

CÓMO COMPRAR UNA VIVIENDA EN PARAGUAY

Dra. Liliana María Giménez de Castillo.¹

Sumario: Palabras Clave. Resumen. 1. - Introducción. 2.- La adquisición de la propiedad de una vivienda. 3.- Sistema civil de transmisión de la propiedad. 4.- La Escritura Pública de compra venta. 5.- El valor del contrato privado de compra y la entrega de cantidades a cuenta. 6.- Las cláusulas del contrato de compraventa. 7.- El precio aplazado y sus formas de garantía. La financiación hipotecaria. 8.- Viviendas en régimen de propiedad horizontal. 9.- Situaciones especiales. La responsabilidad del vendedor por vicios o defectos ocultos. 10.- Adquisición de viviendas por extranjeros. 11.- Pago en moneda extranjera. Conclusión. Bibliografía.

Palabras Clave: Propiedad. Inmueble. Paraguay. Escritura Pública. Contrato. Compraventa.

Resumen

El presente trabajo ha sido elaborado desde un enfoque jurídico, con la intención de facilitar el conocimiento de la legislación aplicable, los usos y costumbres, los trámites, entre otras cuestiones relevantes para la adquisición del dominio sobre una vivienda por medio del contrato de compra-venta de inmuebles y lo que una persona necesita conocer para comprar una vivienda en Paraguay.

La protección a la propiedad privada tiene rango constitucional, atendiendo a su función económica y social. Nadie puede ser privado de su propiedad, sino en virtud de

¹ Doctora en Ciencias Jurídicas y Notariales, (Universidad Americana), Abogada y Notaria Pública (Universidad Nacional de Asunción). Especialista en Derecho Registral. Docente universitaria de grado y postgrado. Jefa de Asesoría Jurídica de la Dirección General de los Registros Públicos de Paraguay. Mediadora. Consultora nacional e internacional. Dirección: Avda. Eusebio Ayala c/ RI 18 Pitiantuta. Asunción, Paraguay. Teléfono: 021 518 6000. Mail: dgrppylcastillo@hotmail.com

sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que es determinada en cada caso por ley garantizando el previo pago de una justa indemnización, conforme con el procedimiento establecido por ley.

La adquisición de la propiedad privada sobre inmuebles, según el Código Civil Paraguayo, puede ser por contrato, accesión, usucapión y sucesión hereditaria. La pérdida del dominio se da por su enajenación, por transmisión o declaración judicial, por ejecución de sentencia, por expropiación, por abandono declarado en escritura pública, debidamente inscripta en el Registro de Inmuebles y en los demás casos previstos en la ley. En su modo contractual, el más corriente es la compra-venta, definida como la transferencia de la propiedad inmobiliaria, por un precio en dinero que debe pagar el comprador.

Se incluyen los costos relacionados, la escritura pública como instrumento portante del derecho, la garantía hipotecaria, el régimen de propiedad por pisos y departamentos y la contratación por extranjeros, entre otros temas relacionados.

1.- Introducción

Según un estudio elaborado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) sobre el creciente déficit habitacional en América Latina y el Caribe, 43 de cada 100 familias no cuentan con un techo para vivir o habitan en viviendas de mala calidad en el Paraguay.²

Como se aprecia en el informe mencionado, el déficit de vivienda afecta a una importante franja de la población, especialmente a los grupos más vulnerables. A pesar de los esfuerzos del Estado para la provisión de viviendas sociales como parte de la política pública, la oferta es aún insuficiente. También en el mercado privado han surgido últimamente importantes emprendimientos inmobiliarios dirigidos a la clase media y alta, iniciativa que ha venido a colaborar con el esfuerzo público.

