

IPOTECA

Noutățile instituției conform Noului Cod Civil

Judecator Veronica Danaila
Curtea de Apel Bucuresti

Noțiune și importanță

- Este o garanție
- Este un drept real
- Este un drept accesoriu și indivizibil

- Nu implică deposedarea debitorului
- Are o anumită autonomie față de obligația garantată

Izvorul ipotecii

- Legea – ipoteca legală
 - fostele privilegii legale devin ipoteci legale
- Convenția
 - forma convenției de ipotecă:
 - a. Forma autentica - ipoteca imobiliară
 - b. Act sub semnătură privată - ipoteca mobilă
 - părțile convenției de ipotecă
 - a. ipoteca constituită de un terț
 - b. ipoteca constituită în favoarea unui terț

Obiectul ipotecii

- OBLIGAȚIA GARANTATĂ
 - obligații de orice fel
 - a. ipoteca garantează capitalul și accesoriile creanței de orice fel
 - b. ipoteca garantează cheltuielile de conservare a bunului făcute de creditor
 - c. situația contractării unei noi datorii
 - obligații prezente, viitoare sau eventuale;
 - garanția constituită în avans
- BUNUL CU CARE S-A GARANTAT
 - bunuri mobile sau imobile
 - bunuri prezente sau viitoare
 - bunuri corporale sau incorporale
 - bunuri individuale sau universalități de bunuri – numai atunci când acestea sunt afectate activității unei întreprinderi

Rangul ipotecii pentru obligațiile viitoare sau eventuale

Strămutarea și extinderea ipotecii

Drepturile și obligațiile părților

Debitorul ipotecar

Drepturi

- dreptul de folosi, administra și de a dispune de bunul ipotecat

Obligatii

- de a nu distruge, deteriora ori diminua substantial valoarea bunului ipotecat
- de a nu vinde bunul în condiții de a face imposibilă executarea

Creditorul aipotecii

Drepturi

- dreptul de a cesiona ipoteca sau rangul său de preferință
- dreptul de a cere anularea actelor de dispoziție care fptul ac imposibilă executarea garanției
- dreptul de a cere încheierea nou contract de ipotecă pentru garantarea aceleiași obligații
- dreptul de a cere daune-interese egale valorii creanței ce nu mai poate fi executată cu garanția datorită distrugerii sau deteriorării bunului ipotecat
- dreptul de a inspecta bunul ipotecat
- dreptul de a declara exigibilitatea anticipată a acreanței
- dreptul de urmărire și de preferință.

Efectele ipotecii față de terți

- Dobânditorul bunului ipotecat răspunde cu bunul pentru toate datoriile ipotecare
- Dobânditorul unui drept real anterior constituirii ipotecii își menține dreptul cu rangul sau original după executarea ipotecii prin reîncriere în cartea funciară

Aspecte speciale în cazul ipotecii imobiliare

- Dreptul de ipoteca ia naștere numai la data înscrierii sale în cartea funciară.
 - ipoteca construcțiilor viitoare se înscrie doar provizoriu și se consolidează la finalizarea construcției
- Se pot ipoteca toate drepturile reale principale susceptibile de instrăinare separat de fond, inclusiv cota-parte din drept

Aspecte speciale în cazul ipotecii mobiliare

1. Sunt 3 momente în 'viața' ipotecii mobiliare: ipoteca ia naștere, devine efectivă și apoi devine perfectă.
2. Dacă bunul ipotecat este vândut de constutitor în cursul obișnuit al activității unei întreprinderi, ipoteca se strămută asupra prețului.
3. În cazul strămutării garanției, sumele se depun într-un cont pe numele debitorului, stabilindu-se un drept necondiționat de informare al creditorilor ipotecari înregistrați.
4. Creditorul are un drept de inspecție a bunului ipotecat, iar debitorul poate cere creditorului, gratuit, declarații privitoare la ipotecă.

Ipoteca asupra creanțelor

- Poate privi una, mai multe sau portofoliul creanțelor constitutorului la data încheierii contractului de ipoteca
- Pot fi colectate direct de către creditorul ipotecar după notificarea debitorului ținut de acea creanță
- Ipoteca unei creanțe garantate, la rândul său cu ipotecă se menționează/notează în registrul de publicitate corespunzător al primei garanții

Ipoteca asupra contului

- La constituirea ipotecii contul bancar grevat trebuie individualizat
 - Publicitatea acestei ipotecii se poate face prin înscrierea sa în arhivă sau prin controlul asupra contului
 - Creditorul ipotecar este chiar banca
 - Prin contractul de garanție debitorul consimte ca banca să urmeze instrucțiunile creditorului care poate dispune de sumele din cont
 - Creditorul devine titular sau cotitular al contului
- Ipoteca creditorului care are controlul contului este preferată altor ipoteci asupra aceluiași cont

Executarea ipotecii, titlu executoriu

Executarea ipotecii imobiliare

- Conform dispozițiilor Cod. proc. civ

Executarea ipotecii mobiliare

- Conform dispozițiilor Cod.Proc. Civ.
- De catre creditor prin:
 - vânzarea bunului ipotecat
 - preluarea bunului în contrul creanței
 - preluarea bunului în vederea administrării