

Ley 1.909
DE LOTEAMIENTOS

EL CONGRESO DE LA NACION PARAGUAYA SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1°.- Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización.

Artículo 2°.- Todo loteamiento de inmueble privado requerirá la aprobación previa de la Municipalidad, que será otorgada después de que el interesado haya dado cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) el proyecto de loteamiento y el informe pericial de los lotes, calles y fracciones destinadas a plazas y edificios públicos,
- b) el título de propiedad y certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos,
- c) comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día,
- d) el informe descriptivo del inmueble confeccionado por profesional matriculado;
- e) la mensura del inmueble a ser loteado será practicada por un profesional diplomado y habilitado por ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y/o geométrico de fondo y forma, y,
- f) la declaración de impacto ambiental referente al proyecto de loteamiento presentado, aprobada por la Autoridad Administrativa, toda vez que la misma resulte exigible, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 y sus modificaciones.

Artículo 3°.- Obtenida la aprobación de la Municipalidad, el loteador estará obligado a realizar los siguientes trabajos:

- a) apertura y limpieza de las avenidas y calles previstas en el proyecto;
- b) ajuste de las rasantes de las vías públicas,
- c) obras de drenaje que se hubieran exigido;
- d) limpieza y demarcación de las fracciones cedidas para plazas y edificios públicos, en su caso

Si estos trabajos no se realizaren en el plazo establecido en la autorización respectiva, esta quedará sin efecto.

Artículo 4°.- Si no tuviera objeciones, la Municipalidad aprobará los proyectos de loteamiento que cumplan con las disposiciones de la ley y las ordenanzas dentro del plazo de cuarenta y cinco días, contados desde la fecha de presentación del proyecto.

Si hubiera objeciones, estas deberán ser fundamentadas por escrito; en caso contrario, transcurrido el plazo previsto en este artículo, el loteamiento se considerará aprobado en forma automática.

En estos casos, el loteador, deberá obtener la constancia respectiva. Artículo 5°.- Los contratos o boletos de compraventa de los lotes vendidos a plazos serán inscriptos por el loteador en la Dirección General de los Registros Públicos y el Registro de Catastro Municipal.

Los compradores de lotes serán responsables del pago de los impuestos, tasas y contribuciones que afecten al lote comprado.

Artículo 6°.- El loteador incluirá en los contratos o boletos de compraventa las siguientes cláusulas:

- a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión del lote con el pago de la primera cuota y la escritura de transferencia de dominio a favor del comprador al efectuarse el pago del veinticinco por ciento de su precio total, sin perjuicio de quedar el lote gravado en hipoteca a favor del vendedor, hasta la cancelación de la deuda;
- b) que la rescisión del contrato por falta de pago de mensualidades, no podrá tener lugar sino por la falta de pago a su vencimiento, de por lo menos seis cuotas mensuales;
- c) en caso de rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de las mensualidades, las mejoras introducidas por el comprador serán de su propiedad y podrá retirarlas, una vez compensada la deuda,
- d) que en caso de imposibilidad material del retiro de las mejoras, podrá subastarse el lote con las mejoras, con cuyo producto se pagará al dueño el precio del inmueble, correspondiéndole el excedente al titular de las mejoras; y,
- e) que la limpieza y el mantenimiento del lote adquirido serán por cuenta exclusiva del comprador del lote.

Artículo 7°.- La ubicación en el proyecto de loteamiento de la fracción destinada para plaza y edificios públicos deberá ser en un lugar equidistante de la mayor parte de los lotes que se encuentren en el contorno de la fracción loteada. Si la fracción a ser cedida tiene una superficie mayor a la que comúnmente se necesita para una plaza, aquella será dividida, en dos o más plazas, sobre la base de la referida equidistancia. La fracción destinada a este objeto no podrá estar ubicada en lugares anegadizos.

Artículo 8°.- En la transferencia de dominio de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos, se expresará el destino de las fracciones transferidas.

Artículo 9°.- Los solares urbanos no deberán tener menos de doce metros de frente ni una superficie menor de trescientos sesenta metros cuadrados. Excepcionalmente por ordenanza podrán establecerse medidas menores para implementar proyectos tendientes a solucionar situaciones de hecho o urbanización de interés social.

