Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DM

DICTAMEN N°.....183.....

REF.: REF: ACT. ELECTRÓNICA E10-2026-1793-AE S/RECURSO DE REVOCATORIA CON JERÁRQUICO EN SUBS. - MARCELA GAFFOGLIO C/RES. N.° 885/38-2025 DE IPDUyV Y ASOCIADO E10-2013-9831-E.

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A: SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
DR. JUAN ALEJANDRO ACEVEDO

De mi consideración:

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES: Arriban las actuaciones de referencia a este organismo Asesor a afectos de emitir dictamen, respecto del Recurso Jerárquico en subsidio al de Revocatoria, obrante en e-parte 1, presentado en fecha 24/02/26, por la Dra. Marcela Gaffoglio, M.P. N.° 4695, DNI N.° 17.652.969, en el carácter de apoderada del Sr. Luis Gabriel Marchek, DNI N.° 28.867.496, con domicilio real en Mz 02, Pc 11 - Plan 120 Viviendas Programa Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de Presidencia Roque Sáenz Peña, constituyendo domicilio legal en calle Santa María de Oro N.° 170, oficina "8" de esta Ciudad, y electrónico en marcela_gaffoglio@gmail.com, contra la Resolución del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda N.° 885/38-2025, del 11 de diciembre del 2025, por la cual se dejó sin efecto la Resolución N.° 197/18-2020 del 22/10/2020 y su panilla Anexa III o todo instrumento legal que se haya otorgado, pero solo con respecto al Sr. Luis Gabriel Marchek DNI N.° 28.867.496 y a la Sra. Ivana Lidia García, DNI N.° 37.323.573 y a su grupo familiar, con inscripción N.° 171633/1, se los desvinculó de la vivienda identificada como Mz 02, Pc 11 - Plan 120 Viviendas Programa Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de Presidencia Roque Sáenz Peña y se procedió a poner en resguardo preventivo y provisional al inmueble.

II. ADMISIBILIDAD FORMAL DEL RECURSO: Del análisis de admisibilidad formal del Recurso, surge que fue interpuesto en tiempo y forma (e-parte 1), por lo que corresponde abocarme al estudio de fondo de la cuestión planteada.

Debe señalarse, que la Ley N.° 3383-K, *"tiene por objeto establecer un régimen de sanciones y procedimiento de regularización dominial de*

viviendas adjudicadas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco. (art. 1°)", y por lo tanto, la autoridad gubernamental posee un amplio ámbito de discrecionalidad que implica la ponderación de cuestiones que exceden las aspiraciones, gustos o apetencias personales del reclamante, resultando insusceptibles de una impugnación basada en apreciaciones técnicas (no verificadas) que, además, trasuntan un mero disenso o disconformidad personal con la decisión, mas no evidencian un actuar arbitrario ni ilegal, no pudiendo soslayarse –también- que "...a nadie le asiste un derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos ni a su inalterabilidad".[1]

III. ANTECEDENTES DEL CASO: Que en el instrumento en crisis, se dejó sin efecto la Resolución N.° 197/18-2020 del 22/10/2020, y Anexo III, respecto a los Sres. Marchek y García y su grupo familiar con inscripción N.° 171633/1, y se los desvinculó de la vivienda individualizada como: Mz 02, Pc 11 - del Plan 120 Viviendas Programa Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de la localidad de Pres. Roque Sáenz Peña, Provincia del Chaco; y que de ella devino la Resolución N.° 052/04-2026 (e-parte 9), que rechazó el recurso de revocatoria y concedió el recurso en trato.

Sentado lo expuesto, consideramos prudente sintetizar el devenir de las actuaciones a efectos de contextualizar el asunto.

Actuación Electrónica N.° E10-2026-1793-Ae: En e-parte 1, obra Recurso de Revocatoria con Jerárquico en subsidio.

En e-partes 2/3, obran copia de Poder General Judicial y Asuntos Administrativos, y comprobantes de pago de cuotas.

En e-parte 6, luce Dictamen de 03/03/2026, del Dpto. Legal, en el que considera que debe rechazarse el recurso de revocatoria interpuesto por el Sr. Luis Gabriel Marchek, ratificándose la Resolución de Directorio objeto del recurso, y concederse el Recurso Jerárquico.

En e-partes 7/8, obra proyecto de Resolución.

Que en e-parte 9, obra copia digital de Resolución de Directorio N.° 052/04-2026 de fecha 04/03/2026, por la cual se rechaza el Recurso de Revocatoria y concede el Jerárquico.

En e-partes 10/11, obran copias digitales de Cédulas de Notificación de la Resolución de Directorio N.° 052/04-2026, diligenciadas en fecha 11/03/2026, al domicilio del recurrente fijada en puerta, y en el domicilio constituido.

En e-parte 12, el Dpto. Legal remite act. elect. a Gcia. Legal.

[1] (CJSN, Fallos 267:247; 268:228 y 333:222, entre otros)

Expediente Físico (vinculado) N.° E10-2013-9831-E: A fs. 1/11, luce documentación de la Sra. Débora Lencina.

