

# LEGE nr.190 din 9 decembrie 1999 privind creditul ipotecar pentru investiÅ£ii imobiliare

sãmbãtã, 23 februarie 2008

LEGE nr.190 din 9 decembrie 1999  
privind creditul ipotecar pentru investiÅ£ii imobiliare

CAP. 1  
Creditul ipotecar si garantarea lui

ART. 1  
In conditiile prezentei legi, creditul ipotecar pentru investitii imobiliare desemneaza acel tip de credite acordate de institutii financiare autorizate, destinat sa finanteze construirea, cumpararea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinatie locativa, industrialã sau comercialã.

ART. 2  
Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare se acorda pe o perioada de minimum 5 ani pentru persoanele juridice si de minimum 10 ani pentru persoanele fizice.

ART. 3  
(1) Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare va fi garantat prin ipoteci sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1.737 din Codul civil, asupra imobilului - teren sau constructii - pentru care se acorda creditul.  
(2) Ipoteca astfel constituitã pentru garantarea creditului poate avea ca obiect terenul si constructiile ridicate pe acesta ulterior constituirii sale, in limita valorii stabilite prin contract si pe masura utilizarii creditului.  
(3) Prevederile art. 1.775 din Codul civil nu se aplica ipotecilor constituite pentru garantarea imprumuturilor acordate in conditiile prezentei legi.  
(4) Ipotecile sau privilegiile constituite pentru garantarea imprumuturilor ipotecare dureaza pana la rambursarea integralã a creditului pentru garantarea caruia au fost infiintate, nefiind aplicabile dispozitiile art. 1.786 din Codul civil.  
(5) In cazul in care partile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferatã asupra altui imobil cu o valoare cel putin egalã cu cea a imobilului ipotecat anterior.  
(6) Dupa inscrierea ipotecii asupra noului imobil garantiile anterior constituite asupra acestuia isi inceteaza de drept efectele.

ART. 4  
Dispozitiile art. 1.722 din Codul civil se aplica numai in cazul in care formalitãtile de publicitate prevazute de lege au fost indeplinite inainte de inscrierea ipotecii.

ART. 5  
Pana la rambursarea integralã a creditului, imobilele ipotecate vor putea fi instrãinate numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar. Contractele incheiate cu nerespectarea acestei dispozitii sunt lovite de nulitate absolutã.

CAP. 2  
Institutiile care acorda credite ipotecare si persoanele care pot beneficia de credite ipotecare

ART. 6  
Bancile, Agentia Nationalã pentru Locuinte, Casa de Economii si Consemnãtuni si alte institutii financiare abilitate prin lege, inclusiv fondurile ipotecare, pot acorda credite ipotecare.

ART. 7  
Pot beneficia de credite ipotecare in conditiile prezentei legi persoanele fizice care au cetãtenia romãnã si domiciliul in Romania si persoanele juridice romãne care au ca obiect de activitate construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinatie locativa, industrialã sau comercialã, precum si persoanele juridice romãne care doresc sa construiasca locuinte de serviciu sau de interventie pentru salariatii lor.

CAP. 3  
Contractul de credit ipotecar si contractele de asigurare

Sectiunea 1  
Contractul de credit ipotecar - clauze obligatorii pentru protectia imprumutatilor

ART. 8  
Cu cel putin 10 zile inainte de semnarea contractului de credit ipotecar imprumutatorul va pune la dispozitie imprumutatului o oferta scrisã care va cuprinde toate conditiile contractului, precum si termenul de valabilitate a acestuia.

ART. 9

Contractul de credit ipotecar nu va putea fi modificat decat prin acordul scris al partilor, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

#### ART. 10

(1) Suma creditului acordat va fi pusa la dispozitie beneficiarului de credit ipotecar esalonat sau integral, plata facandu-se direct catre vanzator in cazul cumpararii unui imobil sau catre constructor in celelalte cazuri.