La Agencia Financiera de Desarrollo (AFD), banca pública de segundo piso, otorga créditos a las entidades de intermediación financiera de primer piso con el fin de posibilitar la compra de viviendas terminadas o la construcción de viviendas en lote propio,³ con tasas de interés competitivas, con el objetivo de impulsar el desarrollo económico y coadyuvar con el acceso a la vivienda. El Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat se encarga de

² <https://www.stp.gov.py/pnd/ejes-estrategicos/diagnosticos/vivienda/>

³ <https://www.bnf.gov.py/prestamos/prestamo-para-la-vivienda-mi-casa-afd->

gestionar planes, programas y acciones para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la República. La misión del MUVH, es fijar la Política Nacional de la Vivienda e impulsar programas habitacionales, en el marco de las políticas macro-económicas y del Plan Nacional de Desarrollo, tendientes a satisfacer las demandas de vivienda y de soluciones habitacionales de la población.⁴

Desde el enfoque jurídico, existen diferentes modos de transmisión y/o adquisición de la propiedad inmobiliaria, este trabajo se centrará en el contrato de compraventa de inmuebles urbanos y lo que una persona necesita conocer para comprar una vivienda en Paraguay.

2.- La adquisición de la propiedad de una vivienda

La adquisición de la propiedad privada sobre inmuebles, según el Código Civil Paraguayo, puede ser por contrato, accesión, usucapión y sucesión hereditaria. La pérdida del dominio se da por su enajenación, por transmisión o declaración judicial, por ejecución de sentencia, por expropiación, por abandono declarado en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de Inmuebles y en los demás casos previstos en la ley. En su modo contractual, el más corriente es la compraventa, definida como la transferencia de la propiedad inmobiliaria, por un precio en dinero que debe pagar el comprador.

En el punto de partida del circuito para la adquisición de una vivienda están los agentes de la propiedad inmobiliaria, aunque no en todos los casos, ya que el interesado en adquirirla está plenamente facultado a realizar la búsqueda personalmente y cerrar el trato en forma directa con el propietario. No obstante, cada vez es más creciente la participación de los corredores de negocios inmobiliarios acercando y asesorando a las partes.

En general, el servicio que prestan es el de exponer la propiedad a la mayor cantidad de posibles compradores, tanto a nivel nacional como internacional. Elaboran y entregan reportes periódicos sobre la gestión realizada en nombre del requirente. Acompañan durante el proceso de negociación y se aseguran de que la operación sea realizada de la manera más transparente y rápida, cumpliendo con los requisitos legales, notariales y registrales, en

⁴ <https://www.muvh.gov.py/mision-vision/>

resguardo de los intereses de los contratantes, hasta la entrega final de la documentación y del inmueble. En suma, intervienen antes, durante y después del cierre del trato.

El canal de difusión de las propiedades, ha evolucionado desde las tradicionales publicaciones que se realizan en la sección “clasificados” de los diarios de gran circulación, hasta las nuevas plataformas informáticas, algunas gratuitas otras onerosas, donde se socializan las ofertas y las demandas. La facilidad de acceso que brindan las nuevas tecnologías y la posibilidad de incorporar fotografías, mapas de localización geográfica, recorridos 3D, además de los tradicionales datos de la propiedad, valor y condiciones, ha extendido el uso de estas herramientas, posibilitando también el contacto directo con el agente inmobiliario a través de los teléfonos publicitados, whatsapp, redes sociales, etc.

Las disposiciones generales que regulan la actividad realizada por los corredores, se encuentran en el Código Civil Paraguayo, Ley No. 1183/86, a partir del Art. 951 al 958. En cuanto a las responsabilidades por los datos publicados en los folletos informativos, el citado cuerpo legal establece que el corredor inmobiliario debe comunicar a las partes las circunstancias conocidas por él, relativas a la valoración y seguridad del negocio, que pueden influir sobre su conclusión.⁵

Para otras cuestiones relacionadas, se aplica la Ley No. 1334/98 de Defensa al Consumidor y Usuario que define al proveedor como aquella persona física o jurídica nacional o extranjera, pública o privada que desarrolle actividades de venta o arrendamiento de bienes o de prestación de servicios a consumidores o usuarios, respectivamente, por los que cobra un precio o tarifa;⁶ circunscribiéndose entonces, la actividad del agente inmobiliario, dentro del ámbito de esta ley.

