

Colegio de Escribanos del Paraguay

Fundado el 14 de agosto de 1892

Miembro Fundador de la Unión Internacional del Notariado (UINL)



I/CEP-248

Asunción, 12 de agosto de 2020

Excelentísimo Señor Presidente:

En representación del Colegio de Escribanos del Paraguay, tenemos el honor de dirigirnos a S.E. a los efectos de peticionar el rechazo del Proyecto de Ley "Que crea el Sistema Nacional Catastro Registral (SINACARE) y Dirección Nacional de Catastro y Registros Públicos (DINACARE)" presentado por los Senadores Fidel Zavala, Enrique Riera, Oscar Salomón, Arnaldo Franco, Abel González y Hermelinda Ortega (EXP. N° 20-9637). Este pedido se fundamenta en las argumentaciones expresadas en el dictamen adjunto elaborado por nuestros asesores como opinión y aporte de nuestra institución, al cual agregamos aquí algunas apreciaciones tales como:

1. Se habla de una ley que dará **solución al problema de la superficie de la tierra en Paraguay**. Revisado el proyecto no existe una sola mención a un procedimiento o mecanismo por el cual se haría el inventario real del territorio en nuestro país. Para resolver ésta problemática es necesario contar con una estructura y un presupuesto varias veces millonario.
2. La idea de una unidad centralizada, no va en línea con la eficiencia del gasto público, y más aún en una época de paralización económica por la crisis sanitaria. Se pretende argumentar que se apunta a un sistema como el Panameño / Colombiano / Español, sin embargo, **estos sistemas, se enfocaron a contar con la coordinación informática entre el Catastro y el Registro**. Ejemplo de ello, en Colombia el Catastro está regulado por el Instituto Geodésico Agustín Codazzi y el Registro en la esfera del Poder Judicial para dar publicidad a terceros no es ventajoso la fusión que se pretende, la cual se da en Costa Rica y es un verdadero fracaso, a pesar de la superficie territorial varias veces menor al nuestro.
3. En consonancia con los cambios tanto legales como políticos dentro del país, por Ley 125/1991 declara al instrumento expedido por el Servicio Nacional de Catastro "Certificado Catastral" como instrumento público preescriptorio, obligatorio, que conforme al Decreto 14956/92 deberá describir los datos obtenidos por medio de operaciones técnicas legales, que proporcionan la descripción física, económica y jurídica integral de los inmuebles comprendidos en el territorio nacional.
4. Posteriormente, dentro de la evolución con la administración descentralizada y la transformación del Servicio Nacional de Catastro, surgen la Ley 3966/10 y la Ley 5513/15, que claramente atribuyen funciones multifinalitarias al Servicio Nacional de Catastro, y se aparta completamente de la función meramente fiscalista. EL SNC HOY ES EL QUE BRINDA EFECTIVAMENTE CERTEZA Y EXISTENCIA FÍSICA AL INMUEBLE.

Juan E. O'Leary 1066. Telefax: (595 21) 491-273 (R.A.). CC 2228
www.cep.org.py. E-mail: cep@cep.org.py. Asunción, Paraguay

Colegio de Escribanos del Paraguay

Fundado el 14 de agosto de 1892

Miembro Fundador de la Unión Internacional del Notariado (UINL)

