



REMATES
PARAGUAY

EDICIÓN 2026 · GUÍA INTEGRAL

REMATES JUDICIALES EN PARAGUAY

Marco legal, flujo del proceso, participación, costos, riesgos, rematadores, catastro, RUN y tecnología aplicada para analizar oportunidades.

EDICTO

DATOS

VERIFICACIÓN

REMATE

ADJUDICACIÓN

ENTENDER

Normativa y actores

VERIFICAR

Riesgos y documentos

DECIDIR

Tope y costo total

Preparado por

Ingeniero Diego Laconich

Ingeniería informática | desarrollo | datos | automatización

www.rematesparaguay.com

01 Lo esencial antes de empezar

Una lectura de dos minutos antes de entrar en la parte jurídica.

2% comisión legal - inmueble	4% comisión legal - mueble	10% seña al adjudicar inmueble
---	---	---

Siete reglas que evitan los errores más comunes

1. El edicto manda La ficha de la plataforma es una ayuda. La publicación, el expediente y las resoluciones del juzgado son la referencia jurídica.	2. La base no es el valor de mercado En inmuebles, la regla general parte de la valuación fiscal. Puede estar muy por debajo o por encima de una referencia comercial razonable.
3. Ganar genera obligaciones No oferte para probar. El adjudicatario asume pagos y plazos; el incumplimiento puede producir pérdida de la seña y otras consecuencias.	4. Ocupación importa Un inmueble ocupado puede requerir una estrategia jurídica y de posesión distinta a un inmueble libre.
5. Ubicación no es certificación Mapa, coordenadas y Street View ayudan a orientarse, pero no reemplazan la verificación catastral/registral oficial.	6. Confirme vigencia Un remate puede ser suspendido, modificado o reprogramado. Confirme con el rematador o la secretaría antes de concurrir.
7. Defina su tope Calcule precio + comisión + gastos + formalización + reparaciones + contingencia antes de levantar la mano.	Alcance de esta guía Se concentra en el régimen general civil/comercial. Procesos especiales pueden tener reglas distintas.

ADVERTENCIA PRINCIPAL

Este documento es informativo. No constituye asesoramiento jurídico, notarial, registral, catastral, financiero ni una recomendación de inversión.

02 Mapa del documento

El contenido está organizado como un recorrido: entender, participar, verificar y usar la tecnología.

I	ENTENDER EL REMATE Concepto, actores, marco legal, edicto, inmuebles, vehículos y lógica de la subasta.
II	PARTICIPAR CON CRITERIO Preparación, presupuesto, puja, adjudicación, pago, riesgos y extranjeros.
III	REMATADORES Y ECOSISTEMA Rol del rematador, obligaciones, relación con el juzgado y colaboración con la plataforma.
IV	CATASTRO, RUN Y TECNOLOGÍA Identificadores, SIGRE, motor catastral, flujo de datos y capa de confianza.
V	REMATES PARAGUAY Plataforma, observatorio, herramientas, ejemplos, checklist y fuentes.

Ruta rápida para un primer remate

Lea primero las páginas de flujo general, preparación, presupuesto, riesgos y checklist. Luego profundice en catastro, RUN y el tipo de bien concreto.

PARTE I

ENTENDER EL REMATE

Concepto, actores, marco legal, edictos y tipos de bienes.

03 Qué es un remate judicial

Una venta pública ordenada dentro de un proceso judicial para convertir un bien en dinero y aplicar el producido conforme al expediente.

No es una compraventa privada entre propietario e interesado. El acto nace de una orden judicial, se publica, es conducido por un rematador habilitado y queda sujeto al control del juzgado.

Actores principales

Juez / Juzgado Ordena la realización del bien, controla el procedimiento y resuelve los actos posteriores.	Secretaría judicial Canaliza actuaciones del expediente y participa en las formalidades del acto según el régimen aplicable.
Rematador público Auxiliar de justicia que publicita y conduce la subasta, cobra su comisión legal y rinde cuentas.	Ejecutante / acreedor Impulsa la ejecución para obtener la satisfacción de su crédito conforme al proceso.
Ejecutado / deudor Titular afectado por la ejecución respecto del bien sometido al proceso.	Postor / adjudicatario Interesado que oferta. Si gana, asume pagos, plazos y obligaciones concretas.

IDEA CLAVE

El martillo es solo un momento dentro de una cadena procesal. Para invertir con criterio hay que entender qué ocurre antes y después.

Fuente: Código Procesal Civil (Ley 1337/1988) y Código de Organización Judicial (Ley 879/1981).

04 Marco jurídico principal

Las reglas esenciales se encuentran en el Código Procesal Civil y el Código de Organización Judicial.

Norma	Qué regula en esta guía	Referencia
Código Procesal Civil - Ley 1337/1988	Subasta de muebles e inmuebles, publicidad, base, seña, aprobación, pago, nulidad y posesión.	Arts. 476-500, entre otros
Código de Organización Judicial - Ley 879/1981	Rematadores, comisiones, deberes y formalidades del remate judicial.	Arts. 161-169
Acordada 1747/2024 - CSJ	Modernización del acceso a la matrícula de rematador público.	Reglamentación vigente a revisar
Ley 7424/2025 - RUN	Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral.	Integración registral/catastral
Ley 2532 - Zona de seguridad fronteriza	Restricciones específicas para determinados inmuebles rurales y extranjeros.	Analizar caso concreto

NO HAY UNA SOLA REGLA PARA TODO

Quiebras, procesos laborales, penales, administrativos, bienes del Estado y otros regímenes especiales pueden seguir reglas diferentes. La resolución del expediente concreto siempre debe revisarse.

