

Encarnación, Paraguay
XXIV Jornada del Notariado
Novel del Cono Sur - XVI
Encuentro Nacional del
Notariado Novel.

VIII CONGRESO
REGISTRAL
PARAGUAYO

**“Estructura del negocio y encuadre
jurídico en unidades a construir o en
construcción. Impacto Registral”**

Mgtr y Abog. Mercedes Vera
Directora del Registro Inmobiliario

EL DESARROLLO
INMOBILIARIO EN EL
PARAGUAY
PRESENTA 2
VERTIENTES EN
ASCENSO



Conceptos **Año: 2018 al 2023**

Loteamientos con
transferencia 3875

Inscripción de
Loteamiento 2959

Reglamento de co -
propiedad horizontal 1814

A modo de introducción:



La estructura de los negocios jurídicos.



- **Los negocios jurídicos** tienen una estructura conformada por diversos aspectos:



- **Los elementos:** voluntad, causa
- Ausencia de formalidad.
- **Los presupuestos comunes:** Objeto y el sujeto.
- **Los requisitos:** capacidad legal, determinación en especie y cantidad y que la voluntad haya estado sometida a un proceso normal de formación, sin vicios de la voluntad.

El contrato :
Art.673.C.C- Son requisitos esenciales del contrato..

a) el consentimiento o acuerdo de las partes



b) el objeto; y



c) la forma, cuando fuere prescrita por la ley , bajo pena de nulidad



El negocio inmobiliario y el contrato.

- En las transacciones inmobiliarias, existen diversos tipos de contratos que se utilizan comúnmente para formalizar acuerdos entre compradores, vendedores y otros actores involucrados. Algunos de los contratos más utilizados y con vocación inscriptora son:

a) Contrato de compraventa

b) Contrato de arrendamiento.

c) Contrato de locación con opción de compra o Leasing. Ley 1295/98

d) Contrato de promesa de compraventa mediante crédito hipotecario. Art.785 C.C

e) El contrato de fideicomiso. Ley 921/96



Las boletas de compra venta o contratos privados sobre unidades a construir o construidas.

Preguntas:



- ¿Se encuentra regulado los boletos o contratos celebrados entre las sociedades constructoras o desarrollos inmobiliarios?
- ¿Cuáles serian las clausulas establecidas en dichos contratos?
- ¿Cuales serias las normas de protección y garantías?

Cuestiones en torno al vendedor.

- La venta por medio de un promotor, en la que suele firmar el administrador y no se cuenta con la firma del propietario, que fallece posteriormente.
- La entrega de arras con una boleta de comprobante de pago y ausencia de firma en el contrato privado por ambas partes o una de ellas, para que tenga eficacia jurídica entre los mismos.
- El inmueble con carácter ganancial vendido por contrato privado por uno de los conyugues.
- La venta por medio de un poder de administración y no de disposición.
- La venta por parte de los herederos de un titular fallecido, por medio del contrato privado o cesión de derechos y acciones.



Situación registral

En lo que respecta a los contratos celebrados sobre la base del sometimiento al régimen de propiedad horizontal, solo llegan las transferencias definitivas operadas sobre las matriculas generadas, no así los contratos de arrendamiento, leasing inmobiliario o de promesa de contra venta.

Especial referencia debemos realizar a la nula anotación de los contratos o boletos de compra venta celebrados sobre las unidades a construir o en construcción y ni aun de aquellos que pagan en cuotas con posesión inmediata.



El régimen legal aplicable.

- En términos generales del sometimiento del inmueble al régimen de propiedad por pisos y departamentos se regula por el Código Civil Título VI. Capítulo I del Libro Cuarto de los Derechos reales, la Ley 677/60, el Decreto No. 2216/68 y la Ley Orgánica Municipal 3966/2010, sus modificaciones, Disposiciones del Servicio Nacional de Catastro y las ordenanzas dictadas por cada municipio en cuanto al régimen y reglamento de la construcción.
- En términos de encuadre jurídico de los contratos, se rige por el Libro III de los contratos y por las leyes especiales. En su aplicación práctica registral se encuentra regulada por el Reglamento General Técnico Registral.





