



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LANÚS

POR CUANTO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO LA
SIGUIENTE:**

ORDENANZA 13.923

ARTÍCULO 1º: CREACIÓN DEL REGISTRO DE TIERRAS E INMUEBLES

MUNICIPALES. Créase el Registro de Tierras e Inmuebles del Partido de Lanús, dependiente de la Dirección de Administración de Tierras y Bienes o de la dependencia que determine el Departamento Ejecutivo mediante Decreto Reglamentario (en adelante también denominada como "Autoridad de Aplicación"); el que tendrá por objeto identificar los inmuebles de propiedad municipal, tanto los de dominio público como privado, y asimismo, constituir reservas de tierras mediante los diversos medios de adquisición del dominio y/o de la posesión, las que estarán destinadas a aquellos usos y fines que disponga el Departamento Ejecutivo y que redunden en un beneficio para los habitantes del Municipio de Lanús, ellos fines podrán ser:

- a. Producción de suelo urbano
- b. Generación de espacios públicos de uso comunitario.
- c. Espacios verdes, parques y/o plazas.
- d. Uso educativo, social, cultural y deportivo.
- e. Uso industrial.
- f. Cualquier otro que venga a satisfacer un interés social o redunde en un beneficio

de los ciudadanos de Lanús.

ARTÍCULO 2º: MISIONES, FUNCIONES E INCUMBENCIAS DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN CON RESPECTO AL REGISTRO DE TIERRAS E INMUEBLES. Las funciones e incumbencias de la Autoridad de Aplicación con respecto al Registro de Tierras e inmuebles serán las siguientes:

- a. Elaborar un inventario de inmuebles municipales, interviniendo en la identificación, categorización y registración de los inmuebles incluidos en el Registro de Tierras e Inmuebles.

- b. Proponer al Departamento Ejecutivo la adquisición, canje, enajenación, alquiler y/o comodato según corresponda, de los inmuebles que sean propios y estén incluidos en el Registro de Tierras e Inmuebles, en un todo de acuerdo a los destinos consignados en el Artículo 1º.
- c. Administrar los inmuebles municipales.
- d. Promover la inscripción ante el Registro de la Propiedad de los Inmuebles que forman parte del Patrimonio de la Municipalidad y no se hallan registrados, o se encuentran registrados sin datos actualizados.
- e. Promover actuaciones administrativas y gestiones tendientes a la celebración de convenios, tramitaciones de donaciones o daciones en pago y toda otra gestión conducente a la incorporación de inmuebles al erario municipal.
- f. Detectar inmuebles que pudieran integrar el Registro en los términos de la presente Ordenanza.
- g. Proveer inmuebles a las áreas municipales que lo requieran para el cumplimiento de sus funciones en el ejercicio de sus competencias, en concordancia con el Plan Urbano Municipal y el Código de Planeamiento Territorio.
- h. Promover la reducción de la incidencia del precio del suelo, a fin de regular y limitar los procesos de valorización y especulación inmobiliaria.
- i. Promover la declaración de vacancia de inmueble y la toma de posesión y/o tenencias precarias de los mismos, a fines de garantizar su seguridad jurídica y evitar intrusiones, hasta la efectiva incorporación al dominio municipal o, cuando corresponda, su devolución a los propietarios, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ordenanza General Provincial N° 38/1969.
- j. Promover la prescripción adquisitiva de inmueble por Ley Nacional N° 24.320, a fin de incorporar al patrimonio municipal inmueble por vía administrativa, con excepción de aquellos que se encuentren en el marco del "Programa de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa" creado mediante Ordenanza N° 13.816.
- k. Proponer la ocupación de lotes o fracciones de terrenos baldíos que así lo ameriten, ubicados en la planta urbana y que se hallan en estado de abandono en el marco de la Ordenanza N° 38/1969 de la Provincia de Buenos Aires.
- l. Promover la incorporación de inmuebles por transmisión gratuita efectuada por propietarios particulares en el marco de la Ley Provincial N° 11.622.
- m. Impulsar y coordinar la incorporación de todas las cesiones de suelo emergentes de la aplicación de la legislación urbanística y las compensaciones que surjan de los cumplimientos de los Artículos 60º y 61º de Decreto-Ley Provincial N° 8.912/77.
- n. Incorporar tierra en el marco de la aplicación de la Ley Provincial N° 14.449 y la utilización de los instrumentos previstos en la misma, con excepción de los procesos de regularización dominial de barrios informales, la que es declarada de interés municipal por medio de la presente.
- o. Informar a la Contaduría Municipal la valuación fiscal de los inmuebles municipales.