Lectura recomendada

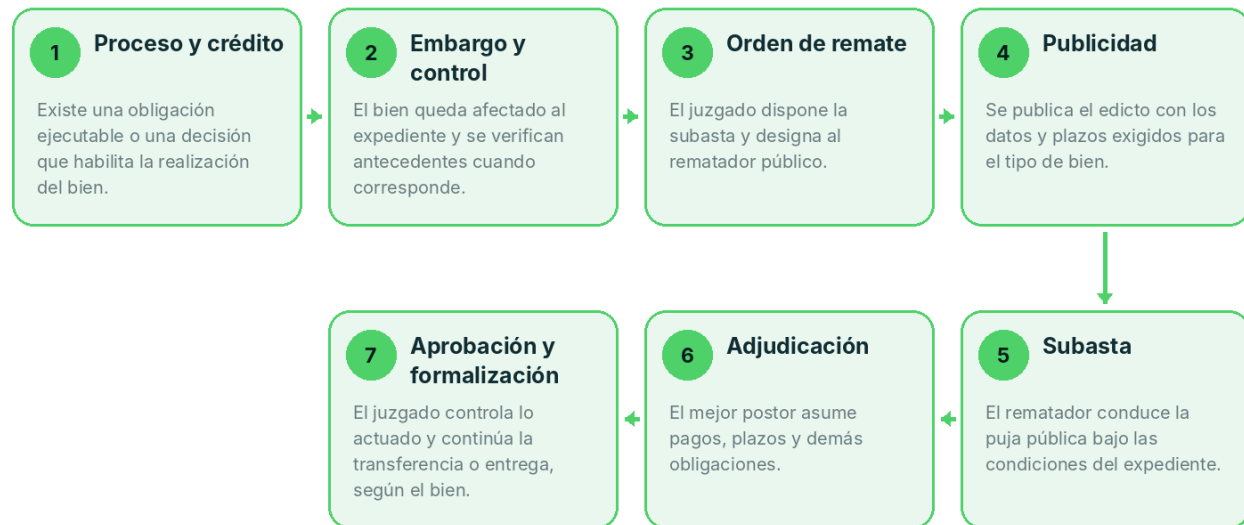
- Primero: identificar el tipo de proceso y el tipo de bien.
- Segundo: leer la orden de remate y el edicto completo.
- Tercero: verificar si existen resoluciones posteriores que cambian fecha, lugar, base o condiciones.
- Cuarto: confirmar operativa con el rematador y, cuando corresponda, con la secretaría judicial.

05 Del expediente al remate

El remate es el final de una cadena procesal, no el comienzo.

FLUJO GENERAL DEL REMATE JUDICIAL

Esquema orientativo del régimen civil/comercial general. Los procedimientos especiales pueden variar.



LECTURA PRÁCTICA

Embargo no significa transferencia; edicto no reemplaza expediente; adjudicación no equivale a título inscripto. Cada paso tiene función y formalidad propia.

Fuente orientativa: CPC arts. 461-475 y 480-502, especialmente arts. 480 y 496.

06 Cómo leer un edicto de remate

Conviene desarmarlo en campos antes de analizar el precio.

Bloque	Datos que conviene capturar
Acto	Fecha, hora, lugar, tipo de bien, base o indicación sin base.
Expediente	Carátula, número, juzgado, turno, secretaría y partes.
Rematador	Nombre, datos de contacto, matrícula/circunscripción cuando correspondan.
Inmueble	Finca/matrícula, padrón, cuenta catastral, distrito, superficie, linderos, ocupación.
Vehículo	Marca, modelo, tipo, matrícula, chasis, motor y estado cuando se informan.

Bloque	Datos que conviene capturar
Condiciones	Forma de pago, exhibición/inspección, gastos, observaciones y advertencias.
Fuente	Diario, fecha de publicación, texto original y cualquier rectificación posterior.

INMUEBLES - CONTENIDO LEGAL RELEVANTE

El CPC art. 485 exige, entre otros datos, individualización, superficie y linderos, base y condiciones, estado de ocupación, lugar/fecha/hora, juzgado/secretaría, expediente, partes y horario para examinar títulos. En propiedad por pisos/departamentos agrega información de expensas.

Regla de trabajo de Remates Paraguay

Una publicación puede contener varios bienes. La plataforma debe separar cada inmueble, vehículo o maquinaria como remate individual, conservando trazabilidad al texto original.

07 Inmuebles, vehículos y maquinarias

El tipo de bien cambia la forma de analizar la oportunidad y, en el régimen general, también cambia la lógica legal de la subasta.

INMUEBLES Casas, terrenos, departamentos, locales y propiedades rurales. Requieren especial atención a base, ocupación, título, catastro, acceso y formalización.		VEHÍCULOS Automóviles, camionetas, camiones y motocicletas. El estado físico, identificadores, dominio, traslado y costos de puesta en condiciones pesan mucho.
MAQUINARIAS Tractores, excavadoras, implementos, equipos agrícolas y pesados. Además del dominio cuando corresponda, debe revisarse operatividad, transporte y disponibilidad de repuestos.		OTROS BIENES Muebles, semovientes u otros activos sujetos al proceso. La regla concreta depende de la naturaleza del bien y del expediente.
Tema	Inmueble	Mueble / vehículo
Base general	Valuación fiscal, salvo disposiciones especiales.	Régimen general: sin base y al contado.
Publicidad	5 días consecutivos, anticipación legal del art. 484.	3 días, con anticipación del art. 477.
Comisión legal	2% de la adjudicación.	4% de la adjudicación.
Análisis dominante	Registro + catastro + ocupación + título.	Identidad + estado + dominio + traslado.

08 Remates de inmuebles

La base judicial no es una tasación comercial.

BASE DE SUBASTA

Para bienes inmuebles, la regla general del CPC art. 481 fija como base la valuación fiscal, salvo disposiciones de leyes especiales. Esa cifra puede diferir significativamente del valor de mercado.

