

**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 07 /2023**

**“QUE IMPLEMENTA EL PROCESO DE ANOTACION DE LOS BOLETOS DE COMPRA VENTA, CESION Y CANCELACION PROVENIENTES DE LOTEAMIENTOS”**

Asunción, 16 de octubre del 2023

**VISTOS:**

Las disposiciones establecidas en el artículo 250° de la Ley N° 3.966/2010 “Orgánica Municipal”, modificada por Ley N° 5.346/14, que establece la venta de lotes a plazo; la obligatoriedad de anotación del boleto de compraventa y sus antecedentes normativos previstos en las leyes N° 1.257/1932, 214/1970, 1.294/1987 y 1.909/2000.-----

El artículo 252° del Reglamento General Técnico Registral, aprobado por Acordada N° 1.033/2015 de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.-----

**CONSIDERANDO:**

Que, en el marco del Convenio suscrito entre la Corte Suprema de Justicia- Dirección General de los Registros Públicos y la Cámara Paraguaya de Empresas Loteadoras e Inmobiliarias CAPELI, estas últimas, han peticionado, en fecha 29 de mayo del año en curso, se establezca un procedimiento tendiente a **“inscribir la mayor cantidad de Boletos de Compra Venta...por medio de un procedimiento simplificado y que busca agilizar el proceso actual” (sic)**.-----

Que, en relación a la petición formulada de la que se corrió traslado a la Dirección del Registro Inmobiliario por ser el ámbito de su competencia, esta dependencia ha emitido la nota **DRI N° 206/2023** que contiene el dictamen favorable a lo peticionado con los comentarios y observaciones basados en las normas aplicables a la anotación, cesión y levantamiento de tales boletos de compraventa. Dicha documentación se sustenta, por un lado, en la debida tutela jurídica que debe amparar los derechos legítimos de los compradores; y, por el otro, en las obligaciones legales impuestas al propietario/loteador en las normativas precedentes a la Ley N° 3.966/2010 consistente en la anotación de aquellos boletos, efectuado ante el Registro Inmobiliario.-----

Que, por **Nota DGRP N° 1.341/2023**, la Dirección General de los Registros Públicos otorgó la correspondiente ratificación a las observaciones y procedimientos propuestos por la Dirección del Registro Inmobiliario en la nota precedentemente indicada. -----

Que, debe señalarse a este respecto que, la instrumentación y registración de los boletos de compraventa adquieren una trascendencia de gran envergadura en el tráfico jurídico, permitiendo, mediante su publicitación, acreditar *prima facie*, la buena fe de los contratantes y sus efectos *erga omnes*, razones suficientes para la admisibilidad de contratos que datan de varios años atrás y que podrán verse beneficiados con la anotación tanto de la compra, las cesiones como así también, el levantamiento de aquellos.-----

Por tanto, en mérito a lo precedentemente expuesto, en uso de las atribuciones establecidas por la Acordada 92/98 y sus modificatorias y *ad referendum* de lo que disponga a este respecto la Excma. Corte Suprema de Justicia, la,-----

*Dr. Carlos F. González*  
Abogado  
Dirección General de Registros Públicos

## DIRECTORA GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

### DISPONE:

**ARTÍCULO 1º. ESTABLECER** que, para la anotación de los boletos de compraventa, deberán, las oficinas registrales inmobiliarias, observar los siguientes aspectos calificables de la solicitud:

- a. Presentación de 2 (dos) ejemplares del boleto de compraventa, quedando uno de ellos en el Registro respectivo y, el otro, devuelto al rogante con la debida toma de razón;
- b. Copia simple de la cédula de identidad del comprador, quedando a cargo del rogante, el cotejo y verificación de la autenticidad de la misma;
- c. Declaración jurada en la que conste una planilla con el listado de los contratos a ser anotados, agrupados conforme a la vinculación directa con cada finca de la que proviene y su distrito correspondiente, firmada por el representante legal de la inmobiliaria o propietario del inmueble;
- d. Para el caso de loteamientos pertenecientes a terceros y administrados por la inmobiliaria, se presentará copia autenticada del mandato habilitante o contrato de administración;

A tales documentaciones, a ser presentadas por Mesa de Entradas y Salidas, se adjuntarán igualmente:

