

LEXISTORIA

COD

Codul civil

nr. 287/2009

CARTEA A V-A · TITLUL XI

Capitolul III — Ipoteca

86 articole

Dreptul la drept.

Portalul Legislativ · [legislatie.just.ro](#)

Generat 11 iulie 2026 · Lexistoria

SECȚIUNEA 1

Dispoziții generale

Articolul 2.343 — *Noțiune*

Ipoteca este un drept real asupra bunurilor mobile sau imobile afectate executării unei obligații.

Articolul 2.344 — *Caracterele juridice*

Ipoteca este, prin natura ei, accesorie și indivizibilă. Ea subzistă cât timp există obligația pe care o garantează și 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.

Articolul 2.345 — *Drepturile creditorului ipotecar*

- (1) Dreptul de ipotecă se menține asupra bunurilor grevate în orice mână ar trece.
- (2) Creditorul ipotecar are dreptul de a-și satisface creanța, în condițiile legii, înaintea creditorilor chirografari, precum și înaintea creditorilor de rang inferior.

Articolul 2.346 — *Opozabilitatea ipotecii*

Dacă prin lege nu se prevede altfel, ipoteca nu este opozabilă terților decât din ziua înscrierii sale în registrele de publicitate.

Articolul 2.347 — *Operațiunile asimilate*

(1) 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, nu sunt opozabile terților care au dobândit drepturi cu privire la acel bun decât dacă sunt înscrise în registrele de publicitate, potrivit regulilor stabilite pentru ipotecă.

(2) Sunt asimilate astfel ipotecilor clauzele de rezervă a proprietății, pactele de răscumpărare ori cesiunile de creanță încheiate în scop de garanție.

(3) Dispozițiile prezentului capitol privind ordinea de preferință și executarea ipotecilor se aplică în mod corespunzător contractelor prevăzute la alin. (1).

Articolul 2.348 — *Excepțiile*

Dispozițiile prezentului capitol nu se aplică cesiunii drepturilor succesoriale și cesiunii drepturilor de proprietate intelectuală.

Articolul 2.349 — *Izvoarele ipotecii*

(1) Ipoteca poate fi instituită numai în condițiile legii și cu respectarea formalităților prevăzute de lege.

(2) Ipoteca poate fi convențională sau legală.

Articolul 2.350 — *Obiectul ipotecii*

(1) Ipoteca poate avea ca obiect bunuri mobile sau imobile, corporale sau incorporale.

(2) Ea poate greva bunuri determinate ori determinabile sau universalități de bunuri.

Articolul 2.351 — *Bunurile inalienabile sau insesizabile*

(1) Bunurile inalienabile sau insesizabile nu pot fi ipotecate.

(2) Ipotecarea bunurilor inalienabile sau insesizabile va fi valabilă ca ipotecă asupra unui bun viitor, în situațiile în care bunul în cauză este afectat de o inalienabilitate sau insesizabilitate convențională.

Articolul 2.352 — *Ipoteca nudei proprietăți*

Ipoteca nudei proprietăți se extinde asupra proprietății depline la stingerea dezmembrămintelor.

Articolul 2.353 — *Ipoteca unei cote-părți indivize*

(1) Dacă în urma partajului sau a unui alt act constitutiv ori translativ de drepturi constituitorul 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.

(2) În caz contrar, ipoteca se strămută de drept asupra sumelor cuvenite constituitorului. Dispozițiile art. 2.331 se aplică în mod corespunzător.

Articolul 2.354 — *Întinderea creanței ipotecare*

Ipoteca garantează cu același rang capitalul, dobânzile, comisioanele, penalitățile și cheltuielile rezonabile făcute cu recuperarea sau conservarea bunului.

Articolul 2.355 — *Extinderea ipotecii prin accesiune*

- (1) Ipoteca se extinde asupra bunurilor care se unesc prin accesiune cu bunul grevat.
- (2) 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.

Articolul 2.356 — *Bunurile mobile accesorii unui imobil*

- (1) Bunurile mobile care, fără a-și pierde individualitatea, devin accesorii ale unui imobil pot fi ipotecate fie odată cu imobilul, fie separat.
- (2) Ipoteca mobilă continuă să greveze bunul chiar și după ce acesta devine accesoriul unui imobil. Ipoteca mobilă se stinge însă cu privire la materialele de construcție sau alte asemenea bunuri încorporate într-o construcție sau într-o altă ameliorațiune a unui teren.

