



PODER LEGISLATIVO

LEY N° 5.346

QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 245, 246, 248, 250, 255 Y 258 DE LA LEY N° 3.966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL", MODIFICADA POR LA LEY N° 4.715/12.

EL CONGRESO DE LA NACIÓN PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE
LEY

Artículo 1.º Modifícanse los artículos 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N° 3.966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL", modificada por la Ley N° 4.715/12, 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 considerará aprobado en forma automática.

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

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

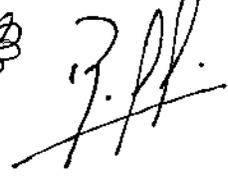
b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:

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.

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,

i. w. H.  *J. P.*  *Ortiz*

LEY N° 5.346

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 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

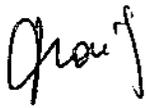
- g) Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble."

"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 con 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."

i. W. H.  *B. P.* 

LEY N° 5.346

"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 inscritas 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 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 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;
- 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."

i.w. *H.* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *Chail*

LEY N° 5.346

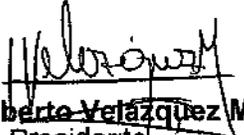
"Art. 258. Concurso de Acreedores y Quiebra del Vendedor.

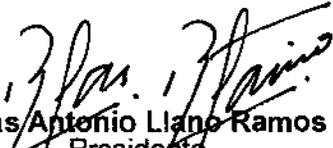
Los contratos de compra-venta de lotes a plazo serán oponibles contra terceros acreedores del vendedor, tanto en el Concurso de Acreedores como en la Quiebra.

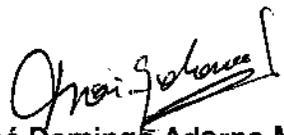
Si el comprador ha abonado más del 25% (veinticinco por ciento) el Síndico podrá otorgar la correspondiente Escritura Pública de Transferencia a favor del comprador, constituyendo una garantía real de hipoteca sobre el saldo adeudado."

Artículo 2.º Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Aprobado el Proyecto de Ley por la Honorable Cámara de Diputados, a los veinticinco días del mes de junio del año dos mil catorce, y por la Honorable Cámara de Senadores, a los dieciséis días del mes de octubre del año dos mil catorce, queda sancionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211 de la Constitución Nacional.


Hugo Adalberto Velázquez Moreno
Presidente
H. Cámara de Diputados

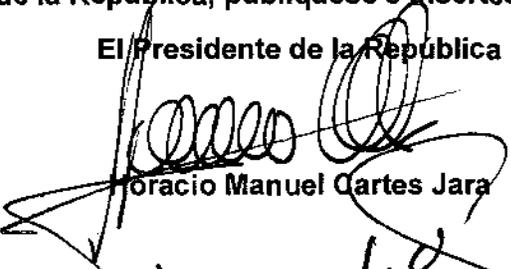

Blas Antonio Llano Ramos
Presidente
H. Cámara de Senadores


José Domingo Adorno Mazacotte
Secretario Parlamentario


Emilia Patricia Alfaro de Franco
Secretaria Parlamentaria

Asunción, 3 de ~~junio~~ octubre de 2014.
Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

El Presidente de la República


Horacio Manuel Cartes Jara


Francisco José de Vargas Benítez
Ministro del Interior