El auge de la inversión inmobiliaria privada que se observa en Paraguay, vino acompañado de la instalación de franquicias internacionales de renombradas firmas inmobiliarias, que vienen con sus propias prácticas en cuanto a condiciones contractuales, las que incluyen el porcentaje de comisión y en ocasiones, la exclusividad de la oferta de los inmuebles captados por sus agentes. En general, la comisión está alrededor del 5% o 5,5% incluyendo IVA (Impuesto al valor agregado), del precio final de compra.

⁵ <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/5293/codigo-civil>

⁶ <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/897/de-defensa-del-consumidor-y-del-usuario>

3.- Sistema civil de transmisión de la propiedad

En Paraguay, la protección a la propiedad privada tiene rango constitucional, atendiendo a su función económica y social. Se la declara, inviolable y nadie puede ser privado de su propiedad, sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que es determinada en cada caso por ley garantizando el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones, establecido por ley.

El Código Civil paraguayo, vigente desde el año 1987, consagra el principio puramente consensualista para la transferencia del dominio por contrato de compra-venta. Basta el mero consentimiento expresado fehacientemente, sin necesidad de tradición de la cosa o inscripción en los registros, para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya.

Una vez expresado el consentimiento en una escritura pública, el contrato es válido y exigible entre las partes. La inscripción en los registros públicos es a los efectos de la oponibilidad contra terceros.

4.- La Escritura Pública de compra venta

A los efectos de la forma, de la prueba y del perfeccionamiento, el contrato de compra venta de inmueble debe hacerse por Escritura Pública, a tenor del Art. 700 del Código Civil. Estas Escrituras Públicas sólo podrán ser autorizadas por los Notarios y Escribanos Públicos que tengan el usufructo de un Registro Notarial, salvo algunas circunstancias especiales establecidas en las leyes.

Los Escribanos, que acceden al usufructo del Registro Notarial por concurso de oposición ante la Corte Suprema de Justicia, tienen la obligación de recibir personalmente las declaraciones de los interesados y son responsables de la redacción y de la exactitud del contenido, aunque fueren redactados por sus dependientes.

En cuanto al precio, éste debe ser cierto en dinero. Si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otro bien, el contrato será de permuta si es igual o mayor el valor en especie, y de venta en el caso contrario. El precio debe ser pagado en el lugar y fecha

convenidos. y si es realizado en el mismo acto, el Notario da fe de haber presenciado la entrega de la suma acordada, bajo pena de nulidad del acto.

En cuanto a los gastos involucrados, se incluye a continuación, un cuadro de costos de honorarios profesionales, según la Ley de Aranceles No. 1307/87⁷ a lo que hay que sumar los diferentes certificados necesarios para la transacción, así como la inscripción registral y el porcentaje del 0,74% sobre el monto del contrato en concepto de tasas judiciales, a los efectos de la inscripción en los Registros Públicos. Los gastos notariales, administrativos, registrales, así como los impuestos y tasas u otros que conlleve la formalización del contrato pueden ser pagados por partes iguales entre los contratantes, salvo pacto en contrario. En todos los casos tanto el inmueble como el transmitente deben estar al día con el cumplimiento tributario de los impuestos, tasas y contribuciones.

Monto de la transacción en Guaraníes	Porcentaje de honorarios
Hasta 50.000.000	2%
Desde 50.000.001 a 75.000.000	1,75 %
Desde 75.000.001 a 100.000.000	1,50 %
Desde 100.000.001 a 150.000.000	1,25%
Desde 150.000.001 a 200.000.000	1 %
Desde 200.000.001 en adelante	0,75%

En el proceso de elaboración de dicho instrumento notarial, se requieren ciertos documentos complementarios, algunos como requisitos pre escriturarios, otros como requerimientos para obtener el certificado catastral, otros para la toma de razón en los registros públicos y otros por cuestiones tributarias.

Un requisito pre escriturario es el Certificado de Condiciones de Dominio expedido por los Registros Públicos referido al estado dominial y las restricciones o gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble. Los notarios, deben tener a la vista este certificado antes de formalizar escrituras públicas de modificación de derechos reales sobre inmuebles. La

⁷ <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/2419/arancel-del-notario-publico>

solicitud se realiza por medio de un formulario, disponible en forma gratuita en la página del Poder Judicial,⁸ previo pago de las tasas correspondientes. Se expide en un plazo máximo de 10 días y tiene una validez de 30 días, ambos corridos, desde su expedición produciendo un bloqueo registral sobre el asiento registral, que impide la toma de razón de modificaciones posteriores, salvo que mejoren el derecho del propietario, como por ejemplo un levantamiento de embargo.

