



Ministerio de
HACIENDA



**GOBIERNO
NACIONAL**

Paraguay
de la gente

“Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional”

RESOLUCION SNC N° 437

POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL Y SELLADO DE PLANO GEORREFERENCIADO A SERVIDUMBRES PREDIALES, USUFRUCTO E HIPOTECA PARCIAL -----

Asunción, **04 JUL. 2019**

VISTO:

La Ley N° 1183/85 Código Civil Paraguayo, en el Libro Cuarto, Derechos Reales o sobre las cosas, Título I Cosas y bienes, Título III Del derecho de propiedad, Capítulo I De las disposiciones Generales, Art.1953 y 1954. Así como las disposiciones legales contenidas en el Título IX De los Derechos reales sobre la cosa ajena, Capítulo I Servidumbres prediales, Capítulo II Del usufructo, Capítulo V De la Hipoteca, del mismo cuerpo legal.

La **Ley 109/91 "QUE APRUEBA CON MODIFICACIONES EL DECRETO LEY N° 15 DE FECHA 8 DE MARZO DE 1990, "QUE ESTABLECE LAS FUNCIONES Y ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA"**, en cuyo Art. 30° menciona las funciones del Servicio Nacional de Catastro.

La **Ley 125/91 "QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO"**.

El **Decreto N° 14.956/92 "POR EL CUAL SE DEFINEN LAS REGLAS TÉCNICAS PARA LA FORMALIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO TERRITORIAL"**.

La **Resolución MH N° 164**, de fecha 3 de marzo de 1992 **"POR LA CUAL SE INSTRUMENTA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO, SE CONFORMA SU ESTRUCTURA TÉCNICA OPERATIVA EN FORMA PARCIAL Y SE ESTABLECEN LAS FUNCIONES DE LA UNIDAD TÉCNICA DE APOYO AL PROYECTO"**.

El Departamento Jurídico se ha expedido en los términos del Dictamen Jurídico N.º 81 del 11 de abril de 2019.

CONSIDERANDO:

Que la **Ley 109/1991 "QUE APRUEBA CON MODIFICACIONES EL DECRETO-LEY N° 15 DE FECHA 8 DE MARZO DE 1990, "QUE ESTABLECE LAS FUNCIONES Y ESTRUCTURA ORGANICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA"**, en el Art. 30°, crea y define las funciones del Servicio Nacional de Catastro en su calidad de repartición técnica del Estado, teniendo como atribución principal el catastro de los bienes inmuebles del país y, en este sentido, su respectiva incorporación al sistema catastral.

Que, las disposiciones del **Libro Cuarto del Código Civil**, específicamente en el **Art. 1953**, menciona que, todo derecho real sólo puede ser creado por Ley, asimismo, menciona que los derechos reales son: el dominio y condominio, el usufructo, el uso y habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca. De estos institutos jurídicos, los titulares de dominio realizan operaciones dentro del tráfico inmobiliario, por lo que requieren de las certificaciones catastrales.



TP/SG

Chile N° 1053 entre Jejuí y Manduvirá
Asunción – Paraguay

Teléfono: (021) 419 88 40



Ministerio de
HACIENDA



**GOBIERNO
NACIONAL**

Paraguay
de la gente

“Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional”

RESOLUCION SNC N° 437

POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL Y SELLADO DE PLANO GEORREFERENCIADO A SERVIDUMBRES PREDIALES, USUFRUCTO E HIPOTECA PARCIAL -----

Asunción, 04 JUL. 2019

Que, dentro dicho plexo normativo -Código Civil Paraguayo-, se establecen las solemnidades legales para la constitución y validez de los derechos reales *ut supra* mencionados.

Que, la *Ley N° 125/1991 “QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO”*, en el *Art. 64*, faculta al Servicio Nacional de Catastro a emitir certificado catastral de inmuebles, como trámite previo para extender y formalizar escrituras públicas relativas a transmisión, modificación o creación de derechos reales.

Que, conforme al *Art. 6° del Decreto N° 14.956/92*, el Servicio Nacional de Catastro adopta para su ejecución el sistema descriptivo geométrico parcelario en base a métodos de precisión geodésicos y topográficos complementado por fotografías aéreas e imágenes satelitarias, tendientes a determinar los límites de la parcela, superficie y localización de los bienes inmuebles del país y el aspecto jurídico de ellos.

Que, del referido Decreto, en el *Art. 15°*, establece la obligatoriedad de la obtención previa del Certificado Catastral inmobiliario para los Notarios y funcionarios que ejerzan facultades notariales, para autorizar cualquier título que transmita, modifique o cree derechos reales sobre inmuebles, que deban ser presentados a la Dirección General de los Registros Públicos, conforme a la Cédula Catastral o libros de inscripción inmobiliaria, de cuyos datos deben hacer una breve relación en el original del documento notarial.