La proliferación de contratos privados.

- Compra venta de unidades antes de finalizar la construcción del edificio.
- Transferencia de terreno por unidades a construir.
- Compra venta de unidades en pozo.

- Ámbito legal de registración:
- Ley 677/60
- **Decreto No.2216/68**
- Art. 12: Debe inscribirse en el RGP
- Inc 3º: Los boletos o contratos de compra venta sobre pisos o departamentos
- Art. 18: Contenido del boleto o contrato de compra venta de unidades
- Art. 19: Transferencia de unidades antes de la terminación del edificio.
- Art.20: Los efectos desde la inscripción del boleto o contrato de compra venta.



EDIFICIOS: 4772

Según la central de datos registrales informáticos, en todo el país.




Unidades transferidas:
102.466





Garantías para el comprador.

1. La garantía de la anotación prevista en el Art. 18 del Decreto No. 2216/68.
2. El desarrollador debe contar con seguros que asegure a los compradores cubrir los riesgos y garantizar la construcción.
3. Igualmente el comprador tiene las acciones vinculadas con la ley del usuario y del consumidor.
4. La promesa de compra se convierte en un documento de protección al usuario. El cumplimiento debe hacerse efectivo dentro del plazo estipulado, conforme al art.785 del C.C
5. Podrá valerse de la Ley.1334/98 "De defensa del consumidor y usuario" en lo referente a la protección contractual, artículos 24,25,26 y27



Propuesta:

Según manifiestan los expertos en negocios inmobiliarios en Paraguay no existe como tal, la figura legal de “**Compra o inversión de pozo inmobiliario**”, sin embargo consta dentro de marco legal desde el año 1968 que admite conceder las garantías mínimas al adquirente.

Desde la perspectiva registral se propone el diseño de una Disposición Técnico Registral con los fundamentos que descansen sobre la seguridad jurídica y la protección al derecho del consumidor inmobiliario basado en la Ley 1334/98 y las reglamentaciones citadas.

Argumentos:

- La instrumentación del boleto de compraventa resulta ser una herramienta útil que contribuye a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario;
- La publicidad de dichos instrumentos se convierte en verdaderas pruebas de la relación contractual basada en la buena fe entre las partes y en relación a los terceros
- La registración concede el conocimiento de las condiciones jurídicas del bien, objeto del contrato y de la registración



Resolución final.

- 1. HABILITAR** un Registro especial de boletas o contratos de compra venta de unidades a construir o en construcción vinculadas a las matriculas registradas, en virtud al sometimiento de la parcela única o unificada a al régimen de propiedad horizontal.
- 2. ESTABLECER** que en el citado registro se anotaran sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones que ingresen en la oficina correspondiente.
- 3. ESTIPULAR** la guía de requisitos y los aspectos verificables en la calificación.

Conclusiones finales:



- En resumen, es fundamental contar con una regulación adecuada a las nuevas modalidades del negocio jurídico instaurado por medio de los desarrolladores inmobiliarios, que proteja a ambas partes contratantes y sobre todo que cumpla con la seguridad jurídica preventiva que contemple una mayor protección a los derechos de los usuarios y consumidores inmobiliarios.
- Es necesario el trabajo conjunto de las instituciones involucradas en la autorización de la construcción, aprobación del reglamento de copropiedad y de los planos con las asignaciones catastrales y la posibilidad de la registración de los mismos, en las que se facilite la anotación de los contratos celebrados entre vendedores y compradores, con expectativas en la obtención de un título de propiedad.
- La propuesta actual es de habilitar un Registro especial y establecer una guía de requisitos que desde ya busca fortalecer la seguridad jurídica y la protección de los compradores en el mercado inmobiliario.

Muchas gracias.