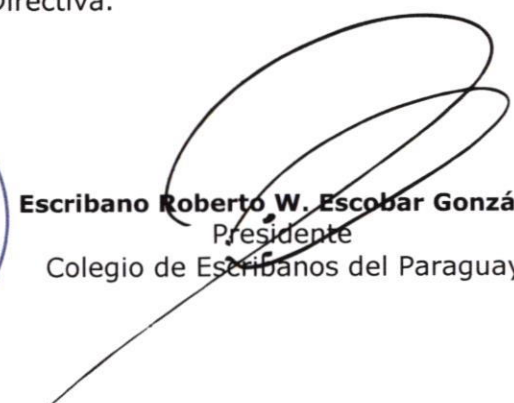


5. El Servicio Nacional de Catastro, registra problemas que nada tienen que ver con la Dirección General de los Registros Públicos, pues esta Institución fue evolucionando y aumentando sus competencias, sin que sea fortalecido el plan de Recursos Humanos, así como tampoco se ha dotado al mismo de los equipos tecnológicos para cumplir con su cometido. Los recursos humanos son insuficientes, el Servicio Nacional de Catastro no cuenta ni siquiera con un tercio de los funcionarios con que cuentan los Registros Públicos.
6. Así las cosas, es importante referir que la DINACARE no solo tiene numerosas incongruencias legislativas, pretenden modificar aspectos de la Ley 879, del Código Civil, del Código Procesal Civil, de la Ley de Sociedades por citar algunos ejemplos, que en nada ayudará a modificar la situación que actualmente se presenta. Establecer una mega estructura, triplicar el gasto público para obtener peores resultados no se condice con los principios de eficiencia del gasto público y eficacia administrativa, pues la DINACARE lejos de dar certeza jurídica, en razón de las ambigüedades e incoherencias, se trataría de un órgano con superpoderes, que se constituiría en Juez y Parte, para juzgar la legalidad o no de un título de propiedad, ya que con esta Ley se pretende excluir al Poder Judicial, único órgano imparcial, y que conforme al Art. 247 de la Carta Magna, es el custodio de la Constitución: la interpreta, la cumple y la hace cumplir. La administración de justicia está a cargo del Poder Judicial. Ejercida por la Corte Suprema de Justicia, por los tribunales y por los juzgados, en la forma que establezcan esta Constitución y la Ley, por lo tanto es a todas luces inconstitucional y se prestaría sin lugar a dudas, a la corrupción.

Al reiterarle nuestra voluntad de cooperar con las Comisiones del Senado a través de nuestras asesorías y agradecemos desde ya vuestra atención, en la seguridad de que nuestra petición será atendida por vuestra Mesa Directiva.



Escribana Ana María Gaona Riveros
Secretaria de Relaciones




Escribano Roberto W. Escobar González
Presidente
Colegio de Escribanos del Paraguay

Al Excelentísimo
Señor Presidente del Senado y del Congreso Nacional
Don Oscar Rubén Salomón Fernández
E. _____ S. _____ D.




Victor Bresanovich M.
H. Cámara de Senadores



PROYECTO DE LEY “QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL CATASTRO REGISTRAL (SINACARE) Y DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO Y REGISTROS PÚBLICOS (DINACARE)”

A- CONSIDERACIONES GENERALES

LA INFORMALIDAD EN MATERIA DE TENENCIA DE LA TIERRA

1. La problemática de la informalidad de la tierra en el Paraguay es de larga y antigua data, no contándose, hasta la fecha, con propuestas integrales de fondo que respondan a su solución. Sería muy valioso para el país en general, y, para los ciudadanos, en particular, la creación de un ente público único que sistematice y unifique criterios técnico-jurídicos relativos al área inmobiliaria, ya que se prevén, por citar algunos novísimos mecanismos: ventanillas y certificaciones unificadas catastro-registrales y un sistema informático vinculado que alimente y actualice las bases de datos de ambas instituciones (Catastro y Registro). Sin embargo, sostener que con la creación del ente se darán las soluciones de fondo al problema de la tierra en el Paraguay, constituye una falacia. Las soluciones vendrán con los años y luego de articular políticas públicas integrales, ajustadas a la realidad socio-política del país.

SUGERENCIA: Un ejemplo de política pública podría ser la adecuación e integración de las bases de datos de las instituciones que componen el sistema inmobiliario que hoy día se hallan desactualizadas e incomunicadas, la aplicación en todos los procesos de registración catastrales y registrales de los avances tecnológicos en materia de identificación física del inmueble, con **coordenadas gráficas, y de medición, localización y expresión analógica de datos, la promoción de oportunidades de capacitación**; todo ello, considerando que los cambios sociales y el desarrollo económico, han producido una rápida expansión de la propiedad inmobiliaria que requiere de nuestros registros respuestas y procesos ágiles y transparentes.

