

## 8. PARAGUAY

Lic. Judith Rodríguez Cabrales

En la República de Paraguay, la función notarial se encuentra bajo los principios del Notariado Latino, sistema en el cual es obligatoria la intervención de un notario, que es un profesional del derecho en quien el Estado delega la función pública fedante para que, en ejercicio ésta, *dé autenticidad a los hechos, declaraciones y convenciones que ante él ocurran* y perciba con sus sentidos. La función se encuentra regulada en la *Ley N° 879/81 Código de Organización Judicial* y sus modificaciones, en el Capítulo III, Secciones I a VII de los Notarios y Escribanos Públicos, a quienes la misma Ley considera como *complementarios y auxiliares de la justicia*.

Los notarios y escribanos públicos ejercerán sus funciones como *notario titular de un registro notarial* dentro de la demarcación geográfica departamental a la cual pertenece el suyo; la creación de tal registro se da tomando en cuenta y dependiendo solamente de la atención a las necesidades del país. Para acceder al *usufructo de registro notarial*, los interesados solicitarán ser suscritos al Concurso de Oposición en solicitud escrita dirigida a la Corte Suprema de Justicia.

Para el desempeño de sus funciones, los Notarios y Escribanos de Registro deben reunir los siguientes requisitos:

1. Ser paraguayo natural o naturalizado.
2. Ser mayor de edad.
3. Tener título de notario y escribano público expedido por una universidad nacional o por una extranjera con equiparación revalidada por la Universidad Nacional.
4. No registrar antecedentes penales con sentencia firme y ejecutoriada, y gozar de notoria honorabilidad y buena conducta.
5. Fijar su asiento notarial en el lugar donde le fue asignado el usufructo del Registro Notarial. No es permitida la habilitación de oficinas accesorias o sucursales en lugares distintos al asiento de su registro y aprobar un concurso de oposición.
6. Antes de tomar posesión de su cargo, los escribanos titulares de sus

Registros y sus adscriptos presentarán ante la Corte Suprema de Justicia o ante el miembro designado, el juramento de cumplir fielmente los deberes y obligaciones de su cargo y serán personal, solidaria e ilimitadamente responsables de la legalidad de su proceder.

7. El Superintendente General de Justicia inspeccionará las nuevas oficinas notariales y verificará del cumplimiento de los requisitos de: I) Domicilio; II) Sello y Carátula.

8. Los Escribanos de Registro no podrán cobrar más honorarios por sus servicios profesionales que los fijados por la ley.

La función notarial es **incompatible** con el ejercicio de una función o empleo de carácter público o privado, salvo la de **mediador**.

### 8.1. DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL NOTARIO PÚBLICO

**1.** El ejercicio de su profesión sólo será por mandato de la autoridad o a petición de parte interesada. Está obligado a prestar sus servicios profesionales de forma personal a los comparecientes todos los días, sin exceptuar los feriados cuando se le requiera. Sólo podrá excusarse cuando la manifestación de la voluntad o hecho de que se trata, por su objeto o fin, fuesen contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres.

**2.** Estudiará los asuntos con absoluta discreción exigiendo la misma conducta de sus colaboradores.

**3.** La función del notario será eminentemente protocolar. Llevará en orden numérico y progresivo todos los documentos redactados en los folios originalmente movibles y habilitados hasta el 31 de diciembre de cada año, comunicando a la Corte Suprema de Justicia del cierre de los protocolos a su cargo con la fecha, el número y el contenido de la última actuación, formando con ello el registro anual.

**4.** Por lo que se refiere a los Poderes, es obligación del Escribano la inscripción, ya que es indispensable para que éstos puedan surtir efectos legales ante el mandante y mandatario y con relación a terceros.

**5.** Los Escribanos de Registro podrán ser separados de sus funciones por incumplimiento en sus deberes y atribuciones, por mala conducta o por las demás causales previstas en la Ley. Compete a la Corte Suprema de Justicia, como única instancia, enjuiciar mediante procedimiento la suspensión y destitución de los Escribanos.

**6.** Serán sancionados los Notarios y Escribanos Públicos por irregulari-

dades en el desempeño de su cargo de acuerdo a la gravedad:

- I. Apercibimiento.
- II. Suspensión y
- III. Destitución.

**7.** En caso de renuncia, fallecimiento o destitución de un Notario Público, el Presidente del Tribunal de Apelación en lo Civil de la correspondiente circunscripción judicial, recibirá el Registro Notarial bajo inventario formal y dispondrá su traslado al archivo respectivo.

## 8.2. IMPUESTOS QUE SE CAUSAN POR LA COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL PARAGUAY

### 8.2.1. IMPUESTO A LAS RENTAS DE ACTIVIDADES COMERCIALES INDUSTRIALES O DE SERVICIOS.

a. Hecho generador: Estarán gravadas las rentas de fuente paraguaya que provengan de la realización de actividades industriales o de servicio, que no sean de carácter personal.