Si alguno de los contratantes actúa por medio de un representante, debe contar con un poder especial inscripto y el correspondiente certificado de vigencia del poder, expedido por los Registros Públicos.

Si las partes han optado por un régimen patrimonial dentro del matrimonio, que no sea el de gananciales, se requerirá también el certificado de vigencia de dicho régimen, expedido por la Sección Derechos Patrimoniales en las Relaciones de Familia dependiente de la Dirección General de los Registros Públicos.

Otro certificado pre escriturario es el Certificado Catastral, expedido por el Servicio Nacional de Catastro, demostrativo de la existencia, ubicación y descripción física y superficie del inmueble, para cuya obtención, los impuestos y tasas deben estar al día. Esto incluye al impuesto inmobiliario, tasas municipales, y otros compromisos tributarios como ser el Certificado de cumplimiento tributario (CDI) o de no ser contribuyente expedido por la Secretaría de Estado de Tributación. El Notario dejará glosado a su protocolo la fotocopia de las cédulas de identidad de los comparecientes y los certificados citados con anterioridad.

La institución encargada de llevar el inventario e identificación física de los inmuebles es el Servicio Nacional de Catastro, que expide este Certificado Catastral respecto de una cuenta corriente catastral para lotes urbanos o de un padrón para parcelas rurales para los contratos de transmisión, modificación o creación de derechos reales sobre inmuebles. Los datos del citado certificado se insertan en la respectiva escritura pública. La Dirección General de los Registros Públicos califica y no da cabida a escritura alguna que verse sobre bienes raíces sin comprobar el cumplimiento de este requisito.

⁸ www.pj.gov.py

5.- El valor del contrato privado de compra y la entrega de cantidades a cuenta

Si no llenare el requisito de la Escritura Pública, no transmitirá el dominio. El contrato privado valdrá, sin embargo, como contrato en que las partes se hubieren obligado a cumplir esa formalidad. Estos actos, como aquellos en que las partes se comprometieren a escriturar, quedan sometidos a las reglas sobre obligaciones de hacer.

En la práctica, a estos contratos privados de transferencia de inmueble, se anexa la hoja de Certificación de Firma ante Notario, con lo cual adquiere fecha cierta. El Escribano Público da fe de la firma puesta ante él y lo registra en su Libro de Registro de Firmas; no así del contenido del documento. Al no transmitir el dominio ni estar formalizados por escritura pública, los documentos así otorgados, no tienen vocación inscriptora, salvo que su registración sea ordenada judicialmente en forma preventiva.

En ocasiones se hacen entrega de cantidades a cuenta, o “arras”, que consiste en una suma de dinero entregada a la otra parte, como seña de trato para asegurar o garantizar el cumplimiento del negocio en gestación. Si quien la dio se arrepiente del contrato o deja de cumplirlo, pierde la seña. Si el que la recibió cambia de idea, debe devolverla con otro tanto. Si el contrato se lleva a cabo, la seña queda como parte del precio.

La seña puesta en los contratos es un instituto en virtud del cual las partes se reservan el derecho a arrepentirse de la formulación del contrato. Si el comprador es quien se arrepiente -como sería en este caso, según la posición del accionado- dicho comprador pierde la seña entregada. Si quien se arrepiente es el vendedor, debe devolver la seña y otro tanto, al comprador. ACUERDO Y SENTENCIA N° 102/2019 –SALA CIVIL.⁹

6.- Las cláusulas del contrato de compraventa

Las partes pueden subordinar el contrato de compra venta a condiciones, cargos o plazos, o modificar de otra manera los efectos normales del contrato por medio de cláusulas.

