



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

Misión: "Legislar y controlar en representación del pueblo, mediante una gestión eficiente, eficaz y transparente."

Asunción, 30 de junio de 2014

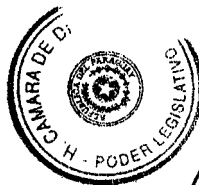
MHCD N° 539

Señor Presidente:

Tenemos a bien dirigirnos a Vuestra Honorabilidad y por su intermedio a la Honorable Cámara de Senadores, de conformidad al Artículo 204 de la Constitución Nacional, a objeto de someter a consideración de ese Alto Cuerpo Legislativo el Proyecto de Ley "QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 245, 246, 248, 250, 255, Y 258 DE LA LEY N° 3966/10 'ORGANICA MUNICIPAL', MODIFICADA POR LA LEY N° 4715/12", presentado el Diputado Nacional Sergio Rojas, y aprobado por la Honorable Cámara de Diputados en sesión ordinaria de fecha 25 de junio del año en curso.

Aprovechamos la oportunidad para saludar a Vuestra Honorabilidad muy atentamente.

Hugo L. Rubin G.  
Secretario Parlamentario



Juan Bartolomé Ramírez Brizuela  
Presidente  
H. Cámara de Diputados



AL  
HONORABLE SEÑOR  
JULIO CESAR VELAZQUEZ TILLERIA  
PRESIDENTE H. CAMARA DE SENADORES

Carlos Rosso

Victor Dresanovich M.  
H. Cámara de Senadores

1/15

Ros/D - 1328288



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

LEY N° .....

QUE MODIFICA LOS ARTICULOS 245, 246, 248, 250, 255 Y 258 DE LA LEY N° 3966/10 "ORGANICA MUNICIPAL, MODIFICADA POR LA LEY N° 4715/12

EL CONGRESO DE LA NACION PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

Artículo 1°.- Modifcanse los Artículos 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N°3966/10 "ORGANICA MUNICIPAL", modificada por la Ley N° 4715/12, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:

**"Art. 245.- Procedimiento de Aprobación.**

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

**a) Aprobación provisoria de la Intendencia:**

Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario.

Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerara aprobado en forma automática.

En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación.

De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.

**b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:**

Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal el Expediente será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de sesenta días, contados desde su recepción en mesa de entrada de la Junta Municipal.

Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.



*Congreso Nacional*  
*Honorable Cámara de Diputados*

Pág. N° 2/4

**c) Aprobación automática:**

Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos referidos 246 "Obligaciones del Propietario" y 247 "Contribución Inmobiliaria Obligatoria".

En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior."

**"Art. 246.- Obligaciones del Propietario.**

Una vez obtenida la aprobación definitiva de la Junta Municipal o la constancia de la Intendencia Municipal certificando dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, el propietario tendrá treinta días para realizar los siguientes trabajos:

a) delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;

b) realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;

c) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;

d) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos;

e) ajuste de las rasantes de las vías públicas;

f) tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes, una vez asignadas presentar a la Dirección General de los Registros Públicos con la aprobación definitiva para la inscripción de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna. La Dirección General de los Registros Públicos automáticamente y sin más trámite inscribirá dichas fracciones a favor de la Municipalidad respectiva.

El loteador tendrá 1 (un) año de plazo para realizar esta inscripción a favor de la Municipalidad y si así no lo hiciera se le aplicará una multa de veinte jornales mínimos por cada hectárea loteada, sirviendo para su ejecución el certificado de deuda expedida por el mismo municipio. No se podrán vender los lotes si no se procede a la inscripción de la resolución definitiva; y

g) Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble."



*Congreso Nacional*  
*Honorable Cámara de Diputados*

Pág. N° 3/4

**"Art. 248.- Ubicación de las Fracciones Públicas.**

Tanto el trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinadas por la Municipalidad, para lo cual el profesional encargado de la confección del proyecto deberá realizar las consultas técnicas previas que correspondan.

De acuerdo a criterios urbanísticos debidamente fundados, se podrá dividir la fracción destinada para plazas y/o edificios públicos ubicándolas en dos o más sitios destinados dentro del proyecto de fraccionamiento.

