

“QUE IMPLEMENTA LA SIMPLIFICACIÓN DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN DE LOS LOTEAMIENTOS Y FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES”.

Asunción, 04 de diciembre del 2023

VISTOS:

La Acordada N° 1.721 de fecha 22 de noviembre de 2023, dictada por la Excm. Corte Suprema de Justicia, por la que se autoriza la puesta en vigencia de la presente disposición.-----

Los artículos 24°, 153°, 261° al 275°, correspondientes al Reglamento General Técnico Registral, aprobado por Acordada N° 1.033/2015.-----

La Acordada N° 1.464/2020, dictada por la Corte Suprema de Justicia, por la cual se aprobó la Disposición Técnico Registral N° 08/2020 “*Que implementa la matrícula digital para la inscripción de loteamientos y fraccionamientos de inmuebles y que modifica los Artículos 262, 264, 271 y 274 del Título II, Capítulo I, Sección I del Reglamento General Técnico Registral de la DGRP, aprobado por Acordada N°1.033/2015*”.-----

La Nota D.R.I. N° 217/2023 por la que la Dirección del Registro Inmobiliario eleva a la Dirección General de los Registros Públicos la propuesta de modificación de ciertos artículos del Reglamento General Técnico Registral de la D.G.R.P., que refiere a la simplificación del procedimiento para la anotación de loteamientos, transferencias de áreas públicas y resto de inmuebles fraccionados, y,-----

CONSIDERANDO:

Que, ante el notable desarrollo urbanístico de algunas ciudades de la República, cuyos efectos se han replicado en el aumento progresivo de documentaciones relacionadas a la registración de loteamientos y fraccionamientos de inmuebles, produciendo no solo el aumento excesivo en el acervo documental institucional, sino también el recargo en las tareas registrales, la Dirección del Registro Inmobiliario, luego de conformar un equipo técnico institucional que analizó tales problemas mencionados, así como sus posibles soluciones, ha elevado a la Dirección General una propuesta de simplificación de los trámites de registración de los loteamientos y fraccionamientos sobre inmuebles.-----

Que, efectivamente, conforme a la nota elevada, la Dirección del Registro Inmobiliario conformó un equipo técnico - jurídico integrado por Jefes, Registradores y Asesores, a fin de delinear un nuevo procedimiento que facilite una rápida respuesta al loteador, por un lado, y, la reducción del tiempo en el proceso registral propiamente dicho, por el otro. -----

Que, conforme a la Política de Despapelización propugnada desde la misma Corte Suprema de Justicia, resulta de suyo revisar e incorporar las modificaciones al actual procedimiento establecido en la Disposición Técnico Registral N° 08/2020, y los artículos 261 al 275 del Reglamento General Técnico Registral sobre anotación de Loteamientos. ----

Que, como parte de las estrategias implementadas por la Dirección General para atender la elevación de las demandas de inscripción correspondientes a los loteamientos y fraccionamientos, fue dictada, en el año 2020 la Disposición Técnico Registral N° 08/2020 “*Que implementa la matrícula digital para la inscripción de loteamientos y fraccionamientos de inmuebles y que modifica los Artículos 262, 264, 271 y 274 del Título II, Capítulo I, Sección I del Reglamento General Técnico Registral de la DGRP, aprobado por Acordada N° 1.033/2015*”.-----

Por tanto, analizada la presente propuesta y su viabilidad técnica y jurídica en aras al cumplimiento de las políticas institucionales de despapelización y mejor eficiencia de las tareas registrales, la,-----

...//

Mjtr. Lourdes T. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

D I S P O N E:

ARTÍCULO 1º IMPLEMENTAR, a partir del 04 de diciembre del año en curso, un nuevo procedimiento registral para la anotación de las solicitudes de loteamientos y la matriculación resultante del mismo, a ser observado por las secciones/divisiones dependientes de la Dirección del Registro Inmobiliario, conforme se detalla a continuación:

- a) **Anotación del loteamiento** sobre la finca o matrícula matriz, la que será inactivada en el Sistema Informático Registral (SIR) recién operada la transferencia de todos los lotes que integran el loteamiento.
- b) **Asignación de matrículas** al conjunto de calles, plazas y edificios públicos, conforme al procedimiento indicado en el art. 2º de la DTR No.3/2019 que incorpora la modificación al artículo 261 del RGTR (último párrafo), debiendo ser **digitadas y digitalizadas**.
- c) **Asignación de las matrículas** correspondientes a cada parcela o lote a ser extraídas del libro matriculero, a cuyo efecto deberán observarse los artículos 261, 262 al 271 del RGTR, nuevamente modificados por la presente disposición.
- d) **Digitación a rogatoria** de las matrículas asignadas cronológicamente, las que deberán ser incorporadas en el Sistema Informático Registral (SIR) por el funcionario registrador una vez que opere la primera transferencia de dominio, la que deberá ser firmada por el mismo y el jefe interviniente.
- e) **Remisión de la matrícula impresa a la oficina de escaneo** para la vinculación de los datos alfanuméricos con las imágenes digitalizadas contenidas en la carpeta electrónica.

El procedimiento descrito **modifica** los **artículos 262º, 264º, 271º, 274º y 275º del Reglamento General Técnico Registral** y las disposiciones contenidas en la Disposición Técnico Registral N° 8/2020, que quedan redactados de la siguiente forma:

Art. 262º. Requisitos de entrada para la anotación de Loteamientos y fraccionamientos con áreas públicas: Se presentará por Mesa de Entradas:

Al efecto de la anotación del loteamiento y la transferencia de las calles, plazas edificios públicos, espacios verdes, deberá presentarse:

a) **Carátula rogatoria**, en la que se adosará el Formulario Registral N° 06, Minutas de inscripción y los documentos que se describen más abajo:

a.1. El Formulario Registral N° 06 en 2 (dos) copias en el que se marcará el campo de "Loteamiento": Resolución Definitiva, y demás datos necesarios para la anotación del acto jurídico, bajo firma y sello del profesional autorizado.

a.2. Un original más una fotocopia autenticada y otra en formato PDF de la Resolución Municipal definitiva o constancia de la Intendencia Municipal que certifique la aprobación definitiva ante el silencio de la Junta municipal. El original de la Resolución Municipal se expedirá a favor del loteador con la toma de razón del loteamiento y la fotocopia autenticada se expedirá a la Municipalidad con la toma de razón de las matrículas asignadas a las calles, plazas y edificios públicos. En cuanto a la copia en PDF, la misma se incorporará al Sistema Informático Registral (SIR).

a.3. Minuta de inscripción F02 y F04, en 2 o 3 (dos o tres) copias, según corresponda, para el conjunto de calles, plazas y edificios públicos.

a.4. Plano de loteamiento o fraccionamiento con vías de circulación (calles). En todos los casos, el plano debe llevar inserto los siguientes sellos:

1) Sello de aprobación por la Municipalidad autorizante en el que conste el número de resolución que lo aprueba.

2) Sello del Servicio Nacional de Catastro en el que conste el número de expediente vinculado a la aprobación.

a.5. Planilla de asignación de las nomenclaturas catastrales a las calles, plazas y/o edificios públicos, lotes, expedida por el Servicio Nacional de Catastro, en formato PDF.

...//

- a.6. Informe pericial con 1(un) original en PDF y 1 (una) copia, en formato WORD.
- a.7. Modelo de contrato de compra venta tipo a ser utilizado en la operación (solo la primera vez en formato PDF).
- a.8. Liquidación de tasas y recibo de pago-Ticket.
- a.9. Para todos los casos de Loteamientos o fraccionamientos se requerirá la presentación del CD o pendrive que contenga los documentos precedentemente señalados, además de la planilla "Electrónica" con el formato aprobado en Excel disponible en la página web.
- a.10. El pago de impuesto al fraccionamiento del inmueble.

Art. 264°. Del procedimiento de anotación. El Registrador observará el siguiente procedimiento:

a) **Formato de la toma de razón para los lotes:** Al efecto de la anotación del loteamiento, la toma de razón se simplificará, sustituyendo los sellos de inscripción por la confección de una planilla "electrónica", la que deberá contener en la parte inicial los siguientes datos: Resolución Nro. .../año, el Nro. de Finca o matrícula matriz, número de entrada-fecha de entrada en la D.G.R.P. y nombre del propietario. Seguido a estos datos se detallarán en columnas: N° de Manzana, N° de lote, superficie, Padrón o Cuenta Corriente Catastral, Distrito y Matrícula.

b) **Confección de una planilla electrónica**, en 3 (tres) ejemplares que servirá de toma de razón a cada matrícula individualizando por finca/matricula antecedente, titular, el lote, manzana, padrón o cuenta corriente catastral, y **una columna en blanco para la asignación de la matrícula correspondiente y otra para consignar la venta posterior y la impresión del folio electrónico.**

La planilla ingresada en 3 (tres) ejemplares será glosada al asiento registral matriz como resultado del proceso de matriculación y cumplirá la función de nota marginal, la otra planilla se adjuntará a la documentación original que se expedirá al interesado. La tercera planilla se incorporará al legajo de matrículas electrónicas nominalmente asignadas. El único legajo a ser formado, estará integrado por la planilla electrónica, resolución municipal, planos, informe pericial, planilla catastral y otros documentos anexos. Cada una de las hojas de la planilla deberá estar firmada por el registrador y por la jefatura de inscripción en cumplimiento del art. 320 del C.O.J (primer párrafo). Este legajo será agregado a la finca matriz, a fin de evitar que el mismo permanezca en forma aislado, debiendo ser comunicado al Archivo Inmobiliario correspondiente.

c) **Anotación Marginal:** En la matriz deberá dejarse la siguiente atestación: **"El presente inmueble ha sido objeto de loteamiento, según Resolución Municipal N° ... de fecha por la cual ha sido aprobado el loteamiento definitivo, siendo asignado el rango de matrículasal Distrito..... Ver Resolución y planilla anexa en el folio.... y sgte del año....., cuyo legajo queda incorporado al folio..... y sgtes. de la presente finca."**

d) La matrícula correspondiente a cada lote o parcela será habilitada en el Sistema Informático Registral denominado en adelante -FOLIO REAL ELECTRONICO-, con el formato pre-establecido por el Departamento de Informática de la DGRP, una vez operada la primera transferencia de dominio.

Art. 271°. Calificación del documento. El registrador calificará en general lo dispuesto en el Art. 33° de este reglamento y en particular:

- a) El cumplimiento de todos los requisitos de presentación/entrada del documento,
- b) Adecuación del documento al asiento registral: titular, derecho y objeto,
- c) Verificar que se haya anotado el loteamiento,
- d) Advertir la existencia de obstáculos que emanen de la partida como ser; la falta de transferencia gratuita de las calles y edificios públicos a favor de la Municipalidad correspondiente. Además de verificar si la partida se encuentra deteriorada, inexistente, sin firma del jefe de sección, denunciada, u otras irregularidades, ...//

e) Las fracciones vendidas con boleto de compra venta no pueden garantizar obligaciones hipotecarias del propietario. Asimismo, no podrá constituir arrendamientos u otros derechos reales sobre los mismos,

f) Las matrículas correspondientes a cada lote o parcela serán habilitadas en el Sistema de Informático Registral (SIR) denominado en adelante **-FOLIO REAL ELECTRÓNICO-** con el formato pre- establecido por el Departamento de Informática de la DGRP, **una vez operada la primera transferencia de dominio**. Culminada la etapa de calificación y registración del loteamiento, se procederá a la carga en el SIR por parte del registrador, con la impresión del Folio Real Electrónico, procediendo a la firma correspondiente por el registrador y Jefe de registro. Igualmente se procederá a glosar al grupo de matrículas correspondiente al rango habilitado, y posteriormente se remitirá a la oficina de escaneo para su integración al Sistema Informático Registral (SIR). Una vez concluido dicho proceso será devuelto a la Sección correspondiente para su conservación hasta tanto se complete el grupo de matrículas que compone dicho Loteamiento y comprobada la digitalización total se remitirá al Archivo Inmobiliario del Distrito que corresponda. Los datos digitados que fueran cargados con errores o incompletos por causa imputable al registrador se derivarán a la Jefatura que realizó dicha digitación, la que subsanará de oficio en un plazo no mayor a las 24 horas.

g) El registrador dejará constancia de la transferencia realizada, así como cualquier movimiento operado con posterioridad sobre la matrícula independizada N° 1 al folio 1 y sgtes, con lo cual se formará la partida registral, y el acto que materialice la inscripción de la transferencia será considerada como segunda inscripción (N° 2 folio No 2 y sgte).

h) Las medidas cautelares ingresadas sobre la finca matriz se anotarán mediante sello o clise sobre la matriz aclarando que afecta todas las matrículas generadas en la planilla, y/ o a las que aún permanece a nombre del titular registral propietario del loteamiento

Art. 274°. Certificación sobre inmuebles loteados resultantes de la primera matriculación: Cuando se solicite certificado de condiciones de dominio sobre las matrículas loteadas se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Ingresado por Mesa de Entradas conjuntamente con la rogatoria del loteamiento, deberá adjuntar el Formulario Registral F06 en 2 (dos) ejemplares, marcando el casillero de certificado de condiciones de dominio sobre la Finca o Matrícula matriz, y consignará en el campo de observaciones que se encuentra antes de la firma del profesional, que solicita la expedición de certificados de condiciones de dominio sobre todas las matrículas resultantes del loteamiento, para cuyo efecto, se abonará la tasa correspondiente a Certificados Registrales D.G.R.P., la que será válida, **"por única vez"**, para la certificación de todas las matrículas resultantes del loteamiento. El funcionario registrador consignará al dorso del formulario la expedición del certificado sobre las matrículas asignadas cronológicamente, conforme al plazo de ley.

La certificación será asentada en la planilla de la toma de razón que quedó archivada al legajo creado, en virtud a la presente disposición.

Para el caso precedentemente descrito, el interesado o rogante dará ingreso a la inscripción del loteamiento, bajo su respectivo número de entrada, y, en forma inmediatamente subsiguiente al certificado de condiciones de dominio, con su correspondiente número de entrada.

b) Para los casos de certificaciones de dominio solicitados con posterioridad a la anotación de un Loteamiento, éstos deberán solicitarse sobre la matrícula o matrículas resultantes.

Recibida en sección, la rogatoria de un certificado de condiciones de dominio para disponer sobre determinado lote de terreno, se procederá a marcar en la planilla de lotes preparado para el efecto y de uso exclusivo de la DGRP, a fin de identificar el inmueble certificado.

La certificación ingresará sobre la MATRICULA asignada al lote respectivo y en la planilla se marcará el certificado en una tabla de información y en la siguiente tabla la impresión para venta

...//

Posteriormente, al ingresar la primera transferencia del lote se procederá a la impresión de la matrícula Folio Real Electrónico y a la formación del legajo del inmueble independizado, de conformidad a lo dispuesto en el art. 271 inc g) del RGTR, precedentemente modificado.

Art. 275°. Certificación sobre inmuebles fraccionados (sin fines de urbanización).
Se observará el siguiente procedimiento:

- c) Ingresará por Mesa de Entradas sobre la finca/matricula matriz,
- d) Acompañará el plano e informe pericial del inmueble en cuestión, aprobado por la autoridad correspondiente, de la cual se tomará nota del glose en el asiento registral matriz, con la descripción de las fracciones a ser transferidas y las que resta, para su posterior disposición por el propietario y matriculación oportuna.

La certificación requerida sobre la totalidad del inmueble fraccionado y la descripción de la fracción a ser transferida, será calificada positivamente, siempre y cuando no existan otros obstáculos que imposibiliten su expedición favorable.

El artículo de referencia se halla en concordancia con el **artículo 153° del RGTR**, cuyo **cuarto párrafo queda suprimido en cuanto al proceso de matriculación del resto**.

ARTICULO 2° SEÑALAR que la presente disposición estará vigente hasta tanto se implemente la digitalización de los procesos de registración de loteamientos y fraccionamientos en el marco de la **Ley N° 6.822/2021** "DE LOS SERVICIOS DE CONFIANZA PARA LAS TRANSACCIONES ELECTRÓNICAS, DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO Y LOS DOCUMENTOS TRANSMISIBLES ELECTRÓNICOS" y lo dispuesto en el **artículo 24 del Reglamento General Técnico Registral**.

ARTÍCULO 3° ANOTESE como **Disposición Técnico Registral N°08/2023** y notifíquese al Excmo. Consejo de Superintendencia de la C.S.J., a la Dirección General de Auditoría Interna del Poder Judicial, a la Dirección del Registro Inmobiliario, al Departamento de Asesoría Jurídica, al Departamento de Mesa de Entradas y Salidas, a todas las Oficinas Registrales de la DGRP, a las Jefaturas de las Oficinas Departamentales, al Dpto. de Informática, al Dpto. Administrativo, a la Oficina de Fiscalización, a la Oficina de Comunicación y a los Colegios de Escribanos y de Abogados del Paraguay y a las Asociaciones de Empresas Loteadoras.

ARTÍCULO 4° PUBLIQUESE en la Intranet y redes sociales habilitadas a nombre de la DGRP y, cumplido que fuere, archívese.

Mgta. Lourdes E. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos

