



## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

**POR CUANTO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA**

**SIGUIENTE:**

### ORDENANZA 13591

**Artículo-1º:**-Autorízase al Departamento Ejecutivo a tomar posesión de inmuebles, funcionando en ellos dependencias públicas del estado municipal, a manera de herramienta de regularización de aquellos títulos que, a pesar del transcurso del tiempo –más de veinte años-, se encuentran registrados a nombre de particulares y a partir de su registración poder invertir fondos institucionales, propiciando su integración socio-urbana.-

**Artículo-2º:**-Autorízase al Departamento Ejecutivo a tomar medidas preventivas de posesión de aquellos inmuebles que se encuentren libres de ocupantes y determinados como desconocidos a sus propietarios, cualquiera fuera su dimensión,conforme al régimen legal vigente instituido en los Títulos II y III del Libro VI del Código Civil y Comercial, por resultar ser un peligro a la seguridad y salubridad públicamente considerada, declarándose el “estado de riesgo y/o abandono” por parte del Departamento Ejecutivo municipal, debiéndose actuar en razón de ello, cuando adeuden a la Municipalidad más de cinco (5) años de tasas, derechos y/o contribuciones, y los presuntos titulares hayan sido notificados como requisito previo tal como fuera prescrito en la Ordenanza Nº 12.724/18.-

**Artículo-3º:**-En los casos que deba procederse al allanamiento, el Departamento Ejecutivo deberá emitir previamente el correspondiente acto administrativo que lo autorice, junto con la realización de todas las medidas tendientes a hacer cesar el actual estado de insalubridad y/o inseguridad que pudiera revestir el inmueble, realizando toda tarea que resultare necesaria para preservar la salubridad y seguridad pública en el Distrito, en el marco y con las atribuciones del Artículo 24º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires a partir de los deberes que se constituyen por el Artículo 108º de la Ley Orgánica de las Municipalidades al Departamento Ejecutivo.-



**Artículo-4º:**-La Municipalidad podrá modificar construcciones existentes y/o efectuar construcciones de tipo precario únicamente, no pudiendo hacer una construcción de otro carácter hasta que se hayan cumplido los VEINTE años a que se refiere el Código Civil y Comercial, y se proceda a la regularización dominial del predio de acuerdo con los extremos de la ley Nº 21.477 y su modificatoria 24.320.

En cada caso de posesión en los referidos bienes, el Honorable Concejo Deliberante deberá expedirse en cuanto al destino a darse a los mismo, de acuerdo a las facultades prescritas en la Ley Orgánica de las Municipalidades.-

**Artículo-5º:**-Si durante la posesión del bien por parte de la Comuna y antes de que el mismo se incorpore legalmente a su dominio se presentará su propietario real y efectivo y acredítase fehacientemente su condición de tal, la Municipalidad procederá a restituir a su dueño legítimo, debiendo su titular oírla a la Comuna el importe de lo que haya invertido en su urbanización y demás gastos inherentes a la posesión de acuerdo a lo que determina el Código Civil y Comercial, sin perjuicio de abonar las tasas y derechos Municipales e Impuestos provinciales de que se haya hecho cargo la Municipalidad desde el momento que fue efectiva la ocupación del predio.

Los montos de las Tasas previstas en las Ordenanzas Fiscal e Impositiva, podrán ser exigibles con un incremento de hasta cinco (5) veces dicho valor, cuando se apliquen sobre predios tomados en posesión por el régimen de la presente Ordenanza, durante todo el periodo de la posesión.-

**Artículo-6º:**-Cada vez que el Departamento Ejecutivo tome posesión de un terreno, predio, parcela y/o inmuebles, se labrará un Acta para dar fecha cierta a ese acto jurídico, con la comparecencia un Escribano Público y del funcionario o funcionarios de las áreas competentes, a los fines de generar un marco legal para establecer como sujeto activo al Municipio en los reclamos judiciales y extrajudiciales, evitando así el daño a la salubridad pública y/o la proliferación de usurpadores.

En el predio se colocará un letrero bien visible que dé público conocimiento de la situación del inmueble, a partir de la identificación del Decreto del Departamento Ejecutivo, que transparente el contexto de abandono con peligro a la seguridad y salubridad debidamente considerada.-

**Artículo-7º:**-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES. Lanús, 23 de noviembre de 2022.-

REVISÓ

HÉCTOR JORGE MONTERO  
SECRETARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



JORGE SCHIAVONE  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 4892  
DE FECHA 25 NOV 2022  
Registrada bajo el N° 13591.....



**VISTO:**

La Constitución Nacional; la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; la ley nacional 20.396, la ley nacional 21.477 y su modificatoria 24.320; la ley nacional 26.994 – Código Civil y Comercial de la Nación –; la Ley Orgánica de las Municipalidades – Decreto-Ley 6769/1958 –; la Ordenanza 12.724; y

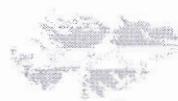
**CONSIDERANDO:**

Que la “Prescripción Administrativa” fue incorporada al Código Civil a través de Ley 21.477, modificada por Ley 24.320, se trata de una herramienta de Regularización Dominial que permite al estado en sus tres niveles regularizar aquellos “Títulos” que a pesar del transcurso del tiempo – más de veinte años –, de encontrarse funcionando sobre ellos distintas dependencias del Estado tales como escuelas, destacamentos policiales, centros de salud etc., se mantienen registrados a nombre de particulares.

Que la falta de registro, impide consolidar inversiones a los Estados nacional, provincial y municipal aportando fondos en los inmuebles de referencia con el fin de mejorar la educación, salud, seguridad o infraestructura en aeropuertos, instalaciones ferroviarias, crear planes de vivienda, edificios, etc.

En consecuencia, las leyes mencionadas son una herramienta realmente importante que permite incorporar terrenos de dominio del estado en sus tres niveles, a fin que pueda disponer de ellos adoptando medidas efectivas tenientes a satisfacer el interés público.

Que es preciso destacar que no se restringe ni limita su aplicación a ninguna



reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Nacional, ni de los Estados Provinciales ni Municipales, por lo cual se trata de una norma operativa, vigente y aplicable a todos los casos que cumplan con los presupuestos en ella establecida.

Que en el entendimiento de que la norma avanza sobre el derecho real de dominio, debe ser cuidadosamente utilizada por el Municipio con el fin de no violar derechos del titular registral o de terceros.

Que por otro lado, en los casos de inmuebles incluidos en Libro VI, Títulos II y III del Nuevo Código Civil pueden existir inmuebles abandonados, donde resulta imperativa la toma de posesión de los mismos, a los efectos de preservar las condiciones de seguridad y salubridad debidamente considerada, con el fin de evitar la proliferación de usurpadores.

Que la Ley Orgánica de las Municipalidades – Decreto-Ley 6769/1958-, faculta al Poder Ejecutivo a tomar posesión de inmuebles en uso de las facultades establecidas en el artículo 108 inciso 5º, el cual reza:

*“...Artículo 108º: Constituyen atribuciones y deberes en general del Departamento Ejecutivo: (...) 5. - Adoptar medidas preventivas para evitar incumplimientos a las ordenanzas de orden público, estando facultado para clausurar establecimientos, decomisar y destruir productos, demoler y trasladar instalaciones. Para allanar domicilios, procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución... ”.*

Que a su vez el artículo 24 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires establece en su artículo 24 que:

*“...Artículo 24º.- El domicilio de una persona no podrá ser allanado sino por orden escrita de juez o de las autoridades municipales encargadas de vigilar la*



*ejecución de los reglamentos de salubridad pública y a este solo objeto... ”.*

Que del análisis del ejido Municipal, conforme informe del Departamento Ejecutivo a través del área jurídica resulta que existe gran cantidad de inmuebles sobre las que recaen deudas fiscales que, de presentar inconvenientes relacionados con la sanidad e higiene ambiental, indubitablemente ponen en peligro la salud de los vecinos.

Que en este sentido la propuesta del Departamento Ejecutivo incluye desarrollar estrategias, operatorias, proyectos y normas para el desarrollo sostenible de la ciudad, propiciando su integración socio-urbana, procediendo a la ocupación preventiva de parcelas con facultades que van más allá de los previsto por la Ordenanza Nº 12.724 de año 2.018 de saneamiento del lote y/o construir cercos y aceras.

Que en este orden de cosas, una vez determinado por las áreas con competencia que se encuentra en peligro la salubridad y la seguridad publica y que debe actuarse en razón de ello, puede entonces proyectarse y emitirse el correspondiente acto administrativo (Decreto del Departamento Ejecutivo) que autorice el allanamiento y la realización de todas las medidas tendientes a hacer cesar el actual estado de insalubridad y/o inseguridad que pudiera revestir el predio, así como toda otra tarea que resultare necesaria.

