițiile art. 163 din Legea nr. 71/2011, potrivit cărora „în cazul în care ipoteca este constituită de un terț, acesta va avea drepturile și obligațiile unui debitor ipotecar”, nu pot constitui însă un temei de drept al subrogației constituitorului în drepturile creditorului ipotecar, mai ales că teza finală a acestui articol prevede faptul că aceste persoane nu vor fi supuse regimului juridic al garanțiilor personale;</li> <li>▪ dacă terțul care a constituit ipoteca <i>și-a asumat în mod expres și calitatea de fideiutor</i> (ceea ce presupune încheierea a două contracte, anume un contract de ipotecă și un contract de fideiusiune), regresul se întemeiază pe art. 2305 C.civ., fiind vorba de un caz de subrogație personală de drept.</li> </ul>	
<b>Menținerea ipotecii</b>	<p><b>Situația reglementată de art. 165 alin. (1) din Legea nr. 71/2011</b></p> <p>– în cazul în care debitorul ipotecar contractează o nouă datorie către creditorul ipotecar, ipoteca constituită pentru vechea datorie poate fi menținută de către creditorul ipotecar pentru garantarea noii datorii;</p> <p>– art. 165 din Legea nr. 71/2011 are în vedere contractarea unei noi datorii de către debitorul ipotecar, fără a condiționa menținerea ipotecii de stingerea datoriei vechi; așadar, creditorul ipotecar poate menține ipoteca ori de câte ori debitorul ipotecar contractează</p>	<p><b>Situația reglementată de art. 2428 alin. (3) C.civ.</b></p> <p>– cazul stingerii obligației principale prin oricare dintre modurile prevăzute de lege sau cazul neîndeplinirii evenimentului de care depinde nașterea obligației garantate ori al îndeplinirii evenimentului de care depinde stingerea acesteia nu va avea drept efect stingerea ipotecii dacă părțile convin ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate sau determinabile, fără a se vătăma însă drepturile dobândite anterior de alte persoane;</p> <p>– în ipoteza de la art. 2428 alin. (3) C.civ., menținerea ipotecii este condiționată de înțelegerea părților ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate sau determinabile;</p>

	<p>ză o datorie nouă către creditorul ipotecar, indiferent dacă, la momentul contractării noii datorii, vechea datorie era stinsă sau nu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ extinderea efectelor ipotecii și asupra noii datorii nu va fi de natură a vătăma drepturile dobândite anterior de alte persoane, la fel ca în cazul prevăzut de art. 2428 alin. (3) C.civ., deoarece, potrivit art. 165 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, „ipoteca menținută va dobândi rangul dat de momentul înscrierii mențiunii de menținere” în registrele de publicitate;</li> </ul> <p>– menținerea ipotecii în acest caz reprezintă un drept conferit exclusiv creditorului ipotecar („ipoteca ... poate fi menținută de către creditorul ipotecar”), acordul debitorului nefiind necesar;</p> <p>– menținerea ipotecii constituite pentru vechea datorie în scopul garantării noii datorii nu trebuie să respecte condițiile prevăzute de art. 2372 C.civ., câtă vreme menținerea ipotecii în acest caz se va produce prin simpla manifestare de voință a creditorului ipotecar.</p>	<p>– menținerea efectelor ipotecii în temeiul art. 2428 alin. (3) C.civ. va opera doar în baza convenției părților (exprimată în forma cerută de lege);</p> <p>– menținerea ipotecii în temeiul art. 2428 alin. (3) C.civ. va trebui făcută cu respectarea prevederilor art. 2372 C.civ. privind conținutul contractului de ipotecă.</p>
--	---	--

