





AuditBloc România

NOTAREA IPOTECII LEGALE ȘI PRIVILEGIUL GENERAL MOBILIAR PENTRU DATORIILE LA ASOCIAȚIE

Actualizat: octombrie 2025

Bază legală: Legea 196/2018, Codul civil, Ordin ANCPI 1.764/2019

 **AuditBloc România** -  www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

◆ 1 Ce este ipoteca legală

Conform **art. 80 alin. (1) din Legea nr. 196/2018**,

„Asociația de proprietari are un drept de ipotecă legală asupra apartamentelor și altor spații aflate în proprietatea membrilor săi, pentru sumele datorate cu titlu de cote de contribuție la cheltuielile comune ale condominiului.”

✦ Cu alte cuvinte, dacă un proprietar are restanțe la întreținere, fonduri sau alte cheltuieli comune, **asociația are dreptul legal să înscrie o ipotecă direct în cartea funciară**, fără hotărâre judecătorească.

Aceasta poartă denumirea de **ipotecă legală** și garantează datoria față de asociație, blocând vânzarea, ipotecarea ori donarea apartamentului până la achitarea integrală a sumei datorate.

◆ 1.1 Privilegiul general mobilier – garanția ascunsă, dar extrem de puternică

Pe lângă ipoteca imobiliară, **asociația beneficiază și de un privilegiu general asupra bunurilor mobile** ale proprietarului datornic.

Conform **art. 80 alin. (2) din Legea 196/2018**:

„Asociația de proprietari beneficiază de un **privilegiu general imobiliar și mobilier** pentru sumele datorate cu titlu de cote de contribuție la cheltuielile comune ale condominiului.”

📖 Semnificația practică:

- Acest privilegiu **nu se înscrie la OCPI**, ci este **recunoscut de lege automat**.
- El conferă asociației **un rang de prioritate** față de alți creditori **în cazul unei executări silite** – adică, dacă proprietarul are datorii și către alte persoane sau bănci, asociația își recuperează **prima** creanța din bunurile mobile (mobilier, electrocasnice, autoturism etc.), înaintea altora fără garanții.
- Este un mecanism **complementar ipotecii legale** – imobilul garantează datoria prin ipotecă, iar bunurile mobile garantează datoria prin privilegiu.

💡 Concluzie practică:

Ipoteca legală (alin. 1) → protejează creanța prin apartament.

Privilegiul mobilier (alin. 2) → protejează creanța prin bunurile mobile.

Împreună, ele oferă asociației **cea mai completă protecție juridică posibilă** pentru recuperarea sumelor restante.

◆ 2 Când poate fi înscrisă ipoteca legală

Ipoteca legală se poate solicita **doar după împlinirea termenelor legale:**

- **60 de zile** de la scadența sumei datorate, sau
- **90 de zile** de la afișarea listei lunare de plată.
(Art. 78 alin. (2) din Legea 196/2018)

Dacă aceste termene s-au împlinit și datoria nu este achitată, președintele asociației are dreptul de a solicita înscrierea ipotecii la OCPI.

◆ 3 Cine are dreptul să ceară notarea

Conform **art. 80 alin. (3)** din Legea 196/2018,

„Ipoteca legală se înscrie în cartea funciară la cererea președintelui asociației de proprietari.”

☞ Așadar:

- **Președintele** este **singura persoană autorizată să semneze cererea** de notare la OCPI;
- **Administratorul** poate **depune fizic dosarul**, doar dacă are o **împuternicire scrisă** de la președinte.

Nu este nevoie de avocat, executor sau hotărâre judecătorească.

◆ 4 Actele necesare pentru înscriere la OCPI și cum se depune cererea

Dosarul trebuie să conțină:

- 1 Cererea tip de înscriere a ipotecii legale (formular OCPI)
- 2 Extrase din **ultima listă lunară de plată**, semnată și ștampilată, cu suma restantă
- 3 **Dovada calității de președinte** (proces-verbal de alegere sau decizie, CI)
- 4 **Extras CF informativ** pentru identificarea apartamentului debitorului
- 5 **Certificat de înregistrare fiscală (CUI)** al asociației
- 6 **Împuternicire scrisă**, dacă dosarul este depus de administrator

 Dosarul complet poate fi depus **în oricare dintre următoarele moduri:**

Varianta 1 – Depunere fizică la ghișeu

- Depuneți personal la **OCPI local (Biroul de Cadastru)**.
- Se verifică actele la ghișeu și se eliberează **număr de înregistrare**.
- După maximum **2 zile lucrătoare**, primiți **încheierea de înscriere și extrasul CF actualizat**, unde apare mențiunea ipotecii.

Varianta 2 – Prin poștă cu confirmare de primire

- Trimiteți dosarul complet (cerere + copii acte) către OCPI județean.
- Includeți **un plic autoadresat** cu timbru pentru returnarea extrasului CF.
- Termenul curge de la data înregistrării poștale.

