

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 06/2024

“POR EL CUAL SE HABILITA EL REGISTRO ESPECIAL DE ANOTACIÓN DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.

Asunción, 30 de agosto de 2024.-

VISTAS:

La ley N° 677/60 “Sobre propiedad por pisos y departamentos”, su Decreto reglamentario N° 2216/68, así como la Acordada N° 1033, del 28 de diciembre de 2015, “Que aprueba el Reglamento General Técnico Registral de la Dirección General de los Registros Públicos”, dictada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia; y,-----

CONSIDERANDO:

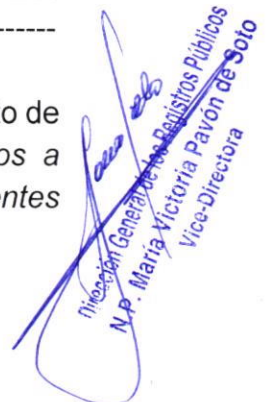
Que, por la DTR N° 7/2023, se estableció una nueva reglamentación para la anotación aplicada a los boletos de compra venta provenientes de loteamientos, que encuentra su base normativa en las disposiciones de la ley N° 3966/2010 y sus modificatorias; en ese orden, resulta necesaria la ampliación de dicha reglamentación a los boletos de compraventa relativos al régimen de propiedad por pisos y departamentos, regulada por ley N° 677/60 y por el Decreto reglamentario N° 2216/68.-----

Que, con la implementación del presente procedimiento, se beneficiará especialmente a los compradores suscribientes de los contratos de compraventa afectados a esta modalidad y de igual manera a los propietarios y desarrolladores inmobiliarios, garantizando el efectivo cumplimiento de las prerrogativas contractuales, fomentando la inversión continua y el auge inmobiliario, redundando directa e indirectamente en el crecimiento económico nacional. -----

Que, de conformidad a la normativa regulatoria citada precedentemente es necesario habilitar un registro especial destinado a la anotación de los boletos de compraventa sometidos al régimen de propiedad por pisos y departamentos, según el artículo 19 de la ley N° 677/60 reza: “El Registro General de la Propiedad abrirá una sección especial que se denominará “Registro de la Propiedad por pisos y por departamentos”.-----

Que, en equivalente sentido, el literal 3, artículo 12 del decreto reglamentario estatuye: “Deberán inscribirse en el Registro General de la Propiedad: 3) Los boletos o contrato de compraventa sobre pisos o departamentos”.-----

Que, en lo concerniente a los requerimientos que debe contener el boleto de compraventa, el artículo 18 estipula: “Los boletos de compraventa relativos a unidades de un edificio por pisos y departamentos deben contener las siguientes


Dirección General de los Registros Públicos
N.P. María Victoria Pavón de Soto
Vice-Directora

enunciaciones. a) Nombre y apellido de los contratantes, su nacionalidad, número de documento de identidad, estado civil, domicilio, fecha y lugar en que se otorga; b) individualización del inmueble general y descripción de unidad en particular, superficie, y número atribuido a la unidad y planta de ubicación dentro del edificio; c) Precio de venta o adjudicación, forma de pago o intereses convenidos; d) Especificación de los gravámenes que afectan al inmueble, con mención de los informes oficiales que los certifiquen; e) Condiciones en que se dará la posesión; y, f) condiciones para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.-----

Que, igualmente, en el apartado segundo del artículo 19 se establece: "Los requisitos para el otorgamiento de la escritura en estos casos y su inscripción en el Registro General de la Propiedad se establecerán por medio de las reglamentaciones del mismo".-----

Que, el artículo 20 del decreto estatuye: "Una vez inscripto el boleto o contrato de compraventa de pisos o departamentos unitarios se producirán los efectos siguientes: a) el propietario no podrá en lo sucesivo, enajenar ni afectar el inmueble ningún derecho real. Sin embargo, podrá gravar en hipoteca la parte del inmueble sometida a venta a plazos y no transferida, con la conformidad expresa, otorgado por escrito, de por lo menos el 75 % de los adquirentes de dicha parte y siempre que el valor de la referida hipoteca tenga por objeto garantizar inversiones en la construcción del edificio; b) el comprador o adjudicatario de una unidad tendrá derecho a obtener que se otorgue a su favor la escritura de dominio de la misma, en la oportunidad que corresponda, aunque el vendedor haya sido declarado en quiebra o concursado civilmente, salvo en los casos siguientes: 1) Existencia de embargo o inhibición anotada en el Registro General de la propiedad con anterioridad a la inscripción a que se refiere el art. 12 del presente decreto; 2) los embargos que resultan de juicios entablados por el fisco, municipalidad, tasas y/o entes autárquicos por cobro de impuestos, tasas, prestaciones de servicios o contribuciones relativas al inmueble de que trata; 3) Los embargos que deriven de créditos del constructor de la obra, en tanto esta conserva el derecho de retención. c) Los embargos o inhibiciones contra el propietario vendedor posteriores a la fecha de inscripción, salvo los previstos en el apartado 2 y 3 del inc. b) precedente, solo podrán hacerse efectivos sobre las cuotas adeudadas por el comprador o adjudicatario. d) La obligación del propietario- vendedor de mantener al día, los servicios hipotecarios e impuestos y tasas que afectan al inmueble. El comprador tiene derecho a exigir la exhibición de los comprobantes respectivos".-----

Que, en concordancia con los citados artículos precedentemente expuestos, el art. 2159 del C.C estatuye: "El Registro de Inmuebles habilitará libros especiales para la Sección que denominará "Registro por piso o departamento" y en los que se tomará razón de los títulos de dominio de las fracciones de tierras destinadas al asiento de edificios divididos en pisos o departamentos, y que se conocerán con el nombre de finca matriz. En libros filiales, correlacionados con el del registro de las fincas matrices, se tomarán razón de las escrituras de dominio de los diversos pisos o departamentos de cada edificio."-----

Que, con el propósito de dar cumplimiento efectivo a esta normativa, las anotaciones de los boletos de compraventa deberán efectuarse en un registro

Dirección General de los Registros Públicos
N.P. María Victoria Pavón de Soto
Vice-Directora

...//especial habilitado para el efecto, vinculado con la inscripción de dominio, conforme a la regulación estatuida en el Reglamento General Técnico Registral, en lo referente a los boletos de compraventa y a la presente disposición.

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

**DIRECTORA GENERAL INTERINA DE LOS REGISTROS PUBLICOS
DISPONE:**

Artículo 1°. HABILITAR el "*Registro Especial de Anotación de Boletos de Compraventa de Unidades construidas, a construir o en construcción*", dependiente de la Sección de Propiedad Horizontal, en el que se anotarán los boletos de compraventa que tengan como objeto unidades construidas o futuras unidades funcionales o complementarias sometidas al régimen de propiedad por pisos y departamentos. -----

Artículo 2°. ANOTAR como **Disposición Técnico Registral N° 06 /2024** y elevar ad referendum del Excelentísimo Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, 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 SIR, a la Oficina de Escaneo y al Colegio de Escribanos y de Abogados del Paraguay.-----

Artículo 3°. PUBLICAR en la Intranet institucional, redes sociales habilitadas a nombre de la DGRP y, cumplido que fuere, archivar.-----

Dirección General de los Registros Públicos
N.P. María Victoria Pavón de Soto
Vice Directora