*Son contribuyentes:* las sociedades comerciales con personería jurídica o sin ella. Computarán la renta proveniente de la compra-venta de inmuebles, así como de la promesa de venta de éstos con o sin construcciones, y de unidades integrantes de inmuebles que se encuentran bajo el régimen legal de propiedad horizontal, sea o no en forma tradicional. Se considera que existe habitualidad en la compra-venta cuando el número de ventas en el ejercicio fiscal sea superior a dos, o cuando este tipo de operaciones constituya el giro del negocio.

*Sujetos exonerados:* las entidades religiosas, donaciones que se destinen a dichos fines y aquellas instituciones sin fines de lucro.

#### b. La tasa general del impuesto.

Será de 20% (veinte por ciento) para el primer año de vigencia de la presente Ley y de 10% (diez por ciento) a partir del segundo año, sobre las utilidades.

## 8.2.2. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR SOCIEDADES EXTRANJERAS SIN REPRESENTACIÓN LEGAL EN EL PAÍS.

En las operaciones de enajenación de bienes inmuebles en que el enajenante es una persona jurídica, extranjera, sin personería jurídica ni representante legal en el país, se presume una renta neta gravable equivalente a 30% (treinta por ciento) del monto de la operación.

*a. El impuesto a la renta del servicio de carácter personal.*

Hecho Generador: Los ingresos gravados por la enajenación ocasional de inmuebles, realizadas en el (los) ejercicio (s) anterior(es) que se perciban.

Los inmuebles y demás bienes o servicios se computarán por el precio de venta en plaza a la fecha de operación. El referido valor podrá ser impugnado por la administración con los antecedentes que obren en su poder, y deberá el contribuyente probar la veracidad de sus operaciones.

Son contribuyentes las personas físicas y sociedades simples.

*b. Impuesto al Valor Agregado.*

Hecho Generador: Se crea un impuesto que se denominará al Valor Agregado. La configuración del hecho imponible se produce con la entrega del bien, emisión de la factura o acto equivalente, el que fuera anterior. Bienes y servicios gravados con este impuesto gravan la enajenación de bienes, la prestación de servicios excluidos a los de carácter personal que se presten en relación de dependencia e importación de bienes.

*Son contribuyentes:* las personas físicas por el ejercicio defectivo de sus profesiones, independientemente de sus ingresos; las empresas unipersonales domiciliadas en el país, siempre y cuando realicen actividades comerciales industriales o de servicios; las cooperativas, sociedades, agencias (cuando realicen cierto tipo de actividades entre las que se incluyen importación y exportación); las entidades de asistencia social, empresas públicas en las que están gravadas las enajenaciones y prestaciones de servicios realizados en el territorio nacional con independencia del lugar donde se haya celebrado el contrato (domicilio, residencia o nacionalidad de quienes intervengan en las operaciones, así como quien los reciba y lugar de donde provenga).

*Exoneraciones:* los servicios prestados por los funcionarios públicos permanentes o contratados por las embajadas, consulados y organismos internacionales acreditados ante el gobierno nacional conforme a las leyes vigentes.

La tasa del impuesto será de 5% (cinco por ciento) para contratos de cesión de uso de bienes y enajenación de bienes inmuebles.

c. Declaración y Pago.

Se liquidará por declaración jurada. Formulario No.850.

La Administración Tributaria, está facultada para establecer retenciones en la fuente a las personas obligadas del impuesto.

c. Impuesto sobre Transmisión

La obtención del impuesto de no adeudar y sus adicionales son requisitos indispensables a efecto de que los escribanos públicos y quienes ejerzan tales funciones puedan extender escrituras relativas a transmisión, modificación o creación de derechos reales sobre inmuebles.

Los datos del aludido certificado deberán insertarse en la respectiva escritura. En los casos de transferencia de inmuebles, el acuerdo entre las partes es irrelevante a los efectos del pago del impuesto, debiendo abonarse previamente la totalidad del mismo. Si ocurre omisión de este certificado tanto del escribano, como de los anteriores propietarios, responden solidariamente a la deuda del Impuesto Inmobiliario atrasado. El incumplimiento de este requisito determinará que el escribano interviniente sea solidariamente responsable del tributo.

La presente disposición rige también respecto a la obtención previa del certificado catastral de inmueble, así como para el otorgamiento de título de dominio sobre inmuebles vendidos por el estado, sus entidades económicas y corporaciones mixtas.

El escribano público que interviene en la operación, bajo responsabilidad personal, debe dejar asentado en la escritura pública de transferencia los siguientes datos: Número de orden del formulario, base imponible, monto del impuesto liquidado, lugar y fecha de realización del pago, según conste en el sello o registro de la caja receptora.

