

CUMBRE DE

CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD



2022



“EL PAPEL DEL PODER JUDICIAL EN LA GOBERNANZA DE LA TIERRA EN EL PARAGUAY”

Abog. y N.P. Lourdes E. González Pereira

Especialista en Derecho Registral • Directora General de los Registros Públicos





**EL DERECHO DE PROPIEDAD COMO GARANTÍA
CONSTITUCIONAL Y UNO DE LOS PRINCIPALES
EJES ESTRATÉGICOS DEL GOBIERNO JUDICIAL**



El artículo 109 de la Constitución Nacional de 1992 garantiza la propiedad privada, al establecer: *“Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social a fin de hacerla accesible a todos. La propiedad privada es inviolable. 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 será determinada en cada caso por ley. Ésta garantizará 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 a establecerse por ley”*.

Por su parte, el artículo 46 de la CN, en concordancia con el artículo mencionado, dispone: *“De la igualdad de las personas. Todos los habitantes de la República son iguales en dignidad y derechos, no se admiten las discriminaciones...”*. Agrega además el artículo 47, *“De las garantías de la igualdad. El Estado garantizará a todos los habitantes de la República: 4) La igualdad de oportunidades en la participación de los beneficios de la naturaleza, de los bienes materiales y de la cultura”*.

Expresa el artículo 32 de la Constitución Nacional: *“La Corte Suprema de Justicia tiene la facultad para declarar la inconstitucionalidad de las normas jurídicas y de las resoluciones judiciales, en la forma y con los alcances establecidos en esta Constitución y en la Ley”*.

EN CONSECUENCIA....cualquier ley o resolución judicial que vulnere o viole la propiedad privada, es inconstitucional y como tal, puede ser declarado y anulado por la Corte Suprema de Justicia del Paraguay.

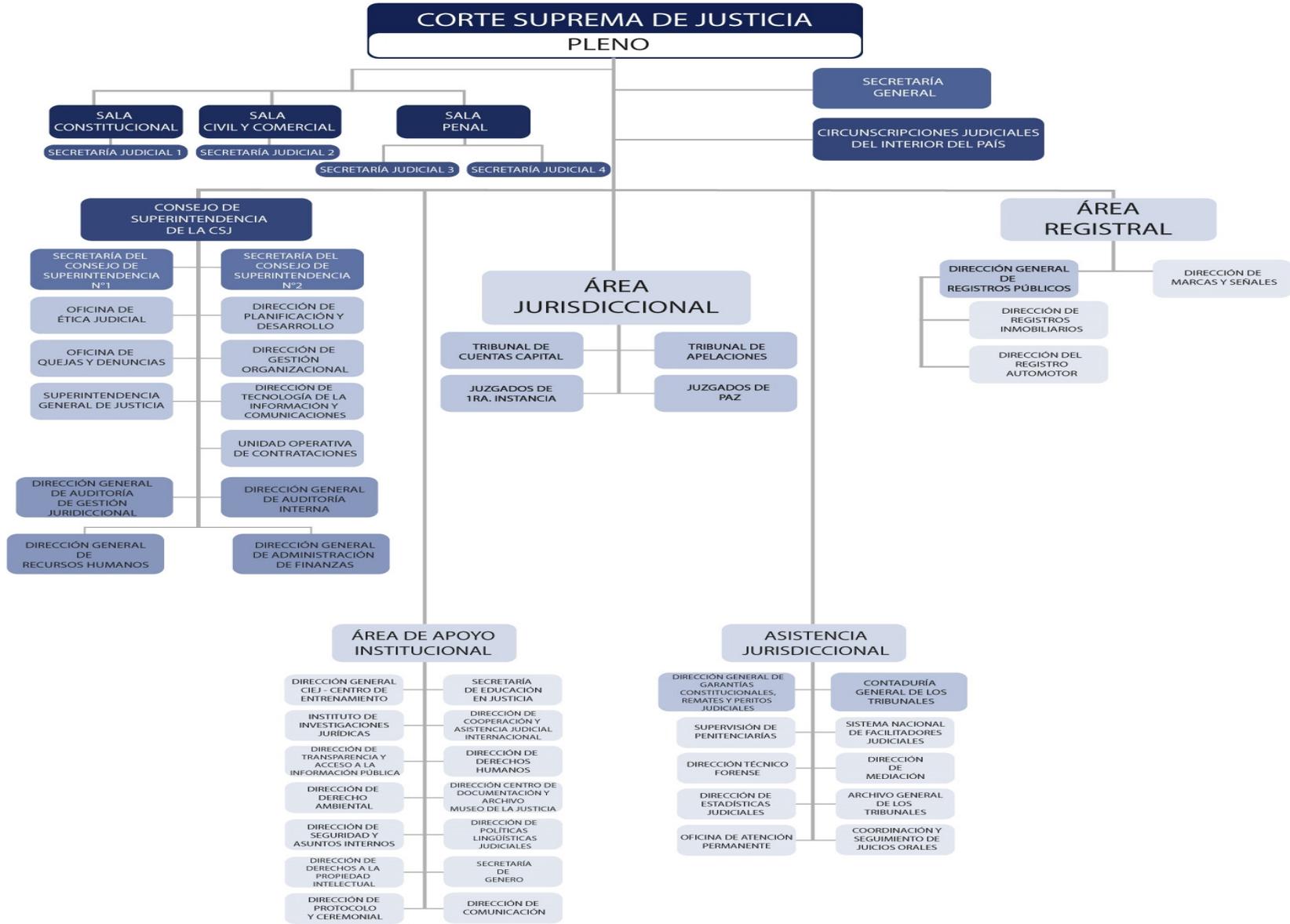
Se señala, por otro lado, que entre los *“Ejes Estratégicos”* del Gobierno Judicial paraguayo figura **LA PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS**. En dicho contexto el **DERECHO DE PROPIEDAD** constituye un derecho humano básico y fundamental, reconocido, proclamado y protegido internacionalmente por la Comunidad de las Naciones, a cuyo sistema de vida jurídico y filosófico pertenece el Paraguay.