A fs. 12 vta. obra Acta Acuerdo de Entrega Onerosa de Vivienda, de fecha 15/12/2010, suscripta por la Sra. Débora Adriana Lencina (Pre-Adjudicatario) y el IPDUyV, en el que en la Cláusula Quinta señala: "EL/LOS PRE-ADJUDICATARIO/S" se obliga a: a) Habitar la vivienda en forma exclusiva con el grupo familiar declarado en la ficha de demanda aprobada por "EL INSTITUTO", debiendo hacerlo de inmediato, fijándose como plazo máximo de 3 (TRES) días a partir de la firma de la presente... b) Comunicar a "EL INSTITUTO" por nota, debiendo presentar el escrito en Mesa de Entradas del organismo, toda vez que deba ausentarse de la vivienda por un plazo mayor de tres (3) meses explicando los motivos, debiendo solicitar autorización al DIRECTORIO, el incumplimiento de lo establecido hará presumir el abandono de la vivienda... c) Mantener la vivienda para uso de su grupo familiar, sin poseer facultades para permitir ni autorizar otro uso o destino, ni entregar a terceros, bajo apercibimiento de considerar configurado Incumplimiento con la implicancia expuesta en el apartado b)... y su Cláusula Sexta: "EL/LOS PRE-ADJUDICATARIO/S" y su grupo familiar declaran bajo juramento que se comprometen especialmente a no alquilar, ni a entregar o ceder la vivienda a terceros, queda expresamente prohibida la VENTA y/o permuta y/o CESION onerosa o gratuita de la vivienda y/o de los derechos y acciones de esa vivienda y que ningún motivo justificará la violación a tal prohibición. En el caso que se compruebe que la vivienda ha sido objeto de una transacción prohibida "EL INSTITUTO" queda expresamente facultado a solicitar el DESALOJO y a interponer las acciones judiciales que correspondan.

A fs. 13/14, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 26/06/2019, en la que se expone: *"...La vivienda se encuentra habitada por el Sr. Marchek, Luis quien manifiesta que se encuentra habitando desde marzo del 2018. Presenta renuncia."*

A fs. 15, luce DDJJ de Postulantes (inscrip. 27/06/2019).

A fs. 16/18, luce fotocopia de Renuncia de Derechos como Tenedor Precario de la Sra. Lencina -10/01/2018- con certif. de firmas (Act. Not. A02825833).

A fs. 19/25, obra documentación del Sr. Marchek.

A fs. 26, obra informe del Dpto. Adjudicaciones de fecha 29/07/2019.

A fs. 27/35, obra Resolución N.° 197/18-2020, de fecha 22/10/2020, y Anexos I, II y III, por las que se revocó actas acuerdo de entrega

onerosa de vivienda a los mencionados en Planilla Anexa I; se aceptó las renuncias a las personas definidas en Planilla Anexa II y se estableció que previo a Otorgar Constancias de Ocupación Provisoria a las personas identificadas en la Planilla III, notificar dentro del plazo de Ley ésta resolución a los mencionados en la Planilla Anexa I.

A fs. 36 vta./37, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 18/08/2025, en la que se expone: *"...como Mz 2 - Pc 11 - Plan 220 Viviendas -Sueños Compartidos... presenta indicios de abandono y no fuimos atendidos por persona alguna. Consultando con vecinos lindantes nos informan que la vivienda se encuentra deshabitada y que los titulares no viven en la ciudad."*

A fs. 38 vta./39, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 03/09/2025, en la que se expone: *"...no fuimos atendidos por persona alguna, la vivienda no presenta signos de habitabilidad y por sondeo vecinal nos manifiestan que los últimos adjudicatarios viven en la provincia de Córdoba."*

A fs. 40 vta./41, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 15/09/2025, en la que se expone: *"...no se encuentra persona alguna y los vecinos de la misma declaran que la vivienda se encuentra deshabitada hace más de un año y que los titulares viven en la provincia de Córdoba y que la misma fue alquilada a diferentes personas en reiteradas oportunidades encontrándose deshabitada actualmente. La cédula de notificación fue retirada por un familiar de que arribó a la vivienda, sr. Luis Alberto Duarte, DNI 29.779.299. Quién manifestó ser cuñado de la titular u ocupante última de la vivienda mencionada."*

Que a fs. 42, obra Cédula de notificación diligenciada el 15/09/2025, a las 12:27 hs., recibida por el Sr. Luis A. Duarte *"...Que habiéndose efectuado denuncias con respecto a la unidad habitacional identificada, de aparente estado de abandono, y a fin de acreditar la ocupación real y efectiva, ya que encontrándose pruebas producidas que conducirían a dejar sin efecto la preadjudicación oportunamente otorgada, se les corre traslado por el término de CINCO (05) días a contar desde la fecha de notificación, debiendo presentarse ante el organismo sito en calle Córdoba N.° 500 (Ferichaco, bloque B) de la Ciudad de Sáenz Peña, a los efectos de hacer valer su derecho de defensa en los términos del art. 70 de la Ley N.° 179-A. Para el supuesto de no comparecer vencido el plazo otorgado, se iniciará el procedimiento establecido en la Ley 3383-K y resoluciones reglamentarias concordantes para el recupero y/o regularización de viviendas...".*

Que a fs. 43 vta./44, luce descargo del Sr. Marchek y la Sra. García de fecha 17/09/2025.

Que a fs. 45/70 vta., luce documentación actas de nacimiento; informe pagos y facturas de secheep, sameep, personal flow; exposición por ante la Comisaría Sexta de Pres. Roque Sáenz Peña.

Que a fs. 71/72, luce informe de la Direcc. de Rec. de Fondos IPDUyV, respecto del adjudicatario N.° 76188, en fecha 08/10/2025, del que surge que la vivienda en cuestión NO se encuentra CANCELADA.