Publicación

El CPC art. 484 dispone avisos durante cinco días consecutivos, con la anticipación legal correspondiente, en un diario de gran circulación. Para inmuebles de escaso valor el juez puede reducir el número de publicaciones.

Preguntas que deben resolverse antes de valorar

- ¿La identificación registral coincide con la catastral?
- ¿La superficie del edicto coincide con los antecedentes disponibles?
- ¿El inmueble está libre, ocupado por el ejecutado o por terceros?
- ¿Existe acceso real y utilizable?
- ¿Hay propiedad horizontal, expensas, mejoras o particularidades físicas?
- ¿Cuál es el costo total probable después de adjudicar?

NO COMPARE SOLO BASE VS. PRECIO DE MERCADO

Una base baja puede ocultar ocupación, problemas de acceso, reparaciones, costos jurídicos o falta de liquidez. El análisis correcto usa costo total y riesgo.

Fuente: CPC arts. 481, 484 y 485.

09 Si no aparecen postores

El régimen general de inmuebles contempla alternativas después de un primer remate desierto.

100% base del primer remate	-25% posible base del segundo	SIN BASE si fracasa el segundo
---------------------------------------	---	--

Secuencia orientativa

Etapas	Qué puede ocurrir
1er remate	Se ofrece el inmueble con la base legal correspondiente.
Sin postores	El ejecutante puede optar por mecanismos previstos en el art. 486, incluido un segundo remate con reducción del 25%.
2do remate	Se realiza con la base reducida cuando esa opción es ordenada.
Nuevo fracaso	La norma contempla venta sin base en el supuesto regulado, sin perjuicio de las demás alternativas legales.

EJEMPLO MATEMÁTICO

Base inicial Gs. 200.000.000 → segunda base ilustrativa Gs. 150.000.000. El ejemplo explica la reducción; no representa un expediente real.

Fuente: CPC art. 486.

10 Propiedad horizontal, ocupación y títulos

Un departamento o inmueble ocupado exige mirar más que la base.

Propiedad horizontal La publicación debe informar expensas comunes en los términos del CPC. La ubicación cartográfica suele corresponder a la parcela matriz o edificio, no a la unidad física dentro de este.	Ocupación El estado de ocupación influye en posesión, plazo, costo y riesgo. El régimen distingue al ejecutado de terceros extraños a la ejecución.
--	---

Títulos

Antes de la subasta de inmuebles el proceso incorpora controles registrales; el interesado debe revisar lo que surge del expediente y los informes actualizados.

Acceso y uso real

Una parcela puede estar correctamente identificada y, aun así, tener un acceso complejo o condiciones físicas que cambian totalmente su valor económico.

RIESGO PRÁCTICO

No confunda "ubicado en el mapa" con "disponible para uso inmediato". Ubicación, dominio, ocupación, acceso y estado físico son capas distintas.

Fuente: CPC arts. 485, 498, 499 y 500.

11 Vehículos, muebles y maquinarias

En la ejecución común, la lógica legal difiere de los inmuebles.

REGLA GENERAL

El CPC regula la subasta de bienes muebles/semovientes sin base y al contado en el régimen general. El aviso individualiza las cosas, estado/lugar cuando corresponde, fecha/hora, juzgado, expediente y partes.

Checklist específico

Control	Qué revisar
Identidad	Marca, modelo, matrícula, chasis, motor y cualquier número identificador.
Estado físico	Mecánica, electricidad, estructura, neumáticos, accesorios y faltantes.
Dominio	Titularidad, gravámenes, medidas y posibilidad de regularización cuando sea registrable.
Exhibición	Lugar y horario de inspección antes del acto.
Costo posterior	Traslado, reparación, habilitación, seguro, documentación y almacenamiento.
Comisión	4% sobre la adjudicación en el régimen legal del rematador público.

SIN INSPECCIÓN = MAYOR MARGEN DE SEGURIDAD

Si no puede revisar el bien, su tope de oferta debería incorporar un descuento por incertidumbre y una contingencia mayor.

Fuente: CPC arts. 476-479; COJ art. 163.

PARTE II

PARTICIPAR CON CRITERIO

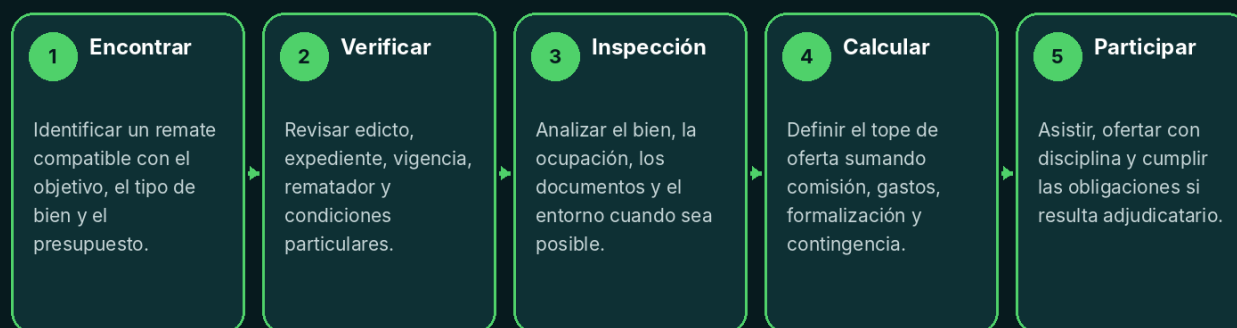
Preparación, presupuesto, puja, adjudicación y riesgos.

12 Antes de participar

No existe un kit universal que sustituya las condiciones del expediente.

RECORRIDO DEL INTERESADO

La mejor oferta comienza antes del martillo.