ARTÍCULO 3º.-DEL REGISTRO DE INMUEBLES MUNICIPALES.

La información que deberá contener el registro, a medida que se vaya obteniendo, será la siguiente:

3. 1. 1.-INFORMACIÓN DOMINIAL.

- a. Identificación catastral de los inmuebles afectados.
- b. Datos de los titulares de dominio registrados que pudieran haberse conocido.
- c. Datos registrales disponibles, tales nomenclatura catastral, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente, copia de plancheta catastral y cualquier otro dato que sirva a la identificación del inmueble.
- d. Gravámenes, restricciones e interdicciones que afecten al respectivo inmueble.
- e. Historial de actos administrativos relacionados con el bien, tales como transferencias, regularizaciones o resolución de situaciones de ocupación irregular.

3. 1. 2. INFORMACIÓN TÉCNICA.

- a. Restricciones al dominio que implique utilización parcial o total de los predios afectados al Registro de Tierras e Inmuebles.
- b. Certificado de Aptitud Hidráulica (cuando corresponda).
- c. Zonificación e indicadores urbanísticos.
- d. Relevamiento de industrias en el sector donde se encuentra el predio, registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
- e. Relevamiento del equipamiento urbano del área.
- f. Cualquier otro tipo de información que haga a la finalidad técnica del Registro.

3. 1. 3. INFORMACIÓN DE ENTIDADES PÚBLICAS.

- a. Deudas por impuestos provinciales, o tributos, tasas, derechos y multas de carácter municipal o provincial, y/o cualquier otro tipo de derecho que se pretenda sobre el inmueble.
- b. Juicios de apremios que lleve adelante la Municipalidad. Deberán asentarse las altas, bajas y novedades que permitan mantener la información actualizada.
- c. Decretos de ocupación precaria, Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, así como aquellas referidas a donaciones.

3.2 El Registro de Tierras e Inmuebles Municipales se constituirá en el ámbito del Departamento Ejecutivo, o quien éste designe, y reglamentará el acceso al registro, debido al carácter de la información que el mismo contendrá, a fin de garantizar la debida protección integral de los datos personales e impedir la afectación de derechos y/o intereses legítimos de un tercero.

ARTÍCULO-4º:-ACCIONES.

La Autoridad de Aplicación llevará adelante acciones con respecto al Registro de Tierras e Inmuebles Municipales, las que se organizarán a través de la implementación del "Programa de Tierras e Inmuebles Municipales" que tendrá como objeto principal llevar adelante procedimientos para propiciar el ingreso y/o egreso de inmuebles al patrimonio municipal, los que conformarán el Registro de Tierras e Inmuebles.

ARTÍCULO-5º:-INSTRUMENTOS PARA INGRESO DE INMUEBLES AL REGISTRO DE TIERRAS E INMUEBLES.

Los instrumentos jurídicos a ser desarrollados en procedimientos administrativos para el ingreso de activos al Registro de Tierras e Inmuebles son los siguientes:

- a. Compra directa.
- b. Bienes inmuebles adquiridos en pública subasta.
- c. Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas y/o jurídicas.
- d. Transferencias a título gratuito.
- e. Dación de pago, de acuerdo a lo normado por la legislación fiscal vigente.
- f. Permutas.
- g. Subsidios no reintegrables que el Municipio perciba de cualquier ente o organismo provincial, nacional o internacional, sean estatales o privados, destinados específicamente para el Registro de Tierras y Bienes Inmuebles.
- h. Lo obtenido de la vacancia y/o de aquellos bienes que carecen de dueño, en conformidad con el Artículo N° 236 del Código Civil y Comercial de la Nación y el

Artículo 4º del Decreto-Ley Provincial N° 9.533/1980.

- i. Herencias vacantes, en conformidad con lo dictado por el Decreto-Ley 7.322/1967 y el Decreto Provincial N° 608/17 E.
- j. Ejecuciones en Juicios de Apremio.
- k. Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial, con excepción de aquellos inmuebles afectados al "Programa de Regularización Dominial por Prescripción Administrativa" comprendidos en la Ordenanza N° 13.816.
- l. Las parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en el artículo 225 de la Ley Orgánica Municipal, Decreto-Ley N° 6.769/58, y demás normativa aplicable.
- m. Cesiones de tierra para equipamiento comunitario y área verde de uso público en subdivisión de tierras, en el marco del Decreto-Ley Provincial N° 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y la Ley Provincial N° 14.449, de Acceso Justo al Hábitat.
- n. Los bienes inmuebles de dominio público municipal.
- o. Los sobrantes fiscales según lo establecido en el Decreto-Ley N° 9.533/80.
- p. Lo obtenido por convenios urbanísticos con personas humanas o jurídicas u organismos públicos o por convenios de compensación por deudas de tributos.
- q. Cesión de derechos y acciones sobre inmuebles.
- r. Expropiaciones.
- s. Transferencias de inmuebles de entes públicos o privados.
- t. Lo obtenido de la aplicación de la participación MUNICIPAL EN LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA conforme artículo 46º y siguientes de la Ley 14.449, de Acceso Justo al Hábitat.
- u. Cualquier otra forma jurídica para la adquisición del dominio prevista en la normativa aplicable.