Las plazas y/o edificios públicos se ubicarán en lo posible en un lugar equidistante de los extremos del loteamiento."

**"Art. 250.- Venta de lotes a Plazo - Obligación de Inscripción.**

El propietario que obtenga la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de un inmueble cuyos lotes serán ofertados para compra-ventas a plazo, deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos, lo siguiente:

a) la Resolución Municipal de aprobación definitiva del proyecto en cuestión, como una nota marginal puesta en el Registro de la Finca correspondiente; y,

b) el contrato de compra-venta tipo a ser utilizado en la operación.

La formalización de cada uno los contratos de compra-venta a plazo, y sus modificaciones, deberán ser inscriptas en la Dirección General de los Registros Públicos previa inscripción en la Dirección de Catastro de la Municipalidad o en la repartición que la Intendencia Municipal indique.

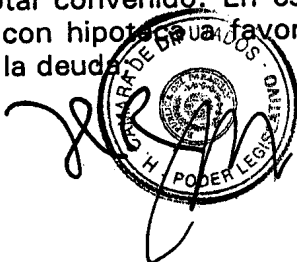
Dichas inscripciones permanecerán vigentes hasta la formalización de la escritura pública traslativa de dominio o hasta su cancelación a solicitud directa del loteador a la Dirección General de los Registros Públicos en el caso previsto en el Artículo 255 inciso c)."

**"Art. 255.- Cláusulas Contractuales Implícitas.**

Aunque en los contratos de compra-venta a plazo no se encuentren literalmente expresado, se considerarán que forman parte del mismo las siguientes cláusulas:

a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión libre del lote al efectuarse el pago de la primera cuota;

b) la facultad del comprador de exigir la Escritura Pública de Transferencia del lote en cuestión, una vez que el comprador haya efectuado el pago del 25% (veinticinco por ciento) cuando menos del precio total convenido. En este caso, el lote de referencia podrá quedar gravado con hipoteca a favor del vendedor hasta la cancelación total del saldo de la deuda.





*Congreso Nacional*  
*Honorable Cámara de Diputados*

Pág. N° 4/4

c) que, la rescisión unilateral del contrato imputable al comprador por falta de pago a su vencimiento solo podrá tener lugar cuando exista un atraso superior a las seis cuotas si el comprador ha abonado hasta el 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas o diez cuotas si ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) de las cuotas.

En los casos en que proceda la rescisión del contrato por el incumplimiento en el pago de las mensualidades, el vendedor, bajo su responsabilidad y caución juratoria de que no se dan los supuestos previstos en el Artículo 782 del Código Civil, solicitará sin más trámites la cancelación de la inscripción directamente a la Dirección General de los Registros Públicos;

d) que, en el caso que el contrato se rescinda por cualquier causa, el comprador podrá retirar, a su costa, las mejoras que ha introducido en el inmueble;

e) que, en el caso que materialmente sea imposible el retiro de dichas mejoras, o de darse el supuesto previsto en el Artículo 782 del Código Civil se deberá iniciar juicio ejecutivo para el cobro del saldo adeudado; y,

f) que, tanto la limpieza como el mantenimiento en buen estado del lote son responsabilidad del comprador, así como el pago de los impuestos, tasas y contribuciones."

**"Art. 258.- Concurso de Acreedores y Quiebra del Vendedor.**

Los contratos de compra-venta de lotes a plazo serán oponibles contra terceros acreedores del vendedor, tanto en el Concurso de Acreedores como en la Quiebra.

Si el comprador ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) el Síndico podrá otorgar la correspondiente Escritura Pública de Transferencia a favor del comprador, constituyendo una garantía real de hipoteca sobre el saldo adeudado."

Artículo 2º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION, A VEINTICINCO DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.**

  
Hugo L. Rubin G.  
Secretario Parlamentario



  
Juan Bartolomé Ramírez Brizuela  
Presidente  
H. Cámara de Diputados



Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados

LEGISLACION Y CODIFICACION  
ASUNTOS MUNICIPALES Y  
DEPARTAMENTALES

Asunción, 16 de octubre de 2013.