El derecho de propiedad se halla jurídica y legalmente protegido en el Paraguay de modo expreso tanto en la Constitución Nacional como en el Código Civil y demás leyes vigentes pero el cumplimiento del marco normativo señalado es llevado adelante por los JUECES encargados constitucionalmente de administrar justicia.

Todas las cuestiones atinentes a la propiedad, tenencia y posesión de propiedades inmuebles, corresponden a la competencia de los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, del territorio o jurisdicción territorial a la que el inmueble pertenece.

En tal sentido, se promueven ante los mismos acciones por reivindicación, nulidad de título y cancelación de inscripciones registrales, indemnización de daños y perjuicios, restitución, desalojos, interdictos, etc.

Ahora bien, las acciones contra los actos y las resoluciones puramente administrativas emanadas de los Municipios, el INDERT, Ministerios, etc. Son ventiladas ante el Tribunal de Cuentas, competente en lo contencioso-administrativo.





DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS



**«LA GRANDEZA DE UN PAÍS SE MIDE
POR LA SOLIDÉZ DE SUS INSTITUCIONES
Y LA VOZ DE SUS FALLOS»**

**El Registro como instrumento de garantía
estatal hacia los derechos de propiedad**



El Estado juega un papel decisivo en la generación y protección de los derechos de la propiedad. Es así que la credibilidad de los derechos dependerá de la predictibilidad y certeza del comportamiento del Estado, de los límites de su actuación y de la ausencia de arbitrariedad.

No todos los Estados son iguales ni suscitan la misma confianza, pues todos difieren en su compromiso en la defensa y respeto de los derechos.