LA INTEGRACIÓN DE 2 INSTITUCIONES

2. La integración podría ser beneficiosa y de gran valor siempre y cuando se den los siguientes requisitos:
 - Que exista una **voluntad** real de apoyo al cambio. El acceso a la tierra es una cuestión muy apetejada por la avaricia política, por lo que habría que tener cuidado de que en este afán de cambiar algo que está funcionando más o menos bien, se termine implementando algo que funcione peor.
 - Que el nuevo modelo institucional tenga fuerte **apoyo financiero**
 - Que se dote a la institución del **capital humano** requerido.
 - Que la institución esté **blindada de las presiones políticas**¹.
 - Que se conduzca en un contexto de “**Buen Gobierno**”: transparencia, rendición de cuentas, lucha contra la corrupción.
3. En el caso particular que se plantea, quizás la actuación del proponente (Enrique Riera) es válida y sus preocupaciones estén bien fundadas. Pero, su pensamiento carece de realismo, quizás porque su conocimiento sobre el tema se ha basado exclusivamente en la investigación de la literatura catastral – registral, pero en la implementación de esas ideas (o parte operativa), las cosas siempre son mucho más complejas de lo que parecen. El Senador plantea como hipótesis lo siguiente: “la fusión de Catastro y Registro dotará de seguridad jurídica a los títulos inmobiliarios”. Esta hipótesis es totalmente inexacta, incluso falsa.

¹ Es natural que la política y los políticos persigan el interés común. Los intereses políticos deben servir de soporte al quehacer de las políticas de gobernanza de la tierra. Los políticos pueden incorporar, por ejemplo, en sus objetivos que la institución responda con mayor rapidez a las titulaciones masivas, pero en la experiencia, lo que se observa es la “gestión” política en casos puntuales.



- Desde el punto de vista del Catastro, lo que puede dotar de seguridad jurídica a la tierra es la "CALIDAD" de la información en el **inventario de tierras**. Si la información que está en el **inventario** es mala, no habrá certeza sobre el objeto inmobiliario. Por su parte, tal cual lo demuestran los hechos en Paraguay, los derechos pueden crearse en papeles sin que exista el inmueble, o en todo caso, se pueden crear dos o más derechos, sobre un mismo bien. Se suele decir: "Catastro son los ojos del Registro Público", pero para ser honesto se debe aclarar que el **Catastro paraguayo es casi ciego**.

La institución **no dispone de un inventario de inmuebles** levantado, revisado y convalidado oficialmente. En la práctica, la institución toma como cierto **lo que declaran** las personas que acercan la información a la institución. Entonces, lo que en realidad debería decirse: "Los escribanos y los topógrafos son los ojos de los Registros Públicos". Los datos son "declarativos", lo cual implica esperar que los profesionales que acerquen información lo hagan de forma honesta y que todos actúen pensando en el bienestar.

¿Por qué Catastro es casi ciego? Es ciego porque **no sabe con exactitud lo que existe en su inventario de Inmuebles**. Porque **nunca se hizo un inventario de inmuebles**. Bueno, es importante advertir que la palabra "nunca" no es tanto así. En la década de los noventa se hizo un levantamiento de los inmuebles RURALES de Itapúa y Alto Paraná, para lo cual se contrató un préstamo de aproximadamente 40 millones de dólares. En teoría, todo ese dinero debía usarse para construir el inventario de tierras de la Región Oriental y bajo Chaco, pero el mal uso del dinero impidió que ese objetivo se concrete. No se llegó a levantar ni siquiera el 30% de la información necesaria para armar el inventario de tierras en el país. La información levantada a través del Proyecto (PRUT) tampoco fue muy fiable debido a que se detectó que funcionarios de la propia institución (SNC) fueron contratados por las empresas privadas para que vayan al interior a levantar la información, operación que debía hacerse con profesionales privados. Sumado a esta irregularidad, el proceso de control de la calidad de la información fue completamente nulo y al final no se dispone de certeza respecto a la calidad de los datos levantados.