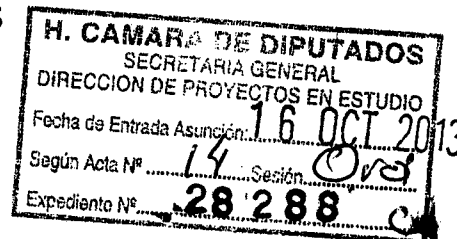
SEÑOR

DIP. NAC. JUAN BARTOLOMÉ RAMIREZ

PRESIDENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS

E.            S.            D

De mi mayor consideración:



Nos dirigimos al Señor Presidente y por su digno intermedio a los Señores Diputados Nacionales, a fin de expresar los motivos que nos indujeron a elaborar el proyecto de modificación de la Ley 3.966/10, "Orgánica Municipal", que estamos poniendo a su consideración.

### Exposición de motivos:

La nueva Ley Orgánica Municipal N°. 3966/10 establece para la aprobación de los loteamientos trámites muy burocráticos y obligaciones que son imposibles de cumplir ya que por un lado no establece un plazo para la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal, como si lo hace para la Junta Municipal en su Art. 245, inc. b), cuyo plazo de 15 días lo consideramos exiguo y se aumenta a 30 días.

Otro aspecto igualmente a corregir es la exigencia de transferencia de las fracciones destinadas para uso público antes de la aprobación definitiva del loteamiento cuando dicha transferencia se debe realizar después de la aprobación definitiva, pues podría darse el caso que luego de la aprobación provisoria la Junta Municipal al tratar el proyecto para su aprobación definitiva solicite modificaciones al proyecto pero se encontraría que ya se han transferido calles y espacios para plazas y edificios públicos lo que tornaría de cumplimiento imposible pues previamente debería procederse a la desafectación de dichas transferencias del dominio público municipal por una ley especial.

Entendemos que la preocupación de los Municipios es que algunos loteadores, especialmente los informales, no transfieran las calles y las plazas a las Municipalidades por lo que la Asociación Paraguaya de Empresas Loteadoras a consensuado con la Dirección General de los Registros Públicos y con el Colegio de Escribanos del Paraguay para que las fracciones para plazas y calles sean inscriptas automáticamente a favor de la Municipalidad respectiva, con la Resolución de aprobación definitiva y sin necesidad de escritura pública.

También se establece que las plazas y edificios públicos se ubiquen en lo posible en un lugar equidistante de los extremos del loteamiento.

Con relación a la inscripción de los contratos, algunos juristas interpretan que se trata de una medida cautelar y que en consecuencia tiene una duración de 5 años, lo que la mayoría de las veces no cubre el plazo de los contratos, ya que la mayor parte de los lotes se venden a 10 años de plazo, dejando desprotegido al comprador del lote por lo que solicitamos que se establezca que las inscripciones permanezcan vigentes hasta la formalización de la escritura pública o hasta la cancelación de la inscripción.

Para las escrituras públicas de transferencia se realiza previamente los trámites ante la Dirección de Catastro y posteriormente ante la Dirección General de los Registros Públicos,

6

Sergio Rojas  
Diputado Nacional



*Congreso Nacional  
Honorable Cámara de Diputados*

por ese motivo y siguiendo los mismos trámites solicitamos que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 250, inc. b) de la ley Orgánica Municipal, los contratos de venta de los lotes sean previamente inscriptos en el Catastro Municipal y posteriormente en la Dirección General de los Registros Públicos.

Otro inconveniente para la inscripción de los contratos exigido en el Art. 250, es que la Dirección General de los Registros Públicos exige que la cancelación de las inscripciones previsto en el Art. 255 inc. c) se realice por vía judicial lo cual significa iniciar un juicio para cada uno de las cancelaciones lo cual es sumamente oneroso además de aumentar aún más la carga de trámites ante los tribunales que de por sí están sobrepasados de casos o demandas en trámites.