ARTÍCULO-6º-DEL ABANDONO.

El Departamento Ejecutivo, podrá intervenir en aquellos inmuebles que se encuentren en estado de abandono, con el propósito de promover su utilización para aquellos fines que redunden en un beneficio para los habitantes del Municipio de Lanús, el que deberá estar fundado de manera previa. Esta intervención podrá incluir la toma de posesión temporal o permanente de los inmuebles, conforme a los procedimientos legales establecidos. La intervención de la administración Municipal se llevará a cabo previa verificación del estado de abandono, conforme a los criterios y procedimientos establecidos por la normativa municipal aplicable.

ARTÍCULO-7º-INMUEBLES ABANDONADOS.

A efectos de determinar el abandono de un inmueble, que habilite la promoción de acciones judiciales, deberán acreditarse como mínimo los siguientes extremos, que pudieran resultar aplicables según el caso:

- a. Incumplimiento por parte del titular registral o poseedor a título de dueño de las ordenanzas municipales vigentes en materia de higiene y salubridad, sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones del Código Civil y Comercial y legislación complementaria que regulen acciones u omisiones sobre el bien en función del interés colectivo.
- b. Incumplimiento en el pago de tributos correspondientes al inmueble, acompañando informe del área municipal.
- c. Falta de comparecencia del administrado, legal y debidamente notificado, en los procesos administrativos y/o judiciales que involucren al bien en cuestión.

ARTÍCULO 8º: VACANCIA.

Dispóngase la realización de actuaciones administrativas de verificación de la vacancia de bienes inmuebles en jurisdicción del Partido de Lanús, en los términos y con los alcances del artículo 236 del Código Civil y Comercial de la Nación, del Decreto Provincial N° 608/17 E.-

ARTÍCULO 9º: DEL PROCEDIMIENTO DE LA VACANCIA.

En base a la información proporcionada por el registro, la Autoridad de Aplicación podrá iniciar acciones administrativas y propiciar el impulso de aquellas acciones judiciales correspondientes en caso de vacancia o posesión irregular de los bienes. Estos procedimientos podrán incluir, sin limitarse a: la notificación de deudas pendientes, el inicio de acciones de vacancia, o la regularización de la posesión de los bienes en cuestión.

El procedimiento administrativo señalado precedentemente seguirá las siguientes etapas:

a. Notificación al Titular.

• Una vez iniciado el procedimiento, el Ejecutivo Municipal notificará formalmente al titular del terreno afectado por medio fehaciente o por edictos, indicándole la causal de vacancia y otorgándole un plazo no mayor a 30 (treinta) días hábiles para que presente sus descargos o justificaciones.

b. Evaluación de los Descargos.

Transcurrido el plazo para los descargos, el Ejecutivo Municipal evaluará la documentación presentada por el titular del inmueble. Si no se presentan descargos o si los mismos no son suficientes, el procedimiento continuará conforme a los plazos del procedimiento administrativo.

c. Decreto Administrativo de Vacancia.

Si se considera que la causal de vacancia está debidamente acreditada, el Intendente emitirá un decreto administrativo denunciando la vacancia del terreno y disponiendo la ejecución de los actos de conservación pertinentes. El decreto deberá estar debidamente motivado, especificando las razones legales y fácticas que fundamentan la decisión.

d. Ejecución de la Vacancia.

El decreto de vacancia tendrá efectos inmediatos. El Ejecutivo Municipal podrá proceder con la ejecución de los actos pertinentes, conforme a las necesidades del ordenamiento territorial.

e. Recursos Judiciales y Control Judicial.

El titular afectado por la vacancia administrativa podrá interponer los recursos administrativos y judiciales correspondientes, para impugnar el decreto de vacancia.

f. Solicitud Judicial de Declaración de Vacancia.