Articolul 2.357 — *Ipoteca asupra unei universalități de bunuri*

- (1) Ipoteca asupra unei universalități de bunuri se întinde asupra tuturor bunurilor cuprinse în aceasta.
- (2) 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.

Articolul 2.358 — *Cesiunea ipotecii*

- (1) Dreptul de ipotecă sau rangul acesteia poate fi cedat separat de creanța pe care o garantează numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv.
- (2) În cazul prevăzut la alin. (1), cesiunea se face prin act încheiat în formă scrisă între creditorul ipotecar cedent și creditorul cesionar, cu înștiințarea debitorului.
- (3) Dispozițiile în materie de carte funciară sau, după caz, cele care privesc opozabilitatea față de terți a ipotecii mobiliare rămân aplicabile.

Articolul 2.359 — *Garanțiile asupra navelor și aeronavelor*

Garanțiile reale asupra navelor și aeronavelor se reglementează prin legi speciale.

Articolul 2.360 — *Dreptul de urmărire al creditorului ipotecar*

Creditorul ipotecar poate urmări bunul ipotecat în orice mână ar trece, fără a ține seama de drepturile reale constituite sau înscrise după înscrierea ipotecii sale.

Articolul 2.361 — *Efectele ipotecii față de dobânditorul bunului*

(1) Cel care dobândește un bun ipotecat răspunde cu acel bun pentru toate datoriile ipotecare. Dobânditorul bunului ipotecat se bucură și, după caz, este ținut de toate termenele de plată de care beneficiază sau este ținut și debitorul obligației ipotecare.

(2) Dacă dobânditorul bunului ipotecat nu stinge creanța ipotecară, creditorul poate începe urmărirea silită asupra bunului, în condițiile legii.

Articolul 2.362 — *Drepturile reale anterioare ale terțului dobânditor*

Atunci când creditorul ipotecar urmărește și vinde bunul dobândit de un 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.

Articolul 2.363 — *Regresul dobânditorului care a plătit datoria*

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.

Articolul 2.364 — *Conservarea acțiunii personale*

Dispozițiile prezentei secțiuni nu exclud dreptul creditorului ipotecar de a-l urmări pe cel ținut personal pentru plata creanței ori de a urmări produsele bunului ipotecat atunci când legea o permite.

Articolul 2.365 — *Dreptul de a ipoteca*

Ipoteca convențională poate fi constituită numai de titularul dreptului ce urmează a fi ipotecat și care are capacitatea de a dispune de acesta.

Articolul 2.366 — *Constituitorul ipotecii*

Ipoteca convențională poate fi constituită de debitorul obligației garantate sau de un terț.

Articolul 2.367 — *Ipoteca unui drept anulabil sau condițional*

Cel ce are asupra bunului un drept anulabil ori afectat de o condiție nu poate consimți decât o ipotecă supusă aceleiași nulități sau condiții.

Articolul 2.368 — *Ipoteca asupra unei universalități de bunuri*

Ipoteca convențională asupra unei universalități de bunuri mobile sau imobile, prezente ori viitoare, corporale sau incorporale nu poate fi consimțită decât cu privire la bunurile afectate activității unei întreprinderi.

Articolul 2.369 — *Obligațiile garantate*

Ipoteca convențională poate garanta îndeplinirea obligațiilor de orice fel.

Articolul 2.370 — *Obligațiile viitoare sau eventuale*

Atunci când garantează îndeplinirea unei obligații viitoare, ipoteca dobândește rang din momentul înscrierii în registrele de publicitate.

Articolul 2.371 — *Garanția constituită în avans*

(1) În cazul în care este constituită pentru a garanta plata unei sume de bani, ipoteca este valabilă, chiar dacă, la momentul constituirii, debitorul nu a primit sau a primit doar în parte prestația în considerarea căreia a constituit ipoteca.

(2) Dacă însă creditorul refuză să dea sumele pe care s-a angajat să le pună la dispoziție și în considerarea cărora ipoteca a fost constituită, debitorul poate obține reducerea sau desființarea ipoteci, pe cheltuiiala creditorului, plătindu-i acestuia sumele atunci datorate. Creditorul datorează însă daune-interese.

Articolul 2.372 — *Conținutul contractului de ipotecă*

(1) Ipoteca convențională nu este valabilă decât dacă suma pentru care este constituită se poate determina în mod rezonabil în temeiul actului de ipotecă.

(2) Sub sancțiunea nulității, contractul de ipotecă trebuie să identifice constituitorul și creditorul ipotekar, să arate cauza obligației garantate și să facă o descriere suficient de precisă a bunului ipotecat.