La mayor parte de los lotes recuperados se realiza después de que el comprador haya pagado las primeras cuotas ya que es muy difícil que un comprador que haya pagado muchas cuotas abandone el pago de su lote y el costo del juicio para cancelar la inscripción es muy superior a las cuotas percibidas.

Por dicho motivo muchos loteadores, la mayoría, no inscriben dichos contratos y consideramos que si la inscripción se realiza directamente a pedido del propietario como lo exige el Art. 250, último párrafo, la cancelación de la inscripción prevista en el Art. 255 inc. c) debería formalizarse de la misma manera, siempre que se cumpla lo previsto en el Art. 782 del Código Civil de que el comprador no ha pagado 25% de sus cuotas, lo cual finalmente se da siempre en protección de los derechos del comprador del lote que en la mayoría de los casos son personas que no tienen otra manera de adquirir un inmueble y recurren al largo plazo para pagar.

En caso de que el comprador tenga mejoras en el lote, como lo establece el Art. 255 inc. e) a nuestro criterio será mayor garantía para el comprador que se utilice la vía judicial.

El Art. 255 inciso a), obliga al vendedor a otorgar la posesión del lote al efectuarse el pago de la primera cuota por lo que es también conveniente aclarar que a partir de dicho momento el pago de los impuestos, tasas y contribuciones también son a su cargo, como lo establecía la Ley anterior, Nº 1.909/2002 en su Art. 5 pues de lo contrario las Municipalidades se encuentran sin suficientes elementos para exigir el pago de dichos tributos a los compradores.

Actualmente la Ley Orgánica Municipal establece en su Art. 258 para el caso de concurso de acreedores o quiebra del vendedor que los contratos de compraventa de lotes son oponibles si el comprador hubiere abonado por lo menos el 25% del precio total pero deja sin protección al que abono menos del 25%, que puede tener importantes mejoras en el lote por lo que nos parece que esta exigencia debiera eliminarse y que se proteja al comprador de lotes desde la inscripción del contrato en todos los casos.

Por cuanto acabamos de exponer y otras razones que serían ociosas repetir en esta exposición de motivos, solicitamos al Señor Presidente imprima al proyecto presentado los trámites de rigor.

Respetuosamente.

.....

Diputado Nacional

7

.....

  
Sergio Rojas Sosa

Diputado Nacional



PODER LEGISLATIVO  
LEY N° 3.966 /

ORGÁNICA MUNICIPAL /

**EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE  
LEY**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO I  
Del Municipio**

**Artículo 1°.- El Municipio.**

El municipio es la comunidad de vecinos con gobierno y territorio propios, que tiene por objeto el desarrollo de los intereses locales. Su territorio deberá coincidir con el del distrito y se dividirá en zonas urbanas y rurales.

**Artículo 2°.-** La creación, fusión y modificación territorial de los municipios serán dispuestas por ley, siempre que reúna los siguientes requisitos:

- a) una población mínima de 10.000 (diez mil) habitantes, residentes en el perímetro establecido para el futuro municipio;
- b) la delimitación debe ser exclusivamente por límites naturales como ríos, arroyos, lagos o cerros y artificiales como rutas, caminos vecinales, esquineros o inmuebles bien identificados con el correspondiente número de finca o padrón;
- c) el informe pericial y el plano (georreferenciado) del futuro municipio deben contener los rumbos, distancias y linderos de cada línea, con sus respectivas coordenadas (U.T.M.) de cada punto, elaborados y firmados por un ingeniero o licenciado geógrafo;
- d) una capacidad económica, financiera, suficiente para sufragar los gastos de funcionamiento de su gobierno, administración y de prestación de servicios públicos esenciales de carácter municipal;
- e) que la creación no afecte el normal desenvolvimiento de los municipios vecinos, no dejar al municipio madre sin recurso económico al desprenderse de la misma;
- f) que estén funcionando regularmente en el lugar, Juntas Comunales de Vecinos o Comisiones de Fomento Urbano, reconocidas por las autoridades locales;
- g) una petición de los vecinos, expresada formalmente y firmada por el 10% (diez por ciento), por lo menos de la población a que se refiere el inciso a);
- h) al crearse un municipio, la ley no cambiará el nombre toponímico, salvo que concurran circunstancias excepcionales;