### 8.2.3. DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES RAÍCES.

En la República del Paraguay, en su Constitución, los municipios, dentro de su competencia, gozan de autonomía política, administrativa y normativa, así como de facultades en la recaudación e inversión de sus recursos; sin embargo, se establecen diferentes categorías y regímenes de municipalidades, según se dispone por ley, atendiendo a las condiciones particulares que determinen su desarrollo.

Haré una comparación, entre dos municipios de la República del Paraguay, de la recaudación del impuesto a la transferencia de bienes raíces.

En primer término señalaré que la ciudad de Asunción, por ser la capital del país, se constituye en municipio y es independiente de todo departamento<sup>1</sup>, y está regida por la Ley n° 881/81 que establece el régimen tributario del impuesto a la transferencia de bienes raíces en su artículo 104. Con variantes en la redacción pero conceptos similares en la concepción del impuesto, encontramos la Ordenanza 19/2006 J.M. que actualiza y reglamenta los tributos del municipio de Ciudad del Este; en su artículo 6 se define a este impuesto como el que grava la transferencia de bienes raíces, comprendiendo todas las operaciones de transmisión de dominio de bienes raíces ubicados dentro de las municipalidades, título gratuito u oneroso, entre vivos o por causa de muerte.

Ambas legislaciones proceden de una anterior que es la Ley 620/76 en su artículo 77, generado de los municipios del interior y que posteriormente, se han creado y adecuado leyes u ordenanzas atendiendo a las necesidades de los municipios; no obstante el contenido de aquella ley se transfiere a la ordenanza tributaria de vigencia anual, como en el caso de la aplicación de la *base imponible* del impuesto que no será en ningún caso inferior a la valuación fiscal.

#### Tasa impositiva.

Por las ventas, permutas, donaciones y en general por toda transferencia de dominio de bienes raíces situados dentro del municipio de Ciudad del Este, se pagará a la municipalidad la suma de dos mil (2,000) sobre el monto de la operación.

En la ciudad de Asunción, se pagarán a la municipalidad tres por mil sobre el

<sup>1</sup> Equivalente a "estado", en México.

monto de la operación y –como en el otro municipio de comparación– la base impositiva no será en ningún caso inferior a la valuación fiscal.

Intervención del notario y escribano público en el cálculo de impuestos.

Deberán actuar como agentes de retención:

- a) Las instituciones bancarias o financieras, en aquellos actos y contratos gravados, relacionados con sus actividades de intermediación financiera.
- b) Los escribanos públicos o funcionarios con registro en aquellos actos o contratos que intervengan y que no se encuentren comprendidos en el inciso anterior.

Tratándose de pagos que se efectúen por acreditamiento de contabilidad, transferencias de cuentas u operaciones similares en las que no se otorguen recibos, el valor del impuesto será retenido por la persona que efectúe el pago, la que quedará obligada a ingresarlo bajo declaración jurada.

**Solidaridad.** Serán solidariamente responsables del pago de impuestos y multas, las personas que otorguen, endosen, autentiquen, admitan, presenten, tramiten o autoricen actos, escritos o documentos en contravención a las disposiciones de esta Ley.

En los casos de documentos que por disposiciones de este impuesto deban ser visados por la administración, si se comprobare posteriormente una percepción menor que la correspondiente, recaerá la responsabilidad por las multas en el funcionario que las visó. El contribuyente se limitará a completar el impuesto adeudado.

## BIBLIOGRAFÍA

<http://www.abc.com.py/consultorio.php?fec=2007-09-20>  
<http://www.mcde.gov.py/v02/informaciones/ord19.06.pdf>  
[http://www.leyes.com.py/todas\\_disposiciones/1991/leyes/ley\\_135\\_91.php](http://www.leyes.com.py/todas_disposiciones/1991/leyes/ley_135_91.php)  
[http://www.senado.gov.py/leyes/?pagina=ley\\_resultado&id=3332](http://www.senado.gov.py/leyes/?pagina=ley_resultado&id=3332)  
<http://www.cep.org.py/v2/contenido.php?cid=3>  
[http://blogs.ya.com/mediacion/c\\_1.htm](http://blogs.ya.com/mediacion/c_1.htm)  
<http://www.mcde.gov.py/v02/informaciones/ord19.06.pdf>

[http://www.leyes.com.py/todas\\_disposiciones/2004/leyes/ley\\_2421\\_04/capituloll.php](http://www.leyes.com.py/todas_disposiciones/2004/leyes/ley_2421_04/capituloll.php)

[http://www.pj.gov.py/pj/docs/cod\\_org\\_judicial.pdf](http://www.pj.gov.py/pj/docs/cod_org_judicial.pdf)

[http://www2.ciat.org/es/bdat/docures/desc/dpy\\_sistema\\_tributario\\_paraguay.pdf](http://www2.ciat.org/es/bdat/docures/desc/dpy_sistema_tributario_paraguay.pdf)