(2) In cazul in care lucrarile pentru care s-a acordat creditul ipotecar vor fi efectuate in regie proprie de catre beneficiarii acestuia, sumele de bani se vor transmite acestora conform unui plan de finantare stabilit prin contract.

#### ART. 11

(1) Este interzisa conditionarea acordarii unui credit ipotecar de obligatia beneficiarului creditului de a cumpara sau de a subscrie valori mobiliare ale imprumutatorului, indiferent sub ce forma.

(2) Interdictia prevazuta la alin. (1) nu se aplica la achizitionarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.

#### ART. 12

Clauzele de exigibilitate inainte de termen trebuie prevazute in contractul de credit ipotecar printr-o clauza distincta.

#### ART. 13

(1) Imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, in conditiile stabilite de parti prin contractul de credit ipotecar.

(2) In caz de faliment sau de lichidare voluntara a imprumutatorului, imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit.

#### ART. 14

In cazul in care prin contractul de credit ipotecar s-a stabilit ca rata dobanzii sa fie variabila, se vor aplica urmatoarele reguli:

a) variatia ratei dobanzii trebuie sa fie legata de fluctuatiile unui indice de referinta; acesta trebuie sa fie ales dintr-o serie de indici de referinta a caror lista si mod de calcul vor fi stabilite prin hotarare a Guvernului, dupa avizarea acestora de catre Banca Nationala a Romaniei;

b) contractul poate sa prevada ca variatia ratei dobanzii este limitata, in sens crescator si descrescator, la un anumit nivel fata de rata initiala a dobanzii. Contractul poate sa prevada, de asemenea, ca rata dobanzii nu variaza decat atunci cand modificarea in sens crescator sau descrescator inregistreaza, fata de rata initiala a dobanzii, o diferenta minimala determinata;

c) modificarea ratei dobanzii trebuie comunicata imprumutatului cel mai tarziu la data aplicarii noii rate.

#### ART. 15

In sarcina imprumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente intocmirii dosarului si constituirii ipotecii.

### Sectiunea a 2-a

#### Contractele de asigurare obligatorie

#### ART. 16

(1) Imprumutatul va incheia un contract de asigurare privind bunurile ipotecate, valabil pe toata durata creditului ipotecar.

(2) In contractul de asigurare prevazut la alin. (1) imprumutatorul va figura ca beneficiar al politei de asigurare. In cazul in care despagubirile acordate vor depasi valoarea creditului ipotecar ramas de rambursat si a celorlalte sume datorate imprumutatorului, diferenta se cuvine beneficiarului creditului sau mostenitorilor acestuia.

(3) Primele de asigurare vor fi achitate de catre imprumutat, o data cu rambursarea ratelor privind creditul ipotecar primit.

ART. 17. In cazul in care imprumutatul este o persoana juridica, acesta va trebui sa incheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizarii constructiilor pentru care s-a acordat creditul ipotecar, beneficiarul fiind imprumutatorul.

#### ART. 18

Contractele de asigurare prevazute la art. 16 si 17 se vor incheia cu o societate de asigurari, iar imprumutatorul nu va avea dreptul sa impuna imprumutatului un anumit asigurator.

### CAP. 4

#### Executarea creantelor institutiilor care acorda credite ipotecare

#### ART. 19

In cazul intarzierii la plata, imprumutatorul va trimite beneficiarului imprumutului o notificare prin scrisoare recomandata, prevenindu-l asupra consecintelor incalcarii contractului de credit ipotecar.

#### ART. 20

In cazul in care, in termen de 30 de zile de la primirea notificarii prevazute la art. 19, beneficiarul creditului nu executa obligatiile, contractul de credit ipotecar se considera reziliat de plin drept si intreaga suma a ratelor de credit cu dobanzile

aferente devine exigibila.

#### ART. 21

Contractul de credit ipotecar, precum si garantiile reale si personale subsecvente constituie titluri executorii, urmand sa fie investite cu formula executorie de catre instanta locului unde este situat imobilul.

#### ART. 22

(1) Executarea debitorilor se va face fara conditionarea ei de atribuirea unui alt spatiu de locuit.