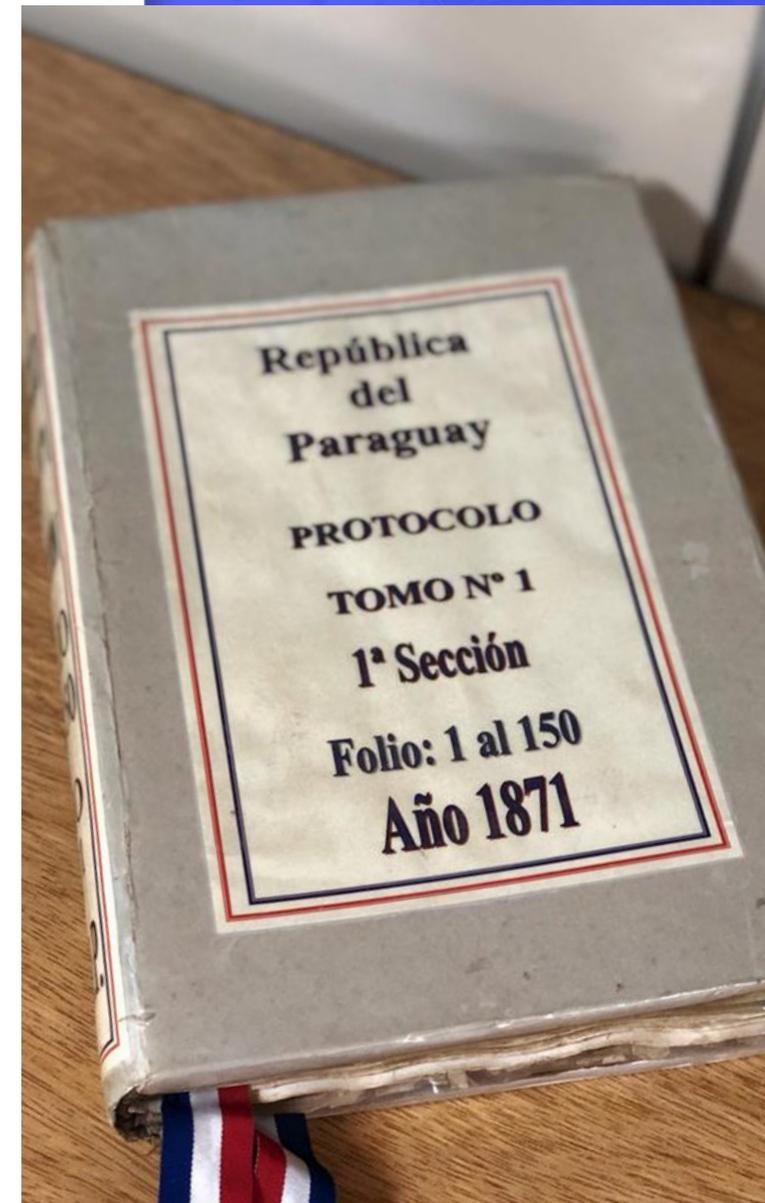
Al determinar la estructura de los derechos de propiedad, el Estado se convierte en un factor determinante del crecimiento económico, ya que los pronunciamientos del registro son válidos en la medida en que son declaraciones del poder público, cuentan con el respaldo estatal y vinculan anticipadamente a los tribunales.

EL REGISTRO ES UN INSTRUMENTO A TRAVÉS DEL CUAL EL ESTADO GARANTIZA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD, POR TANTO, NINGUNO DE LOS DOS, SIENDO MECANISMOS PÚBLICOS, DEBE CAER EN MANOS DE INTERESES PARTICULARES O DEL PODER ECONÓMICO.

Por otro lado, debe insistirse en la necesidad de invertir en la eficiencia de las instituciones públicas. Y las ***instituciones no solo necesitan de un diseño adecuado sino también de establecer incentivos apropiados para obtener un capital humano de alto nivel.***

El Registro Público fue una de las primeras instituciones surgidas en el Paraguay en el periodo de la pos guerra, casi a finales del siglo XIX (abril de 1871), en un momento histórico de profunda reconstrucción nacional y de recuperación cultural.

Fue creada por Ley del 3 de abril de 1871 bajo la denominación de Contaduría General de Hipotecas. En sus inicios, respondiendo a las necesidades inmediatas socio-jurídicas, dicha oficina emprendió su tarea registral con la apertura de 3 (tres) registros: el de dominio, el de hipotecas y el de embargos.

