

# AuditBloc

## GHID — NOTAREA DEBITELOR ȘI IPOTECA LEGALĂ

Instrumentele legale ale asociației pentru recuperarea restanțelor

Versiunea 3.0 — 2026 | conform Legii nr. 196/2018

### Bază legală

Art. 33 alin. (9) și (10) din Legea nr. 196/2018 — notarea debitelor (obligatorie)

Art. 78 alin. (2) și art. 80 din Legea nr. 196/2018 — ipoteca imobiliară legală (facultativă)

Ordinul ANCPI nr. 1.764/2019 — termene de eliberare a documentelor OCPI

## 1. Cele două mecanisme — distincție fundamentală

### Greșeala frecventă

Notarea debitelor (art. 33 alin. (9)) și ipoteca legală (art. 80) sunt două instrumente juridice distincte, cu condiții, efecte și proceduri diferite. Confundarea lor poate duce la aplicarea greșită a procedurii și la pierderea garanției.

Criteriu	Notarea debitelor — art. 33 alin. (9)	Ipotecă legală — art. 80
Natura	Obligatorie — se inițiază automat la îndeplinirea condițiilor	Facultativă — decizie a președintelui
Cine inițiază	Președinte sau Administrator	Exclusiv Președinte
Condiție	Debit > 3 luni și > salariu minim brut	După 60 zile de la scadență sau 90 zile de la afișarea listei
Efect	Informativ + opozabilitate față de terți	Garanție reală — gravează serios imobilul, complică decisiv înstrăinarea
Taxă OCPI	Scutită — art. 33 alin. (10)	Scutită (inclusiv radiere) — art. 80 alin. (6)
Temei legal	Art. 33 alin. (9) și (10) Legea 196/2018	Art. 78 alin. (2) + art. 80 Legea 196/2018

## 2. Notarea debitelor în cartea funciară — art. 33 alin. (9)

Președintele sau administratorul are obligația legală de a solicita notarea în CF a debitelor care îndeplinesc cumulativ: sunt mai vechi de 3 luni și depășesc valoarea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată.

### Efectul notarii — informativ și de opozabilitate

Notarea face datoria vizibilă în cartea funciară față de orice terț care consultă CF — notari, bănci, potențiali cumpărători. Efectul este informativ și de opozabilitate față de terți, nu de blocare autonomă a tranzacțiilor.

Condițiile pentru autentificarea actului de înstrăinare decurg din art. 33 alin. (2), nu din simpla notare: notarul autentifică fie pe baza adeverinței care confirmă plata, fie dacă dobânditorul acceptă expres preluarea tuturor debitelor față de asociație și furnizori.

*Art. 33 alin. (9) și (10) Legea 196/2018: obligația de notare + scutire de taxă de timbru. Art. 33 alin. (2) lit. b): notarul poate autentifica actul dacă dobânditorul acceptă expres preluarea debitelor.*

## 3. Ipoteca imobiliară legală — art. 80

Asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentelor și spațiilor individuale ale proprietarilor cu restanțe, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației. Poate fi înscrisă în CF

numai după împlinirea termenelor prevăzute de art. 78 alin. (2): 60 de zile de la scadență sau 90 de zile de la afișarea listei lunare.

### Efectul ipotecii — corect formulat

Ipoteca legală gravează serios imobilul și, în practică, complică decisiv înstrăinarea sau finanțarea lui până la stingerea sarcinii ori la gestionarea expresă a acesteia în tranzacție. Nu orice vânzare devine juridic imposibilă în mod absolut: notarul poate autentifica dacă dobânditorul acceptă expres preluarea debitelor (art. 33 alin. (2) lit. b)). În practică, majoritatea debitorilor achită imediat după notificarea privind înscrierea.

Art. 80 alin. (1) și (3) Legea 196/2018. Coroborat cu art. 33 alin. (2) lit. b): dobânditorul poate prelua expres debitele, permițând autentificarea. Efectul practic al ipotecii rămâne în principal preventiv.

### Privilegiul mobilier

Alături de ipotecă, asociația beneficiază și de un privilegiu general mobilier asupra bunurilor mobile situate în apartamentul sau spațiul cu restanțe. Nu se înscrie la OCPI — operează de drept. Conferă rang de prioritate față de alți creditori în caz de executare silită.

Art. 80 alin. (2) Legea 196/2018.

## 4. Acte necesare pentru înscrierea la OCPI

Nr.	Document	Statut
1	Cerere tip înscriere ipotecă legală (formular OCPI)	Obligatorie — art. 80 alin. (3)
2	Extras din ultima listă lunară de plată semnată și ștampilată, din care rezultă suma datorată	Obligatorie — art. 80 alin. (3)
3	Dovada calității de președinte: PV alegere sau decizie AG + copie CI președinte	Uzual solicitată în practică
4	Extras CF informativ pentru identificarea imobilului debitorului	Uzual solicitată în practică
5	CUI al asociației de proprietari	Uzual solicitată în practică
6	Împuternicire scrisă semnată de președinte (dacă dosarul e depus de administrator)	Necesară dacă nu depune președintele personal

Art. 80 alin. (3) Legea 196/2018 prevede explicit doar: cerere președinte + extras din ultima listă lunară din care rezultă suma datorată. Celelalte documente sunt uzual solicitate în practică pentru identificare și reprezentare.