- Por lo tanto, Paraguay quedó sin inventario de tierras y lo que hoy se usa son datos "declarativos" que están integrados a la Base de Datos. Es como el caso de Pytyvo. Para poder recibir los beneficios del programa, y al no existir una base de datos de todas las personas, bastaba que el postulante declare que pertenecía al sector informal de manera autodeclarativa. Esto, por supuesto, trajo consigo que muchas personas con elevado caudal de ingresos terminen recibiendo la ayuda. Es igual con Catastro. Al no tener el **inventario**, no es posible saber con certeza si los datos corresponden a la realidad inmobiliaria.
- Hoy en día, incluso, la situación es peor que hace décadas atrás, debido a que ahora la información que debe estar en el inventario no solo debe estar en el formato alfanumérico, sino que debe incorporarse la información gráfica. Entonces, sino se dispone de información alfanumérica levantada en terreno, ahora la desactualización es más grave debido a que la información debe estar completada con datos gráficos **levantados oficialmente en el terreno**. Los datos levantados de forma gráfica son datos privados, no oficiales. O sea, en la práctica, la veracidad depende de que el profesional haya realizado bien su trabajo o de que no tenga una mala intención.
- Si bien es cierto que la tecnología hoy día ayuda a "localizar" el inmueble, en la práctica no quiere decir que esa información es oficial. Es muy diferente contar con información gráfica levantada y validada por Catastro que validar la información traída por un profesional. Catastro



no dispone de capas gráficas oficiales. No se puede determinar si la información (no oficial) aportada por un profesional es o no correcta.

8. ¿Qué debe hacer Catastro? - ¿Qué inversión se necesita?
- **Levantamiento** de la información para la construcción del inventario de tierras
 - **Actualización** de la información (cada 5 a 10 años)
 - **Mantenimiento** de la información (actualización diaria de las modificaciones que se dan en el objeto – fraccionamientos, unificaciones, etc.- y los derechos –transferencias, hipotecas, etc.)

El inventario de tierras es lo que da seguridad jurídica a cualquier registro de inscripción. Una vez realizada la operación del levantamiento para la constitución del inventario, será vital apoyar a la institución en base a los puntos mencionados anteriormente (voluntad de cambio, apoyo financiero, capital humano, principios de buen gobierno, etc).

Ahora bien, para un levantamiento catastral hoy día se debe disponer de aproximadamente unos 300 millones de dólares, como mínimo.

La seguridad jurídica no se logrará de manera espontánea, como resultado de una simple integración. Surgirá como parte de un proceso de cosas bien hechas.

9. Los siguientes dos enfoques distintos pueden generar buenos resultados:
- a) Modernizar ambas instituciones por separadas y fortalecerlas en todo lo relativo a la coordinación informática, o
 - b) Integrarlos bajo un mismo techo ambas instituciones. En ambos casos, la clave para lograr buenos resultados dependerá: del apoyo político, de los recursos financieros, del fortalecimiento del capital humano, de blindar a la institución de los intereses políticos, y la observancia de los principios de buen gobierno (transparencia, rendición de cuentas, límites a las actuaciones discrecionales, etc.). Si estos elementos no están presentes, será vano cualquier esfuerzo que se realice.

10. MUNICIPIOS

Por dar un ejemplo: El Senador Enrique Riera sostiene que la integración “Catastro – Registro” permitirá a los municipios resolver los problemas de límites que hoy existen. Esta afirmación NO ES CIERTA, ES FALSA. Por ley, el responsable de los límites distritales es la Dirección del Servicio Geográfico Militar (DISERGEMIL), quien hoy día no dispone ni siquiera de combustible para cumplir con su misión. No existe otra manera de resolver los límites distritales si no es dando a la DISERGEMIL el presupuesto, los medios físicos y el personal requerido.

VULNERABILIDAD

Hasta la fecha, ambas instituciones tienen problemas. Registros Públicos y Catastro. Tienen mucha vulnerabilidad en cuanto a la seguridad de la guarda de los títulos. Esta situación no se resolverá con una simple integración con Catastro. A diferencia de registro, en catastro se logró eliminar la influencia del sindicato, se modernizó una parte de los archivos y se estableció un sistema de expediente electrónico.

Ambas instituciones tienen sus propios problemas. Por dar un ejemplo, hoy día los Registros Públicos inscriben mensuras judiciales que anulan el asiento anterior. Las mensuras judiciales y los juicios de “usucapión” son la mayor fuente de problemas en cuanto a los derechos de propiedad.