Que a fs. 73, la Direcc. de Reg. Not. Especial del IPDUyV, informa en fecha 13/10/2025, que de acuerdo a la consulta digital efectuada en el Registro de la Propiedad Inmueble y los sistemas informatizados (SIGIPDUV y GDU Sistema de Información Geográfica): Adju. N.° 76188 - Marchek, Luis Gabriel, DNI N.° 28.867.496; N.° inscrip.: 171633/1- Post. 1, Domicilio: Mz 02 Pc 11 IND. 2, Localidad: PCIA. ROQUE SÁENZ PEÑA, Plan N.°: 34 -SUEÑOS COMPARTIDOS, Grupo N.°: 9 - Cant. Viviendas: 240 - PCIA. R. SAENZ PEÑA; NO SE ENCUENTRA ESCRITURADA por ésta Dirección.

A fs. 74/76 vta., obra presentación y constitución de domicilio legal y electrónico y poder gral. judicial y para asuntos adm.

A fs. 77/79, obra opinión de fecha 05/11/2025 y fotos de una casa en venta.

A fs. 80/81, obra dictamen de As. Legal, de fecha 06/11/2025, que opina que corresponde revocar el acto administ. que por Resolución N.° 197/18-2020, de fecha 22/10/2020 y su planilla Anexa III, ...*"se le otorga en su Artículo 3 la ocupación provisoria de la vivienda, pero sólo con respecto al Sr. Luis Gabriel Marchek y la Sra. Ivana Lidia García y su grupo familiar, por incumplimiento de la obligación de habitar el inmueble identificado en el primer considerando en forma estable y permanente, sancionándolos con la penalidades establecida en el art. 19 de la ley 3383-K. Asimismo y teniendo en cuenta la documentación obrante en el citado expediente y la evaluación social evacuada a fs. 77, las reiteradas constataciones domiciliarias efectuadas donde en varias oportunidades se informa que la vivienda se encuentra abandonada, el descargo efectuado por los beneficiarios del inmueble el cual no acredita fehacientemente su ausencia por razones laborales ni su ocupación laboral, las fotos extraídas de la cuenta de Facebook, la presentación de servicios pagados luz, agua, servicios de internet los que no acreditan la ocupación del inmueble efectiva, que es requerida como requisito fundamental de habitabilidad por esta instituto. Por todo ello y no existiendo impedimentos es criterio de este asesor legal se Revoque el acto administrativo de ocupación Provisoria a favor de los nombrados y se proceda al*

recupero del inmueble identificado en el primer considerando a favor del I.P.D.U.V, conforme lo estable la Ley Nº 3383-K en su art. 17 Recupero de Viviendas."

Que a fs. 84, luce V°B° de la Gcia. As. Socioec. al dictamen de la Deleg. Sáenz Peña de fecha 26/11/2025.

A fs. 86/87, obra dictamen de As. Legal, de fecha 01/12/2025, que opina que corresponde dejar sin efecto la Resolución N.° 197/18-2020, de fecha 22/10/2020 y su planilla Anexa III.

Que a fs. 88, luce V°B° de la Gcia. As. Socioec al dictamen de la Deleg. Sáenz Peña de fecha 05/12/2025.

Que a fs. 89/91, obra Res. de Directorio N.° 885/38-2025 de fecha 11/12/2025, que ordena: Art. 1º Déjese sin efecto la Resolución N.° 197/18-2020 de fecha 22 de octubre de 2020 y su Planilla Anexa III o todo instrumento legal que se haya otorgado, pero sólo con respecto al Sr. Luis Gabriel Marchek DNI N.° 28.867.496 y a la Sra. Ivana Lidia García, DNI N.° 37.323.573 y su grupo familiar con inscripción N.° 171633/1, y en consecuencia desvincúleselos la vivienda identificada como Mz. 02 Pc. 11 del Plan 120 viviendas Programas Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de la localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña - Chaco por los motivos expuestos en los considerandos, haciéndose pasible la sanción prevista en el Art. 19 de la Ley 3383-K...; en el Art. 2: Autorícese a la Sra. Laura Mariel Susana Vecchietti DNI N.° 25.278.238 a cargo de la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos y/o quien designe el Presidente, para que con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario y la presencia de 2 (dos) testigos proceda a poner en resguardo preventivo y provisional la vivienda mencionada en el artículo anterior, en un todo conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023 y N.° 120/08/2025 y subsidiariamente al Recupero Judicial de la vivienda...; en el Art. 3º: Dése intervención a la Dirección de Registro Notarial Especial de este Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, para realizar los actos notariales correspondientes para la toma de posesión de la vivienda identificada en el Artículo 1º de la presente, en los términos del artículo 17 numeral 17.5 de la Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023, N° 120/08/2025...; luego en su Art. 4º: Líbrese Oficio a la Comisaria de la jurisdicción que corresponda, a fin de contar con el auxilio de la fuerza pública para la toma de posesión de la vivienda identificada en el artículo 1º de la presente, en un todo conforme a lo preceptuado por la Ley 21.581 Art. 27 y Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023 y 120/08/2025, adjuntándose al efecto proyecto de oficio, para su aprobación y firma...; y en el Art. 8º: Dése al registro de este Instituto. Tomen razón Dirección de

Recupero de Fondos, Gerencia Legal y Técnica, Dirección de Registro Notarial Especial, Gerencia de Asuntos Socioeconómicos y Dirección de Adjudicatarios. Firmándose dos ejemplares de un mismo tenor cumplido archívese."

A fs. 93, luce agregado Memo 0020 de fecha 12/02/2026.

A fs. 94/95, luce oficio Comisaría de la jurisdicción.