**LEY N° 3.966**

Todas las indicaciones técnicas del informe pericial deberán realizarse con coordenadas y grados y referencias existentes, en cuanto fueren pertinentes.

e) el plano de fraccionamiento. A través del mismo, se deberá describir gráficamente el contenido del informe pericial relacionado con el loteamiento que se pretende realizar. Dicho plano deberá ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial, en tantos juegos como copias del informe requiera la Municipalidad.

**Artículo 242.- Requisitos para Casos Especiales.**

Además de los requisitos señalados en el artículo anterior, el proyecto de loteamiento podrá requerir el acompañamiento de los siguientes requisitos:

- a) Estudio de evaluación de Impacto Ambiental: En los casos señalados en la Ley N° 294/93 "DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" y sus reglamentaciones; y,
- b) Mensura judicial: Si el inmueble cuyo loteamiento se pretende no estuviere adecuadamente delimitado o existieran dudas con relación a dicha delimitación, se requerirá la mensura judicial previa.

**Artículo 243.- Requisitos Urbanísticos.**

Los proyectos de loteamientos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las leyes y ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

La Municipalidad proporcionará al interesado en el loteamiento los criterios generales que deberá respetar, a fin de armonizar con los trazados de las calles previstas en los terrenos adyacentes o con los estudios relativos al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

**Artículo 244.- Aprobación Municipal.**

Todo loteamiento debe ser previamente aprobado por la Municipalidad, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente, antes de su implementación.

**Artículo 245.- Procedimiento de Aprobación.**

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

**a) Aprobación provisoria de la Intendencia:**

Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión dentro del plazo máximo de treinta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario.

De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.

LEY N° 3.966

b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:

Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal y cumplidas las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos 246 "Obligaciones del propietario" y 247 "Contribución Inmobiliaria obligatoria" de este Capítulo, el Expediente será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de quince días, contados desde su recepción en la sesión ordinaria de la Junta Municipal.

Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.

c) Aprobación automática:

Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos referidos 246 "Obligaciones del propietario" y 247 "Contribución Inmobiliaria obligatoria".

En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior.

**Artículo 246.- Obligaciones del Propietario.**

Una vez obtenida la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal, el propietario tendrá treinta días para realizar los siguientes trabajos:

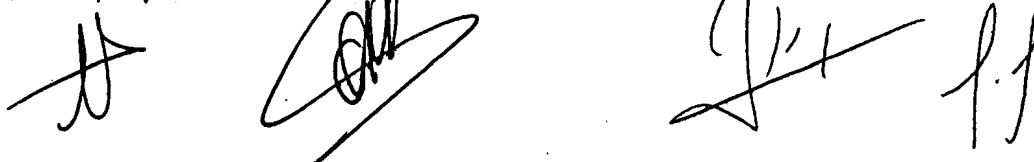
- a) delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;
- b) realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- c) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;
- d) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos;
- e) ajuste de las rasantes de las vías públicas;

f) transferencia e inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna; y,

g) pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble.

**Artículo 247.- Contribución Inmobiliaria Obligatoria.**

Se entenderá por "contribución inmobiliaria obligatoria" la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, de plazas o de edificios públicos.



LEY N° 3.966

En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la Municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas.

Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

**Artículo 248.- Ubicación de las Fracciones Públicas.**

Tanto el trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinados por la Municipalidad, para lo cual el profesional encargado de la confección del proyecto deberá realizar las consultas técnicas previas que correspondan.

De acuerdo con criterios urbanísticos debidamente fundados, se podrá dividir la fracción destinada para plaza y/o edificios públicos, ubicándolas en dos o más sitios distintos dentro del proyecto de fraccionamiento.

**Artículo 249.- Responsabilidad por los Gastos.**

Los gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la Municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria obligatoria, correrán por cuenta del loteador.

