

**Către: Persoane fizice autorizate, Persoane juridice autorizate**

**Referitor la: Adresa ANCPI nr. 7275/14.06.2013**

Vă trimitem pentru luare la cunoștință adresa ANCPI nr. 7275/14.06.2013 înregistrată la OCPI Suceava cu nr. 7237/14.06.2013 cu privire la intabularea în cartea funciară a ipotecii constituite asupra unui bun viitor.

Cu deosebită considerație

**DIRECTOR,**  
**VASILE MOCANU**



**Mihai BEDRULE**  
Consilier Juridic

**Către:** **Biroul Notarial Claudiu ENE**  
*Constanța, Bld. Alexandru Lăpușneanu nr. 68, bl. LE 12, sc. B, ap. 21,  
județul Constanța*

**În atenția:** **Domnului Notar Public Claudiu ENE**

**Spre știință: UNIUNII NAȚIONALE A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA**  
**OFICIILOR DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ**

**Referitor la: intabularea în cartea funciară a ipotecii constituite asupra unui  
bun viitor**

Stimate domn,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 175/20.05.2013, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 7275/21.05.2013, vă comunicăm următoarele:

Prin excepție de la prevederile cu caracter general cuprinse în art. 2380 din Codul civil, potrivit căroră *ipoteka asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii*, art. 3<sup>1</sup> alin. (2) din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, stipulează că ipoteca ce se constituie asupra unui bun viitor în condițiile acestui act normativ se intabulează în cartea funciară dacă, în prealabil, a fost notată autorizația de construcție.

Prin modificările succesive aduse Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, în art. 36 alin. (5) s-a prevăzut că *ipoteka constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială*.

Potrivit principiului *specialia generalibus derogant*, norma specială derogă de la cea generală și se aplică cu prioritate.

În speță, dreptul de ipotecă ce se constituie asupra unui bun viitor se intabulează în cartea funciară dacă, în prealabil, a fost notată autorizația de construcție. Nu se poate susține că notarea în cartea funciară a procesului-verbal de recepție parțială reprezintă o condiție prealabilă în vederea admiterii cererii de intabulare a ipotecii constituite în baza Legii nr. 190/1999, în condițiile în care, prin ipoteză, dreptul real de garanție grevează o



---

construcție viitoare, iar nu una edificată pe stadii de execuție.

În considerarea celor expuse, instituția noastră va efectua demersuri *de lege ferenda* în vederea eliminării necorelărilor existente în legislația în vigoare cu incidență în materie.

Cu deosebită considerație,

**Marcel GRIGORE**  
**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT**



Nicolae IANCU  
Director Direcția de Publicitate Imobiliară