## 2. Efectele ipotecii față de creditorul ipotecar

<p><b>Dreptul de urmărire al creditorului ipotecar</b></p>	<p>– creditorul ipotecar are dreptul de a urmări bunul ipotecat în orice mână ar trece, fără a ține seama de drepturile reale constituite sau înscrise după înscrierea ipotecii sale [art. 2345 alin. (1) coroborat cu art. 2360 C.civ.];</p> <p>– potrivit art. 161 din Legea nr. 71/2011, în exercitarea dreptului său de urmărire, creditorul ipotecar va trebui să țină seama, chiar dacă au fost constituite sau înscrise după înscrierea ipotecii sale, de <i>ipotecile mobiliare privilegiate</i> reglementate de:</p> <p><i>a)</i> art. 2425 C.civ. (ipoteca constituită în favoarea vânzătorului unui bun sau a creditorului care a acordat împrumut pentru cumpărarea bunului; ipoteca asupra recoltei sau asupra produselor ce se vor obține prin valorificarea acesteia, constituită în scopul obținerii sumelor necesare pentru a produce recolta, precum și ipoteca constituită în perioada de creștere a plantelor ori în cursul unei perioade de 6 luni înainte de recoltare; ipoteca asupra efectivelor de animale sau asupra produselor acestora, constituită în scopul asigurării fondurilor care să îi permită celui care a constituit ipoteca să achiziționeze nutrețuri, medicamente sau hormoni, necesare pentru hrana ori tratarea animalelor);</p> <p><i>b)</i> art. 2426 C.civ. (ipoteca asupra conturilor).</p>
--	--

<b>Dreptul de preferință al creditorului ipotecar</b>	<p>– creditorul ipotecar are dreptul de a-și satisface creanța, în condițiile legii, înaintea creditorilor chirografari, precum și înaintea creditorilor de rang inferior [art. 2345 alin. (2) C.civ.], fără a ține seama de drepturile reale constituite sau înscrise după înscrierea ipotecii sale (art. 2360 C.civ.);</p> <p>– dreptul de preferință necesită o nuanțare în materia ipotecilor mobiliare, în cazul cărora rangul se va determina atât în funcție de ordinea înscrierilor, cât și de ordinea perfectării, ipoteca perfectă fiind întotdeauna preferată ipotecii care nu a fost perfectată (art. 2420 C.civ.), indiferent de momentul înscrierii.</p>
<b>Dreptul creditorului ipotecar la daune-interese</b>	<p>– creditorul ipotecar poate solicita daune-interese pentru prejudiciile suferite prin distrugerea, deteriorarea sau diminuarea valorii bunului grevat, în limita creanței garantate, chiar dacă aceasta din urmă nu este lichidă ori exigibilă (art. 2375 teza I C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ această dispoziție legală este menită să îl protejeze pe creditor în situația în care garanția sa ipotecară se diminuează ca urmare a faptelor imputabile constituitorului garanției;</li> </ul> <p>– <i>condiții</i> pentru a solicita daune-interese:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. constitutorul își încalcă obligațiile prevăzute de art. 2374 C.civ.;</li> <li>2. creditorul ipotecar justifică existența unei vătămări; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vătămarea va exista doar în situația în care valoarea bunului ipotecat nu mai acoperă valoarea creanței (și cheltuielile de urmărire);</li> </ul> </li> <li>3. daunele-interese sunt solicitate pentru partea diminuată din garanția ipotecară;</li> <li>4. debitorul ipotecar sau constitutorul ipotecii nu îi oferă creditorului garanții suplimentare;</li> </ol> <p>– în cazul în care daunele-interese (care reprezintă diferența dintre valoarea inițială a bunului ipotecat și valoarea bunului respectiv din momentul solicitării daunelor) au fost plătite, acestea se vor imputa asupra creanței ipotecare (art. 2375 teza finală C.civ.).</p>
<b>Decăderea debitorului din beneficiul termenului</b>	<p>– potrivit art. 1417 alin. (1) C.civ., debitorul care, cu intenție sau din culpă gravă, diminuează prin fapta sa garanțiile constituite în favoarea creditorului (sau nu constituie garanțiile promise) poate fi decăzut din beneficiul termenului;</p> <p>– decăderea va avea ca efect exigibilitatea imediată a obligației garantate (art. 1418 C.civ.), situație în care creditorul este îndreptățit să înceapă urmărirea silită a bunurilor ipotecate.</p>
<b>Dreptul creditorului ipotecar de a solicita constituirea unei noi ipoteci</b>	<p>– creditorul are dreptul de a solicita debitorului constituirea unei noi ipoteci dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții (interpretarea <i>per a contrario</i> a art. 166 din Legea nr. 71/2011):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bunul grevat a fost distrus, deteriorat ori valoarea lui a fost diminuată, astfel încât a devenit inferioară celei a obligației ipotecare;</li> <li>2. distrugerea, deteriorarea sau diminuarea valorii se datorează culpei debitorului;</li> <li>3. bunul nu era asigurat; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prin <i>debitor</i> se vor desemna atât debitorul ipotecar, cât și constitutorul ipotecii, atunci când aceste persoane sunt diferite;</li> <li>▪ părțile nu pot deroga de la această prevedere imperativă a legii prin contractul de ipotecă.</li> </ul> </li> </ol>