A fs. 96 vta./105, obra Acta Notarial N.° 03 de constatación domiciliaria efectuada con intervención del Director del Registro Notarial del I.P.D.U.V., Escrib. Daniel Félix Carballo, de fecha 13/02/2026, dejando constancia respecto a la vivienda de Mz. 02 Pc. 11 del Plan 120 viviendas Programas Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de la localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña - Chaco, que: *"...Seguidamente posicionados en lo que seria la vereda de la vivienda, conjuntamente con la Dra. Borchichi se hacen presente personal policial de la Comisarla Sexta de la Localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña, consultando sobre quien está a cargo de dicho personal me manifiesta ser el Sargento tero GOMEZ Sergio Fabián DNI N° 29.749.350 y personal policial. Además, en el lugar se encuentran presentes dos personas que se identifican como Gabriela Soledad IRIGOYEN DNI Nº 35 178.834, y Oscar BARRIENTOS DNI Nº 30.159.911, quienes revisten el carácter de testigos del procedimiento, ante todos ellos me presento e informo de mi cometido. A continuación, posicionados en la vereda, desde allí se puede observar que la vivienda no se encuentra cerrada por muros perimetrales en su frente, se observa un portón de chapa de color gris, una especie de cuatro ventiluces en la pared; pastos semialtos en lo que sería la vereda. No se observa medidor de luz de la Empresa SECHEEP. Tanto en el portón de chapa como en la puerta de acceso se observan fajas con la leyenda "VIVIENDA RECUPERADA". Golpeamos las manos y la puerta de acceso por el frente y el portón no siendo atendidos yo nadie. Seguidamente se presenta el Señor Fernando MARTINEZ DNI N.° 36.766.313 de profesión cerrajero, y me manifiesta que trabaja para Cerrajería "ALVAREDO" de la ciudad de Sáenz Peña con domicilio en calle 1 entre 12 y 14 ensanche. El Sr. Martínez, luego de utilizar diversas herramientas rompe la cerradura por el frente y de tal manera procedemos a ingresar junto con los testigos y personal policial. Ya en su interior en lo que sería el living, cocina y comedor podemos observar que el mismo no cuenta con bienes muebles, solo un bidón de plástico color bordo, mucha suciedad y telaraña. Ya en lo que sería el living cocina se observen los siguientes bienes muebles, un ventilador de techo color blanco de tres paletas, en la cocina se observan alacenas una color blanco de tres puertas y una alacena de color marrón de tres puertas, no se observan ni encontramos otros bienes que acrediten habitabilidad de la vivienda. Continuamos por el baño el mismo cuenta con sus instalaciones sanitarias, baño, bidet, ducha. Seguimos por una de las habitaciones en la misma solo se observa un colchón de*

una plaza en el piso con ropa de cama y un ventilador de techo de cuatro paletas. Ingresamos a otra habitación en la misma no se observan bienes muebles solo un ventilador de techo de tres paletas. Continuamos por el patio en el mismo se observa una construcción de tinglado de chapa los pastos muy altos y una cama tirada en el piso. El Sr. Martínez procedió al cambies de las cerraduras de las puertas de acceso por el frente, acceso por el patio y del portón de chapa. En éste acto se procede a poner en resguardo y custodia preventiva y provisional por parte del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda el inmueble, haciéndose entrega de las nuevas llaves a la Dra. Carolina Borchichi. Presente en éste acto desde el inicio el Sr. Rolando MONTIEL DNI N.° 22.270.677, en su carácter de Notificador Oficial N.° S/R 0117/13 procede a fijar en la puerta de acceso principal por el frente copia de la Resolución de Directorio 855/38/2025 de fecha 11 de diciembre de 2025. Seguidamente se consulta a los presentes si tienen algo que agregar, a lo que manifiestan que "NO" siendo las 11:00 horas del día de la fecha. Se deja constancia que en el diligenciamiento de la presente, se llevó adelante un registro fotográfico cuyas impresiones se incorporaran como parte de la presente...", y fotos de la misma.

Que a fs. 107, obra cédula al Sr. Marchek, por la que se le remitió la Resolución N.° 855/38-2025, de fecha 11/12/2025, notificada en fecha 13/02/2026 a las 11:00 hs. y fijada en puerta.

Que a fs. 109/115, obra Res. de Directorio N.° 052/04-2026 de fecha 04/03/2026, por la que se señala: Art. 1° Rechácese Recurso de Revocatoria interpuesto por el Sr. Luis Gabriel Marchek DNI N.° 28.867.496, contra la Resolución N.° 885/38-2025, del 11/12/2025...; en el Art. 2: Concédase el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio.

IV. MANIFESTACIONES DE LA RECURRENTE: La apoderada Dra. Gaffoglio, en su escrito (obrante en e-parte 1 de la presente), plantea que se deje sin efecto la Resolución N.° 885/38-2025 y se mantenga la vigencia de la Resolución N.° 197/18-2020.

Dice que en razón de que su representado y su esposa, Ivana Lidia García, por razones laborales, se trasladaban a Córdoba, localidad de Tanti, donde estaban quince (15) días y volvían a su domicilio.

Agrega que dicha situación se viene sosteniendo en el tiempo atendiendo a la especialización de la esposa de su mandante quien tenía trabajo en el lugar descripto.

Señala que no fue voluntad del mismo ni de su familia arraigarse en dicha provincia, sino solamente aprovechar una oportunidad laboral atendiendo a los tiempos sumamente difíciles que la economía atraviesa.

Declara que mientras tanto y para no dejar la casa sola se han ido turnando distintos familiares para cuidar la casa.

Manifiesta que la casa nunca fue alquilada ni tampoco tuvieron la idea de venderla.

Alega que existe una clara Arbitrariedad en la Valoración de la Prueba.

Entiende que la resolución recurrida sostiene que los titulares no habitan la vivienda basándose en "sondeos vecinales" y "signos de abandono" de fechas 18/08/2025 y 03/09/2025, pero omite valorar el descargo presentado el 17/09/2025, donde se acreditó que las ausencias son temporales (15 días al mes) por razones laborales en la localidad de Tanti, Córdoba.

