

Către: **SCA MAREȘ, DANILESCU & MAREȘ**
București, str. Bd. Carol I, nr. 55-55bis, etaj 1, sector 2
fax: 031 43 78 327
e-mail: office@mares.ro

În atenția: Doamnei Claudia COSTEA

Spre știință: OFICIILOR DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Stimată doamnă,

Ca urmare a petiției formulate de dumneavoastră, înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 25089/11.10.2017, vă comunicăm următoarele:

Prin excepție de la prevederile cu caracter general cuprinse în art. 2380 din Codul civil, potrivit căroră *ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii*, art.3¹ 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, cu modificările și completările ulterioare, în art. 37 alin (5) s-a prevăzut că *ipoteca 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 construire. 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,

Mircea Viorel POPA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