(2) In situatii deosebite instanta de la locul executarii va putea acorda un termen de maximum 90 de zile, in care debitorul isi va gasi o alta locuinta. Aceasta prevedere se aplica numai persoanelor fizice.

#### ART. 23

Executarea creantelor ipotecare sau privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil se va face de catre executorii proprii ai institutiilor financiare autorizate sau de catre executorii judecatoresti, dupa caz, in conditiile legii.

#### CAP. 5

Cesiunea creantelor ipotecare si privilegiate si transformarea acestora in titluri de valoare

#### ART. 24

(1) Creantele ipotecare si privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, care fac parte din portofoliul unei institutii financiare autorizate prin lege, pot fi cesionate unor institutii financiare autorizate sa actioneze pe pietele de capital.

(2) Cesiunea priveste numai creantele ipotecare din portofoliul detinut, care au caractere comune cu privire la natura, originea si riscurile lor.

#### ART. 25

(1) In baza portofoliului creantelor ipotecare si privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, institutiile financiare abilitate vor putea emite titluri de valoare negociabile pe piata de capital. Titlurile de valoare vor fi emise in limita a 75% din valoarea portofoliului detinut.

(2) Titlurilor de valoare emise de institutiile financiare autorizate li se aplica dispozitiile Legii nr. 52/1994 privind valorile mobiliare si bursele de valori.

#### ART. 26

Cesiunea creantelor ipotecare va fi notificata, in termen de 10 zile de la efectuarea ei, prin scrisoare recomandata, de catre institutia financiara cedenta debitorului cedat.

#### ART. 27

In cazul in care institutia financiara autorizata cedenta si cea cesionara nu hotarasc altfel, rambursarea creditelor ipotecare va fi efectuata in continuare prin institutia cedenta, care va transmite institutiei financiare cesionare sumele astfel obtinute. Cheltuielile generate de aceasta operatiune vor fi suportate de cesionar in limita sumelor stabilite prin actul de cesiune a portofoliului respectiv.

#### ART. 28

In cazul in care institutia cedenta va continua sa primeasca sumele rambursate, executarea ipotecilor si a privilegiilor conform art. 1.737 din Codul civil va fi facuta de catre aceasta in numele si pentru institutia cesionara, pe cheltuiuala acesteia din urma.

#### CAP. 6

Obligatiunile ipotecare

#### ART. 29

In scopul atragerii fondurilor necesare pentru acordarea de credite ipotecare, institutiile financiare autorizate conform legii pot emite, in conditiile Legii nr. 52/1994, obligatiuni in baza portofoliului de creante ipotecare sau privilegiate detinut.

#### ART. 30

Obligatiunile ipotecare vor putea fi emise in limita a 60% din valoarea portofoliului.

#### ART. 31

Obligatiunile ipotecare sunt valori mobiliare si vor fi tranzactionate pe pietele de capital autorizate.

#### ART. 32

Institutiile financiare autorizate vor constitui un fond de garantare a obligatiunilor ipotecare, care va fi folosit in conditiile prevazute in actele de infiintare ori de organizare a acestuia.

#### CAP. 7

Dispozitii finale

#### ART. 33

(1) Institutiile financiare autorizate se afla sub supravegherea prudentiala a Bancii Nationale a Romaniei si sub supravegherea Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu privire la activitatea emiterii de obligatiuni.

(2) Institutiile financiare autorizate sunt supuse controlului institutiilor abilitate prin lege.

## Ipoteca - DEFINITIE, CONDITII, EFECTE, ACTE CE TREBUIESC VERIFICATE, AVANTAJE, RISCURI

### DEFINITIE

-ipoteca este o garantie reala, servind la garantarea obligatiilor unui debitor fata de creditorul sau, printr-un bun imobil din propriul sau patrimoniu, anume desemnat pe cale legala in acest scop (ipoteca nu presupune deposedarea debitorului de imobil).

-sintetic, ipoteca este o garantie reala, imobiliara, constand dintr-un drept real accesoriu asupra unui imobil al debitorului.