11. TRATAMIENTO INOPORTUNO DEL PROYECTO DE LEY Y LA PANDEMIA:

Aprobar y poner en vigencia este proyecto de Ley en las actuales y especiales circunstancias por la que atraviesa el país, con el estado de emergencia nacional por pandemia, arguyendo que de esa forma se resolverá el problema de la tierra, por demás compleja y que data de años, tal como ya se expusiera antes, es una decisión desacertada e inoportuna.



No resulta difícil imaginar que poner en marcha el funcionamiento de tan importante ente público como pretende ser la DINACARE, supondrá una pesada recarga en tiempo y costos a la ya limitada posición en la que hoy día, se encuentran prestando servicios los Registros Públicos. A esto se suma el impacto que el “periodo de transición”, previsto en el proyecto, tendrá sobre los trámites y plazos registrales que actualmente ya se encuentran extremadamente afectados por motivo de la emergencia sanitaria, lo cual supondrá, un desequilibrio institucional tanto en la DGRP como en el Servicio Nacional de Catastro.

En el “Sistema” del que se habla en el proyecto bajo la denominación de SINACARE, están incluidas instituciones, como los municipios y el INDERT, que requieren de un verdadero y previo fortalecimiento institucional para que coadyuven a dicho sistema. Sobre esto último, integrar instituciones que padecen de patologías manifiestas, a la DGRP, reconocida por su arraigo técnico-jurídico, sería el mayor de los despropósitos.

La DGRP, por su parte, se halla con la modernización de sus procedimientos y servicios desde el año 1987, pero a raíz del momento excepcional en que se impulsa el presente proyecto de ley, no estará en condiciones de responder satisfactoriamente a las actividades derivadas de la puesta en marcha del nuevo ente.

Finalmente, la Mensura judicial se define como acto voluntario del propietario del inmueble. Es un “acto posesorio”. Sin embargo, los jueces aprueban las mensuras como un acto contradictorio (Sentencia Definitiva), lo cual da paso a que anule el asiento anterior en lugar de escribir una nota marginal en el mismo título (aunque habría que ver si continúa siendo aplicado el mismo criterio). Se pierde trazabilidad. La única mensura judicial que puede dar origen a un nuevo título es la Mensura del INDERT, esto se contempla en el Estatuto Agrario.

12. ES NECESARIO REALIZAR UN ESTUDIO MÁS MINUCIOSO DE LOS ARTÍCULOS DEL PROYECTO:

Dado al tiempo transcurrido entre el anteproyecto original y su versión actual, resulta necesario dar inmediata participación a todos los sectores involucrados para la revisión y análisis del texto. No debe olvidarse que se han producido cambios estructurales y legales en instituciones y en sus procesos internos debido a la puesta de vigencia de nuevas leyes y reglamentaciones, o bien, al constante cambio de Directores o Presidentes de las instituciones afectadas por el proyecto.

El proyecto en sí mismo es complejo, altamente técnico y crea un sistema que prevé el trabajo coordinado de al menos 17 instituciones, algunas de las que ya han reclamado participación y otras, que sugieren el aplazamiento de su estudio.

Aclaremos suficientemente que nuestra posición técnica no trata de rechazar el proyecto ni de negar su evidente importancia, por el contrario, nuestra intención es la de aportar desde todas las aristas técnicas a fin de enriquecerlo y que una vez aprobada la ley, ésta sea de aplicación inquebrantable.

13. VINCULO DE LA DINACARE CON DOS PODERES DEL ESTADO

Sobre el vínculo institucional de la DINACARE con dos Poderes del Estado, tal como se proyecta, sería de **naturaleza híbrida**.

Se habla de su autarquía y autonomía, pero en la práctica, genera confusión respecto a qué Poder del Estado responderá. En el respectivo articulado se establece que, a los efectos presupuestarios, dependerá del Poder Ejecutivo y, debido a la función notarial cuya supervisión la lleva el Consejo de Superintendencia de la CSJ, dependerá del Poder Judicial (esto no se entiende realmente). Este modelo de dependencia jerárquica no existe en la experiencia regional de los registros y de los catastros. Para evitar esta situación debiera depender



únicamente del Poder Judicial, a fin de blindar al nuevo ente, del carácter eminentemente técnico que se pregona debe tener.

14. INVERSIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN TECNOLOGÍA PARA LOS REGISTROS:

Por su parte, debe señalarse que la Corte Suprema de Justicia está realizando una importante inversión presupuestaria, por un plazo de dos años, con la contratación de una consultoría informática registral que se encuentra diseñando una nueva plataforma para la DGRP, haciéndose cargo así el Poder Judicial de la provisión a la institución de un sistema informático integral registral.

15. DISTRIBUCIÓN DE TASAS REGISTRALES:

En cuanto a la distribución de las tasas registrales, el articulado relativo a este punto, tampoco resulta coherente con la mentada autarquía que se pretende dar al nuevo ente ya que, tal como se proyecta en la distribución de los porcentajes recaudados en aquél concepto, aunque sea una norma transitoria, se vuelve a incluir a instituciones que ningún vínculo poseen con el ámbito registral, catastral o notarial, como lo son tanto el Ministerio Público como el Ministerio de Justicia. Consideramos que estas instituciones debieran de una buena vez obtener sus recursos presupuestarios del tesoro nacional.

Además, pretender que con solo el 20% de lo recaudado se sostenga el DINACARE en sus primeros 5 años de funcionamiento (que serán los más fuertes, administrativa y financieramente hablando), resulta irreal. El proyectista sostiene que según el estudio que el mismo realizara durante su consultoría en el PROCAR, surgió el porcentaje del 20% como suficiente para financiar el DINACARE. A este respecto, el estudio realizado por el mismo “solo” se refería a la DGRP ya que tomó como sustento datos de la Dirección de Ingresos Judiciales según los cuales, en aquél momento (entre los años 2008 y 2011 aproximadamente) las tasas registrales representaban el 83% de los recursos en fuente 30 del Poder Judicial, en tanto que, solo se aplicaba a los Registros el 8% de aquél porcentaje. Su estudio entonces concluyó que un verdadero avance en la modernización de los Registros Públicos se daría de aplicar a la institución el 20 % y no el 8% como era entonces.

A. ESTUDIO ANALÍTICO

Observación importante: Errores en la numeración de los artículos

El proyecto de ley presentado contiene errores en la numeración de sus artículos. Del artículo 100 “Documentos observados” se pasa directamente al artículo 102 “Documentos con nota negativa”, sin que exista un artículo 101. Asimismo, existe un segundo artículo 102 “Otorgamiento de facultades”; debiendo en realidad corresponder a este artículo el número 103, y así sucesivamente.

Lo mismo sucede con el artículo 154. Hay dos artículos con la numeración 154: el artículo 154” Transferencia obligatoria de datos del Registro Agrario” y el artículo 154 “Inscripción del loteamiento”.

Hecha la aclaración preliminar, por razones de orden, utilizaremos la numeración que aparece en el proyecto de ley. Seguidamente pasamos a realizar el comentario de los artículos que consideramos deben modificarse o eliminarse, según sea el caso.

“Artículo 8°.- Auxiliares del Sistema. Los escribanos y abogados, además de los profesionales vinculados a las actividades catastro-registrales como agrimensores, arquitectos, ingenieros, tasadores, sin que la lista sea taxativa, son auxiliares del SINACARE y gozan de los derechos y obligaciones contemplados en la ley respectiva, las leyes especiales que regulan las diferentes profesiones y las disposiciones de la presente Ley.”

Colegio de Escribanos del Paraguay

Fundado el 14 de agosto de 1892

Miembro Fundador de la Unión Internacional del Notariado (UINL)



Art. 8° Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

Los escribanos y abogados no son auxiliares del sistema; son auxiliares de justicia y se rigen por la Ley N° 879/81 “Código de Organización Judicial”. No corresponde que este artículo figure en el proyecto de ley, puesto que regula un supuesto que ya está regulado en la Ley N° 879/81 “Código de Organización Judicial”.