Preparación mínima recomendada

- Identificar exactamente expediente, juzgado, secretaría y bien.
- Conservar el edicto y verificar si existe rectificación o resolución posterior.
- Confirmar fecha, hora y lugar; preguntar expresamente si el remate sigue vigente.
- Llevar documento de identidad y representación cuando corresponda.
- Definir un tope de oferta y asegurar liquidez para obligaciones inmediatas.
- Inspeccionar el bien cuando sea posible y documentar su estado.
- Para inmuebles: revisar registro, catastro, ocupación, acceso y títulos.
- Para vehículos: revisar identidad, estado, dominio y costo de puesta en condiciones.

13 Presupuesto real de una compra

La oportunidad se decide con costo total, no con base de subasta.

Modelo de presupuesto

Concepto	Ejemplo inmueble	Observación
Oferta / adjudicación	Gs. 300.000.000	Monto ganador de la puja.
Seña 10%	Gs. 30.000.000	Entrega inmediata prevista por CPC art. 487.
Comisión 2%	Gs. 6.000.000	Sobre la adjudicación, COJ art. 163.
Gastos del remate	Variable	Confirmar con el rematador y expediente.
Saldo del precio	Gs. 270.000.000	Cumplimiento posterior según aprobación y plazo.
Escritura / impuestos / tasas	Variable	Presupuestar con profesional competente.

Concepto	Ejemplo inmueble	Observación
Reparaciones / ocupación / contingencia	Variable	Depende del bien y del riesgo detectado.

DISCIPLINA DE OFERTA

Su tope no debería aumentar porque otro postor lo desafía. El tope se define antes, con información, liquidez y margen de seguridad.

Fórmula de decisión

Valor económico prudente - costos posteriores - contingencia - margen objetivo = oferta máxima racional.

14 Durante el remate

La oferta ganadora genera obligaciones.

Lugar y horario El COJ art. 169 establece formalidades para el lugar y la realización del remate judicial. Verifique siempre la información concreta del edicto y del expediente.	Si se adjudica un inmueble En el acto de compra el licitador debe entregar comisión, gastos del remate y 10% del precio como señal, conforme al CPC art. 487.
Puja disciplinada No supere el tope definido. Una base baja no obliga a seguir ofertando si el precio deja de tener sentido económico.	Registro de lo ocurrido Conserve constancias, datos del rematador, monto final y cualquier instrucción posterior comunicada en el acto.

NO OFERTE PARA PROBAR

El postor que gana y luego impide la formalización por una causa imputable puede asumir consecuencias económicas relevantes.

Fuente: COJ art. 169; CPC art. 487.

15 Después de ganar un inmueble

Adjudicación no significa título inscripto en ese mismo instante.

DESPUÉS DE GANAR UN INMUEBLE

Adjudicación no equivale a título inscripto en ese mismo instante.



Puntos jurídicos destacados

- El rematador rinde cuentas dentro del plazo legal posterior al acto.
- El comprador debe constituir domicilio en el asiento del juzgado.
- Dentro del plazo legal contado desde la aprobación debe completar el depósito del precio en la institución correspondiente.
- La escritura se extiende conforme al procedimiento judicial y luego se practica la inscripción que corresponda.
- La posesión y eventual desocupación dependen de la situación concreta del inmueble.

Fuente: CPC arts. 489, 490 y siguientes.

16 Postor remiso, nulidad y eventos posteriores

El riesgo no termina con el martillazo.

Postor remiso Si el adjudicatario no cumple por causa imputable, puede perder la seña y responder por diferencia de precio, intereses y costas del nuevo remate, según el régimen aplicable.	Nulidad La subasta puede ser cuestionada por los mecanismos y plazos procesales previstos. Ganar la puja no elimina el control judicial posterior.
Liberación / cambios posteriores El expediente puede registrar acontecimientos posteriores que afecten el curso de la ejecución. Por eso debe seguirse hasta la formalización.	Posesión La entrega efectiva puede requerir medidas adicionales según quién ocupa y la situación jurídica del inmueble.

REGLA DE CAJA
 Nunca oferte un monto que no pueda pagar dentro de los plazos del expediente. La liquidez es un requisito de la estrategia, no un detalle posterior.

Fuente principal: CPC art. 495 y normas relacionadas.

17 Mapa de riesgos del comprador

Una buena oportunidad es aquella que sigue teniendo sentido después de identificar sus riesgos.

MAPA DE RIESGOS ANTES DE OFERTAR

Cuanto mayor sea el monto, más profunda debe ser la verificación.

LEGAL

Expediente, medidas, títulos y condiciones

OCUPACIÓN

Quién ocupa, entrega y eventual desalojo

REGISTRAL

Dominio, gravámenes, anotaciones y coincidencia

CATASTRO

Ubicación, superficie, cuenta y parcela

FÍSICO

Estado real, acceso, reparaciones y traslado

FINANCIERO

Tope de oferta, liquidez, gastos y contingencia

Semáforo sugerido

Nivel	Interpretación	Acción
Verde	Información consistente y riesgos comprendidos.	Continuar con verificación y presupuesto.
Amarillo	Existen dudas o datos incompletos.	Pedir documentos, inspeccionar o reducir tope.
Rojo	Conflicto registral, ocupación compleja, falta de liquidez u otra alerta crítica.	No ofertar sin revisión profesional y resolución del riesgo.

18 Due diligence del inmueble

La verificación debe profundizarse en proporción al monto y la complejidad.

Capa	Preguntas de control
Expediente	¿La orden de remate está vigente? ¿Hay resoluciones posteriores? ¿Cuál es la situación procesal?
Registro	¿Dominio, gravámenes, embargos y anotaciones coinciden con lo esperado?
Catastro	¿Cuenta, padrón, finca/matricula, distrito y superficie son consistentes?
Ocupación	¿Quién ocupa? ¿Qué informa el edicto? ¿Qué medidas serían necesarias para la posesión?
Físico	¿Acceso, construcciones, topografía, estado, servicios y entorno justifican el precio?
Financiero	¿Existe liquidez para seña, comisión, saldo y gastos? ¿Hay contingencia?
Profesional	¿Requiere abogado, escribano, agrimensor, tasador o técnico especializado?