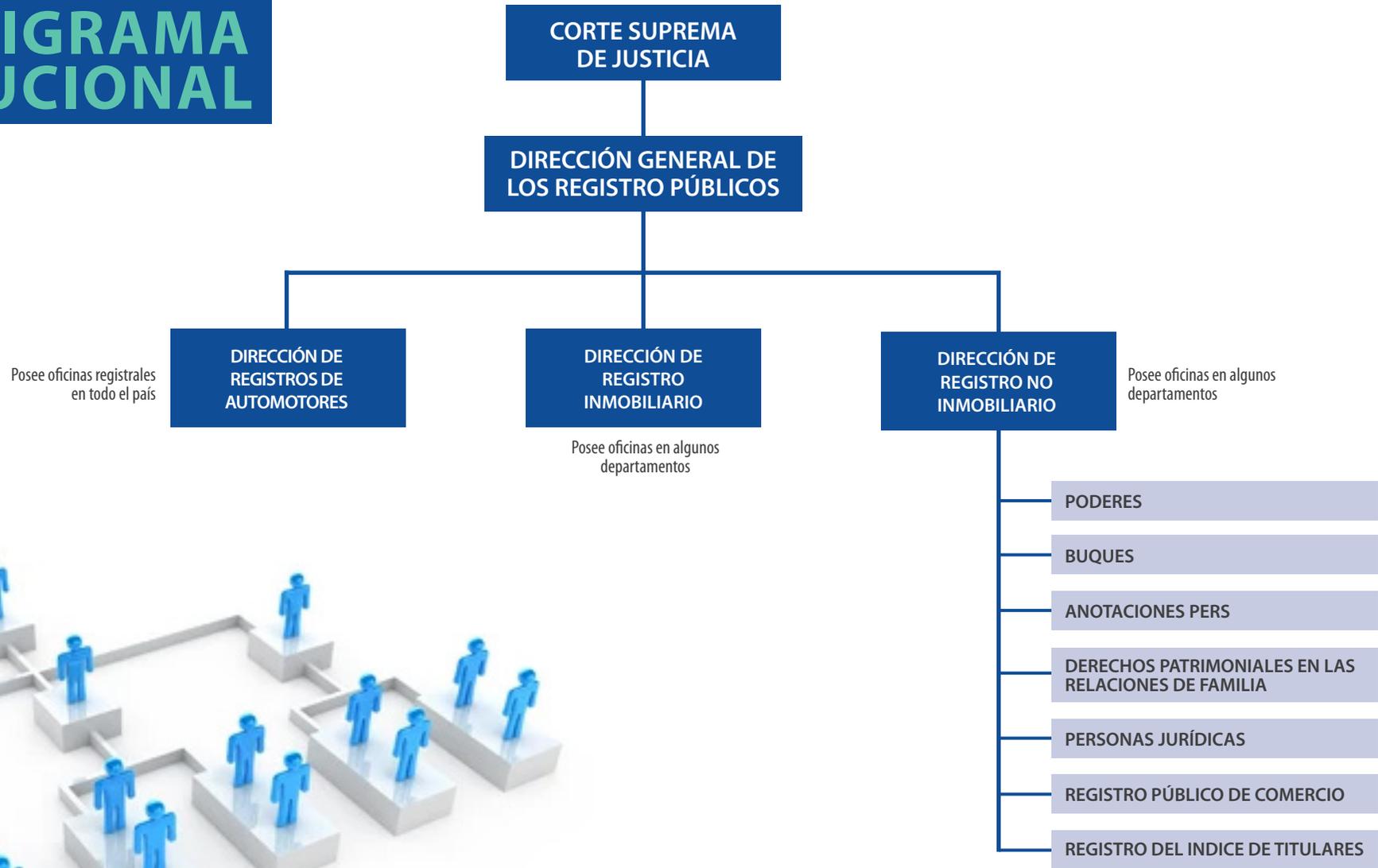


EVOLUCIÓN HISTÓRICA

- En el año **1898** se dicta la denominada ***Ley de Reformas*** que dispone inscribir no solo el dominio y sus transmisiones sino también los negocios jurídicos que constituyen, reconocen, modifican o extinguen hipotecas, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres o cualesquiera otros derechos reales, adjudicaciones de inmuebles, sentencias ejecutoriadas por herencia, prescripciones u otra causa, contratos de arrendamiento de más de un año y las ejecutorias de embargos o inhibiciones.
- ***Ley del 04 de setiembre de 1905***, denominada textualmente como ***“Ley reglamentando el Registro de la Propiedad”***. Lo destacable de este cuerpo legal es que ubica orgánicamente a los Registros Públicos bajo la dependencia del Superior Tribunal de Justicia (antecedente de la Corte Suprema de Justicia) y le otorga nueva denominación: ***“OFICINA GENERAL DE LA PROPIEDAD”***.

- Por la llamada ***“Ley Orgánica de Tribunales”***, N° 325 del año 1918, vuelve a cambiarse la denominación de la Oficina General de la Propiedad por la de ***Registro General de la Propiedad***.
- Finalmente, en el año 1981, se dicta la ***Ley N° 879 “Código de Organización Judicial”*** que es el cuerpo legislativo vigente en materia orgánica: jurisdiccional y administrativa del Poder Judicial.
- Con esta normativa se jerarquiza a la institución al designarla bajo una nueva naturaleza orgánica: ***“Dirección General de los Registros Públicos”***.
- El artículo 262° de la Ley N° 879/1981, dispone que: *“...la Dirección General comprenderá los Registros de: I) Inmuebles; II) Buques; III) Automotores; IV) Aeronaves; V) Marcas y Señales de ganado; VI) Prenda con Registro; VII) Personas jurídicas y Asociaciones; VIII) Derechos Patrimoniales en las Relaciones de Familia; IX) Derechos Intelectuales; X) Público de Comercio; XI) Poderes; XII) Propiedad Industrial; XIII) Interdicciones; y, XIV) Quiebras y Convocaciones”*

ORGANIGRAMA INSTITUCIONAL



OFICINAS REGISTRALES DE LA DGRP



DATOS ESTADÍSTICOS DGRP

INMUEBLES DIGITADOS, ESCANEADOS Y VINCULADOS

INMUEBLES

DIGITADOS	1.779.642
-----------	-----------

SCANEADOS	1.991.008
-----------	-----------

VINCULADOS	1.730.549
------------	-----------

PROTOCOLOS

DIGITADOS	4.065
-----------	-------

SCANEADOS	11.482
-----------	--------

NÚMERO DE ENTRADAS POR AÑO (DESDE 2017 AL 2021)

2017	848.586
------	---------

2018	851.273
------	---------

2019	862.671
------	---------

2020	679.886
------	---------

2021	829.380
------	---------





RASGOS CARACTERÍSTICOS DEL SISTEMA REGISTRAL PARAGUAYO



Las características que describen a nuestros Registros han ido variando a lo largo de su evolución.

Efectivamente, en sus inicios, el sistema registral paraguayo puede encuadrarse casi perfectamente a las características del sistema registral francés: de transcripción literal, declarativo, llevado por registro personal y no real, calificación registral inexistente.



Sin embargo, actualmente comparte características más compatibles con las del Sistema Registral Español (el que a su vez sigue estrechamente al Sistema Registral Alemán) y que surgen, por un lado, de las normas contenidas en el Código de Organización Judicial y, por el otro, de las del Código Civil vigente:

- Técnica de registración por extracción
- De Folio Real (salvo los registros de anotaciones personales)
- Inscripción de carácter declarativo y no convalidante
- El valor probatorio de la inscripción es relativo ya que admite acción para desvirtuar la realidad que muestra el Registro

En el sistema registral paraguayo rigen los principios de: rogación, tracto sucesivo, prioridad, determinación, legalidad, inscripción, publicidad y legitimación, claramente recogidos en el Reglamento General Técnico Registral vigente.

Considerando la vigencia de tales principios, nuestros registros son Registros de Seguridad Jurídica en el sentido de consagrar: un control de legalidad (calificación), la conexión jurídica entre los asientos registrales (consentimiento y tracto sucesivo), la oponibilidad o eficacia contra terceros o publicidad efecto y el carácter documental público del asiento.

VENTAJAS Y LIMITACIONES QUE SE DESPRENDEN DE LA DEPENDENCIA JUDICIAL

Debido a la circunstancia de que en mi país los Registros Públicos forman parte de la estructura orgánica de los Tribunales de Justicia, la tarea entre los Registradores y los Jueces se lleva en forma armónica y hasta coordinada. En general, los magistrados han sido siempre respetuosos de los criterios registrales, solicitando únicamente que los mismos, en casos de denegatorias a inscripción de órdenes judiciales, se encuentren debidamente fundados.

Se registran muy pocos casos en que la registración de un documento de origen judicial se realiza “bajo exclusiva responsabilidad del Juez interviniente” denominada “registración forzada”. Esta frase, asentada al pie de la toma de razón del documento, devela en forma indubitable la oposición del Registro ante la práctica de determinada orden judicial y se constituye en una defensa instaurada en el ámbito registral ante la ley que penaliza en el Paraguay el Desacato: Ley N° 4.711 del año 2012.

Igualmente se destaca el hecho de ser el Poder Judicial el estamento del Estado que más respeto ha impuesto a la carrera técnica en sus diferentes dependencias no jurisdiccionales, mientras que, en los demás Poderes del Estado, el criterio imperante para el acceso y permanencia de funcionarios en altos cargos públicos, sigue siendo el político.

Puede señalarse como desventaja de dicha dependencia, la limitada inversión presupuestaria en pos de la modernización de los registros ya que aquella está casi siempre dirigida al ámbito jurisdiccional.

2022

CUMBRE DE

**CATASTRO Y
REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**



**MUCHAS
GRACIAS**