

LEGE nr. 190 din 9 decembrie 1999

**privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare
Parlamentul României adopta prezenta lege.**

EMITENT: PARLAMENTUL

PUBLICAT ÎN: MONITORUL OFICIAL nr. 611 din 14 decembrie 1999

CAP. 1

Creditul ipotecar și garantarea lui

ART. 1

În condițiile prezentei legi, creditul ipotecar pentru investiții imobiliare desemnează acel tip de credite acordate de instituții financiare autorizate, destinat să finanțeze construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială.

ART. 2

Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare se acordă pe o perioadă de minimum 5 ani pentru persoanele juridice și de minimum 10 ani pentru persoanele fizice.

ART. 3

(1) Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare va fi garantat prin ipotecă sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1.737 din Codul civil, asupra imobilului - teren sau construcții - pentru care se acordă creditul.

(2) Ipoteca astfel constituită pentru garantarea creditului poate avea ca obiect terenul și construcțiile ridicate pe acesta ulterior constituirii sale, în limita valorii stabilite prin contract și pe măsura utilizării creditului.

(3) Prevederile art. 1.775 din Codul civil nu se aplică ipotecilor constituite pentru garantarea împrumuturilor acordate în condițiile prezentei legi.

(4) Ipotecile sau privilegiile constituite pentru garantarea împrumuturilor ipotecare durează până la rambursarea integrală a creditului pentru garantarea căruia au fost înființate, nefiind aplicabile dispozițiile art. 1.786 din Codul civil.

(5) În cazul în care părțile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferată asupra altui imobil cu o valoare cel puțin egală cu cea a imobilului ipotecat anterior.

(6) După înscrierea ipotecii asupra noului imobil garanțiile anterior constituite asupra acestuia își încetează de drept efectele.

ART. 4

Dispozițiile art. 1.722 din Codul civil se aplică numai în cazul în care formalitățile de publicitate prevăzute de lege au fost îndeplinite înainte de înscrierea ipotecii.

ART. 5

Până la rambursarea integrală a creditului, imobilele ipotecate vor putea fi înstrăinate numai cu acordul prealabil al

creditorului ipotecar. Contractele încheiate cu nerespectarea acestei dispoziții sunt lovite de nulitate absolută.

CAP. 2

Instituțiile care acorda credite ipotecare și persoanele care pot beneficia de credite ipotecare

ART. 6

Băncile, Agenția Nationala pentru Locuințe, Casa de Economii și Consemnațiuni și alte instituții financiare abilitate prin lege, inclusiv fondurile ipotecare, pot acorda credite ipotecare.

ART. 7

Pot beneficia de credite ipotecare în condițiile prezentei legi persoanele fizice care au cetățenia romani domiciliul în România și persoanele juridice romane careau ca obiect de activitate construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială, precum și persoanele juridice romane care doresc sa construiască locuințe de serviciu sau de intervenție pentru salariații lor.

CAP. 3

Contractul de credit ipotecar și contractele de asigurare

Secțiunea 1

Contractul de credit ipotecar - clauze obligatorii pentru protecția împrumutatilor

ART. 8

Cu cel puțin 10 zile înainte de semnarea contractului de credit ipotecar împrumutătorul va pune la dispoziție împrumutatului o oferta scrisă care va cuprinde toate condițiile contractului, precum și termenul de valabilitate a acestuia.

ART. 9

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

ART. 10

(1) Suma creditului acordat va fi pusă la dispoziție beneficiarului de credit ipotecar eșalonat sau integral, plata făcându-se direct către vânzător în cazul cumpărării unui imobil sau către constructor în celelalte cazuri.

(2) În cazul în care lucrările pentru care s-a acordat creditul ipotecar vor fi efectuate în regie proprie de către beneficiarii acestuia, sumele de bani se vor transmite acestora conform unui plan de finanțare stabilit prin contract.

ART. 11

(1) Este interzisă condiționarea acordării unui credit ipotecar de obligația beneficiarului creditului de a cumpara sau de a subscrie valori mobiliare ale împrumutătorului, indiferent sub ce forma.

(2) Interdicția prevăzută la alin. (1) nu se aplica la achiziționarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.

ART. 12

Clauzele de exigibilitate înainte de termen trebuie prevăzute în contractul de credit ipotecar printr-o clauza distinctă.

ART. 13

(1) Împrumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, în condițiile stabilite de părți prin contractul de credit ipotecar.

(2) În caz de faliment sau de lichidare voluntara a împrumutătorului, împrumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit.

ART. 14

În cazul în care prin contractul de credit ipotecar s-a stabilit ca rata dobânzii să fie variabilă, se vor aplica următoarele reguli:

a) variația ratei dobânzii trebuie să fie legată de fluctuațiile unui indice de referință; acesta trebuie să fie ales dintr-o serie de indici de referință a căror listă și mod de calcul vor fi stabilite prin hotărâre a Guvernului, după avizarea acestora de către Banca Natională a României;

b) contractul poate să prevadă ca variația ratei dobânzii este limitată, în sens crescător și descrescător, la un anumit nivel față de rata inițială a dobânzii. Contractul poate să prevadă, de asemenea, ca rata dobânzii nu variază decât atunci când modificarea în sens crescător sau descrescător înregistrează, față de rata inițială a dobânzii, o diferență minimală determinată;

c) modificarea ratei dobânzii trebuie comunicată împrumutătorului cel mai târziu la data aplicării noii rate.

ART. 15

În sarcina împrumutătorului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii.