NO EXISTE UN ÚNICO DOCUMENTO QUE RESPONDA TODO

Edicto, expediente, registro, catastro, inspección física y análisis económico responden preguntas diferentes. La decisión surge de cruzarlos.

Uso recomendado de Remates Paraguay: como capa de organización y contexto, no como sustituto de fuentes oficiales o profesionales.

19 Participación de extranjeros

La nacionalidad no elimina la necesidad de revisar documentación, representación y restricciones territoriales.

En operaciones con personas del exterior conviene separar tres planos: participación en la subasta, capacidad para formalizar la adquisición y restricciones específicas del inmueble.

Representación

Si el interesado no puede concurrir personalmente, debe revisar con abogado/escribano la forma de representación admisible y la documentación necesaria.

Identificación y fondos

Conviene preparar con anticipación documentación personal, origen y disponibilidad de fondos, y mecanismos de pago compatibles con el proceso.

Zona de seguridad fronteriza

La Ley 2532 establece restricciones específicas para determinados inmuebles rurales en la franja de seguridad fronteriza y ciertos adquirentes extranjeros.

Acompañamiento profesional

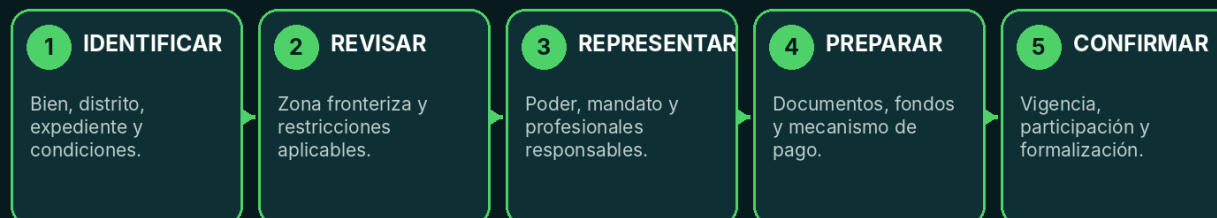
En compras desde el exterior, la verificación jurídica, registral y notarial cobra aún más importancia por la imposibilidad de inspección directa.

NO GENERALIZAR

No es correcto afirmar que un extranjero puede comprar cualquier inmueble sin restricciones. Debe analizarse ubicación, naturaleza del bien y régimen legal concreto.

RUTA RECOMENDADA PARA PARTICIPAR DESDE EL EXTERIOR

La representación, los fondos y las restricciones del inmueble deben resolverse antes de ofertar.



PARTE III

REMATADORES Y ECOSISTEMA

Rol profesional, contacto operativo y articulación con el sistema.

20 El rematador público

No es simplemente la persona con el martillo: es un auxiliar de justicia con deberes concretos.

En la práctica, el rematador cumple un papel operativo clave: publicita, identifica el bien conforme al expediente, conduce la puja, percibe los conceptos autorizados y rinde cuentas.

2% propiedades raíces	4% muebles y semovientes	CSJ matrícula y reglamentación
---------------------------------	------------------------------------	--

Funciones prácticas para el interesado

- Confirmar si el acto sigue vigente.
- Consultar lugar, hora y condiciones operativas.
- Preguntar por exhibición o inspección del bien.
- Aclarar gastos que deben estar disponibles en el acto.
- Obtener instrucciones posteriores si resulta adjudicatario.

MATRÍCULA

La Corte Suprema actualizó en 2024 la reglamentación del acceso a la matrícula de rematador público. Para una presentación institucional debe usarse la normativa vigente y evitar requisitos históricos desactualizados.

Fuentes: COJ arts. 161-169; Secretaría General CSJ; Acordada 1747/2024.

21 Cómo hablar con el rematador

Remates Paraguay debe acercarse como canal de visibilidad y organización, no como sustituto del profesional.

PRESENTACIÓN SUGERIDA

"Organizamos digitalmente edictos judiciales públicos, los convertimos en fichas fáciles de encontrar y direccionamos a los interesados al rematador responsable para confirmar condiciones y participar correctamente."

Ficha de alta / verificación de rematador

Bloque	Datos
Profesional	Nombre, matrícula, circunscripción, teléfono, WhatsApp, correo y dirección profesional.
Remate	Expediente, juzgado, secretaría, fecha, hora y lugar.
Bien	Tipo, base/condición, lugar de exhibición, horario de inspección.
Estado	Activo, suspendido, reprogramado o realizado.
Cambios	Rectificaciones, nueva fecha, cambio de lugar u otra información posterior al edicto.

Preguntas clave

- ¿Sigue confirmado para la fecha publicada?
- ¿Dónde se realizará?
- ¿Puede inspeccionarse el bien?
- ¿Qué gastos debe tener disponibles el comprador?
- ¿Existe una modificación posterior al edicto?
- ¿Cuál es el canal de contacto recomendado?

22 Ecosistema de un remate

Cada actor responde una parte distinta de la decisión.

Juzgado / expediente Certeza procesal: orden, resoluciones, aprobación, pagos y decisiones posteriores.	Rematador Operación del acto: publicidad, vigencia, lugar, inspección, puja y rendición.
Registro / RUN Certeza registral y catastral mediante informes y servicios oficiales.	Profesionales Abogado, escribano, agrimensor, tasador o técnico según el riesgo y el tipo de bien.
Medios / edictos Publicidad judicial y fuente original de los datos publicados.	Remates Paraguay Organización, búsqueda, geolocalización referencial, herramientas, observatorio y capa de contexto.
PRINCIPIO DE DISEÑO La plataforma agrega valor cuando conecta las capas sin mezclarlas: fuente jurídica, verificación oficial, análisis técnico y decisión económica deben permanecer diferenciados.	