“Artículo 14.- Vínculo institucional. La Dirección General de Catastro y de Registros Públicos (DINACARE), entidad autárquica, con personería jurídica de derecho público, encargada de la regulación, verificación y control en materia catastro-registral. Se relaciona con el Poder Ejecutivo, a través de la máxima autoridad del Ministerio de Hacienda al solo efecto presupuestario, y con el Poder Judicial, a través del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, en su calidad de contralor natural y legal de la función notarial es la Corte Suprema de Justicia.”

Art. 14 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

El comentario a este artículo 14 está relacionado con el comentario al artículo 8° mencionado precedentemente. La función notarial es ejercida por los escribanos de registro, quienes están sometidos al contralor de la Corte Suprema de Justicia, y no al DINACARE.

“Artículo 16.- Finalidad y funciones. La DINACARE, cumplirá las siguientes finalidades y funciones: ...

18. Dictar el Reglamento Interno Disciplinario de la Institución, de conformidad con esta Ley;

19. Ejercer funciones disciplinarias sobre los funcionarios a su cargo, sujetas a sumario administrativo, conforme con la Ley y, sobre los auxiliares de justicia mencionados en el art. 8° en los casos concretos en los que hayan participado.”

Art. 16 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

En este artículo 16 se nota el error en la confusión entre “auxiliares del sistema” y “auxiliares de justicia”, pues en el numeral 19 se refiere a este último concepto. Con ello se confirma que escribanos y abogados deben ser excluidos como “auxiliares del sistema” y solo estarán sometidos al contralor de la Corte Suprema de Justicia en tanto auxiliares de justicia; y no al Reglamento Interno Disciplinario de la DINACARE contemplado en el numeral 18.

En el numeral 19 se debe reemplazar “auxiliares de justicia” por “auxiliares del sistema”, ya que escribanos y abogados no están sometidos al contralor de la DINACARE, sino de al de la Corte Suprema de Justicia.

“Artículo 34°.- Conformación del catastro territorial multifinalitario. La DGC, conformará el catastro territorial multifinalitario de todas las parcelas situadas en el territorio nacional, incorporando toda la información física, jurídica y económica de las parcelas catastradas.”

Art. 34 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

Se infiere que de las parcelas catastradas se formará el catastro territorial, es decir que no existe el verdadero levantamiento de datos que la ciencia geodésica determina. Por tanto, seguirán los mismos problemas de tierras que existen hoy en día.



“Artículo 40°.- Determinación del valor catastral. La DGC, definirá anualmente la valuación de los inmuebles, según sean urbanos o rurales. A tal efecto: ...

3. La unidad mínima de cálculo para los inmuebles urbanos, será el metro cuadrado, teniendo en cuenta su ubicación y la zonificación geoeconómica definidas por los municipios. El valor de las construcciones, se determinará por metro cuadrado y se establecerán categorías según la antigüedad y características propias de las construcciones.”

Art. 40 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

Si los municipios son responsables del cobro del impuesto inmobiliario, y finalmente por decreto del Poder Ejecutivo se determinará el reajuste del valor del inmueble de manera anual considerando el índice de precios al consumidor, con información del Banco Central del Paraguay, no tiene sentido que la DGC tenga esos valores.

“Artículo 47°.- Fiscalización de la veracidad de datos. La DGC, podrá fiscalizar en cualquier momento, por medio de sus funcionarios o de terceros contratados para el efecto, la veracidad de los datos proveídos por los profesionales o por las instituciones vinculadas al sistema, a fin de llevar adelante las tareas que se le han asignado por Ley.”

Art. 47 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

Este procedimiento es una muestra de la onerosidad en exceso que recae sobre el propietario, pues existirán muchas inconsistencias de datos si no se realiza el levantamiento total del territorio nacional; lo que evidencia que el proyecto de ley se busca seguir haciendo lo mismo que hoy día ya se hace.

“Artículo 50°.- Observación y rechazo (nota negativa). El agrimensor público o el profesional habilitado que realice los trabajos técnicos, será responsable de todos los datos de las parcelas de inmuebles proveídos a la DGC.