(3) Stipulația potrivit căreia ipoteca poartă asupra tuturor bunurilor debitorului sau asupra tuturor bunurilor prezente și viitoare ale acestuia nu constituie o descriere suficient de precisă în sensul alin. (2).

Articolul 2.373 — *Drepturile constituitorului*

Cel care a constituit ipoteca este liber să folosească, să administreze și să dispună de bunul grevat, însă cu îndatorirea de a nu vătăma drepturile creditorului ipotecar.

Articolul 2.374 — *Îndatoririle celui care a constituit ipoteca*

Constituitorul nu poate distruge ori deteriora bunul grevat și nici nu îi poate 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.

Articolul 2.375 — *Daunele-interese*

Creditorul poate cere, în limita creanței sale ipotecare, dauneinterese pentru prejudiciile suferite prin distrugerea, deteriorarea ori diminuarea valorii bunului grevat, chiar și atunci când creanța sa nu este lichidă ori exigibilă. Dauneleinterese plătite astfel creditorului se impută asupra creanței ipotecare.

Articolul 2.376 — *Clauza de inalienabilitate*

Actele de dispoziție asupra bunului ipotecat sunt valabile chiar dacă dobânditorul bunului cunoaște stipulația din contractul de ipotecă ce interzice transferul sau declară că acest transfer este echivalent cu neîndeplinirea obligației garantate.

SECȚIUNEA A 2 - A

Ipoteca imobiliară

Articolul 2.377 — *Înscrierea în cartea funciară*

- (1) Ipoteca asupra unui bun imobil se constituie prin înscriere în cartea funciară.
- (2) Ipoteca asupra unei universalități de bunuri nu grevează bunurile imobile cuprinse în aceasta decât din momentul înscrierii ipotecii în cartea funciară cu privire la fiecare dintre imobile.

Articolul 2.378 — *Forma contractului*

- (1) Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică de către notarul public, sub sancțiunea nulității absolute.
- (2) Ipoteca asupra bunurilor unei persoane juridice poate fi consimțită în virtutea puterilor conferite în urma deliberărilor sau a împuternicirilor întocmite sub semnătură privată, în conformitate cu regulile din actul constitutiv privitoare la reprezentare.

Articolul 2.379 — *Obiectul ipotecii imobiliare*

- (1) Se pot ipoteca:
 - a) imobilele cu accesoriile lor;
 - b) uzufructul acestor imobile și accesoriile;
 - c) cotele-părți din dreptul asupra imobilelor;
 - d) dreptul de superficie.
- (2) Ipoteca ce poartă asupra chiriilor sau arenzilor prezente și viitoare produse de un imobil, precum și asupra indemnizațiilor plătite în temeiul

unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi se supune regulilor publicității imobiliare.

Articolul 2.380 — *Ipoteca asupra unei construcții viitoare*

Ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.

Articolul 2.381 — *Înscrierea ipotecii*

Ipoteca se poate înscrie fie numai asupra unui imobil în întregul său, fie numai asupra cotei-părți din dreptul asupra imobilului.

Articolul 2.382 — *Extinderea ipotecii asupra ameliorațiilor*

Ipoteca se întinde, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor imobilului, chiar dacă acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii.

Articolul 2.383 — *Extinderea ipotecii asupra fructelor imobilului*

(1) Ipoteca se extinde asupra fructelor naturale și industriale ale imobilului ipotecat produse după notarea începerii urmăririi silite sau, după caz, după notarea deschiderii procedurii insolvenței.

(2) Dreptul de ipotecă se extinde de la aceeași dată și asupra chiriilor și arenzilor imobilului dat în locațiune. Acest drept este opozabil locatarilor numai din momentul comunicării notării începerii urmăririi silite, respectiv al comunicării notării deschiderii procedurii insolvenței, în afară de cazul în care acestea au fost cunoscute pe altă cale.

(3) Actele încheiate de proprietar cu privire la veniturile neajunse la scadență sau urmărirea acestora de alți creditori nu sunt opozabile creditorului ipotekar după notarea începerii urmăririi silite, cu excepția

cazului în care aceste acte au fost notate în cartea funciară înainte de notarea începerii urmăririi silite.

Articolul 2.384 — *Clauzele de inalienabilitate*

(1) Actele de dispoziție asupra imobilului ipotecat sunt valabile chiar dacă cel care a dobândit bunul cunoaște stipulația din contractul de ipotecă ce interzice asemenea acte sau declară că încheierea lor este echivalentă cu neîndeplinirea obligației.

(2) Clauzele care impun debitorului plata anticipată și imediată la cerere a obligației garantate sau plata vreunei alte obligații prin faptul constituirii unei alte garanții asupra aceluiași bun se consideră nescrise.

Articolul 2.385 — *Antibreza*

Clauza prin care creditorul ipotecar este autorizat ca, până la data începerii executării, să posede imobilul ipotecat sau să își însușească fructele ori veniturile acestuia se consideră nescrisă.

Articolul 2.386 — *Creanțele care beneficiază de ipotecă legală*

În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală:

1. vânzătorul, asupra bunului imobil vândut, pentru prețul datorat; această dispoziție se aplică și în cazul schimbului cu sultă sau al dării în plată cu sultă în folosul celui care înstrăinează, pentru plata sultei datorate;
2. promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia;

3. cel care a împrumutat o sumă de bani pentru dobândirea unui imobil, asupra imobilului astfel dobândit, pentru restituirea împrumutului;
4. cel care a înstrăinat un imobil în schimbul întreținerii, asupra imobilului înstrăinat, pentru plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate; dreptul de proprietate al debitorului întreținerii nu se va înscrie în cartea funciară decât odată cu această ipotecă, dispozițiile art. 2.249 aplicându-se în mod corespunzător;
5. coproprietarii, pentru plata sultelor sau a prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului ori pentru garantarea creanței rezultând din evicțiune, asupra imobilelor ce au revenit coproprietarului ținut de o atare obligație;
6. arhitecții și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat;
7. legatarii cu titlu particular, asupra imobilelor din moștenire cuvenite celui obligat la executarea legatului, pentru plata acestuia.

SECȚIUNEA A 3 - A

Ipoteca mobilă

Articolul 2.387 — *Constituirea și eficacitatea ipotecii*

Ipoteca mobilă se constituie prin încheierea contractului de ipotecă, însă ea produce efecte de la data la care obligația garantată ia naștere, iar constituitorul dobândește drepturi asupra bunurilor mobile ipotecate.

Articolul 2.388 — *Forma contractului de ipotecă*

Contractul prin care se constituie o ipotecă mobilă se încheie în formă autentică sau sub semnătură privată, sub sancțiunea nulității absolute.

Articolul 2.389 — *Obiectul ipotecii mobiliare*

Se pot ipoteca:

- a) creanțe bănești născute din contractul de vânzare, contractul de locațiune sau orice alt act încheiat cu privire la un bun, cele rezultate dintr-un contract de asigurare, cele născute în considerarea asumării unei obligații sau a constituirii unei garanții, a folosirii unei cărți de credit ori de debit ori a câștigării unui premiu la o loterie sau alte jocuri de noroc organizate în condițiile legii;
- b) creanțe constatate prin titluri nominative, la ordin sau la purtător;
- c) conturi bancare;
- d) acțiuni și părți sociale, valori mobiliare și alte instrumente financiare;
- e) drepturi de proprietate intelectuală și orice alte bunuri corporale;
- f) petrolul, gazul natural și celelalte resurse minerale care urmează a fi extrase;

- g) efectivele de animale;
- h) recoltele care urmează a fi culese;
- i) pădurile care urmează a fi tăiate;
- j) bunurile corporale care fac obiectul unui contract de locațiune, care sunt deținute în vederea vânzării, închirierii ori furnizării în temeiul unui contract de prestări de servicii, care sunt furnizate în temeiul unui contract de prestări de servicii, precum și materia primă și materialele destinate a fi consumate sau prelucrate în exploatarea unei întreprinderi, produsele în curs de fabricație și produsele finite;
- k) echipamentele, instalațiile și orice alte bunuri destinate să servească în mod durabil exploatarea unei întreprinderi;
- l) orice alte bunuri mobile, corporale sau incorporale.

Articolul 2.390 — *Ipoteca instrumentelor financiare*

- (1) Ipoteca asupra instrumentelor financiare se constituie conform regulilor pieței pe care acestea sunt tranzacționate.
- (2) Ipoteca asupra acțiunilor sau părților sociale ale unei societăți comerciale se constituie potrivit regulilor stabilite prin lege specială.