El Código Civil caracteriza al contrato de compra venta como la transferencia de la propiedad de una cosa, u otro derecho patrimonial, por un precio en dinero que debe pagar el comprador y prohíbe la compra venta, aunque sea en remate, por sí o por interpósita persona

9 <https://www.pj.gov.py/notas/18034-jurisprudencia-destacada>

a los esposos entre sí, aún separados de bienes; a los representantes legales o convencionales respecto de los bienes comprendidos en su representación; y a los albaceas, sobre los bienes correspondientes a la testamentaria en que desempeñasen su cargo, entre otros.

Está permitida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona determinada, pero la prohibición no podrá tener carácter general. Está prohibido también el pacto de retroventa y reventa. Puede estipularse, sin embargo, el pacto de preferencia, facultando al vendedor a recuperar el bien vendido con prelación a cualquier otro adquirente, cuando el comprador quisiere venderlo o darlo en pago. Este derecho es personalísimo.

7.- El precio aplazado y sus formas de garantía. La financiación hipotecaria

En ocasiones, la compra venta se realiza hipoteca mediante, quedando gravado el inmueble en garantía del crédito. La hipoteca es también un contrato y se constituye por escritura pública, debiendo inscribirse en los Registros Públicos para que surta efectos respecto de terceros.

La obligación hipotecaria podrá fraccionarse y documentarse en pagarés endosables, debiendo relacionarse en la escritura y en los documentos, que deberán ser también registrados, así como sus endosos. El acreedor solo podrá ejecutar su crédito haciendo valer los pagarés, que tendrán fuerza ejecutiva. La cancelación del gravamen procederá cuando se cancelen todos los documentos emitidos.

En ocasiones, el inmueble a ser adquirido puede tener restricciones o gravámenes pre existentes. Nada obsta a que el bien sea transmitido con hipoteca, en cuyo caso el adquirente tomará conocimiento de ella a través del certificado registral y la aceptará expresamente, si así conviene a sus derechos.

De existir otras cargas o medidas judiciales, se procederá de la misma forma. Sólo en el caso de la medida cautelar de prohibición de innovar o contratar, no podrá realizarse el contrato de compra venta, ni el de hipoteca, por tratarse de una restricción que impide modificaciones sobre el bien.

Es fundamental informarse al momento de decidir la contratación de un préstamo hipotecario, pues es sin duda una decisión importante en la vida de cualquier persona o familia, que se encuentra en proceso de compra de una casa.

Además de los préstamos hipotecarios con fondos de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) que ya se mencionaron, están disponibles en los bancos, variados planes con diversas tasas y cuotas ajustadas a la conveniencia de las partes.

Los contratos de mutuo con garantía hipotecaria pueden ir dirigidos a compra de vivienda, compra de departamento en pozo, construcción de vivienda, compra de terreno y construcción de vivienda, refacción, ampliación y terminación de vivienda.

La entidad bancaria o financiera requerirá los documentos que permitan identificar la capacidad de pago de la persona, como por ejemplo el certificado de empleo donde presta servicios con mención del monto de sueldo, cargo y antigüedad. Los profesionales o comerciantes presentarán la declaración jurada del IVA (Impuesto al Valor Agregado) de los últimos 6 meses.

Dependiendo de la entidad bancaria o financiera, la cuota del préstamo puede llegar hasta el 30% de los ingresos en caso de que sean fondos de AFD, o bien hasta el 35%, en caso que sean fondos propios de la entidad bancaria. Los mismos deben ser comprobados a través de las liquidaciones de salario, boletas de IPS (Instituto de Previsión Social) o declaración jurada del IVA.

En general se financia hasta el 80% del valor de la propiedad. Por ejemplo, si el valor del terreno es de Gs. 350.000.000 y el valor del presupuesto de obras es de Gs. 600.000.000, entonces el total de la inversión será de Gs. 950.000.000. El monto del préstamo será de Gs.760.000.000 correspondiente al 80% del valor total. El restante 20% lo deberá completar el interesado.

Además del préstamo, deben adicionarse los gastos administrativos que se calculan en aproximadamente el 2% más IVA. Esto generalmente no incluye tasación, ni honorarios de escribanía. En la mayoría de los casos, la cuota del préstamo incluye el seguro de vida y seguro de incendio.