Secțiunea a 2-a

Contractele de asigurare obligatorie

ART. 16

(1) Împrumutătorul va încheia un contract de asigurare privind bunurile ipotecate, valabil pe toată durata creditului ipotecar.

(2) În contractul de asigurare prevăzut la alin. (1) împrumutătorul va figura ca beneficiar al poliței de asigurare. În cazul în care despăgubirile acordate vor depăși valoarea creditului ipotecar rămas de rambursat și a celorlalte sume datorate împrumutătorului, diferența se cuvine beneficiarului creditului sau moștenitorilor acestuia.

(3) Primele de asigurare vor fi achitate de către împrumutător, o dată cu rambursarea ratelor privind creditul ipotecar primit.

ART. 17

În cazul în care împrumutătorul este o persoană juridică, acesta va trebui să încheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizării construcțiilor pentru care s-a acordat creditul ipotecar, beneficiarul fiind împrumutătorul.

ART. 18

Contractele de asigurare prevăzute la art. 16 și 17 se vor încheia cu o societate de asigurări, iar împrumutătorul nu va avea dreptul să impună împrumutatului un anumit asigurator.

CAP. 4

Executarea creanțelor instituțiilor care acorda credite ipotecare

ART. 19

În cazul întârzierii la plata, împrumutătorul va trimite beneficiarului împrumutului o notificare prin scrisoare recomandată, prevenindu-l asupra consecințelor încălcării contractului de credit ipotecar.

ART. 20

În cazul în care, în termen de 30 de zile de la primirea notificării prevăzute la art. 19, beneficiarul creditului nu execută obligațiile, contractul de credit ipotecar se considera reziliat de plin drept și întreaga sumă a ratelor de credit cu dobânzile aferente devine exigibilă.

ART. 21

Contractul de credit ipotecar, precum și garanțiile reale și personale subsecvente constituie titluri executorii, urmând să fie investite cu formula executorie de către instanța locului unde este situat imobilul.

ART. 22

(1) Executarea debitorilor se va face fără condiționarea ei de atribuirea unui alt spațiu de locuit.

(2) În situații deosebite instanța de la locul executării va putea acorda un termen de maximum 90 de zile, în care debitorul își va găsi o altă locuință. Aceasta prevedere se aplică numai persoanelor fizice.

ART. 23

Executarea creanțelor ipotecare sau privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil se va face de către executorii proprii ai instituțiilor financiare autorizate sau de către executorii judecătorești, după caz, în condițiile legii.

CAP. 5

Cesiunea creanțelor ipotecare și privilegiate și transformarea acestora în titluri de valoare

ART. 24

(1) Creanțele ipotecare și privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, care fac parte din portofoliul unei instituții financiare autorizate prin lege, pot fi cesionate unor instituții financiare autorizate să acționeze pe piețele de capital.

(2) Cesiunea privește numai creanțele ipotecare din portofoliul deținut, care au caractere comune cu privire la natura, originea și riscurile lor.

ART. 25

(1) În baza portofoliului creanțelor ipotecare și privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, instituțiile

financiare abilitate vor putea emite titluri de valoare negociabile pe piata de capital. Titlurile de valoare vor fi emise în limita a 75% din valoarea portofoliului deținut.

(2) Titlurilor de valoare emise de instituțiile financiare autorizate li se aplica dispozițiile [Legii nr. 52/1994](#) privind valorile mobiliare și bursele de valori.

ART. 26

Cesiunea creanțelor ipotecare va fi notificată, în termen de 10 zile de la efectuarea ei, prin scrisoare recomandată, de către instituția financiară cedenta debitorului cedat.

ART. 27

În cazul în care instituția financiară autorizată cedenta și cea cesionară nu hotărăsc altfel, rambursarea creditelor ipotecare va fi efectuată în continuare prin instituția cedenta, care va transmite instituției financiare cesionare sumele astfel obținute. Cheltuielile generate de aceasta operațiune vor fi suportate de cesionar în limita sumelor stabilite prin actul de cesiune a portofoliului respectiv.

ART. 28

În cazul în care instituția cedenta va continua să primească sumele rambursate, executarea ipotecilor și a privilegiilor conform art. 1.737 din Codul civil va fi făcută de către aceasta în numele și pentru instituția cesionară, pe cheltuielile acesteia din urmă.

CAP. 6

Obligațiunile ipotecare

ART. 29

În scopul atragerii fondurilor necesare pentru acordarea de credite ipotecare, instituțiile financiare autorizate conform legii pot emite, în condițiile [Legii nr. 52/1994](#), obligațiuni în baza portofoliului de creanțe ipotecare sau privilegiate deținut.

ART. 30

Obligațiunile ipotecare vor putea fi emise în limita a 60% din valoarea portofoliului.

ART. 31

Obligațiunile ipotecare sunt valori mobiliare și vor fi tranzacționate pe piețele de capital autorizate.

ART. 32

Instituțiile financiare autorizate vor constitui un fond de garantare a obligațiunilor ipotecare, care va fi folosit în condițiile prevăzute în actele de înființare ori de organizare a acestuia.

CAP. 7

Dispoziții finale

ART. 33

(1) Instituțiile financiare autorizate se afla sub supravegherea prudentială a Băncii Naționale a României și sub

supravegherea Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare cu privire la activitatea emiterii de obligațiuni.

(2) Instituțiile financiare autorizate sunt supuse controlului instituțiilor abilitate prin lege.

ART. 34

În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare vor elabora norme metodologice comune de aplicare a prezentei legi.