<b>Efectele clauzei de inalienabilitate</b>	<p>– dreptul constituitorului de a dispune de bunul ipotecat nu poate fi limitat prin inserarea în contractul de ipotecă a unor clauze ce interzic transferul sau declară că acest transfer este echivalent cu neîndeplinirea obligației (art. 2376 C.civ.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ astfel, toate actele de dispoziție (înstrăinare, grevare cu o altă garanție reală asupra aceluiași bun etc.) făcute de către constituitorul ipotecii asupra bunului ipotecat vor fi valabile;</li> </ul> <p>– clauza de inalienabilitate nu este opozabilă terțului dobânditor, indiferent dacă acesta a cunoscut-o sau nu, însă ar putea produce anumite efecte în raporturile dintre <i>creditorul ipotecar și constituitorul ipotecii</i>.</p>
<b>Conservarea acțiunii personale</b>	<p>– creditorul ipotecar are dreptul de a-l urmări pe cel ținut personal pentru plata creanței ori de a urmări produsele bunului ipotecat atunci când legea o permite (art. 2364 C.civ.).</p>

### 3. Efectele ipotecii față de terții dobânditori ai unui bun ipotecat

<b>Dreptul terțului de a dobândi un bun ipotecat și de a-l transmite unei alte persoane</b>	<p>– ipoteca nu are ca efect indisponibilizarea bunului, ci doar constituirea unei sarcini asupra acestuia, ceea ce înseamnă că un terț ar putea să dobândească de la debitor bunul ipotecat, însă terțul dobândește bunul așa cum acesta se găsea în patrimoniul transmțătorului, deci grevat de dreptul de ipotecă;</p> <p>– de asemenea, așa cum am menționat deja, o eventuală clauză de inalienabilitate din contractul de ipotecă nu produce efecte față de dobânditorul bunului (art. 2376 C.civ.).</p>
<b>Obligația terțului de a răspunde pentru datoriile ipotecare cu valoarea bunului ipotecat</b>	<p>– cel care dobândește un bun ipotecat răspunde cu acel bun pentru toate datoriile ipotecare [art. 2361 alin. (1) teza I C.civ.];</p> <p>– dacă dobânditorul bunului ipotecat nu stinge creanța ipotecară, creditorul ipotecar are dreptul de a începe urmărirea silită asupra bunului, în condițiile legii [art. 2361 alin. (2) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ terțul dobânditor răspunde numai în limita valorii bunului ipotecat, deci nu este ținut să acopere diferența dintre valoarea creanței garantate și suma obținută din valorificarea bunului respectiv;</li> <li>▪ răspunderea celui ce dobândește un bun ipotecat privește numai datoriile ipotecare care grevează bunul în cauză (art. 162 din Legea nr. 71/2011), terțul nefiind ținut pentru datoriile ipotecare care grevează alte bunuri ale constituitorului.</li> </ul>
<b>Beneficiul termenului de plată</b>	<p>– dobânditorul bunului ipotecat se bucură și, după caz, este ținut de toate termenele de plată de care beneficiază sau este ținut debitorul obligației principale [art. 2361 alin. (1) teza a II-a C.civ.].</p>
<b>Regresul dobânditorului care a plătit datoria sau care a suportat executarea</b>	<p>– terțul dobânditor care a plătit datoria ipotecară sau care a suportat executarea se poate întoarce împotriva celui de la care a primit bunul pentru a fi despăgubit, în condițiile dreptului comun (art. 2363 C.civ.);</p> <p>– acțiunea prin care terțul dobânditor invocă un eventual drept de regres va fi exercitată în condițiile dreptului comun, adică își va avea temeiul:</p> <p>a) fie în funcție de modul specific de dobândire a acestui bun (de exemplu, vânzare);</p>