Articolul 2.391 — *Descrierea bunului ipotecat*

- (1) Contractul de ipotecă trebuie să cuprindă o descriere suficient de precisă a bunului grevat.
- (2) Descrierea este suficient de precisă, chiar dacă bunul nu este individualizat, în măsura în care permite în mod rezonabil identificarea acestuia.
- (3) Descrierea se poate face prin întocmirea unei liste a bunurilor mobile ipotecate, prin determinarea categoriei din care acestea fac parte, prin indicarea cantității, prin stabilirea unei formule de determinare și prin orice

altă modalitate care permite în mod rezonabil identificarea bunului mobil ipotecat.

(4) Atunci când ipoteca poartă asupra unei universalități, contractul trebuie să descrie natura și conținutul acesteia.

(5) Stipulația potrivit căreia ipoteca grevează toate bunurile mobile sau toate bunurile mobile prezente și viitoare ale constitutorului nu constituie o descriere suficient de precisă în sensul alin. (1).

(6) Dacă ipoteca poartă asupra unui cont bancar, acesta trebuie individualizat în mod distinct în contractul de ipotecă.

Articolul 2.392 — *Extinderea ipotecii asupra produselor*

(1) Ipoteca se extinde asupra fructelor și produselor bunului mobil ipotecat, precum și asupra tuturor bunurilor primite de constitutor în urma unui act de administrare ori de dispoziție încheiat cu privire la bunul mobil ipotecat.

(2) Se consideră, de asemenea, a fi un produs al bunului mobil ipotecat orice bun care îl înlocuiește sau în care trece valoarea acestuia.

Articolul 2.393 — *Înstrăinarea bunului ipotecat*

(1) Cel care achiziționează un bun în cursul obișnuit al activității unei întreprinderi care înstrăinează bunuri de același fel dobândește bunul liber de ipotecile constituite de înstrăinător, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoaște existența acesteia.

(2) În acest caz, ipoteca se strămută asupra prețului sau altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat. II. Drepturile și obligațiile părților

Articolul 2.394 — *Dreptul de inspecție*

Creditorul ipotecar are dreptul să inspecteze bunul ipotecat. El este însă dator să nu stânjenească activitatea celui care deține bunul ipotecat.

Articolul 2.395 — *Dreptul de a culege fructele bunului ipotecat*

Stipulația prin care creditorul ipotecar își rezervă dreptul să își însușească produsele bunului ipotecat în contul creanței nu este valabilă decât dacă stabilește în mod detaliat condițiile și proporția în care urmează a se reduce creanța garantată în urma exercitării acestui drept.

Articolul 2.396 — *Exigibilitatea anticipată*

(1) Creditorul ipotecar are dreptul să considere exigibilă creanța garantată și să execute ipoteca în cazul în care constată lipsa unei întrețineri corespunzătoare a bunului ipotecat sau alte fapte, imputabile debitorului, de natură să facă dificilă sau imposibilă executarea ipotecii, astfel cum aceste fapte sunt determinate prin contractul de ipotecă.

(2) Creditorul poate să exercite dreptul prevăzut la alin. (1) numai dacă are temeiuri rezonabile să creadă că bunul ipotecat este pe cale de a fi pus în pericol sau că există posibilitatea ca executarea obligației să fie împiedicată.

(3) Clauzele care impun debitorului plata anticipată și imediată la cerere a obligației garantate sau plata vreunei alte obligații prin faptul constituirii unei alte garanții asupra aceluiași bun se consideră nescrise.

Articolul 2.397 — *Declarațiile privitoare la ipotecă*

(1) Constituitorul are dreptul să adreseze creditorului ipotecar o cerere scrisă prin care să solicite acestuia:

- a) să emită o declarație cu privire la valoarea rămasă din creanța garantată prin ipotecă;
- b) să confirme ori, după caz, să rectifice lista bunurilor care, în opinia debitorului, fac obiectul ipotecii;

c) să confirme ori, după caz, să rectifice valoarea creanței care, în opinia debitorului, mai este garantată prin ipotecă la o anumită dată.

(2) Creditorul este obligat să comunice debitorului, în termen de 15 zile de la primirea cererii prevăzute la alin. (1), după caz:

a) o declarație scrisă prin care indică suma rămasă a fi garantată prin ipotecă;

b) confirmarea sau rectificarea declarației debitorului privitoare la bunurile grevate și la suma rămasă;

c) o declarație potrivit căreia nu mai este titularul ipotecii, indicând totodată numele și adresa succesorului său în drepturi.

(3) Debitorul are dreptul să obțină în mod gratuit o asemenea declarație la fiecare 6 luni.