Una vez emitido el Decreto Municipal de Vacancia, se iniciará el procedimiento judicial correspondiente para obtener la convalidación. Este proceso será tramitado por el servicio jurídico de la Municipalidad, para lo que deberá presentar la solicitud ante el tribunal competente, respaldando el acto administrativo con todos los fundamentos legales, normativos y probatorios pertinentes. Durante este tiempo, se tomará posesión provisional del bien de acuerdo con el decreto, garantizando el cumplimiento de las normativas de uso del suelo y el ordenamiento territorial mientras se resuelve la cuestión judicial.

ARTÍCULO-10°:-PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para que, a través de las áreas competentes y de acuerdo a lo ordenado por la Ley Nacional N° 24.320, elabore para los inmuebles que determine, los informes que acrediten el tiempo de la posesión y toda otra referencia sobre el destino o afectación que los inmuebles hayan tenido, de acuerdo al procedimiento de la Ley Nacional N° 24.320, modificatoria de la Ley N° 21.477, con excepción de aquellos inmuebles que se encuentren alcanzados por el procedimiento establecido en la Ordenanza N° 13.816.-

ARTÍCULO-11°:-DECLARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.

Una vez cumplimentadas las tramitaciones indicadas en los artículos precedentes y en la Ley Nacional N° 24.320, y cuando sea el caso, según lo prevea la normativa referida, el Departamento Ejecutivo quedará facultado a declarar prescripto a favor de la Municipalidad de Lanús el dominio de tierra o inmueble de propiedad particular ubicado en el partido de Lanús, con excepción de aquellos inmuebles que se encuentren alcanzados por el procedimiento establecido en la Ordenanza N° 13.816.-

ARTÍCULO-12°:-DACIÓN EN PAGO, PAGO EN ESPECIE.

El departamento Ejecutivo podrá celebrar convenios en sede administrativa o judicial, efectuar transacciones, aceptar daciones en pago, pago en especie y realizar toda otra gestión conducente a incorporar inmuebles al patrimonio municipal bajo la forma de dación en pago, o pago en especie, por las deudas que mantienen los particulares con la Municipalidad. El departamento Ejecutivo arbitrará los medios necesarios con el gobierno provincial, a fin de extinguir deudas que el inmueble tuviera en concepto de impuestos. El Poder Ejecutivo podrá constituirse como acreedor hipotecario por el saldo de precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, mediante la constitución de una hipoteca sobre el bien adquirido, en garantía del pago del saldo pendiente. Esta hipoteca deberá formalizarse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente para su oponibilidad frente a terceros. En caso de incumplimiento del pago, el Departamento Ejecutivo podrá proceder a la ejecución de la hipoteca conforme a la legislación aplicable.-

ARTÍCULO-13°:-ADHESIÓN A LEY PROVINCIAL 11.622.

Adhiérase a la Ley Provincial N° 11.622, que declara de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social. Facúltase al Departamento Ejecutivo a condonar las deudas que por tasas de servicios tengan los inmuebles que los particulares transfieren a la Municipalidad, en el marco de la Ley Provincial N° 11.622, con aptitud para fines de solidaridad social.-

ARTÍCULO-14°:-TRANSFERENCIAS GRATUITAS Y ONEROSAS DE DERECHOS Y ACCIONES.

Facúltase al Departamento Ejecutivo a aceptar transferencias gratuitas y onerosas de derechos y acciones, incluyendo las posesorías, respeto a bienes inmuebles, y a iniciar las acciones que permitan perfeccionar su dominio. Los inmuebles así incorporados pasarán a formar parte del Registro de Tierras e Inmuebles Municipales.-

ARTÍCULO-15º:-ÁREA MUNICIPAL DE MENSURA.

Facúltase al Departamento Ejecutivo para disponer la confección de los planos de mensura y subdivisión que se requiere para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad respectivo y escriturar a favor de la Municipalidad o de los adquirentes o poseedores que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a su cargo en las diferentes operatorias de regularización dominial.

A esos fines, facúltase al Departamento Ejecutivo a realizar mensuras, las que estarán debidamente confeccionadas por profesional con matrícula habilitante a tal efecto, pudiendo dichos profesionales ser agentes municipales o contratados.-

ARTÍCULO-16º:-COORDINACIÓN DE ACCIONES PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO DE TIERRAS E INMUEBLES MUNICIPALES.

A los fines de lograr la integralidad de la política de tierras municipales, la Autoridad de Aplicación, llevará adelante las acciones que estén a su alcance para evitar la prescripción de los tributos municipales sobre los bienes inmuebles del partido de Lanús.-

ARTÍCULO-17º:-Comuníquese, etc.-

SALA DE SESIONES, Lanús, 11 de diciembre de 2025.-



PROMULGADA POR DECRETO N° 3.346
DE FECHA 15 DIC 2025

Registrada bajo el N° 13923.....