Varianta 3 – Online prin platforma eTerra / OCPI ePayment

- Se poate depune doar dacă asociația are cont OCPI sau folosește un **birou cadastral autorizat**.
- Documentele se încarcă semnate electronic (PDF semnat de președinte).
- Încheierea de înscriere se primește electronic, în format PDF.

Rezultatul final:

Veți primi **Încheierea OCPI** cu textul:

„Ipotecă legală în favoarea Asociației de Proprietari [denumire], pentru suma de [_____] lei.”

5 Taxe și termene la OCPI

Conform **art. 80 alin. (6) din Legea 196/2018**,

„Operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca legală sunt scutite de tarife.”

 Așadar: **NU SE PLĂTEȘTE TAXĂ** pentru înscrierea ipotecii legale.

 Termen de soluționare: **2 zile lucrătoare** (sau **1 zi în regim de urgență**) – conform **Ordinului ANCPI nr. 1.764/2019**.

◆ 6 Suma pentru care se înscrie ipoteca

Se înscrie **suma totală restantă** din ultima listă lunară afișată, care poate include:

- cote de contribuție restante;
- fonduri speciale (rulment, reparații etc.);
- penalități de întârziere (dacă sunt legal aprobate și afișate).

✦ Nu există prag minim prevăzut de lege.

Dacă datoria crește, se poate depune **cerere suplimentară de actualizare**.

◆ 7 Efectele înscrierii ipotecii

După înscriere:

- Apartamentul devine **grevat de ipotecă**;
 - Nu poate fi vândut, ipotecat sau donat fără achitarea datoriei;
 - Notarul sau banca sunt obligați să refuze tranzacția până la radierea ipotecii;
 - Debitorul primește notificarea și, în practică, majoritatea achită imediat datoria pentru a ridica ipoteca.
-

◆ 8 După înscriere – următorii pași

📄 Dacă proprietarul **plătește integral**:

→ Președintele trebuie să solicite **radierea ipotecii în maximum 10 zile** de la plată, conform **art. 80 alin. (4)** din Legea 196/2018.

Radierea este **scutită de tarif**.

📄 Dacă proprietarul **nu plătește**:

→ Asociația poate formula **acțiune în instanță**, scutită de taxă judiciară de timbru (Legea 196/2018, art.78, alin.3), iar ulterior poate cere **executarea silită** – moment în care se poate valorifica și **privilegiul general mobilier**.

◆ 9 Modele utile

■ Cerere către OCPI – înscriere ipotecă legală

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

Subsemnatul(a) [Nume], președinte al Asociației de Proprietari [____], CUI [____], cu sediul în [____], solicit înscrierea ipotecii legale în favoarea asociației, conform art. 80 alin. (1) și (3) din Legea 196/2018, asupra imobilului situat în [adresa completă], CF nr. [____], proprietatea dl./d-nei [____], pentru suma de [____] lei, reprezentând restanțe la cheltuieli comune conform listei lunare afișate la data de [____].

Anexez:

- Lista de plată (ultima lună);
- Copie CI președinte;
- Dovada calității de președinte;
- Extras CF informativ;
- CUI asociație;
- Împuternicire pentru depunere (dacă e cazul).

Menționez: în temeiul art. 80 alin. (6) din Legea 196/2018, operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca legală sunt scutite de tarife.

Data: _____

Semnătura: _____

Ștampila Asociației

■ Cerere radiere ipotecă legală

Către: OCPI [____]

Subsemnatul(a) [Nume], președinte al Asociației de Proprietari [____], solicit radierea ipotecii legale înscrise în favoarea asociației asupra imobilului CF [____], întrucât datoria a fost achitată integral la data de [____].

Anexez dovada plății integrale (chitanță / extras bancar).

Menționez că, potrivit art. 80 alin. (6) din Legea 196/2018, operațiunile de publicitate imobiliară privitoare la ipoteca legală sunt scutite de tarife.

Data: _____

Semnătura: _____

Ștampila Asociației

◆ 10 Recomandări AuditBloc România

- 💡 **Documentați fiecare pas** — păstrați notificările, listele lunare, dovezile de afișare și corespondența.
- 💡 **Comunicați transparent** — trimiteți notificare scrisă înainte de ipotecă; dovedește bunăcredință.
- 💡 **Introduceți procedura în regulament** — de exemplu: „Ipoteca legală se inițiază după 60 zile de restanță.”
- 💡 **Afișați pe avizier:**

„Conform art. 80 din Legea 196/2018, Asociația are dreptul legal de ipotecă și privilegiu general asupra bunurilor proprietarilor restanțieri.”

● AuditBloc România

Implementăm cele mai bune practici în condominiul tău.

📌 Ghid realizat de **AuditBloc.ro**, disponibil gratuit pentru informarea și profesionalizarea asociațiilor de proprietari.