### CONDITII

-ipoteca nu va putea fi constituita decat prin act autentic.

-inscriptiile ipotecare se fac la judecatoria in a carei raza teritoriala sunt situate imobilele ipotecate.

-pot fi ipotecate numai imobilele (care se afla in circuitul civil) impreuna cu accesoriile lor care sunt imobile prin destinatie, precum si uzufructul asupra unor imobile.

-ipoteca trebuie sa fie specializata sub un dublu aspect:

-sa fie determinata cu privire la imobilul afectat.

-sa fie determinata in ceea ce priveste valoarea creantei.

-conditii privind persoana constituintului:

-cel ce o constituie trebuie sa aiba capacitatea deplina de exercitiu.

-cel ce o constituie trebuie sa aiba calitatea de proprietar actual al imobilului ce se ipotecheaza.

Bunurile viitoare ale debitorului nu pot forma obiectul unei ipoteci. Iar, daca dreptul de proprietate al constituintului este sub conditie suspensiva sau rezolutorie, aceeasi conditie va afecta si ipoteca. Deasemenea, nu se pot ipoteca bunurile altuia, indiferent daca acestea apartin persoanelor fizice sau juridice, decat cu consimtamantul lor expres.

-conditii de forma:

-contractul de ipoteca este un contract solemn, ipoteca trebuind sa fie incheiata prin in scris autentic.

-conditii de publicitate:

-acestea nu tin de caracterul solemn al contractului de ipoteca, ci numai de asigurarea opozabilitatii si a rangului de preferinta ale ipotecii.

-publicitatea consta in inscrierea ipotecii in cartea funciara de la judecatoria din raza teritoriala a caruia se afla situat imobilul, astfel: partile incheie un contract de ipoteca dupa care se prezinta cu acesta la notariat personal (sau prin mandatari cu procura speciala si autentica). Pe baza actelor autentificate, a unei cereri si a unei taxe de timbru judiciar judecatorul delegat cu tinerea cadastrului va dispune (binenteles, dupa verificarea actelor) prin incheiere inscrierea ipotecii in registrul de carte funciara.

### EFECTE

-se constituie un drept de creanta a creditorului numai asupra bunurilor imobile (sau imobile prin destinatie) ale debitorului.

-in raport cu debitorul:

-acesta pastreaza detentia imobilului ipotecat.

- are dreptul sa culeaga fructele ca orice proprietar.

- are dreptul de a instraina imobilul ipotecat, dar, in acest caz, imobilul se va stramuta catre noul dobanditor, grevat de ipoteca constituita asupra lui.

-in raport cu creditorul:

&bull; are un drept de urmarire a imobilului in mana oricui s-ar afla.

&bull; are un drept de preferinta fata de ceilalti creditori (luandu-se in calcul rangul ipotecii).

-in raport cu tertii dobanditori ai imobilului ipotecat:

&bull; fata de acestia, ipoteca nu constituie o indisponibilizare, ei putand achizitiona imobilul ipotecat sub conditia de a-l prelua cu tot cu sarcina ce-l greveaza.

### ACTE CE TREBUIESC VERIFICATE

-se va verifica cine este/sunt proprietarul/-rii precum si titlul de proprietate asupra imobilului ce se doreste a fi ipotecat.

Se va prezenta titlul de proprietate in original precum si dovada transcrierii acestuia in cadastrul de carte funciara.

-se va verifica daca reprezentantul persoanei juridice are imputernicire expresa sau sunt mandatari cu procura autentica pentru a constitui ipoteca.

-se va urmari existenta aprobarii adunarii generale (sau a consiliului de administratie) pentru ipotecarea bunurilor respective, daca in actele constitutive ale societatii nu se prevede altfel.

-se va urmari daca taxele si impozitele aferente bunului imobil sunt achitate la zi si daca acesta este liber de orice sarcini.

### AVANTAJE

-creditorul ipotecar are dreptul de a urmari imobilul ipotecat in mana oricui s-ar gasi acesta.

-in caz de executare silita, faliment, etc creditorii ipotecari sunt preferati celor chirografari, iar cei de rangul I creditorilor cu inscriptii ulterioare.

-inscriptiile ipotecare conserva dreptul de privilegiu si de ipoteca in curs de 15 ani din ziua in care s-au facut inscriptiile (dupa aceasta data efectul lor incetand daca nu au fost prelungite &ndash; pentru ca inscriptia reinnoita sa-si pastreze rangul initial, este necesar sa se indice inscriptia primitiva).

-ipoteca continua sa existe asupra intregului imobil, chiar daca a fost platita o parte din datorie si chiar daca, in caz de

partaj a unui imobil ipotecat, imobilul trece in lotul unuia dintre copartasi (acesta va trebui sa suporte urmarirea pentru intreaga datorie, intrucat garantia este incorporata in imobil).

- la scadenta daca debitorul nu onoreaza creanta, creditorul poate cere executarea silita (in cf. cu OG nr.11/1996 (cu toate modificarile sale) privind executarea creantelor bugetare).

-cheltuielile privind inregistrarea si asigurarea imobilului ipotecat sunt in sarcina debitorului (imprumutatului).

#### RISURI/DEZAVANTAJE

-fiind o obligatie accesorie obligatiei principale garantate, ipoteca are aceeași soarta ca și principalul &ndash; &ldquo;accesorium sequitur principale&rdquo; (accesoriul urmeaza principalul). Deci, daca obligatia principala este afectata de modalitati (termen, conditie, etc) si ipoteca va fi la randul ei va fi afectata de acestea.

-nerespectarea formalitatilor de publicitate este sanctionata cu nulitatea inscrierii, ceea ce inseamna ca ipoteca nu va fi opozabila si nu va capata rang decat din momentul inregistrarii sale regulate, rangul capatandu-se din momentul in care inscrierea a fost facuta in mod valabil.

-nerespectarea formei autentice a contractului de ipoteca duce la nulitatea absoluta a acestuia.

-cum ipoteca este folosita cel mai adesea la vanzarile/creditele pe termen mijlociu sau lung, in acest interval, pana la plata ultimei rate scadente, pot aparea evenimente neprevazute (ex:incendiu, inundatii, cutremure, etc) care sa diminueze (uneori chiar substantial) sau chiar sa duca la disparitia bunului imobil asupra careia este constituita ipoteca. De aceea, intotdeauna bunul ipotecat trebuie sa fie asigurat la o societate de asigurari, iar polita de asigurare sa fie emisa pe numele beneficiarului ipotecii.

-modalitatea greoaie de constituire (ca timp si formalitati ce trebuiesc indeplinite).

#### A T E N T I E

-daca sunt mai multi coproprietari indivizi (al caror drept de proprietate asupra imobilului este in indiviziune) toti trebuie sa semneze contractul de garantie sau sa prezinte declaratii autentificate privind acceptul celorlati coproprietari indivizi care nu semneaza contractul de ipoteca.

-daca imobilul este bun comun al sotilor (bun dobandit in timpul casatoriei) contractul de ipoteca se va semna de catre ambii soti.

-garantarea creditului se poate face si prin constituirea unei ipoteci de catre un tert proprietar, un fidejutor, un codebitor solidar sau de catre un asociat/actionar.

-se va analiza cu atentie actul prin care s-a dobandit dreptul de proprietate asupra imobilului pentru a vedea daca acesta nu este afectat de modalitati, care modalitati in anumite conditii pot duce la rezilierea/rezolutiunea dobandirii dreptului de proprietate si pe cale de consecinta la anulara ipoteci (&ldquo;quod nullum est nullum producit efectum&rdquo;).

-ar fi de preferat ca ipoteca (constituita in favoarea noastra) sa fie numai de rangul I.

-este nula ipoteca constituita asupra bunurilor debitorului daca survine dupa declararea acestuia in incetare de plati sau in stare de faliment.