PARTE IV

CATASTRO, RUN Y TECNOLOGÍA

Identificadores, fuentes oficiales, datos y confianza técnica.

23 Catastro, Registro y RUN

La identificación jurídica y la ubicación física se relacionan, pero no son la misma cosa.

La Ley 7424/2025 creó el Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral y el Registro Unificado Nacional (RUN), integrando funciones registrales y catastrales bajo el Poder Judicial.

Identificador / concepto	Para qué sirve en el análisis
Finca / matrícula	Identificación registral del inmueble.
Padrón	Identificador catastral/fiscal usado según el inmueble y régimen.
Cuenta catastral	Clave catastral especialmente relevante en áreas urbanas.
Parcela	Unidad física/geográfica representada en cartografía.
Superficie	Dimensión registrada/catastral que debe contrastarse con el edicto.
Polígono	Contorno geográfico utilizado para visualizar la parcela.
Distrito / ciudad	Control territorial indispensable para evitar coincidencias falsas.

REGLA DE ORO

Una coincidencia de número sin distrito, superficie o controles adicionales puede ser insuficiente. Catastro requiere contexto.

Fuente: Ley 7424/2025 y documentación del RUN.

24 SIGRE y modernización registral

El RUN avanza hacia procesos integrados, digitales y trazables.

El Poder Judicial presenta al Sistema de Gestión Registral (SIGRE) como una de las herramientas tecnológicas del RUN para solicitudes electrónicas y servicios registrales/catastrales.

Informes registrales Informes y certificados relacionados con registros de inmuebles y anotaciones personales.	Avalúo fiscal Dato especialmente relevante para comprender la base en remates inmobiliarios.
Información catastral Provisión de datos inmobiliarios e informes catastrales según los servicios habilitados.	Condición de dominio Consulta oficial para profundizar la situación jurídica del inmueble.

FUENTE OFICIAL PRIMERO

Remates Paraguay puede ayudar a encontrar y ordenar identificadores, pero la decisión jurídica debe apoyarse en informes vigentes emitidos por las autoridades competentes.

Fuente: Poder Judicial - Sistema de Gestión Registral (SIGRE), consulta 05/09/2026.

25 Flujo de datos de Remates Paraguay

La ventaja tecnológica está en transformar una publicación dispersa en una ficha estructurada, sin perder la fuente.



TRAZABILIDAD

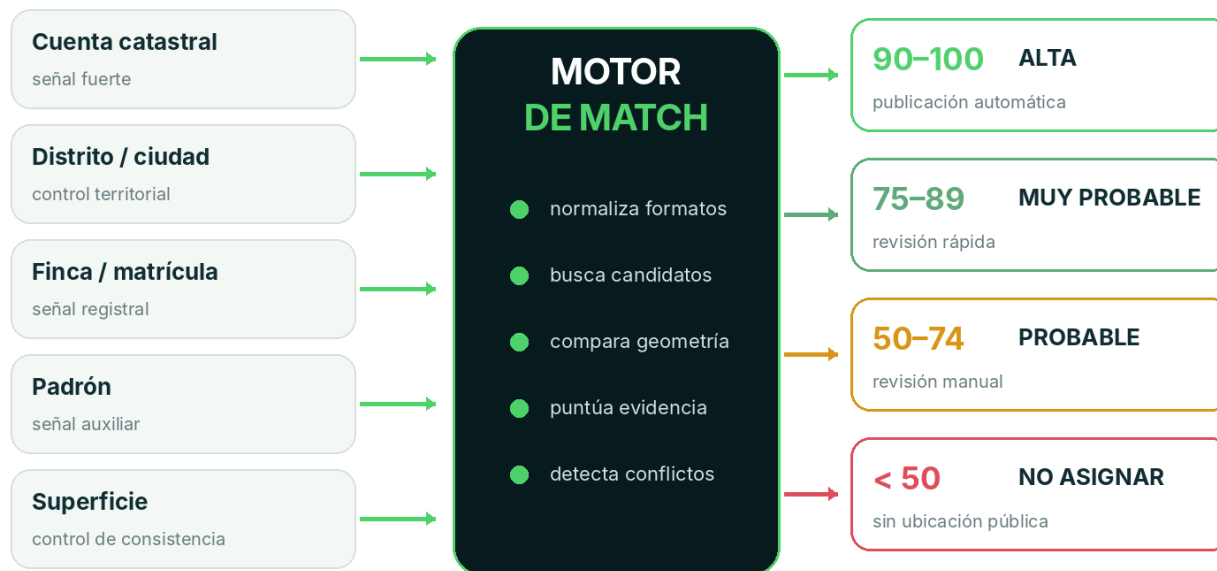
Cada remate individual debe conservar la publicación madre y el fragmento del que fue extraído. Separar bienes nunca debe romper el vínculo con la fuente original.

26 Motor catastral y capa de confianza

El sistema debe comunicar la calidad de la evidencia, no esconder la incertidumbre.

MOTOR CATASTRAL Y CAPA DE CONFIANZA

La ubicación se publica según evidencia; una coordenada dudosa no se presenta como certeza.



El puntaje es una confianza operativa interna. No constituye certificación jurídica ni catastral del RUN.

Auditoría interna del proyecto

471 coincidencias técnicas exactas	149 muy probables	295 ambiguas
49 cuenta no encontrada	34 datos insuficientes	59 propiedad horizontal

Muestra analizada: 1.105 inmuebles. La base operativa preparada para el motor integra aproximadamente 1,81 millones de registros catastrales de las capas consolidadas. Son datos técnicos internos del proyecto, no certificaciones del RUN.

27 De la cuenta catastral al mapa

La ubicación es un proceso de inferencia controlada, no una búsqueda por texto simple.