Por otro lado, los gastos de transferencia de los lotes, ya sean al contado o a plazo, serán cubiertos por vendedor y comprador en partes iguales. La escritura de dicha transferencia se realizará en cualquier escribanía del municipio en el cual se realizó el loteamiento.

**Artículo 250.- Venta de Lotes a Plazo - Obligación de Inscripción.**

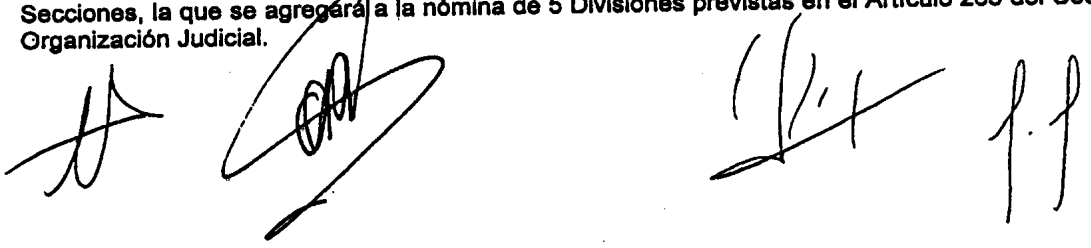
El propietario que obtenga la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de un inmueble cuyos lotes serán ofertados para compra-ventas a plazo, deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos, los siguientes:

- a) la Resolución Municipal de aprobación definitiva del proyecto en cuestión, como una nota marginal puesta en el Registro de la Finca correspondiente; y,
- b) el contrato de compra-venta tipo a ser utilizado en la operación.

La formalización de cada uno de los contratos de compra-venta a plazo, deberá también ser inscrita tanto en la Dirección General de los Registros Públicos como en la Dirección de Catastro de la Municipalidad o en la repartición que la Intendencia Municipal indique.

**Artículo 251.- Creación de una División Especial.**

A los efectos de la inscripción del contrato de compra-venta tipo, así como de los respectivos contratos debidamente formalizados entre vendedor y comprador, el Registro de Inmuebles de la Dirección General de los Registros Públicos habilitará una nueva División en cada una de sus Secciones, la que se agregará a la nómina de 5 Divisiones previstas en el Artículo 265 del Código de Organización Judicial.



LEY N° 3.966

**Artículo 252.- Número de Ejemplares del Contrato.**

El contrato de compra-venta de lotes a plazo deberá expedirse en tres ejemplares de idéntico contenido y mismo tenor. Uno de esos ejemplares quedará en poder del vendedor, otro ejemplar quedará en poder del comprador y el tercer ejemplar deberá quedar en el Registro General de la Propiedad, específicamente en la División Sexta creada conforme al artículo anterior, debiendo confeccionarse el correspondiente Libro Índice.

**Artículo 253.- Efectos de la Inscripción.**

La inscripción de los contratos de compra-venta de lotes a plazo suscritos entre vendedor y comprador implican la indisponibilidad del inmueble por parte del vendedor. En consecuencia, el referido inmueble no podrá ser vendido, arrendado ni constituirse sobre los mismos derechos reales de ningún tipo. La realización de estas operaciones será considerada nula.

No obstante, tanto el vendedor como el comprador podrán ceder sus respectivos derechos, de conformidad con las reglas del derecho común.

**Artículo 254.- Cláusulas Contractuales Obligatorias.**

Todo contrato de compra-venta de lotes a plazo deberá contener los siguientes datos:

- a) nombre completo o denominación de la persona física o jurídica que vende el inmueble;
- b) nombre completo o denominación de la persona física o jurídica que adquiere el inmueble;
- c) domicilio de las partes;
- d) individualización exacta del inmueble objeto del contrato de compra-venta, con indicación de los siguientes datos: i) ubicación de la fracción en el loteamiento y en el municipio; ii) número de manzana; iii) número de lote o de Cuenta Corriente Catastral; iv) superficie total del lote; v) linderos y accidentes naturales dentro del lote;
- e) precio de venta;
- f) plazo de pago;
- g) monto de cada una de las cuotas;
- h) periodicidad del pago de las cuotas;
- i) número de la resolución a través de la cual se aprobó en forma definitiva el proyecto de fraccionamiento de referencia;
- j) descripción de los datos de la inscripción de la matriz en la Dirección General de los Registros Públicos: finca, distrito, sección, fecha, tomo y folio.