	<p>b) fie, atunci când legea nu-i permite o altă cale, pe îmbogățirea fără justă cauză;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dobânditorul poate avea la îndemână atât o acțiune în regres pentru o plată parțială făcută creditorului, cât și o acțiune în regres bazată pe garanția contra evicțiunii.</li> </ul>
<b>Drepturile reale anterioare ale terțului dobânditor</b>	<p>– atunci când creditorul ipotecar urmărește și vinde bunul dobândit de terț de la cel care a constituit ipoteca, drepturile reale principale pe care terțul le avea asupra bunului anterior dobândirii proprietății renasc cu rangul lor original de drept sau, după caz, prin reînscrisere în cartea funciară (art. 2362 C.civ.);</p> <p>– prin executarea silită, aceste drepturi renasc de drept cu rangul lor original, în cazul drepturilor reale mobiliare, prin înscriere în Registrul Național de Publicitate Mobiliară, sau prin reînscrisere în cartea funciară, în cazul drepturilor reale imobiliare.</p>

### III. IPOTECILE CONVENȚIONALE (IMOBILIARE ȘI MOBILIARE). REGULI GENERALE

<b>Reglementare</b>	<p>– regulile generale comune aplicabile ipotecilor convenționale sunt reglementate de art. 2365-2376 C.civ.;</p> <p>– aceste reguli, referitoare la <i>părțile, obiectul și conținutul contractului de ipotecă</i>, sunt comune ipotecilor mobiliare și imobiliare și se completează cu regulile specifice fiecărei forme de ipotecă, precum și cu dreptul comun din materia contractului (actului juridic).</p>
<b>Caracterele juridice ale contractului de ipotecă</b>	<p>– contractul de ipotecă este un act juridic:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. solemn</b> (indiferent dacă vorbim despre ipoteca imobiliară sau cea mobiliară), întrucât legea impune anumite condiții de formă pentru încheierea valabilă a acestuia;</li> <li><b>2. constitutiv</b>, deoarece dă naștere unui drept real inexistent anterior;</li> <li><b>3. unilateral</b>, deoarece, în principiu, creditorului ipotecar nu îi incumbă nicio obligație față de constituitorul ipotecii; anumite obligații ce revin creditorului ipotecar potrivit legii nu izvorăsc din acordul de voințe, neavând caracter de obligații reciproce și interdependente, deci nu conferă caracter sinalagmatic contractului de ipotecă; <i>prin excepție</i>, contractul de ipotecă este <i>sinalagmatic (și cu titlu oneros)</i> în cazul în care ipoteca este constituită de un terț în schimbul unei prestații din partea creditorului ipotecar;</li> <li><b>4. cu executare imediată</b>, având în vedere că prestația sa caracteristică (și anume constituirea dreptului real de ipotecă) se epuizează la un moment unic;</li> <li><b>5. numit (tipic)</b>, contractul de ipotecă beneficiind atât de denumire, cât și de reglementare legală;</li> <li><b>6. accesoriu</b>, soarta contractului de ipotecă fiind influențată de soarta izvorului obligației principale, de exemplu, a actului juridic din care izvorăște obligația garantată;</li> <li><b>7. cu caracter de titlu executoriu</b>; potrivit art. 2430 C.civ., executarea ipotecii nu poate fi realizată decât în virtutea unui titlu executoriu și pentru o creanță certă, lichidă și exigibilă, iar potrivit art. 2431 C.civ., contractele de ipotecă valabil încheiate sunt, în condițiile legii, titluri executorii; legea recunoaște astfel caracterul de titlu executoriu înscrisului ce constată contractul de ipotecă, deci executarea silită a</li> </ol>