Paso	Control
Normalizar	Separar cuenta matriz, sufijos de propiedad horizontal, distrito y formato.
Buscar	Localizar candidatos en capas catastrales/registrales.
Comparar	Distrito, finca/matrícula, padrón, superficie y geometría.
Resolver duplicados	Distinguir copias técnicas, multipolígonos, históricos y conflictos reales.
Puntuar	Asignar confianza según fuerza y consistencia de la evidencia.
Revisar	Los casos ambiguos no deben publicarse como exactos.
Visualizar	Mostrar polígono, centroide, mapa y, cuando corresponda, Street View referencial.

PROPIEDAD HORIZONTAL

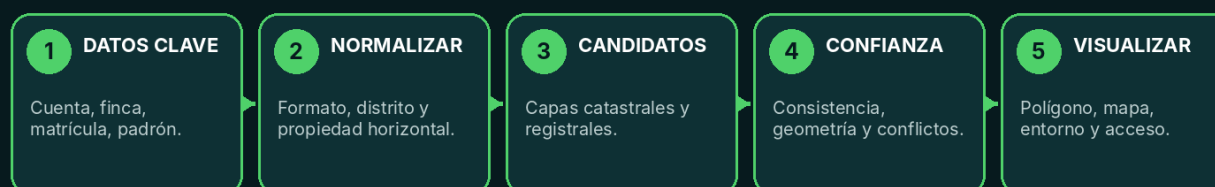
Una cuenta como 12-0042-02/00-04 puede utilizar 12-0042-02 como parcela matriz para ubicar el edificio. El sufijo identifica la unidad, pero el mapa no localiza físicamente el departamento dentro del edificio.

STREET VIEW

Debe rotularse como "vista aproximada del entorno de la parcela". No es una fotografía actual ni una prueba de identidad del inmueble.

DEL IDENTIFICADOR A UNA UBICACIÓN RESPONSABLE

La plataforma transforma referencias legales en evidencia territorial, conservando la incertidumbre visible.



RESULTADO: ubicación técnica con nivel de confianza. No sustituye certificación RUN ni verificación profesional.

PARTE V

REMATES PARAGUAY

Plataforma, observatorio, herramientas y aplicación práctica.

28 Qué hace Remates Paraguay

Organizar información pública para reducir el costo de búsqueda y mejorar el contexto previo a una decisión.

La propuesta vigente de la web se resume en: "Remates judiciales en Paraguay, claros y listos para analizar". La plataforma combina remates, mapas, datos completos, herramientas financieras, criterio jurídico, observatorio y acceso premium.

Datos judiciales Juzgado, secretaría, expediente, carátula, rematador y texto/fuente cuando corresponde.	Datos del acto Fecha, hora, lugar, estado, categoría y base/condición de venta.
Inmuebles Finca/matrícula, padrón, cuenta catastral, superficie, distrito y contexto geográfico.	Vehículos y maquinarias Tipo, marca, modelo, matrícula, chasis/motor y atributos informados en el edicto.
Herramientas Mapa, comparación, escenarios, calculadoras, favoritos, reportes y observatorio según disponibilidad.	Acceso profesional Contacto con rematador y apoyo jurídico/catastral cuando el usuario necesita profundizar.
LO QUE NO HACE No adjudica bienes, no reemplaza al juzgado, no certifica catastro, no garantiza rentabilidad y no sustituye asesoramiento profesional.	

29 Remates Paraguay hoy

Una fotografía dinámica de la plataforma y su alcance visible.

REMATES PARAGUAY · PANORAMA DE LA PLATAFORMA

Datos visibles en la portada consultados el 05/09/2026. Son cifras dinámicas de la plataforma.

83

por rematar

1.348

concluidos

76

remates mapeados

24

ciudades en el mapa

65

inmuebles activos

3

maquinarias activas

Inmuebles

1.021

Vehículos

384

Maquinarias

30

Fuente: www.rematesparaguay.com. Los conteos no representan una estadística oficial nacional.

La portada también agrupa zonas con más remates, muestra categorías, novedades y herramientas de análisis. Estos valores cambian con la carga de nuevos edictos y el avance de las fechas.

CIFRAS DE PLATAFORMA, NO DEL PAÍS

Los conteos describen la base de Remates Paraguay. No deben presentarse como el universo oficial de todos los remates judiciales celebrados en Paraguay.

Fuente: www.rematesparaguay.com, consulta 05/09/2026.

30 Observatorio y herramientas

La base histórica sirve para contexto; no reemplaza el expediente ni el valor de mercado.

Observatorio

Dashboards, rankings, series y distribuciones contruidos con datos cargados e interacciones de la plataforma.

Mapa de oportunidades

Visualización territorial para localizar actividad y acceder a remates por zona.

Lectura financiera

Bases normalizadas, escenarios de costos, ROI y límites de oferta como herramientas de apoyo.

Criterio jurídico

Datos estructurados para facilitar la revisión con abogado, escribano o asesor.

Comparación

Contrastar varios remates ayuda a detectar diferencias de base, ubicación, riesgo y documentación.

Reportes

Exportaciones y fichas pueden condensar el análisis sin reemplazar la fuente original.

LÍMITE METODOLÓGICO

Promedios de bases judiciales no equivalen a valores de mercado. Muestras pequeñas pueden generar promedios extremos; siempre mostrar tamaño de muestra, período y fuente.

31 Ejemplos prácticos

Cómo aplicar las reglas sin confundir base, precio y costo total.

Caso A - Inmueble

Dato	Ejemplo
Base judicial	Gs. 200.000.000
Tope definido por el interesado	Gs. 300.000.000
Adjudicación	Gs. 300.000.000
Seña 10%	Gs. 30.000.000
Comisión 2%	Gs. 6.000.000
Más	Gastos del remate + formalización + contingencias

Caso B - Vehículo

En un remate sin base bajo el régimen general, la puja cierra en Gs. 80.000.000. La comisión legal del rematador es 4% = Gs. 3.200.000, además del precio y gastos que correspondan. El costo real debe incluir traslado, reparación y regularización.