**Artículo 255.- Cláusulas Contractuales Implícitas.**

Aunque en los contratos de compra-venta a plazo no se encuentren literalmente expresadas, se considerarán que forman parte del mismo, las siguientes cláusulas:

- a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión libre del lote al efectuarse el pago de la primera cuota;
- b) la obligación del vendedor de transferir el dominio del lote en cuestión, una vez que el comprador haya efectuado el pago del 25% (veinticinco por ciento) cuando menos del precio total convenido. En este caso, el lote de referencia deberá quedar gravado con hipoteca a favor del vendedor hasta la cancelación total del saldo de la deuda;

LEY N° 3.966

- c) que, la rescisión unilateral del contrato imputable al comprador por falta de pago a su vencimiento sólo podrá tener lugar cuanto exista un atraso superior a las diez cuotas;
- d) que, en el caso que el contrato se rescinda por cualquier causa, el comprador podrá retirar, a su costa, las mejoras que ha introducido en el inmueble;
- e) que, en el caso que materialmente sea imposible el retiro de dichas mejoras, se procederá su tasación debiendo abonarse el importe de la misma al propietario de ellas, ya sea en forma directa por parte del propietario del inmueble o a través de una subasta, dentro del plazo máximo de tres meses, contado desde la realización de la tasación; y,
- f) que, tanto la limpieza como el mantenimiento en buen estado del lote son responsabilidad del comprador.

**Artículo 256.- Cláusula Contractual Nula.**

Será considerada nula y, por lo tanto, sin ningún valor, aquella cláusula contractual que disponga que las mejoras introducidas por el comprador quedarán en poder del vendedor en caso de que el contrato de compra-venta se rescinda por falta de pago de las cuotas a su vencimiento.

**Artículo 257.- Embargo Decretado contra el Vendedor.**

Los embargos preventivos o ejecutivos que se decreten judicialmente contra el vendedor de un lote a plazo, que se verifiquen con posterioridad a la inscripción del contrato de compra-venta correspondiente, solamente afectarán al crédito que posea el vendedor con relación al comprador por las cuotas aún no abonadas.

**Artículo 258.- Concurso de Acreedores y Quiebra del Vendedor.**

Los contratos de compra-venta de lotes a plazo serán oponibles contra terceros acreedores del vendedor, tanto en el Concurso de Acreedores como en la Quiebra, siempre y cuando se hubiere abonado por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del precio total.

En este caso, el Síndico deberá otorgar la correspondiente Escritura Pública de Transferencia a favor del comprador, constituyendo una garantía real de hipoteca sobre el saldo adeudado.

**Artículo 259.- Obligaciones de la Dirección General de los Registros Públicos.**

Cuando el Registro General de la Propiedad expida un Certificado de Dominio, deberá también expedirse sobre las notas marginales que existieren con relación al inmueble en cuestión, así como sobre el contenido del Registro de la División Sexta relativa a los contratos de compra-venta de lotes a plazo.

Si el contrato de compra-venta de lotes a plazo no reúne los requisitos mínimos exigidos en esta Ley, el Registro deberá rechazar su inscripción.

**CAPÍTULO V**

**De los Conjuntos Habitacionales y de la Propiedad Horizontal**

**Artículo 260.- Conjunto Habitacional o Residencial.**

Se considerará "conjunto habitacional o residencial" al grupo de unidades habitacionales reunidas o aisladas en un mismo edificio, cuya propiedad pueda ser individual o colectiva.