La DGC, formulará por escrito las observaciones a los procesos catastrales por incumplimiento, contravención o error en la aplicación de las normas técnicas, fijando el plazo que los profesionales tendrán para cumplir, modificar o corregir los procesos observados. Observadas las recomendaciones formuladas, la DGC incorporará la parcela al catastro y expedirá el certificado correspondiente, en su caso.

La DGC, rechazará con nota negativa toda solicitud o incorporación al catastro de una parcela cuando los procesos catastrales definidos en la ley y las reglamentaciones no fueran cumplidos.”

Art. 50 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

En este artículo se establece el procedimiento de observación, lo cual ya se viene haciendo, y no determina plazos para la realización de este proceso. La Ley debe claramente determinar los plazos de expedición de los documentos. Sin ellos seguimos tal cual como hoy día se procede.

Con relación a la nota negativa, el Estado debe ser el primer interesado en la presentación de los documentos y la validación de los mismos para la realización del Catastro. No existe argumento jurídico válido alguno para negar la aceptación de los documentos que describen al inmueble con las determinaciones correspondientes. La ley debe ser clara, y no solo referirse al hecho de observaciones varias o consecutivas, pues

Colegio de Escribanos del Paraguay

Fundado el 14 de agosto de 1892

Miembro Fundador de la Unión Internacional del Notariado (UINL)



podrían incurrir en enriquecimiento sin causa. Se paga la tasa catastral para el registro del plano y no realizan el trámite. Sería inconstitucional la nota negativa catastral.

“Artículo 51º.- Sanciones. La DGC, aplicará las sanciones previstas en la presente Ley a los profesionales y personas jurídicas que intervengan en el proceso catastral, cuando advierta que los mismos incurran en irregularidades, sin perjuicio de la posibilidad de conceder al profesional o la entidad, la oportunidad de rectificar los errores observados. Están exceptuados los Notarios y Escribanos Públicos, quienes quedan bajo la supervisión del Consejo de Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia, que deberá ser informada con todos los antecedentes de la operación de que se trate, para tomar las medidas que considere pertinentes.

Las sanciones para las entidades y los profesionales podrán ser:

1. Amonestación;
2. Multa;
3. Suspensión hasta un máximo de cinco (5) años de la habilitación respectiva; o
4. Cancelación de la matrícula.

La graduación de las penas previstas en los incisos mencionados constará en el reglamento respectivo.

Las sanciones previstas, solo serán aplicadas previo sumario administrativo, en el que se garantizará la defensa del sumariado. La DGC, tendrá a su cargo el proceso sumarial respectivo e impondrá la sanción que considere pertinente en base a la gravedad de las irregularidades o contravenciones detectadas. Todas las sanciones deberán ser aplicadas por resolución fundada y serán recurribles ante la DINACARE.”

Art. 51 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

La Ley debe ser clara al momento de aplicar sanciones, pues debe determinar los casos que son considerados irregularidades y la gravedad de los mismos para la correcta aplicación de las sanciones, no puede ser dejado al libre criterio de las autoridades de turno. Además, para ello existen los mecanismos judiciales pertinentes para sancionar a las personas. Sancionará a agrimensores y abogados. Estos últimos también deben ser excluidos al ser auxiliares de justicia, pues se rigen exclusivamente por las disposiciones de la Ley N° 879/81 “Código de Organización Judicial”.

“Artículo 52º.- Competencias. Es competencia de la DGC: ...

6. Intervenir en las modificaciones de los datos catastrales de un inmueble, a pedido de parte, acreditada la legitimidad del recurrente o por orden judicial. Podrá también hacerlo de oficio en un proceso de revisión masivo de datos o auditoría interna;

7. Habilitar y regular la actividad de los profesionales que intervienen en los procesos catastrales y solo en relación a las que cada uno desempeña dentro de los mismos con base en la reglamentación establecida por la DINACARE...”

Art. 52 Comentario del Colegio de Escribanos del Paraguay:

Esto es muy riesgoso. O debería ser más específico. Por ejemplo, cuando se amplía el égido urbano y las parcelas rurales pasan a ser urbanas y los casos de fraccionamiento, loteamientos o unificaciones. Numeral 7. Especificar profesionales, pues los notarios no intervienen en procesos catastrales. En todo caso, especificar los procesos.