Caso C - Primera subasta sin postores

Base Gs. 200.000.000. Una segunda subasta con reducción del 25% tendría una base ilustrativa de Gs. 150.000.000. Si tampoco aparecen postores, el CPC contempla la venta sin base en el supuesto regulado.

Ejemplos matemáticos ilustrativos basados en CPC arts. 476, 486 y 487; COJ art. 163. No representan expedientes reales.

32 Checklist final del día del remate

Una última revisión antes de salir o formular una oferta.

☐	Tengo el edicto correcto y sé cuál es el bien exacto.
☐	Confirmé hoy o recientemente que el remate sigue vigente.
☐	Sé el juzgado, secretaría, lugar y hora.
☐	Revisé la ocupación del inmueble o inspección del vehículo/maquinaria.
☐	Entiendo si existe base o si el remate es sin base.
☐	Definé mi oferta máxima y no la voy a superar por impulso.

☐	Tengo liquidez para seña, comisión, gastos y cumplimiento del precio.
☐	Revisé registro/catastro o dominio/gravámenes según el tipo de bien.
☐	Presupuesté escritura, impuestos, traslado, reparaciones y contingencias.
☐	Sé a quién llamar si aparece una diferencia de datos.
☐	Si el caso es complejo, ya lo revisó un profesional competente.

TRES PREGUNTAS FINALES

¿Qué compro exactamente? | ¿Qué riesgo estoy aceptando? | ¿Hasta cuánto puedo pagar sin romper mi plan?

33 Preguntas frecuentes y glosario

Respuestas cortas para quien participa por primera vez.

Pregunta	Respuesta breve
¿La base es el precio final?	No. Es el punto de partida cuando existe base; la puja puede superarla.
¿La base de un inmueble es valor comercial?	No necesariamente. La regla general usa valuación fiscal, salvo ley especial.
¿Qué pago si gano un inmueble?	Comisión, gastos del remate y 10% de seña en el acto de compra, según CPC art. 487.
¿Cuánto cobra el rematador?	2% inmueble y 4% muebles/semovientes, sobre adjudicación, COJ art. 163.
¿Puede suspenderse?	Sí. Confirme vigencia con rematador/juzgado.
¿Gano y ya soy dueño?	No registralmente de inmediato; siguen aprobación, pago, formalización e inscripción/entrega.
¿Remates Paraguay certifica el inmueble?	No. Organiza y cruza información; la certificación oficial corresponde a autoridades y profesionales.

Glosario mínimo

Base Monto inicial de la subasta cuando corresponde.	Adjudicación Resultado de la puja a favor del mejor postor.
Seña Anticipo exigido al adjudicatario de inmueble en el acto.	Finca / matrícula Identificador registral del inmueble.
Padrón / cuenta Identificadores catastrales/fiscales según el caso.	Postor remiso Adjudicatario que incumple obligaciones y puede asumir consecuencias.

34 Fuentes y marco de referencia

Documentación normativa, institucional y técnica utilizada para esta edición.

- Código Procesal Civil - Ley 1337/1988 - [abrir fuente](#)
- Código de Organización Judicial - Ley 879/1981 - [abrir fuente](#)
- Código de Organización Judicial actualizado - Poder Judicial - [abrir fuente](#)
- Secretaría General CSJ - matrícula de rematadores - [abrir fuente](#)
- Acordada 1747/2024 - información institucional - [abrir fuente](#)
- RUN - Ley 7424/2025 - [abrir fuente](#)
- SIGRE - Poder Judicial - [abrir fuente](#)
- Zona de seguridad fronteriza - Ley 2532 - [abrir fuente](#)
- Remates Paraguay - [abrir fuente](#)
- Observatorio Remates Paraguay - [abrir fuente](#)

Fuentes internas del proyecto

- Base catastral integrada de Asunción y reglas de matcheo.
- Base Consolidada de Matcheo de Edictos Paraguay v2.
- Base catastral operativa / estructura MySQL-MariaDB para Remates Paraguay.
- Documentación funcional de segmentación de edictos, mapas, Street View, análisis de entorno y capa de confianza.

VIGENCIA

Normativa y páginas institucionales revisadas para esta edición al 5 de septiembre de 2026. Las leyes, acordadas, resoluciones y servicios digitales pueden modificarse; confirme siempre la versión vigente antes de actuar.

35 Autor y proyecto

Tecnología aplicada para hacer comprensible información judicial compleja.

Ingeniero Diego Laconich

Ingeniería informática | desarrollo | datos | automatización y plataformas digitales

[linkedin.com/in/diego-laconich-chamorro-244775180](https://www.linkedin.com/in/diego-laconich-chamorro-244775180)

www.rematesparaguay.com



LINKEDIN

Sobre Remates Paraguay

Remates Paraguay convierte publicaciones judiciales dispersas en información estructurada que puede buscarse, filtrarse, compararse y verificarse con mayor facilidad. La plataforma integra datos del edicto, clasificación del bien, herramientas de análisis y, cuando existe evidencia suficiente, contexto geográfico y catastral.

Principios del proyecto

- Fuente trazable antes que dato llamativo.
- Separar certeza jurídica, confianza técnica y atractivo financiero.
- No presentar una ubicación referencial como certificación oficial.
- Dirigir al usuario al rematador, juzgado y profesionales cuando la decisión lo exige.
- Usar tecnología para reducir fricción, no para ocultar riesgo.

CIERRE

Encontrar una oportunidad es el comienzo. Entenderla, verificarla y definir un límite racional es lo que convierte información pública en una decisión responsable.