## PODER LEGISLATIVO

**LEY N° 4715**

**QUE MODIFICA Y AMPLIA LA LEY N° 3966/10 "ORGANICA MUNICIPAL"**

### **EL CONGRESO DE LA NACION PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

**Artículo 1°.-** Modifícase el Artículo 2°, inciso c) de la Ley N° 3966/10 "ORGANICA MUNICIPAL", e incorpórase a esta Ley el inciso d) dentro del Artículo 245, que quedan redactados de la siguiente manera:

**"Art. 2°.-** La creación, fusión, delimitación y modificación territorial de los municipios serán dispuestas por Ley, siempre que reúna los siguientes requisitos:

a) una población mínima de 10.000 (diez mil) habitantes, residentes en el perímetro establecido para el futuro municipio;

b) la delimitación debe ser exclusivamente por límites naturales como: ríos, arroyos, lagos o cerros y artificiales como rutas, caminos vecinales, esquineros o inmuebles bien identificados con el correspondiente número de finca o padrón;

c) el informe pericial y el plano de referencia (georreferenciado) del territorio que abarcará el futuro municipio, deben contener los rumbos, distancias y linderos de cada línea, con sus respectivas coordenadas geográficas, conforme al Sistema Universal Transversal de Mercator (UTM) de cada vértice del polígono que la conforma, la intra y extrapoligonal, elaborados y firmados por un ingeniero en Ciencias Geográficas o licenciado en Ciencias Geográficas o topógrafo o agrimensor, debidamente acreditado para el ejercicio de la profesión en el territorio nacional;

d) una capacidad económica, financiera, suficiente para sufragar los gastos de funcionamiento de su gobierno, administración y de prestación de servicios públicos esenciales de carácter municipal;

e) que la creación no afecte el normal desenvolvimiento de los municipios vecinos, no dejar al municipio madre sin recurso económico al desprenderse de la misma;

f) que estén funcionando regularmente en el lugar, Juntas Comunales de Vecinos o Comisiones de Fomento Urbano, reconocidas por las autoridades locales;

g) una petición de los vecinos, expresada formalmente y firmada por el 10% (diez por ciento), por lo menos de la población a que se refiere el inciso a);

h) al crearse un municipio, la ley no cambiará el nombre toponímico, salvo que concurran circunstancias excepcionales;

## PODER LEGISLATIVO

## LEY N° 4715

i) el futuro municipio debe contar con la infraestructura urbana mínima, necesaria, propia de un pueblo o ciudad con calles y caminos bien trazados, escuelas, colegios, centro de salud, comisaría policial, oficina del registro civil y de los entes prestadores de los servicios básicos de agua y fluido eléctrico;

j) presupuesto anual del municipio madre y monto que corresponderá anualmente en el futuro al nuevo municipio en concepto de impuestos, tasas, y otros rubros como royaltés y cánones por juegos de azar;

k) el proyecto de futuro municipio debe estar acompañado por el informe pericial de cómo quedará el municipio madre, toda vez que la misma tenga ley de creación con límites bien definidos;

l) exposición de motivos;

m) proyecto de ley."

**"Art. 245.- Procedimiento de Aprobación.**

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

d) El empadronamiento catastral de las fracciones resultante del loteamiento aprobado por el Municipio, deberá tramitarse ante el Servicio Nacional de Catastro, que deberá asignar la nomenclatura catastral correspondiente a las mismas. Una vez asignados dichos datos, el loteador deberá remitir la mencionada documentación a la Municipalidad afectada, a fin de su registro en los archivos municipales."

**Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.**

Aprobado el Proyecto de Ley por la Honorable Cámara de Senadores, a doce días del mes de abril del año dos mil doce, quedando sancionado el mismo, por la Honorable Cámara de Diputados, a nueve días del mes de agosto del año dos mil doce, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 211 de la Constitución Nacional.

Víctor Alcides Bogado González  
Presidente  
H. Cámara de Diputados

Jorge Oviedo Matto  
Presidente  
H. Cámara de Senadores

Atilio Penayo Ortega  
Secretario Parlamentario

Blanca Beatriz Fonseca Lega  
Secretaria Parlamentaria

Asunción, 6 de ~~Setiembre~~ *Setiembre* de 2012  
Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

El Presidente de la República

Luis Federico Franco Gómez

Carmelo Caballero  
Ministro del Interior