

# CONFERENCIAS VIRTUALES

Transmisión en vivo  YouTube

*Viernes 05/06/20*



## “Datos Dominiales y Responsabilidad del Tasador en el Informe de Valuación”



*6 pm 5 pm 6 pm 5 pm 6 pm 6 pm 5 pm 5 pm*  
*(GMT-4)*



**Abog. Manuel Céspedes**



**Abog. Bruno Tippach**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# CICLO DE CONFERENCIAS VIRTUALES – JUNIO 2020

Viernes 05-06





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# “Datos Dominiales y Responsabilidad del Tasador en el Informe de Valuación”







ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# “Datos Dominiales”





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



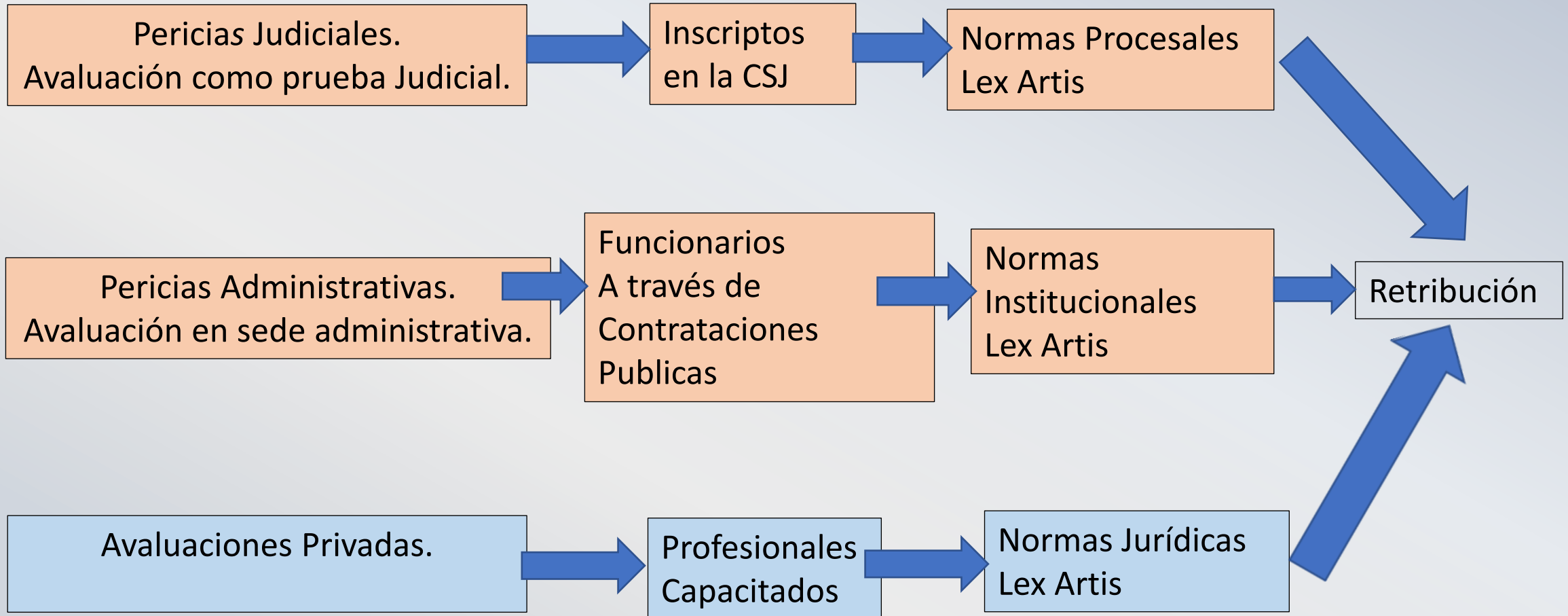
**Valuación:** “Es una opinión confiable y sustentable que depende de la competencia del evaluador, de la disponibilidad de los datos pertinentes y también de la habilidad con que esos datos son computados y analizados” (Daniel Marcos Lird Ramírez)

“La valuación o tasación es la determinación técnica del valor de un bien, basado en la utilización de criterios y metodologías normalizadas y reconocidas, en datos de referencias comprobables, en un estudio objetivo de todas las características y factores influenciados en el valor del bien y no una simple opinión subjetiva sin sustentos técnicos” (Normas Técnicas de Valuación de Bienes para Entidades Financieras – Resolución SB. S. G. N° 00288/2002)

“Tasar o Avaluar un inmueble es determinar el valor económico más probable del mismo a una fecha determinada, en un mercado libre y sin influencias de factores que puedan distorsionar el valor, mediante un trabajo técnico que comprende el conjunto de razonamientos, inspecciones y cálculos que permiten determinar dicho valor” (RODOLFO H. PELLICE)



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



## PRESENTACIÓN DEL INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLES URBANOS

(Normas Técnicas de Valuación de Bienes para Entidades Financieras  
Resolución SB. S. G. N° 00288/2002)

- La presentación del informe o Certificado de Tasación deberá detallar la mayor cantidad de datos posibles sobre el inmueble. Se incluirá como contenido básico los siguientes tópicos:
  - a. Solicitante: persona física o jurídica que encomendó el trabajo valuatorio.
  - b. Propietario.
  - c. Objetivo del trabajo: según la información presentada por quien la solicitó.
  - d. Identificación de la propiedad: especificando N° de Finca, Distrito, Departamento, Cuenta Corriente Catastral, ubicación, calle, barrio, ciudad, linderos, superficie, esquema de ubicación y localización, mapas y planos referenciales.
  - e. Descripción, conteniendo todas las informaciones recabadas en los numerales 1; 2 y 3 de los Criterios básicos a considerar.
  - f. Datos de referencia con aclaración de las fuentes, **mínimo de 5 referencias comprobables** por cada tasación.



- g.** Métodos y criterios utilizados con justificación de la selección
- h.** Homogeneización de los datos de referencia, cálculos de ponderación, depreciación y otros que justifiquen el valor asignado.
- i.** Determinación del valor final: además del valor de mercado se estimará un valor de venta rápida, con indicación en números y letras del monto, la moneda y la fecha de referencia. Es potestad del tasador redondear los resultados de su valuación siempre que no se exceda el 1% (uno por ciento) del valor calculado por encima o por debajo.
- j.** Conclusiones, con los fundamentos resultantes del análisis final.
- k.** Fecha de la inspección y del informe.
- l.** Nombre, firma y N° de registro profesional del tasador.
- m.** Anexos: documentación fotográfica demostrativa, mostrando fachadas, locales interiores, detalles especiales y vecindario. El plano manzanero correspondiente indicando la localización del inmueble. Copia de la escritura de propiedad utilizada como referencia





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- **Titulo.**
- Finca – Matricula.
- Padrón – Cuenta Corriente Catastral.
- Datos Técnicos: Coordenadas, rumbos, unidades lineales, unidades de áreas, linderos

# CONCLUSIÓN

Es muy importante al momento de realizar la tarea de avaluar que el profesional solicite al que la encomiende los documentos, demás elementos de convicción, para realizar con solvencia técnica la determinación del valor del bien, evitando la generación de cualquier tipo de responsabilidad por los datos dominiales sobre los cuales fundamenta su tarea.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# Muchas gracias por su atención

[mcespedes62@gmail.com](mailto:mcespedes62@gmail.com)



CICLO DE CONFERENCIAS VIRTUALES – JUNIO 2020



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# “Responsabilidad del Tasador en el Informe de Valuación”







ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



La responsabilidad Legal de los Peritos, generalmente esta encuadrada en el ámbito civil, sin perjuicio de que se encuentren situaciones previstas en los artículos dentro del Código Penal



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- La parte perjudicada por una decisión judicial será la efectivamente dañada por el dictamen pericial y deberá demostrar, primero, la influencia que ha tenido ese dictamen irregularmente ejecutado en la decisión judicial y, segundo, que de esa convicción judicial se ha derivado el perjuicio para él, supuesto en el que dispondrá de una acción de responsabilidad civil o de un resarcimiento del daño producido.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Una Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de la Sala Primera, de fecha 16-10-1985, establece las siguientes conclusiones en la línea que hemos referido:
  - 1) Las facultades de libre apreciación judicial de la prueba pericial no eximen de la responsabilidad del perito que emite el dictamen, que ha de actuar de acuerdo con su leal saber y entender y con la diligencia de un buen profesional del oficio de que se trate, sometido por ello a la **lex artis**, sin incurrir en dolo o negligencia en la emisión del dictamen.
  - 2) Que esa conducta puede derivar en responsabilidad civil en el caso de que haya provocado un error judicial causante del daño cuyo resarcimiento se reclama, sin que el criterio de libre valoración judicial pueda convertirse en un medio eximente de responsabilidad del perito judicial.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



## lex artis

### Sublema de lex

**Adm. y Civ.** Conjunto de reglas técnicas a que ha de ajustarse la actuación de un profesional en ejercicio de su arte u oficio.

Su cumplimiento es determinante en la exoneración de responsabilidad en caso de que el ejercicio profesional haya ocasionado daños a terceros: “[...] la actuación médica dispensada al recurrente se ajustó a las exigencias de la lex artis. [...] la asistencia sanitaria es una obligación de medios y no de resultados, de modo que no puede apreciarse responsabilidad cuando se han empleado las técnicas y los instrumentos de que se dispone” (STS, 18-VIII-2016, rec. 4139/2014)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# RESPONSABILIDAD PENAL

- El perito en el desempeño de su función puede incurrir en las siguientes conductas constitutivas de infracción penal:



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- En primer término, es posible apreciar cohecho “en aquellos casos en que una persona, en provecho propio o de tercero, solicita o recibe, por sí o por persona interpuesta, dádiva o presente, o acepta ofrecimiento o promesa, por realizar un acto injusto o una acción u omisión constitutiva de delito, o por abstenerse de realizar un acto que debiera practicar, todo ello en el ejercicio de su cargo”
- Esta conducta delictiva, prevista en los Arts. 419 a 421 CP para autoridades y funcionarios públicos, resulta plenamente aplicable a los peritos en la medida que ejercen una función pública, tal y como prevé el Art. 422 CP29.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Más dudoso parece exigir al perito responsabilidad penal por infringir los deberes consustanciales a su cargo cuando, sin justa causa, se niega a acudir ante el órgano jurisdiccional o cuando, posteriormente, se niega a la realización del dictamen. A este respecto, Garciandía-González (1999) estima que la única vía real para exigirle responsabilidad penal por estas conductas es, considerando que en tales casos el perito ha incurrido en el delito de denegación de auxilio por funcionario público.

- Lo que no suscita ninguna duda es la posibilidad de exigirle responsabilidad penal al perito que incurra en alguna de las conductas tipificadas penalmente como falso testimonio
- HECHOS PUNIBLES CONTRA LA PRUEBA TESTIMONIAL
- Artículo 242.- Testimonio falso
- 1º El que formulara un testimonio falso ante un tribunal u otro ente facultado para recibir testimonio jurado o su equivalente, será castigado con pena privativa de libertad de hasta diez años.
- 2º El que actuara culposamente respecto a la falsedad de su testimonio, será castigado con pena privativa de libertad de hasta dos años o con multa.
- Artículo 243.- Declaración falsa
- 1º El que presentara una declaración jurada falsa ante un ente facultado para recibirla o invocando tal declaración, formulara una declaración falsa, será castigado con pena privativa de libertad de hasta cinco años.
- 2º El que actuara culposamente respecto a la falsedad, será castigado con pena privativa de libertad de hasta un año o con multa.



## **ACORDADA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

**N° 658 FECHA 23/11/2010**

### **\*ART. 41: FALTAS GRAVES**

- a) Incumplir las obligaciones del cargo establecidas en el artículo 178 del Código de Organización Judicial, en las demás leyes y en las acordadas dictadas por la Corte Suprema de Justicia;**
- b) Incurrir en negligencia grave en el cumplimiento de sus deberes o en inobservancia de obligaciones o prohibiciones previstas en la Constitución de la República del Paraguay, las leyes, acordadas y resoluciones administrativas y judiciales;**
- c) Ejercer la función de auxiliar de justicia en más de un carácter, en un mismo juicio, o en un juicio en el que sea parte;**
- d) Ofrecer obsequios, propinas o comisiones a magistrados, funcionarios o contratados para realizar, abstenerse, ejecutar con mayor esmero o con retardo cualquier acto inherente a sus funciones;**
- e) No llevar libros y papeles de contabilidad en la forma exigida por las leyes;**
- f) Cometer hechos punibles dolosos,**
- g) La reincidencia o la reiteración en la comisión de faltas de carácter leve;**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Art. 42. Faltas leves:
- a) Faltar el debido respeto a magistrados, funcionarios, otros profesionales u otras personas, en el ejercicio de la profesión, cuando el hecho no constituya una falta grave;
- b) Incurrir en negligencia en el cumplimiento de sus deberes o en inobservancia de obligaciones o prohibiciones previstas en la Constitución de la República del Paraguay, las leyes, acordadas y resoluciones administrativas y judiciales, cuando el hecho no constituya una falta grave.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Art. 43. Sanciones por faltas graves. Las faltas graves de peritos podrán ser objeto de las siguientes sanciones:
  - a) Suspensión en el ejercicio de funciones;
  - b) Casación de la matrícula.
  
- Art. 44. Sanciones por faltas leves. Las faltas leves de peritos podrán ser objeto de las siguientes sanciones:
  - a) Amonestación o llamada de atención;
  - b) Apercibimiento con constancia en su legajo;
  - c) Suspensión en el ejercicio de funciones hasta seis meses.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Lo que plantea mayores dificultades es la aplicación práctica de este precepto, porque la detección de la falsedad resultará difícil en muchos casos, al requerir a la vez conocimientos técnicos para poder apreciar esa falsedad, que comenzará a partir de la línea que separa lo científica o pericialmente opinable de lo que es insostenible bajo cualquier óptica. Es decir, esto nos llevaría al tema de las metapericiales y los contrainformes, tema del que suelen huir tanto los tribunales como los Colegios Profesionales.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- Además, ese dictamen insostenible ha de ser maliciosamente dictado, lo que obliga a considerar la posibilidad de que obedezca simplemente a negligencia, poca capacidad o formación, poca pericia del dictaminador, lo cual, y sin perjuicio de la responsabilidad que se pudiera demandar de la jurisdicción civil, excluye la aplicación del Código Penal, restringido, como en el falso testimonio común, a los dictámenes e interpretaciones conscientemente falsos.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- **Art. 174.-** Los peritos llamados a desempeñar sus funciones deberán estar matriculados si la profesión o arte estuviese reglamentada.  
Si no hubiese perito titulado, se nombrará a persona idónea o práctica.
- **Art. 175.-** Para la concesión de la matrícula por la Corte Suprema de Justicia, deben concurrir las siguientes condiciones: Título Profesional, mayoría de edad, honorabilidad y buena conducta. La Corte Suprema de Justicia podrá casar la matrícula en los mismos casos y por los mismos procedimientos establecidos en este Código para abogados y procuradores.
- **Art. 176.-** El nombramiento de los peritos corresponde al Juez o Tribunal que entienda en la causa o juicio. En este nombramiento intervendrán los litigantes en la forma preceptuada por las leyes procesales.
- **Art. 177.-** Producido el nombramiento y aceptado el cargo, los peritos prestarán juramento de desempeñarlo bien y fielmente, dentro del término que la ley le señale.

- **Art. 178.-** Son obligaciones de los peritos:
  - a) cumplir su misión con puntualidad y diligencia;
  - b) ejecutar la operación técnica, el examen o reconocimiento real y directo siendo posible, y con sujeción a los principios y reglas de su ciencia o arte; y,
  - c) formular su dictamen de palabra o por escrito, según la importancia del asunto, expresando con claridad las razones que les sirven de fundamentos.
- **Art. 179.-** Los peritos responderán de los daños y perjuicios causados por su negligencia o mal desempeño del cargo, sin perjuicio de su responsabilidad penal.
- **Art. 180.-** Los peritos propuestos por los litigantes serán pagados por los mismos, y los nombrados de oficio percibirán honorarios del Estado debiendo en uno y otro caso ser regulados por el Juez, quien podrá asesorarse de la oficina técnica oficial correspondiente y a falta de ésta de un profesional. Si los honorarios estuvieren a cargo del Estado se dará intervención al Fiscal General.

El Estado quedará exonerado del pago de los honorarios si el vencido en juicio fuese solvente.

# LAS PARTES DE LA RELACIÓN JURÍDICA

- Elementos Jurídicos del Catastro Presumen la existencia de una relación jurídica sobre un territorio. Así deben estar presentes los tres elementos de toda relación jurídica, sujeto, objeto y causa. Sujeto: Agente-perito profesional para materializar los lindes. Objeto: Organización pública para brindar seguridad del tráfico. Derecho: Notarios y Jueces -Tribunales para acceder y/o reconocer.
- Sujeto: El titular registral del inmueble (sujeto del derecho real). Así, la persona física o jurídica a quien el orden jurídico le asigna o reconoce la calidad de propietario o quien dispone de un derecho real sobre el inmueble.
- El titular civil del derecho de propiedad sobre un bien registrable, es el titular registral único que ha cumplido los requisitos sociales para el ejercicio del derecho frente a todos (exclusividad del dominio). Es quien cuenta con el derecho legal de exigir el reconocimiento pleno sobre la cosa. Adquiere una posición jurídica relevante, ante quien perturbe su derecho, obtiene el amparo de la justicia de una manera rápida y eficaz.





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- **Objeto:**

El objeto de la relación jurídica se traduce en la materia sobre la cual recaen los derechos y obligaciones sociales, en este caso, el bien jurídico protegido es el inmueble.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



## • Derecho:

Es el vínculo que se da a favor del sujeto que surge de la relación jurídica y que lo coloca en calidad de sujeto activo frente al otro tercero.

Facultad de disposición. Existe, un sujeto como titular de un derecho (subjetivo), quien está dotado de la facultad para exigir el cumplimiento de un deber que viene impuesto por una norma de derecho.

Vinculación que atañe al objeto, al derecho y a los sujetos de la misma ya que se aplica a todo.

# DERECHO REAL

- Se llama derecho real a la relación directa e inmediata que se crea entre el propietario y la cosa.
- Por ejemplo, el titular registral de un bien inmueble tiene la facultad legal de exigir que todo el resto de la sociedad - que sería el sujeto pasivo - se lo respete, por lo que todos los integrantes de la sociedad tienen en este caso la obligación de “**no turbar**” la posesión de la cosa, que se traduce en no molestar al titular del derecho de propiedad en el uso y goce de ella. Así el Dominio, sobre la cosa inmueble que se ejerce plenamente, sin necesidad de intermediario alguno.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- En los derechos reales su titular va a satisfacer inmediata y directamente su interés mediante el ejercicio los poderes que el mismo tiene sobre la cosa (no va a necesitar la cooperación de nadie, ni va a existir nadie obligado a realizar una prestación a favor del mismo).
- También, la doctrina clásica entiende que el derecho real tiene un carácter absoluto, pudiéndose oponer "erga omnes" (se pueden hacer valer contra todos).





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



- **Reglas del Avalúo:** Dicha regla establece el método de avalúo dentro del sistema de catastro, factores a tener en cuenta, coeficientes aplicables, y cuya tabla de cálculos permite al propietario conocer directamente el alcance del valor atribuido sobre sus datos y el gravamen que pesa sobre su inmueble, lo cual posibilita al titular solicitar la rectificación del avalúo cuando no coincidan con los mismos atributos de su inmueble (una vez notificado).



## ¿Qué se entiende por Título?

- Cabe analizar, en sus dos versiones, como causa que origina el derecho o como instrumento que exterioriza la voluntad de las partes en relación a un acto o contrato jurídico que crea o modifica un derecho real. Por su parte, la llamada Escritura Pública (traslativa de dominio) o Título de Propiedad es el instrumento que se formaliza ante notario, y en él se hace constar quién es el titular de la finca, cómo accedió a su propiedad – herencia, donación, compraventa, permuta, etc., así como la superficie y linderos del terreno. Junto a la descripción de la finca, se suele adjuntar un sello denominado “cajetín” o clise, en el que constan tomo, libro, página y número de finca, además de la Inscripción. Este último dato es el que avala la inscripción en el Registro de la Propiedad.



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS  
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY  
(AVPIP)



# Muchas gracias por su atención

[brunotippachlohman@gmail.com](mailto:brunotippachlohman@gmail.com)