Señala que en el derecho administrativo, rige el Principio de Verdad Material (a diferencia de la verdad formal del proceso civil).

Dice que el organismo tiene la obligación de investigar la realidad de los hechos antes de dictar un acto que extinga derechos.

Según su postura, al omitir el análisis de los comprobantes de pago de servicios y la situación laboral en Córdoba presentada a fs. 43/70, el acto carece de una motivación legitima.

Cita doctrina.

Indica que la administración debe elegir el medio menos gravoso, y que desvincular a una familia basándose en "fotos de redes sociales" y "sondeos vecinales" -mientras existe prueba de que los servicios básicos siguen activos y pagos resulta una medida desproporcionada y arbitraria.

Cita Jurisprudencia.

Expresa que los tribunales han sostenido que las encuestas vecinales son “pruebas de Indicios” que no pueden prevalecer sobre la “prueba documental” (recibos de luz, agua y certificados laborales); y que la ausencia por razones de trabajo (15 días al mes) no constituye “abandono” sino una necesidad de subsistencia que no interrumpe el ánimo de habitar el inmueble.

Opina que al dar prioridad a las constataciones de los agentes que “no encontraron a nadie” en horarios laborales, por sobre la realidad socio-laboral acreditada por los adjudicatarios, el instituto incurre en un rigorismo formal que vulnera el derecho constitucional a la vivienda.

Considera que la Resolución N.° 885/38/2025 incurre en una absurda valoración de la prueba, en tanto los agentes administrativos se

limitaron a observar la vivienda en momentos puntuales, sus mandantes acreditaron la continuidad del servicio eléctrico, de agua e internet, elementos que por su naturaleza demuestran el uso efectivo del inmueble.

Comenta que el "abandono" es una figura jurídica que requiere el desinterés total y absoluto del bien, extremo que se ve desvirtuado por el pago de las cuotas (de corresponder) y servicios, y por la presentación espontánea de sus clientes para defender su derecho a fs. 43.

Alega que sus mandantes acreditaron poseer todos los muebles en el inmueble y mantener al día los pagos de luz, agua e internet, lo cual demuestra el animus de permanencia y la ocupación efectiva exigida por la Ley 3383-K.

Según su postura, es clara la Invalidez de Pruebas Digitales, y que la resolución menciona "fotos de redes sociales" que supuestamente indicarían un interés de venta.

Manifiesta que dichas capturas de pantalla de Facebook no constituyen prueba de un negocio jurídico ni de abandono, siendo una interpretación subjetiva que vulnera la presunción de inocencia y el derecho de propiedad.

Entiende que la Resolución N.° 885/38/2025 pretende fundar la desvinculación de sus mandantes basándose en "copias simples de fotos extraídas de las redes sociales" que supuestamente demostrarían un interés en vender el inmueble.

Cree que este razonamiento es nulo y señala que la doctrina mayoritaria con Federico Baudino o Marcos Salt, sostiene que la prueba digital es extremadamente volátil y fácilmente manipulable, y que para que una captura de pantalla de Facebook tenga valor probatorio, debe cumplir con una cadena de custodia que garantice su integridad.

Dice que en el expediente obran "copias simples".

Opina que la mera Impresión de una pantalla (screenshot) no prueba la autoría ni la veracidad del contenido y que cualquier usuario puede crear perfiles falsos o editar Imágenes para simular una oferta de venta.

Expresa que aún si la foto fuera real, el derecho administrativo y civil exigen la existencia de un acto jurídico concreto para sancionar; y que un posteo en redes sociales es, a lo sumo, una invitación a oír ofertas, pero no constituye una venta real ni un abandono del hogar.

Concluye que, respecto al valor de las capturas de pantalla, los tribunales argentinos han sido claros respecto a que la prueba digital "huérfana" no es suficiente para quebrar una presunción de derecho.

Afirma que se ha establecido que la prueba obtenida de redes sociales sin el acompañamiento de una pericia informática o una constatación notarial de la URL y los metadatos carece de fuerza convictiva suficiente para privar a una persona de su vivienda.

Según su opinión, es arbitrario el acto que asigna a un elemento de duda (una foto de Facebook) el carácter de prueba plena para extinguir un derecho administrativo de adjudicación previamente otorgado por Resolución N.° 197/18/2020.

Asevera que el IPDUV interpretó subjetivamente una imagen para concluir que existe un "interés de vender", y que esta interpretación: Vulnera la Presunción de Inocencia.

Que se asumió la culpabilidad (el intento de venta ilegal) sin una investigación que demuestre que efectivamente se realizó una transacción.

Indica que vulnera el Derecho a la Intimidad, toda vez que la extracción de fotos de un perfil personal sin orden judicial o sin que formen parte de un proceso público debidamente auditado cuestiona la legalidad de la obtención de la prueba por parte del personal del Instituto.

Manifiesta que las fotos de fs. 78/79 son impertinentes e insuficientes, y que no pueden prevalecer sobre la realidad material de una familia que mantiene sus servicios pagos, que presentó descargo justificando su ausencia temporal por trabajo y que tiene su mobiliario dentro de la vivienda.

Opina que la resolución recurrida transforma una sospecha en una sanción de desalojo, incurriendo en un vicio de nulidad absoluta por falta de causa y motivación.

Asevera que la Resolución recurrida dispone en sus Artículos 2º y 4º el "resguardo preventivo" y la toma de posesión de la vivienda (Mz. 02 Pc. 11 del Plan 120 Viviendas) mediante el auxilio de la fuerza pública, y que esta decisión se fundamenta erróneamente en el Art. 27 de la Ley 21.581, resultando un acto nulo por falta de motivación adecuada y proporcionalidad.