## 5. Taxe și termene OCPI

Operațiune	Temei legal	Termen OCPI	Taxă
Înscriere ipotecă/privilegiu	Art. 80 alin. (3) Legea 196/2018	2 zile lucrătoare	Scutită — art. 80 alin. (6)
Notare debite în CF	Art. 33 alin. (9) și (10) Legea 196/2018	4 zile lucrătoare	Scutită — art. 33 alin. (10)
Radiere ipotecă	Art. 80 alin. (3) și (4) Legea 196/2018	4 zile lucrătoare	Scutită — art. 80 alin. (6)

Ordinul ANCPPI nr. 1.764/2019 privind termenele de eliberare a documentelor. Termenele se aplică de la data înregistrării cererii. La cerere, soluționare în regim de urgență în 1/3 din termenul normal, cu tarif suplimentar.

## 6. După înscriere — ce urmează

### Dacă proprietarul plătește integral

Președintele asociației are obligația de a solicita radierea ipotecii în maximum 10 zile de la data plății. Nerespectarea acestui termen atrage răspunderea personală a președintelui pentru prejudiciile aduse proprietarului.

Radierea se solicită de către președintele asociației sau de către proprietar, pe baza chitanței ori a altui înscris emis sau confirmat de asociație din care rezultă plata integrală.

Art. 80 alin. (3), (4) și (5) Legea 196/2018.

## Dacă proprietarul nu plătește

Asociația poate formula acțiune în instanță, scutită de taxă judiciară de timbru atât în primă instanță cât și în căile de atac. După obținerea hotărârii judecătorești, se poate cere executarea silită, cu valorificarea și a privilegiului mobilier.

Art. 78 alin. (2) și (3) Legea 196/2018. În cadrul executării silite, executorii judecătorești sunt obligați să înștiințeze în scris asociația (art. 80 alin. (7)).

## 7. Modele de cereri

### CERERE ÎNSCRIERE IPOTECĂ LEGALĂ

Către: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară [Județ/Municipiu]

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, președinte al Asociației de Proprietari \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_,

solicit înscrierea ipotecii imobiliare legale în favoarea asociației, conform art. 80 alin. (1) și (3) din Legea nr. 196/2018, asupra imobilului situat în \_\_\_\_\_, CF nr. \_\_\_\_\_, proprietatea d-lui/d-nei \_\_\_\_\_, pentru suma de \_\_\_\_\_ lei, reprezentând restanțe la cheltuieli comune conform listei lunare afișate la data de \_\_\_\_\_.

*Mențiune: în temeiul art. 80 alin. (6) din Legea nr. 196/2018, operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca imobiliară legală sunt scutite de tarif sau taxă de timbru.*

Anex: extras listă lunară | copie CI președinte | dovada calității de președinte | extras CF informativ | CUI asociație | împuternicire (dacă e cazul)

Data: \_\_\_\_\_ Semnătura: \_\_\_\_\_

Ștampila asociației: \_\_\_\_\_

### CERERE RADIERE IPOTECĂ LEGALĂ

Către: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară [Județ/Municipiu]

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_ [președinte al Asociației / proprietar al apartamentului nr. \_\_\_\_\_],

solicit radierea ipotecii legale înscrise în favoarea asociației de proprietari asupra imobilului CF \_\_\_\_\_, întrucât datoria a fost achitată integral la data de \_\_\_\_\_.

*Mențiune: în temeiul art. 80 alin. (6) din Legea nr. 196/2018, operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca imobiliară legală sunt scutite de tarif sau taxă de timbru.*

Anex: chitanță sau alt înscris emis/confirmat de asociație din care rezultă plata integrală.

Data: \_\_\_\_\_ Semnătura: \_\_\_\_\_

Ștampila asociației (dacă e cazul): \_\_\_\_\_

## 8. Recomandări AuditBloc

- Documentați fiecare pas — păstrați notificările scrise către debitor, listele lunare și dovezile de afișare.
- Trimiteți notificare scrisă proprietarului restancier înainte de înscrierea ipotecii — în practică produce achitare voluntară în majoritatea cazurilor.
- Introduceți procedura în regulamentul condominiului: „Notarea debitelor se inițiază după 3 luni de restanță ce depășesc salariul minim brut. Ipoteca legală se inițiază după împlinirea termenelor prevăzute de art. 78 alin. (2) din Legea 196/2018.”
- Dacă restanța se modifică ulterior înscrierii, poate fi necesară o nouă cerere distinctă, în funcție de suma restantă și de practica OCPI — nu este o procedură expres reglementată de art. 80.
- Afișați la avizier un anunț privind drepturile asociației conform art. 80 din Legea 196/2018 — efectul preventiv este semnificativ.

### **Concluzia AuditBloc**

Asociația dispune de două instrumente legale gratuite și complementare: notarea obligatorie a debitelor (efect informativ + opozabilitate) și ipoteca imobiliară legală facultativă (gravează serios imobilul și complică decisiv înstrăinarea).

Condiția esențială: documentarea corectă a fiecărui pas și respectarea termenelor legale.