(4) Creditorul poate să ceară debitorului rambursarea costurilor rezonabile ocazionate de emiterea declarației unei solicitări suplimentare față de cea prevăzută la alin. (3).

Articolul 2.398 — *Obiectul ipotecii*

Ipoteca poate să aibă ca obiect fie una sau mai multe creanțe, fie o universalitate de creanțe.

Articolul 2.399 — *Întinderea ipotecii asupra unei universalități de creanțe*

Ipoteca asupra unei universalități de creanțe nu cuprinde creanțele născute din înstrăinarea bunurilor debitorului ca urmare a exercitării drepturilor unui terț și nici creanțele născute din contractele de asigurare încheiate de debitor cu privire la bunurile sale.

Articolul 2.400 — *Notificarea debitorului creanței ipotecate*

- (1) Creditorul ipotecar nu poate cere plata decât după ce comunică în scris debitorului acesteia existența ipotecii, creanța ipotecată, suma datorată, locul și modalitatea de plată.
- (2) Acceptarea ipotecii de către debitorul creanței ipotecate, făcută prin act scris, produce aceleași efecte.

Articolul 2.401 — *Plata creanței grevate de ipotecă*

- (1) Debitorul nu se poate libera decât plătind creditorului ipotecar în modul indicat în comunicare.
- (2) Cu toate acestea, debitorul creanței afectate de ipotecă poate plăti constituitorului dacă creditorul ipotecar nu îi comunică dovada ipotecii în termen de 15 zile de la data la care i s-a solicitat în scris acest lucru.
- (3) Dovada ipotecii se poate face fie cu copia certificată de pe contractul de ipotecă, fie cu o copie a avizului de ipotecă.

Articolul 2.402 — *Ipoteca unei creanțe garantate cu ipotecă*

Ipoteca ce poartă asupra unei creanțe care este garantată, la rândul său, cu o ipotecă mobilă sau imobiliară trebuie înscrisă în arhivă. De asemenea, creditorul în favoarea căruia s-a ipotecat creanța trebuie să remită

debitorului acestei creanțe o copie a avizului de ipotecă. II. Drepturile și obligațiile părților

Articolul 2.403 — *Acțiunile împotriva debitorului creanței grevate*

Atât constitutorul ipotecii, cât și creditorul ipotecar pot intenta acțiuni împotriva debitorului creanței care face obiectul ipotecii, însă cu îndatorirea de a-l introduce pe celălalt în cauză.

Articolul 2.404 — *Drepturile creditorului ipotecar*

Creditorul ipotecar poate percepe, la scadența creanței ipotocate, capitalul, dobânzile și celelalte sume pe care aceasta le produce și eliberează debitorului creanței afectate de ipotecă chitanță pentru sumele primite. O copie de pe această chitanță va fi trimisă constitutorului ipotecii.

Articolul 2.405 — *Imputarea sumelor percepute*

În lipsă de stipulație contrară, creditorul impută sumele percepute asupra creanței sale, chiar neajunsă la scadență, potrivit regulilor stabilite pentru imputația plăților.

Articolul 2.406 — *Perceperea sumelor de cel care a constituit ipoteca*

(1) Prin actul constitutiv al ipotecii, creditorul ipotecar poate încuviința celui care a constituit ipoteca să perceapă, la scadență, capitalul, dobânzile și celelalte sume cuvenite în temeiul creanței ipotocate.

(2) Creditorul ipotecar poate retrage oricând această încuviințare, cu îndatorirea de a-i notifica în scris pe cel care a constituit ipoteca și pe debitorul creanței ipotocate.

Articolul 2.407 — *Urmărirea sumelor neplătite*

Creditorul ipotecar nu este ținut el însuși să recupereze în justiție sumele neplătite de debitorul creanței ipotecate. El este însă dator să îl informeze de îndată pe cel care a constituit ipoteca cu privire la orice nereguli la plata sumelor datorate de către debitorul creanței ipotecate.

Articolul 2.408 — *Remiterea diferenței*

Creditorul ipotecar este obligat să remită debitorului său sumele încasate care depășesc cuantumul capitalului creanței ipotecate, al dobânzilor și al cheltuielilor. Orice stipulație contrară se consideră nescrisă.

Articolul 2.409 — *Ipotecile mobiliare perfecte*

(1) Ipoteca este perfectă atunci când produce efecte potrivit dispozițiilor art. 2.387, iar formalitățile cerute de lege pentru publicitatea sa au fost îndeplinite.