8.- Viviendas en régimen de propiedad horizontal

El régimen legal de propiedad horizontal recibe acertadamente, en Paraguay, el nombre de “Propiedad por pisos y departamentos” y está legislado en el Título VI del Código Civil paraguayo que derogó expresamente la Ley No. 677/60. La Ley Orgánica Municipal No. 3966/2010 también regula esta materia, en los arts. 260 al 266.

Por dichas regulaciones, los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios,

El Servicio Nacional de Catastro (SNC) individualiza las unidades por medio de las cuentas corrientes catastrales de las parcelas donde están asentadas las edificaciones con el agregado de un dato codificado complementario, correspondiente a cada unidad, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto del Ministerio de Hacienda No. 14956/92.

La Resolución No. 785 del 30 de diciembre de 2019, emitida por el SNC establece los requisitos generales para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad por pisos y departamentos.¹⁰

Cada propietario es titular del dominio exclusivo de su piso o departamento, y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad, proporcionalmente al valor de su piso o departamento. Las obligaciones siguen la misma suerte, en especial, el pago del impuesto inmobiliario y los gastos de conservación. Se consideran comunes: el terreno sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, muros maestros, techos, patios, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras y puertas de entrada, así como las instalaciones de servicios centrales, como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos, incineradores de residuos y central telefónica. De igual manera son comunes las dependencias del portero y de la administración, los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos. Esta enumeración no es limitativa, por lo que en cada caso se determina el carácter común por convención de partes.

No obstante, el propietario podrá enajenar el piso o el departamento que le pertenece y constituir sobre el mismo, derechos reales o personales, sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás. De ocurrir la transferencia, se entenderán comprendidos los derechos de uso y goce de los bienes comunes.

¹⁰ https://www.catastro.gov.py/public/b990fb_RES%20SNC%20N%C2%B0%20785-2019%20REQUISITOS%20Y%20PROCEDIMIENTOS%20PARA%20INMUEBLES%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%20Y%20MOD%20RES%20SNC%20N%C2%B0%20437-2012%20REF%20A%20PROPIEDAD%20POR%20PISOS%20Y%20DPTOS.-.pdf

Los propietarios, inquilinos u ocupantes no pueden hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes, ni cambiar o modificar la estructura arquitectónica interna y externa.

El Reglamento de Copropiedad y Administración es un requisito ineludible para someter una propiedad normal al régimen de propiedad por pisos o departamentos. Este reglamento tiene fuerza obligatoria para los propietarios y terceros adquirentes a cualquier título.

Cuestiones relativas al uso que se dé a las unidades y el respeto a la moral y buenas costumbres, horarios, mascotas, relacionamiento entre copropietarios, con la administración del edificio, así como decisiones atinentes al edificio, deben estar contempladas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, que requiere la formalidad de Escritura Pública inscrita en los Registros Públicos.

En el reglamento se debe prever el nombramiento de un Administrador, quien también tendrá a su cargo recaudar los fondos necesarios para el gerenciamiento, su remuneración, duración de sus funciones, forma de remoción, facultades de representación, despido del personal de servicio, convocatoria de la asamblea de copropietarios y cualesquiera otras facultades otorgadas a este representante. Si la asamblea no acordase sobre el nombramiento de administrador, éste será nombrado por el Juez en lo Civil y Comercial, a petición de uno o varios propietarios. En cualquier caso, debe rendir cuenta, anualmente y realizar todas las gestiones inherentes a la administración.

En Paraguay, la pre-venta de unidades, una vez obtenida la aprobación de los planos por la Municipalidad, se denomina venta en pozo y consiste en la adquisición de una unidad antes que la construcción esté concluida. Constituye más bien, una inversión a mediano o largo plazo por los beneficios que pueden obtenerse en términos de ahorro, ya que, según datos publicados en algunos portales de entidades bancarias, rondan entre el 10% y 20% respecto al precio final de venta de una unidad a estrenar.

Últimamente, este tipo de emprendimientos ha tenido gran auge, aumentando la oferta inmobiliaria no solo en cantidad sino también en calidad, sosteniéndose con relativa estabilidad, pese a la recesión del segundo semestre del 2019 y la pandemia declarada por la OMS desde marzo del 2020, con atractivos slogans como “ahorre en ladrillos” o “sea dueño de su sueño”.

Muchas familias jóvenes, que desean ser titulares de una vivienda, están recurriendo a empresas inmobiliarias, desarrolladores o constructoras que ofrecen obras y unidades en pozo en distintas zonas del país.

Este, como cualquier otro emprendimiento a futuro, no está exento de riesgo, por lo que se recomienda conocer al desarrollador y averiguar previamente, si existen otros proyectos similares o edificios ya finalizados para tener referencias de su solvencia y/o confiabilidad. Otras cuestiones a considerar es la zona donde está asentado el proyecto, si cuenta con acceso a transporte público y servicios, escuelas, hospitales o centros comerciales cerca. Sin duda, este tipo de decisiones requiere una planificación mayor que si se comprara un terreno, o una casa ya construida.

9.- Situaciones especiales. La responsabilidad del vendedor por vicios o defectos ocultos.

Entre las obligaciones del vendedor, derivadas de un contrato de compra venta, se encuentra la de entregar la cosa vendida y garantizar al comprador, por la evicción y los vicios de la cosa.

Según Miguel Ángel Pangrazio en su Código Civil Paraguayo Comentado, "... *La evicción significa privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior o contemporáneo a la adquisición.*"

El Código Civil Paraguayo dispone en el Art. 1759 "*Habrá evicción cuando quien adquirió bienes a título oneroso, fuere en virtud de fallo judicial y por causa ignorada, anterior o contemporánea a la transferencia o división, privado total o parcialmente del derecho adquirido. Responderán tanto quien transmitió o dividió los bienes, como los antecesores en el título traslativo del dominio*".

Esta responsabilidad, corresponderá en los casos de turbación de derecho total o parcial, respecto del dominio, goce o posesión. También procederá cuando el adquirente debiere sufrir cargas ocultas, cuya existencia no le hubiese declarado el enajenante y de las cuales él no tuvo noticia. El resarcimiento se acordará a falta de sentencia que declare la evicción, cuando el adquirente hubiere obtenido luego el derecho por un título distinto.

Si el derecho que causó la evicción, fuere de origen anterior a la transferencia de la cosa, pero adquirido ulteriormente, no responderá el que transmitió los bienes, cuando se hubiere consolidado por incuria del vencido. Los Jueces resolverán, sin embargo, apreciando las circunstancias si procede o no hacer efectiva la responsabilidad.

Se responderá de la evicción, aunque en los actos de transferencia no se la pactare, pero las partes pueden ampliarla restringirla o suprimirla. Es nulo todo pacto que exonera al enajenante de la mala fe.

En cuanto a los vicios redhibitorios, la ley dispone que, si el dominio, uso o goce se transmitió a título oneroso, y existieron vicios ocultos que la tornaran impropio para su destino, se considerarán redhibitorios cuando disminuyan de tal modo el uso que el adquirente, de haberlos conocido no hubiere tenido interés en adquirirla, o habría dado menos precio. Incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la transmisión. Si no, se juzgará que sobrevino después.

El vendedor deberá sanear la cosa de los vicios o defectos ocultos, aunque los haya ignorado. El comprador, podrá escoger entre dejar sin efecto el contrato o exigir que se le disminuya el precio.

Resulta relevante, a los efectos del presente trabajo, identificar a qué tipo de contratos se aplica el reclamo por los vicios redhibitorios. En ese sentido, el Código Civil cita a la dación en pago, contratos innominados, remates o adjudicaciones, permutas, donaciones y aportes en las sociedades, no incluyéndose a la compra venta.

10.- Adquisición de viviendas por extranjeros.

Salvo las disposiciones de la Ley N° 2532¹¹ que establece la zona de seguridad fronteriza, y las disposiciones del Estatuto Agrario¹² en el marco de la reforma agraria, no existen otras restricciones a la adquisición de inmuebles por parte de ciudadanos de países extranjeros.

La zona de seguridad fronteriza, se enmarca en la franja de 50 kilómetros adyacente a las líneas de frontera terrestre y fluvial dentro del territorio nacional y los extranjeros oriundos de cualquiera de los países limítrofes de la República o las personas jurídicas

¹¹ <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4025/ley-n-2532-establece-la-zona-de-seguridad-fronteriza-de-la-republica-del-paraguay>

¹² <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/3124/establece-el-estatuto-agrario>

integradas mayoritariamente por extranjeros oriundos de cualquiera de los países limítrofes de la República, no podrán ser propietarios, condóminos o usufructuarios de inmuebles rurales, salvo autorización por decreto del Poder Ejecutivo, fundada en razones de interés público, como aquellas actividades que generan ocupación de mano de obra en la zona de seguridad fronteriza.

Los notarios públicos no podrán elevar a escrituras públicas, negocios jurídicos no autorizados por las disposiciones de la Ley No. 2532 y los actos jurídicos celebrados en contradicción a la citada ley, serán nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieran corresponderles a los jueces, funcionarios y a los notarios públicos intervinientes. La nulidad del acto traerá aparejada una multa equivalente al doble del valor de la operación.

En cuanto al Estatuto Agrario, Ley No. 1863/2002, en el artículo 16, establece que, para ser beneficiario, a los efectos de la adjudicación de tierras, en el marco de la reforma agraria se necesita ciudadanía paraguaya.

Los extranjeros se identifican con su pasaporte vigente o con la cédula de identidad paraguaya, si tuviere residencia permanente.

11.- Pago en moneda extranjera

La Ley No. 434 del año 1994 sobre obligaciones en monedas extranjeras,¹³ dispone que los actos jurídicos, las obligaciones y los contratos realizados en moneda extranjera son válidos y serán exigibles en la moneda pactada.

Las obligaciones en moneda extranjera podrán garantizarse con prendas con registros, hipotecas, warrants u otras formas de garantías, por el monto expresado en la moneda de la obligación y deberán inscribirse en el Registro Público respectivo, expresándose el importe de la obligación y de la garantía.

Las obligaciones de dar suma de dinero en moneda extranjera, que se instrumenten en títulos de crédito, incluyendo los certificados de saldos definitivos de cuentas corrientes bancarias en moneda extranjera que tengan fuerza ejecutiva, podrán reclamarse judicialmente por el procedimiento del juicio ejecutivo.

¹³ <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/698/ley-n-434-obligaciones-en-moneda-extranjera>

Las medidas cautelares en general y los embargos en particular, ordenados en las reclamaciones judiciales de obligaciones en moneda extranjera, se anotan en la moneda de la obligación.

Los actos jurídicos celebrados en el extranjero, relativos a inmuebles situados en la República del Paraguay, serán válidos siempre que consten en instrumentos públicos debidamente legalizados y solo producirán efecto una vez que se los haya protocolizado por orden de juez competente y se los inscriban en el Registro Público.

Conclusión

El presente trabajo ha sido elaborado con la intención de facilitar el conocimiento del trámite, la legislación aplicable, los usos y costumbres, entre otras cuestiones relevantes a tener en cuenta, en la adquisición del dominio sobre una vivienda en Paraguay.

Con la esperanza de haber aportado a la comunidad jurídica, sobre cómo adquirir una propiedad en Paraguay, y con la idea puesta en facilitar la contratación nacional e internacional por medio del análisis del contrato de compra venta de inmueble, desde el punto de vista legal, se dejan estas líneas a consideración del lector.

Bibliografía

- Sitio oficial de la Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional. <https://www.bacn.gov.py/>
- Sitio oficial de la Comisión Nacional de Valores. <https://www.cnv.gov.py/>
- Sitio oficial de la Corte Suprema de Justicia. <https://www.pj.gov.py/>
- Sitio Oficial de la Secretaría Técnica de Planificación <https://www.stp.gov.py/>
- Sitio Oficial del Banco Nacional de Fomento. Préstamo para la vivienda “Mi casa AFD”. <https://www.bnf.gov.py>
- Sitio oficial del Ministerio de Urbanismo, Vivienda y Hábitat <https://www.muvh.gov.py/mision-vision/>
- Sitio oficial del Servicio Nacional de Catastro. www.catastro.gov.py