Dice que, si bien el acto administrativo goza de presunción de legitimidad y ejecutoriedad, la doctrina (encabezada por Juan Carlos Cassagne) sostiene que dicha facultad no es absoluta cuando se encuentran en juego derechos fundamentales como la vivienda.

Alega que la resolución omitió considerar que el "incumplimiento de la obligación de habitar" es un hecho controvertido.

Que al existir un descargo previo (fs. 43-70) con prueba documental de pago de servicios y justificación laboral, la administración no puede proceder a la vía de hecho (desalojo) sin antes resolver la cuestión de fondo con un análisis exhaustivo de la prueba.

Entiende que el IPDUV optó por la sanción más gravosa (desvincular a la familia y desalojar) basándose en indicios débiles como fotos de Facebook o sondeos vecinales, Ignorando medios menos lesivos o una investigación más profunda de la situación laboral en Córdoba, lo cual viola claramente el Principio de Proporcionalidad.

Cita jurisprudencia, "S.M.E. c/ Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda s/ Medida Cautelar" (Expte. N.° 10234/18 Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de Resistencia), y en "Recurso de Hecho deducido por la actora en la causa: Q. C. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ Amparo" (Corte Suprema de Justicia de la Nación - Expte. Q. 64. XLVI), la CSJN enfatizó que el Estado debe garantizar un estándar mínimo de protección al derecho a la vivienda. El desalojo forzoso debe ser la última instancia y siempre bajo un control judicial riguroso que evalúe la razonabilidad de la medida.

Según su opinión, es inaplicable el Art. 27 de la Ley 21.581, en tanto la resolución invoca esta normativa nacional para el uso de la fuerza pública, pero que la jurisprudencia ha señalado que dicha facultad de "recupero inmediato" está prevista para casos de intrusión o falta de pago flagrante, no para situaciones donde existe una adjudicación previa (Res. 197/18/2020) y una ocupación que el titular justifica mediante actividad laboral intermitente.

Concluye diciendo que disponer el lanzamiento de sus mandantes mediante un oficio policial, constituye una vía de hecho administrativa, y que al existir prueba de ocupación efectiva y mantenimiento del inmueble (pago de servicios de luz, agua e internet), la administración tiene el deber de agotar la instancia judicial de recupero antes de despojar a los ciudadanos de su hogar, conforme lo establece el derecho al debido proceso adjetivo.

Acompaña pruebas, y finaliza con petitorio de estilo.

V. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.

Así planteada la cuestión y admitida la procedencia del remedio recursivo, toda vez que este fue presentado en legal tiempo y forma, contra la Resolución N.° 885/38-2025, del 11 de octubre del 2025, ab initio adelanto opinión

respecto del rechazo del mismo, en base a las consideraciones que infra se exponen.

El planteamiento recursivo fue deducido contra un acto administrativo con origen en una entidad autárquica del Estado Provincial, conforme ley 318-K, art. 1°, resultando aplicable el criterio de este organismo asesor que dice: "Cabe señalar que el control del Poder Ejecutivo sobre actos de los entes autárquicos, conforme a la doctrina sustentada por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia en Fallo N.° 18/84 en los autos: "MARTINEZ LOVEY MANUELA C/ PROVINCIA DEL CHACO E IPDUV DE LA PROVINCIA S/ DEMANDA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA", Expte. N.° 18343/81 y N.° 490/92 en autos: "DOSSO OSCAR ALBERTO C/ INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL DEL CHACO S/ DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA", Expte. N.° 32432/91 se halla limitado a los supuestos de legitimidad, por lo que en base a ello solo puede confirmar o revocar el acto sometido a su fiscalización, pero no modificarlo, reformarlo o sustituirlo. (Conforme DROMI, José R. "Derecho Administrativo Económico" T. 1- pág. 261, Marienhoff Miguel, Tratado de Derecho Administrativo, T. 1, pág. 424 y siguientes). El control de legitimidad tiene por objeto hacer respetar la "legalidad", asegurando que los actos del ente autárquico armonicen con el derecho objetivo. El alcance del control de legitimidad es amplio: procede cuando se vulnera una ley, se refiera ésta a la competencia o forma, o al fondo del acto, o en los supuestos de indebida aplicación de la ley; procede, asimismo, cuando se lesiona un derecho adquirido o cuando se incurra en desviación de poder. La doctrina sostiene que, respecto a las entidades autárquicas, solo procede por principio el control de legitimidad, y que el control de oportunidad, mérito o conveniencia, o no procede o solo es admisible excepcionalmente, cuando un texto expreso de derecho positivo lo autoriza" (Dictamen N.° 881/97- A.G.G.), por lo que solo procede en casos como el presente, el control de legitimidad del acto impugnado por vía del recurso jerárquico.

"El concepto de autarquía no encierra la noción de independencia absoluta del ente autárquico del Poder Administrador Central, que conserva facultades de control o tutela administrativa. Ésta se traduce en potestades como la de resolver los recursos de alzada que se interpongan contra las decisiones de las más altas autoridades de las entidades descentralizadas." (Dictámenes Tomo 302 Página 209).

Que la Ley N.° 3383-K, "tiene por objeto establecer un régimen de sanciones y procedimiento de regularización dominial de viviendas adjudicadas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco (art. 1°)", y por lo tanto, la autoridad gubernamental posee un amplio ámbito de discrecionalidad que implica la ponderación de cuestiones que

exceden las aspiraciones, gustos o apetencias personales del reclamante, resultando insusceptibles de una impugnación basada en apreciaciones técnicas (no verificadas) que, además, trasuntan un mero disenso o disconformidad personal con la decisión, mas no evidencian un actuar arbitrario ni ilegal, no pudiendo soslayarse –también- que "...a nadie le asiste un derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos ni a su inalterabilidad".