(2) Publicitatea ipotecilor mobiliare se asigură prin înscrierea acestora în arhivă, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(3) Ipoteca perfectă este opozabilă celorlalți creditori ai constituitorului, celor care dobândesc ulterior drepturi asupra bunului ipotecat, precum și tuturor celorlalte persoane.

Articolul 2.410 — *Publicitatea ipotecii asupra conturilor*

(1) Publicitatea ipotecii asupra conturilor deschise la o instituție de credit se realizează prin înscrierea ipotecii la arhivă sau poate fi satisfăcută prin controlul asupra contului.

(2) Un creditor ipotecar dobândește controlul asupra unui cont dacă:

a) creditorul ipotecar este chiar instituția de credit la care este deschis contul;

b) constituitorul, instituția de credit și creditorul ipotecar convin în scris că instituția de credit, fără a solicita consimțământul

constituitorului ipotecii, va urma instrucțiunile prin care creditorul dispune de sumele aflate în cont; sau

c) creditorul ipotecar devine titular al contului.

(3) Creditorul ipotecar care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2) are controlul asupra contului chiar dacă cel care a constituit ipoteca păstrează dreptul de a dispune de sumele aflate în cont.

Articolul 2.411 — *Publicitatea ipotecii asupra instrumentelor financiare*

Publicitatea ipotecii asupra instrumentelor financiare care, potrivit regulilor pieței pe care sunt tranzacționate, pot fi transferate prin simpla înregistrare în registrele care o deserveșc se realizează potrivit regulilor aplicabile acelei piețe.

Articolul 2.412 — *Conservarea rangului ipotecii*

(1) În cazul în care descrierea bunului grevat care a fost înscrisă inițial la arhivă nu acoperă tipul de produse rezultate, ipoteca nu își păstrează rangul asupra acestor produse decât dacă creditorul înscrie la arhivă un aviz modificator în termen de 15 zile de la data la care constituitorul ipotecii a obținut acele produse.

(2) Atunci când produsele bunului ipotecat sunt sume de bani a căror origine poate fi stabilită, ipoteca își conservă rangul asupra acestora, fără să fie necesară înscrierea unui aviz modificator.

Articolul 2.413 — *Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare*

(1) Înregistrarea operațiunilor privind ipotecile mobiliare, a operațiunilor asimilate acestora, precum și a altor drepturi prevăzute de lege se efectuează numai în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(2) Organizarea și funcționarea arhivei se reglementează prin lege specială.

Articolul 2.414 — *Validitatea ipotecii*

Înscrierea în arhivă nu conferă validitate unei ipotecii lovite de nulitate.

Articolul 2.415 — *Efectul înscrierii*

Creditorul care înscrie o ipotecă asupra unui bun este prezumat că are cunoștință despre existența tuturor ipotecilor care au fost înscrise mai înainte cu privire la același bun. Dovada contrară nu este admisibilă.

Articolul 2.416 — *Neconcordanțe între aviz și contractul de ipotecă*

Dacă există neconcordanțe între informațiile cuprinse în formularul de aviz și cele cuprinse în contractul de ipotecă, în raporturile dintre terți și în cele dintre părți și terți prevalează informațiile cuprinse în formularul de aviz.

Articolul 2.417 — *Notificarea înscrierii*

Creditorul ipotecar este obligat să comunice constituitorului o copie de pe avizul de ipotecă în cel mult 24 de ore de la înscrierea acesteia.

Articolul 2.418 — *Domiciliul părților*

(1) În realizarea drepturilor și obligațiilor părților unui contract de ipotecă față de terți, se consideră că acestea au domiciliul indicat în avizul de ipotecă. Toate comunicările transmise potrivit contractului de ipotecă la adresa menționată în formularul de aviz sunt valabile și produc efecte.

(2) Partea care își schimbă domiciliul trebuie să comunice schimbarea celeilalte părți și să o înscrie la arhivă.

Articolul 2.419 — *Obligația de radiere*

În cel mult 10 zile de la data la care obligația garantată a fost plătită, creditorul ipotecar este obligat să ceară operatorului arhivei radierea ipotecii. Creditorul ipotecar care omite să solicite radierea ipotecii răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse debitorului și constituitorului ipotecii. În acest caz, valoarea daunelor-interese ce urmează a fi plătite nu poate fi mai mică decât echivalentul în lei al sumei de 500 euro.