- 1) Carátula rogatoria;
- 2) Formulario de publicidad y anotaciones.
- 3) Comprobante de pago de tasas judiciales (en concepto de pago por boleto de compraventa más una inscripción);

**ARTÍCULO 2º. DETERMINAR** que, al efecto de la anotación de boletos de compraventa "en cantidad", el rogante los aglutinará en grupos de hasta 100 (cien) unidades, determinados por finca y distrito, a los que se acompañará 2 (dos) copias de la correspondiente planilla descriptiva. Para la procedencia de este tipo de solicitud, deberá abonarse por servicio registral correspondiente a cada boleto de compraventa anotado. ---

**ARTÍCULO 3º. SEÑALAR** que, para la procedencia de los levantamientos o cancelaciones de anotaciones de boletos de compraventa, derivados del incumplimiento de pago por parte del comprador, el rogante deberá presentar una declaración jurada en formato impreso, identificando la finca y distrito del que deriva el lote objeto de aquella cancelación. -----

**ARTÍCULO 4º. ESTIPULAR** los requisitos que deben cumplirse para la efectiva formalización de la cancelación de los contratos, presentando por Mesa de entradas y salidas las siguientes documentaciones:

1. Formulario Registral F06: en dicho formulario se dejará constancia de los datos registrales por cada lote, con indicación de la finca y distrito, y la mención de la leyenda "cancelación de boleto de compraventa";
2. Copia del boleto de compraventa, con el propósito de acreditar los datos del lote y su titularidad;
3. Copia simple del extracto de la cuenta relacionada al contrato respectivo, a fin de acreditar la falta de pago y el atraso de 6 o más cuotas al igual que la circunstancia de no haber el comprador abonado el 25 % de la totalidad del valor del inmueble,



4. debiendo ser suscrito el documento por el propietario o administrador del loteamiento; y,
5. Liquidación de tasas por cada contrato o lote a ser cancelado.

**ARTÍCULO 5°. ESTABLECER** que, para la formalización de cesiones de boletos de compraventa, el cesionario deberá agregar un ejemplar original y una copia, además de la constancia de la referida cesión, en la que se acredite de manera indubitable la manifestación de voluntad del cedente, impresa al dorso del contrato o en hoja anexa, suscrita por los contratantes y el propietario o representante legal de la inmobiliaria, este último, certificando la validez del acto; adjuntándose igualmente:

1. Copia de cédula de identidad del cedente y cesionario;
2. Declaración jurada en el que conste el listado expedido por la inmobiliaria, correspondiente a los contratos cuyos titulares deben ser modificados o actualizados, firmada por el representante legal de la inmobiliaria o propietario del inmueble; y,
3. Liquidación de tasas por cada contrato o lote cedido.

**ARTÍCULO 6°. AUTORIZAR** a las secciones inmobiliarias a implementar una planilla de toma de razón en la que deberá constar: Nombre del comprador, lote, manzana, cuenta corriente, finca, distrito y datos de registración, simplificando la anotación de los boletos de compra venta, debiendo dicha planilla ser firmada tanto por el registrador interviniente como por el jefe de sección. -----

**ARTÍCULO 7°. VIGENCIA:** la presente disposición será aplicada respecto de los documentos ingresados a **partir del 01 de noviembre del corriente año**, salvo mejor parecer de la Excm. Corte Suprema de Justicia. -----

**ARTÍCULO 8°. ANÓTESE** como Disposición Técnico Registral N° 07/2023 y elévese a conocimiento del Excmo. Consejo de Superintendencia de la C.S.J., y, en carácter de notificación, a la Vice Dirección, a la Dirección del Registro Inmobiliario, al Departamento de Asesoría Jurídica, a todas las oficinas registrales inmobiliarias de la DGRP, a las oficinas Departamentales, al Departamento de Informática, al Departamento Administrativo, a la Oficina de Fiscalización, a la Oficina de Carga de Asientos Registrales y Control de Calidad del S.I.R., a la Oficina de Escaneo y, al Colegio de Escribanos y de Abogados del Paraguay.-----

**ARTÍCULO 9°. PUBLÍQUESE** en la Intranet DGRP y redes sociales de la institución, y, cumplido que fuere, archívese. -----

*Mgtr. Lourdes E. González*  
Abogada y Notaria  
Directora General  
Registros Públicos