Que, resulta impostergable contar con una reglamentación con relación a la emisión de certificado catastral para la formalización de escrituras públicas y su posterior inscripción ante el órgano competente para su oponibilidad contra terceros, respecto a servidumbres prediales, usufructos parciales e hipoteca parcial, teniendo en cuenta que el SNC precisa de actualizar la base de datos por un lado y, por otro, para el cumplimiento de los fines de conservación y actualización catastral en el aspecto económico y jurídico. Asimismo, en cuanto al sellado y cotejo de planos georreferenciados en la servidumbre, la hipoteca y usufructo parcial (planos georreferenciados en los cuales conste la determinación de la superficie a ser afectada por el derecho real, cuando éstos graven parte del bien inmueble y objeto de la relación jurídica), la importancia de este requerimiento administrativo radica en la actualización e incorporación a la cartografía y sistema catastral de la República del Paraguay, en su aspecto físico, en virtud al cumplimiento pleno de los fines del Servicio Nacional de Catastro en miras al Catastro Multifinalitario sustentado en el principio de seguridad jurídica.

Que la Resolución MH N° 164 de fecha 3 de marzo de 1992, faculta al Director del Servicio Nacional de Catastro a dictar resoluciones conforme a las leyes vigentes.

POR TANTO, en ejercicio de sus atribuciones legales,

EL DIRECTOR DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO



TPESG
Calle N° 1053 entre Jejuí y Manduvirá
Asunción – Paraguay



Teléfono: (021) 419 88 40



Ministerio de
HACIENDA



**GOBIERNO
NACIONAL**

Paraguay
de la gente

“Catastro, Herramienta para el Desarrollo Nacional”

RESOLUCION SNC N° 437

POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL Y SELLADO DE PLANO GEORREFERENCIADO A SERVIDUMBRES PEDIALES, USUFRUCTO E HIPOTECA PARCIAL -----

Asunción, **04 JUL. 2019**

RESUELVE:

Art. 1º DISPONER que para la expedición del certificado catastral de inmuebles por trámite de derecho real de servidumbre, usufructos e hipotecas parciales, se deberá previamente realizar el servicio de “Cotejo y Registro de Planos”, debiendo consignarse en los planos e informes periciales, la extensión del área para la determinación y posterior incorporación de la superficie afectada de manera parcial.

Art. 2º CONSIGNAR que la determinación del Artículo precedente, no implica fraccionamiento y por ende asignación de nomenclaturas catastrales.

Art. 3º ESTABLECER como requisito fundamental la especificación dentro del formulario catastral y los respectivos planos el porcentaje de superficie afectada por la relación jurídico – real subyacente. Los demás requisitos técnicos y documentales, se puntualizan en el Anexo I. La presente Resolución tendrá vigencia en treinta días posteriores a la fecha de su firma.

Art. 4º.-Comunicar a quienes corresponda y cumplido archivar.



Rodrigo Vallejos
RODRIGO VALLEJOS
Secretario General



Francisco Ruiz Diaz
FRANCISCO RUIZ DIAZ
Director



RESOLUCION SNC N° 437

POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL Y SELLADO DE PLANO GEORREFERENCIADO A SERVIDUMBRES PREDIALES, USUFRUCTO E HIPOTECA PARCIAL -----

Asunción, 04 JUL. 2019

ANEXO N° 1

REQUISITOS DOCUMENTALES Y TÉCNICOS

SELLO DE SNC POR PLANO
• Nota de solicitud dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro firmada por el propietario y/o escribo público interviniente
• Fotocopia autenticada de la Cédula de Identidad del propietario solicitante, salvo que la solicitud sea hecha por un escribano público.
• Fotocopia autenticada del título de dominio (1 ejemplar)
• Plano georreferenciado elaborado por el polígono general, delimitándose el área y porcentaje de superficie a ser afectada por la constitución del derecho real. Acompañándose el respectivo informe pericial, planilla de cómputo métrico y CD.
• Comprobante de pago de impuesto inmobiliario del año en curso o comprobante de no adeudar impuesto inmobiliario, en el municipio donde se dio nacimiento a la obligación tributaria. (Original o fotocopia autenticada)
• Pago de aranceles.

REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADO CATASTRAL DE INMUEBLES PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SERVIDUMBRES PREDIALES, USUFRUCTOS E HIPOTECAS PARCIALES DE INMUEBLES
• Nota de solicitud dirigida a la Dirección del Servicio Nacional de Catastro, firmada por el escribano público interviniente
• Título de propiedad original o fotocopia autenticada (1 ejemplar)
• Formulario de certificado catastral de inmuebles (3 hojas), completadas correctamente sin borrones y/o enmiendas. El porcentaje de superficie a ser afectada por la constitución de derecho real, deberá constar dentro del formulario.
• Planos sellados por el SNC
• Comprobante de pago de impuesto inmobiliario del año en curso o comprobante de no adeudar impuesto inmobiliario, en el municipio donde se dio nacimiento a la obligación tributaria. (Original o fotocopia autenticada)
• Pago de aranceles.