SECȚIUNEA A 4-A

Concursul între creditorii ipotecari

Articolul 2.420 — *Concursul ipotecilor mobiliare*

- (1) Rangul ipotecilor perfecte se determină potrivit ordinii înscrierii sau perfectării ipotecilor, cu excepțiile prevăzute de lege.
- (2) Ipoteca perfectă este întotdeauna preferată ipotecilor care nu au fost perfectate.

Articolul 2.421 — *Concursul ipotecilor imobiliare*

Rangul ipotecilor imobiliare este determinat de ordinea înregistrării cererilor de înscriere în cartea funciară.

Articolul 2.422 — *Concursul ipotecilor mobiliare cu ipotecile imobiliare*

Atunci când același bun este grevat atât de ipoteci mobiliare, cât și de ipoteci imobiliare, sunt preferați creditorii a căror ipotecă a fost anterior făcută publică în registrele de publicitate aferente. Cu toate acestea, ipoteca imobiliară înscrisă în aceeași zi cu o ipotecă mobilă va fi preferată acesteia din urmă.

Articolul 2.423 — *Concursul dintre ipotecile înscrise și gaj*

Creditorul a cărui ipotecă este înscrisă în arhivă este preferat creditorului gajist, chiar dacă acesta a obținut detenția bunului ipotecat anterior înscrierii ipotecii.

Articolul 2.424 — *Concursul dintre ipotecile generale și ipotecile speciale*

Între o ipotecă asupra unei universalități de bunuri mobile și o ipotecă asupra unor bunuri mobile determinate are prioritate aceea dintre ele care a fost înscrisă sau perfectată mai întâi.

Articolul 2.425 — *Ipotecile mobiliare privilegiate*

(1) Ipoteca constituită în favoarea vânzătorului unui bun sau a creditorului care a acordat împrumut pentru cumpărarea bunului are prioritate asupra unei ipoteci anterioare, dacă, înainte ca debitorul să obțină posesia bunului ipotecat, avizul a fost înscris la arhivă, iar vânzătorul sau, după caz, creditorul îl înștiințează în scris pe creditorul ipotecar anterior despre vânzare și despre înscrierea ipoteci.

(2) 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 sunt preferate din momentul înscrierii lor în arhivă oricărei alte ipoteci.

(3) 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, are prioritate asupra oricărei alte ipoteci constituite asupra aceluiași bun ori asupra produselor lui, alta decât ipoteca vânzătorului de nutrețuri, medicamente sau hormoni.

Articolul 2.426 — *Ipoteca asupra conturilor*

Ipoteca creditorului care are controlul unui cont este preferată ipoteci unui creditor care nu are controlul asupra acestuia.

Articolul 2.427 — *Cesiunea ipoteci. Schimbarea rangului*

(1) Creditorul ipotecar poate ceda unui creditor chirografar ipoteca creanței sale ipotecare. De asemenea, creditorii ipotecari pot conveni schimbarea rangului ipotecilor lor, sub condiția notării în registrul de publicitate respectiv.

- (2) Dacă între ipotecile al căror rang se schimbă se găsesc și alte garanții sau drepturi ai căror titulari n-au consimțit la schimb, convenția nu le poate fi opusă decât în măsura în care le era opozabilă garanția al cărei rang a fost cedat.
- (3) În toate cazurile, cesiunea rangului se face în limita creanței ipotecare al cărei rang a fost cedat, iar schimbul rangului se face în limita creanței ipotecare care are rangul preferat.
- (4) Dacă bunul ipotecat este vândut la licitație, creditorul care a dobândit rangul unei creanțe sub condiție va putea renunța la beneficiul schimbării de rang, creanța ipotecară condițională reluându-și rangul cedat.

SECȚIUNEA A 5 - A

Stingerea ipotecilor

Articolul 2.428 — *Stingerea ipotecilor*

- (1) Ipoteca imobiliară se stinge prin radierea din cartea funciară sau prin pieirea totală a bunului.
- (2) Ipoteca mobilă se stinge, iar ipoteca imobiliară se poate radia pentru una dintre următoarele cauze:
- a) stingerea obligației principale prin oricare dintre modurile prevăzute de lege;
 - b) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea obligației garantate ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia;
 - c) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea ipotecii ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia;
 - d) dobândirea de către creditor a bunului grevat;
 - e) renunțarea expresă sau tacită a creditorului la ipotecă;
 - f) în orice alte cazuri prevăzute de lege.
- (3) Cu toate acestea, în cazurile prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), ipoteca nu se stinge dacă părțile convin ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate ori determinabile, fără a se vătăma însă drepturile dobândite anterior de alte persoane.