Previo a ello, cabe aclarar, que lo acreditado en autos, expresa una realidad objetivamente contraria a lo planteado por el recurrente, quien aduce que la vivienda no estuvo deshabitada, pero que en su escrito postulatorio, la apoderada explica que: *"...su representado y su esposa, Ivana Lidia García, por razones laborales, se trasladaban a Córdoba, localidad de Tanti, donde estaban quince (15) días y volvían a su domicilio... Agrega que dicha situación se viene sosteniendo en el tiempo atendiendo a la especialización de la esposa de su mandante quien tenía trabajo en el lugar descripto... Señala que no fue voluntad del mismo ni de su familia arraigarse en dicha provincia, sino solamente aprovechar una oportunidad laboral atendiendo a los tiempos sumamente difíciles que la economía atraviesa."*

Agrega que: *"Mientras tanto, y a los fines de no dejar sola la vivienda, se han ido turnando distintos familiares para cuidar la casa..."*; vale decir, que reconoce que la casa estaba deshabitada, incumpliendo además la Cláusula Quinta, incs. b) y c).

Que amen de pagar los servicios señalados, ello no implica que habite la vivienda, y que no caben dudas que el mismo recurrente, al manifestar que vivía por cuestiones laborales en la provincia de Córdoba, reconoce que no habitaba la vivienda en cuestión (e-parte 1).

Lo dicho por el propio recurrente, se condice con las constataciones, de fechas 18/08/2025, 03/09/2025, 15/09/2025, y 13/02/2026 -esta última constatación notarial N.° 03, que contiene fotos reveladoras del estado del inmueble y que resalta que no se observa medidor de luz de la Empresa SECHEEP, y expresamente indica: *"Ya en su interior en lo que sería el living, cocina y comedor podemos observar que el mismo no cuenta con bienes muebles, solo un bidón de plástico color bordo, mucha suciedad y telaraña. Ya en lo que sería el living cocina se observen los siguientes bienes muebles, un ventilador de techo color blanco de tres paletas, en la cocina se observan alacenas una color blanco de tres puertas y una alacena de color marrón de tres puertas, no se observan ni encontramos otros bienes que acrediten habitabilidad de la vivienda"...* siendo además relevante, que en ninguno de los procedimientos se encontró al reclamante, lo que confirma aún más, la no habitación de la misma. (fs. 96 vta./105).

Que el recurrente se presentó en las oficinas del IPDUyV, a los fines de hacer valer su derecho de defensa, lo que surge de la documental agregada (fs. 43 vta./45).

Que, en relación al procedimiento llevado adelante por el organismo, la normativa de aplicación -Ley 3383-K-, establece en el **art. 2º: "Viviendas Comprendidas. Quedan comprendidas por la presente ley todas aquellas viviendas adjudicadas o a adjudicarse por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda que no cuenten con título de propiedad ni se encuentren canceladas totalmente"** ... que luego en el **art. 3º: "Obligaciones. El adjudicatario de una vivienda otorgada por el IPDUV asume las obligaciones que se transcriben a continuación, a) Habitar la vivienda dentro del plazo máximo de diez (10) días corridos a partir de la firma del contrato de adjudicación o acta de entrega, junto al grupo familiar declarado; b) Utilizar la vivienda exclusivamente como su residencia permanente y la del grupo familiar declarado; c) Comunicar cualquier modificación de la integración del grupo familiar declarado, dentro de los treinta (30) días corridos de producida; d) Informar toda vez que necesite ausentarse de la vivienda por un plazo mayor a tres (3) meses, acreditando los motivos y fijando un domicilio transitorio; e) Mantener y conservar en buen estado la vivienda; f) Abonar todos los tributos y servicios correspondientes a la vivienda, a partir de la firma del contrato de adjudicación o acta de entrega; g) Pagar las cuotas del precio o adjudicación de la vivienda conforme con la liquidación que efectúe el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda; h) Demás obligaciones establecidas en el programa específico referido a la vivienda adjudicada o definidas contractualmente."**

Por ello, el **art. 17** establece que: **"Cuando fuere detectada como deshabitada o en estado de abandono una vivienda adjudicada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, firme que encuentre el acto administrativo que revoque o deje sin efecto el beneficio de ocupación otorgado, procede al Recupero de su tenencia o posesión con el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con el art. 27 de la Ley nacional N.° 21.581..."**.

Asimismo la **Resolución Reglamentaria de Directorio N.° 110/29-2023**, reglamenta la Ley 3383- K, estableciendo en su **art. 17.1 "Recupero de viviendas", que: "Cuando se tomare conocimiento del estado de abandono o no habitación de una vivienda entregada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Gerencia de Asuntos Socio económicos debe ordenar la inmediata verificación del estado de ocupación de la misma siempre que: a) no se encuentre escriturada; b) registre saldo pendiente de**

cancelación por precio o gastos." A su vez, el art. 17.3 establece: "...Si durante el acto de verificación del estado de ocupación de la vivienda no se encontrare al beneficiario o persona alguna de su grupo familiar, se debe dejar aviso, citando y emplazando al beneficiario por el término de 5 (cinco) días a los fines de que formule y haga valer sus derechos"; art. 17.4: "Si el beneficiario no se presentare dentro del plazo otorgado previo dictamen legal en orden a la situación planteada, la Gerencia de Asuntos Socio económicos debe poner la vivienda a resguardo preventivo y provisional en la forma establecida en el art. 27 de la Ley N.° 21.581, hasta tanto se concluya el procedimiento de recupero de viviendas previsto por el artículo 17 de la Ley N.° 3383-k, comunicando y requiriendo directamente el auxilio de la fuerza pública la Policía".

