

Către: ING BANK ROMÂNIA
Mun. București, Bd. Iancu de Hunedoara nr. 48, Sector 1, cod 011745
E-mail: julia.nicolae@ing.ro

În atenția: Domnului Vlad SABAU – Head of Financing Products
Doamnei Iulia-Dafina NICOLAE – Expert Legal Consultant

Spre știință: OFICIILOR DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Referitor la: înscrierea în cartea funciară a cesiunii dreptului de ipotecă și a cesiunii (schimbării) rangului ipotecii

Stimată doamnă,
Stimate domnule,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. WB/C/55/12.01.2018, transmisă prin e-mail și înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 855/12.01.2018, vă comunicăm următoarele:

Potrivit regulii enunțate în art. 37 alin. (19) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: *Cesionarul unei creanțe ipotecare garantate cu o ipotecă imobiliară va putea cere în favoarea sa înscrierea transferului ipotecii în cartea funciară, pe baza înscrisului de cesiune a creanței încheiat în formă autentică (...).*

Astfel, ca urmare a cesiunii de creanță, se transferă cesionarului drepturile de garanție și toate celelalte accesorii ale creanței cedate, în conformitate cu dispozițiile art. 1568 alin. (1) lit. b) din Codul civil.

Prin excepția instituită de art. 2358 alin. (1) din același act normativ, **dreptul de ipotecă sau rangul acesteia** poate fi cedat și separat de creanța pe care o garantează, însă numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv.

Din cuprinsul reglementării mai sus enunțate, precum și din art. 2427 Cod civil, rezultă că **cesiunea dreptului de ipotecă este o operațiune distinctă de cesiunea (schimbarea) rangului ipotecii.**

Cesiunea dreptului de ipotecă este acea operațiune juridică prin care un creditor ipotecar cedează unui creditor chirografar dreptul său de ipotecă, conform art. 2427 alin. (1) teza întâi din Codul civil.

În schimb, potrivit art. 2427 alin. (1) teza a doua, cesiunea rangului ipotecii reprezintă acea operațiune juridică prin care creditorii ipotecari ai aceluiași debitor convin la schimbarea rangului ipotecilor lor; creditorii ipotecari rămân aceiași, modificându-se doar rangul ipotecilor. Această operațiune **face obiectul notării în cartea funciară**, conform art. 902 alin. (2) pct. 15 din Codul civil, **tariful aferent fiind de 60 lei/imobil.**

În ceea ce privește operațiunea de înscriere în cartea funciară a cesiunii dreptului de ipotecă, în conformitate cu art. 158 alin. (6) din Regulamentul de avizare, recepție și



Înscrisoare în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, în cartea funciară, pe baza contractului de cesiune de creanță, se va intabula dreptul de ipotecă cu menționarea persoanei fizice/juridice în favoarea căreia a fost strămutată garanția reală imobiliară. Ipoteca înscrisă în favoarea noului creditor va avea rangul sub care a fost înscrisă inițial ipoteca.

De asemenea, potrivit alin. (7) al art. 158 din Regulament, pentru efectuarea operațiunii de intabulare a dreptului de ipotecă în baza contractului de cesiune de creanță se percepe numai tariful fix aferent intabulării acestui drept real, respectiv 100 lei/imobil.

Cu deosebită considerație,

Vasile Marcel GRIGORE
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT



Mircea Viorel POPA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară