

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 01 .

“QUE IMPLEMENTA LA CERTIFICACION INMEDIATA A LA INSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS”

Asunción, 10 de abril del 2024

VISTAS:

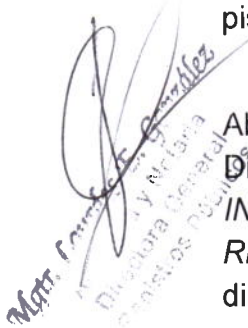
Las Acordadas N° 1.033/2015 “Que aprueba el Reglamento General Técnico Registral de la Dirección General de los Registros Públicos” y, la N° 1.721/2023, emitidas por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia; y, -----

CONSIDERANDO:

Que, en atención al impacto significativo que ha tenido la implementación del artículo 274° del Reglamento General Técnico Registral, modificado por la Disposición Técnico Registral N° 8/2023 bajo el título de: **“Certificación sobre inmuebles loteados resultantes de la primera matriculación”**, la Dirección del Registro Inmobiliario, dependiente de esta Dirección General, ha analizado la oportunidad de extender la misma práctica a la certificación sobre inmuebles matriculados como consecuencia del sometimiento al régimen de propiedad por pisos y departamentos.-----

Que, por nota D.R.I. N° 37 de fecha 18 de marzo del corriente año, la Mgtr. Abg. Mercedes Vera Ibarra, remitió a esta Dirección General el proyecto de Disposición Técnico Registral **“QUE IMPLEMENTA LA CERTIFICACION INMEDIATA A LA INSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS”**. En dicha nota la directora mencionada manifiesta que *“...en la elaboración del mismo, han sido considerados diversos aspectos, tales como las propuestas formuladas en las reuniones de trabajo celebradas con las jefaturas de secciones de Propiedad Horizontal, los Asesores de la Dirección a mi cargo, así como algunas de las recomendaciones elevadas por la Dirección General, mediante el Memorandum DAJ N°27, de fecha 11 de marzo del año en curso...”*.-----

Necesario resulta señalar que, con el avance del desarrollo inmobiliario en nuestro país, se ha vuelto necesario adoptar medidas reglamentarias más efectivas en materia de abreviación de trámites registrales asociados a la certificación de inmuebles sujetos o, a loteamientos, o, como en el presente caso, al régimen de propiedad por pisos y departamentos. Los mecanismos de abreviación de trámites registrales tienen por objeto evitar las demoras en tiempo y dificultades de la gestión interna usual de este tipo de documentaciones, propendiendo al logro de una mejora en la eficiencia, transparencia y optimización de aquellos. -----


Mgtr. Mercedes Vera Ibarra
Directora General del Registro Inmobiliario

Con la implementación del presente procedimiento, se espera beneficiar no solo a los propietarios y desarrolladores inmobiliarios, sino también a los suscribientes de los contratos de compraventa afectados a esta modalidad, fomentando la inversión continua y el auge inmobiliario, redundando directa e indirectamente en el crecimiento económico y bienestar general de toda la sociedad.-----

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 Excm. Corte Suprema de Justicia, la, -----

DIRECTORA GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

DISPONE:

Artículo 1°: APROBAR la puesta en vigencia, **a partir del 22 de abril del corriente año**, de la presente Disposición Técnico Registral que *"Implementa la simplificación del proceso de certificación inmediata al sometimiento de los bienes inmuebles al régimen de propiedad por pisos y departamentos/barrios cerrados/country club/dúplex"*.-----

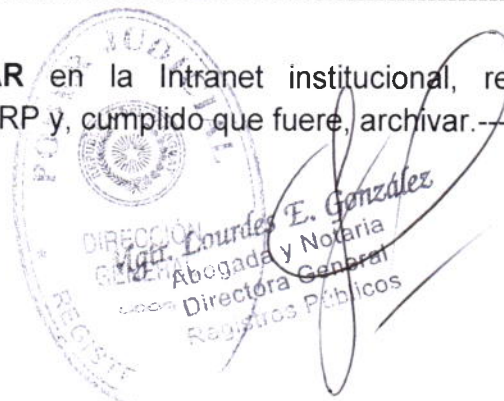
Artículo 2°: IMPLEMENTAR, en la certificación sobre inmuebles matriculados resultantes de la constitución del régimen de propiedad por pisos y departamentos, el siguiente procedimiento: -----

- a. Al momento de la rogatoria de la inscripción de la escritura pública de sometimiento al régimen, el rogante dará ingreso en forma inmediatamente subsiguiente, al certificado de condiciones de dominio, con su correspondiente número de entrada independiente a aquella inscripción de sometimiento.
- b. Ingresada la solicitud de certificación por Mesa de Entradas, conjuntamente con la rogatoria de la escritura que contiene el reglamento de copropiedad y administración, el rogante 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**, consignando en el campo de observaciones, previamente a la firma y sello del profesional interviniente, la aclaración de solicitar la **expedición de "certificados de condiciones de dominio y vigencia del reglamento de copropiedad"** sobre todas las matrículas resultantes o sobre determinadas unidades funcionales o complementarias identificadas por su nomenclatura catastral (sub cuenta catastral). Para ello, el rogante deberá ingresar primero la inscripción del sometimiento al régimen de propiedad horizontal, y, en segundo lugar, las certificaciones dominiales de las sub cuentas.
- c. En el campo destinado a la individualización del número de finca o matrícula matriz, deberá consignarse la abreviatura **"PH"**, con el propósito de evitar confusiones entre el inmueble con la finca/matricula aún en estado de propiedad normal, considerando que en el mismo acto será convertido al régimen de propiedad por pisos y departamentos.

- d. Se abonará la tasa correspondiente a Certificados Registrales D.G.R.P., la que será válida, **“por única vez”**, para la certificación sobre todas las unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, o en su defecto, las que individualizare el notario recurrente. El funcionario registrador interviniente consignará, al dorso del formulario, la expedición del certificado sobre las matrículas asignadas cronológicamente, o sobre las expresamente solicitadas, todo ello conforme al plazo de ley y la presente disposición.
- e. La certificación será asentada en la planilla de toma de razón, bajo la denominación *“PH-Planilla de Unidades”*, impresa y archivada en la partida registral, con posterioridad a su generación por el Sistema Informático Registral, vinculando cada sub-cuenta corriente catastral con la matrícula correspondiente.
- f. Una vez registrada la escritura pública de sometimiento al régimen de propiedad por pisos y departamentos, así como el reglamento de copropiedad y administración, la certificación de dominio pretendida con posterioridad, deberá ser solicitada sobre la matrícula resultante, abonando para el efecto la tasa individual correspondiente.
- g. En el supuesto de que la escritura pública de sometimiento al régimen de propiedad por pisos y departamentos fuere calificada con observaciones, las certificaciones dominiales requeridas conjuntamente con aquella, serán expedidas con nota negativa; sin perjuicio de solicitarlas nuevamente con el reingreso del documento principal que fuera subsanado por el rogante, previo pago de la tasa especial correspondiente.

Artículo 3°: ANOTAR como Disposición Técnico Registral N° 01 /2024, comunicar al Consejo de Superintendencia de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, a la Dirección General de Auditoría Interna del Poder Judicial, a la Dirección del Registro Inmobiliario, a los Departamentos de: Asesoría Jurídica, Mesa de Entradas y Salidas, Informática, Administrativo, a las Oficinas Registrales de la DGRP, Jefaturas de las Oficinas Departamentales, a las Oficinas de Fiscalización, Comunicación y a los Colegios de Escribanos y de Abogados del Paraguay, a las Asociaciones de Empresas Loteadoras, a la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarias, la Cámara Paraguaya de la Industria y de la Construcción.-----

Artículo 4°: PUBLICAR en la Intranet institucional, redes sociales habilitadas a nombre de la DGRP y, cumplido que fuere, archivar.-----


DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
Mgtr. Lourdes E. González
Abogada y Notaria
Directora General
Registros Públicos