Artículo 10.- Las avenidas deberán tener un ancho de treinta metros. Las calles deberán tener un ancho de dieciséis metros. Por ordenanzas se podrán fijar medidas inferiores según las excepciones establecidas en el artículo anterior. Los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle de comunicación interna, paralela al espacio reservado para dichas rutas.

Artículo 11.- Para ejecutar proyectos de loteamiento aprobados, el loteador deberá transferir gratuitamente y a su costa, a la Municipalidad que otorga la resolución de aprobación, las vías de circulación previstas en el proyecto.

Asimismo, el loteador de inmuebles de superficies de dos o más hectáreas, transferirá

gratuitamente, sin indemnización y a su costa, una fracción equivalente al 5% (cinco por ciento) para plazas y el 2% (dos por ciento) para edificios públicos del área total de los lotes a ser comercializados. El loteador deberá realizar la transferencia de dichas fracciones en el plazo de ciento ochenta días, contados desde la aprobación del proyecto. En caso de incumplimiento, la misma será dejada sin efecto.

Si la superficie a ser loteada fuera igual o menor de dos hectáreas, el loteador abonará a la Municipalidad el 7% (siete por ciento) de su valor fiscal, para idéntico destino. En caso de reservarse sin lotear una superficie mayor de dos hectáreas, el propietario quedará exonerado de realizar las transferencias indicadas en el párrafo anterior sobre esta superficie de reserva sin lotear.

Artículo 12.- Las construcciones de pavimento, de cualquier tipo o de empedrado, deberán contar como mínimo con la conformidad escrita del 50% (cincuenta por ciento) de los compradores de los inmuebles con frente sobre la vía a ser pavimentada. En caso de no contarse con la conformidad requerida, la Municipalidad podrá disponer igualmente la realización de la obra, siempre que la misma sea declarada de interés general para la comunidad.

Artículo 13.- Las instituciones públicas que desean realizar loteamientos para viviendas, explotaciones productivas o para otros fines de interés social, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 14.- En la venta de lotes de terreno a plazo, el loteador inscribirá la resolución municipal de aprobación de loteamiento en la Dirección General de los Registros Públicos. La inscripción consistirá en una nota marginal puesta en el registro de la finca loteada.

Artículo 15.- El jefe de la sección de la Dirección General de los Registros Públicos, al expedirse sobre las condiciones de dominio de un bien inmueble, deberá referirse también a la constancia del registro mencionado en el artículo anterior.

Artículo 16.- Los embargos decretados contra bienes del vendedor con posterioridad a la inscripción mencionada en el Artículo 14, sólo podrán afectar el crédito del vendedor por el importe que le adeude el comprador por cuotas aun no pagadas.

Artículo 17.- Será nula toda enajenación, constitución de derechos reales o arrendamiento que el loteador hiciese a terceros sobre los lotes objeto del contrato de compraventa.

Artículo 18.- Quedan derogadas las Leyes N^{os}. 1257 del 13 de junio de 1932; 214 del 26 de diciembre de 1970, y el Capítulo V de la Ley N^o 1294 del 18 de diciembre de 1987.

Artículo 19; Comuníquese, al Poder Ejecutivo.

Aprobado el Proyecto de Ley por la honorable Cámara de Diputados, a cuatro días del mes de diciembre del año dos mil uno, y por la Honorable Cámara de Senadores, a

dieciséis días del tres de mayo del año dos mil dos, quedando sancionado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206 de la Constitución Nacional.

Juan Darío Monges Espínola	Juan Roque Galeano V.
Presidente	Presidente
Cám. de Diputados	Cám. de Senadores
Juan José Vázquez Vázquez	Darío A. Franco Flores
Secretario Parlamentario	Secretario Parlamentario

Asunción, 31 de mayo del año 2002

Téngase por Ley de la República, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

El Presidente de la República
LUIS ANGEL GONZALEZ MACCHI
Francisco A. Oviedo B.
Ministro del Interior