Que, la medida de resguardo preventivo y provisional se encuentra autorizada por la Resolución citada en el **art. 17.5** que dice: **"La medida de resguardo preventivo y provisional debe realizarse: a) con la previa autorización mediante Resolución del Presidente del Directorio, cuando se den los extremos previstos en el art. 11 inc. 5° de la Ley N° 318-K; b) con auxilio de la fuerza pública para el ingreso a la vivienda de ser necesario; c) ante la presencia de dos (2) testigos en caso de ser posible o cuando las circunstancias lo permitieren; d) con la intervención de un notario perteneciente al Registro Notarial Especial; y e) cuando la vivienda no se encuentre habitada por persona alguna sea el beneficiario o un tercero. La Gerencia de Asuntos socio económicos queda autorizada a solicitar la presencia de un cerrajero que proceda a la apertura del acceso a la vivienda de ser necesario. Debe dejarse constancia documentada en el acta notarial de las circunstancias que permitieron presumir el abandono o no habitación de la vivienda (ej. Fotografías, filmaciones). Asimismo, debe confeccionarse un inventario de bienes, en el supuesto de encontrarse algún mobiliario y/o cualquier otro bien dentro de la vivienda. La vivienda en resguardo preventivo y provisional puede quedar en custodia de la Policía del Chaco."**, a lo que debe sumarse que por Memorándum N.° 0020 del IPDUyV, de fecha 12/02/26, se dio autorización a la agente que intervino en el procedimiento, designación que recayó precisamente en la agte. Borchichi.

La Ley N.° 21.581 Fondo Nacional de la Vivienda prescribe en su **art. 27°**: **"Quedan facultados los organismos por medios de los que se hubieran ejecutado o se ejecuten programas habitacionales financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para requerir y obtener el auxilio de la fuerza pública, y estas obligadas a prestarlo, con el objeto de posibilitar la ejecución inmediata de todas las cláusulas insertas en los boletos de**

compraventa, contratos de préstamo de uso o comodato y actas de entregas de tenencia precaria aprobados por la Secretaria de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda que suscriban con los beneficiarios de las viviendas. En tal sentido el auxilio de la fuerza pública podrá ser requerido, también para producir el lanzamiento de aquellos que hubieren ocupado las viviendas, edificios, construcciones o terrenos, sin estar autorizados para ello por autoridad competente".

La **Resolución reglamentaria de Directorio N.° 103/18-2022**, de la Ley 3383-K **art. 16.3**, establece la obligación de la Gerencia Social al momento de verificar la situación de la vivienda, de inquirir a los vecinos acerca de lo evidenciado y paradero del beneficiario.

Que, la Ley N.° 3383-K, establece: **"Artículo 19: Incumplimiento del/la Adjudicatario/a. El incumplimiento por el/la adjudicatario/a de alguna de las obligaciones o el quebrantamiento de alguna de las prohibiciones a su cargo, da derecho al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda a resolver el contrato de adjudicación o revocar el acto administrativo de otorgamiento de la tenencia de la vivienda y exigir la devolución de la misma, libre de ocupantes y cosas. En tal supuesto, el/la adjudicatario/a queda excluido de cualquier nuevo beneficio en soluciones habitacionales ofrecidas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo acreditación fehaciente de un estado de necesidad, que será evaluada por el directorio de la entidad.**

En todos los casos el/la afectado/a, podrá recurrir la decisión conforme al procedimiento establecido por la ley 179-A."

Que en función de ello y, observando que las Resoluciones Nros. 885/38-2025 y 052/04-2026 del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Viviendas, denegatoria esta última de la revocatoria impetrada, se ajustan a derecho, resultando a la postre legítimo lo allí decidido, por aplicación de la normativa citada en tales actos, por lo cual cabe compartir los argumentos allí expuestos y adelantar opinión en sentido contrario a los recursos interpuestos.

En orden a los agravios vertidos, en primer término, las razones laborales alegadas por el recurrente, no fueron acreditadas en los actuados, ni se advierte presentación al respecto dando cuenta de la situación al IPDUyV, por lo que debe desestimarse tal argumento.

Respecto a la arbitrariedad en la valoración de la prueba, las constataciones, son concluyentes, en tanto en ninguna de ellas se logró dar con el recurrente ni con alguien de su grupo familiar, que pueda dar sustento a lo

manifestado por el Sr. Marchek de que la casa no estaba deshabitada, ni que sea indiciaria de una ocupación temporal.

En relación a que el recurrente abonaba las cuotas y servicios de la vivienda (pagos concomitantes con la presente causa), debo decir que ello no acredita la ocupación efectiva del inmueble, sino implica el cumplimiento de algunas de las obligaciones (pago de cuotas de la vivienda y pago de servicios), pero no de una de las obligaciones más importantes del convenio, que es la ocupación real y efectiva del inmueble, la que no se advierte cumplida en el caso de marras.

En lo concerniente a la inaplicabilidad del art. 27 de la Ley 21.581, debo decir que el texto de la norma es claro y preciso, bastando su transcripción para advertir que es aplicable al caso concreto; **Art. 27: Quedan facultados los organismos por medios de los que se hubieran ejecutado o se ejecuten programas habitacionales financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para requerir y obtener el auxilio de la fuerza pública, y éstas obligadas a prestarlo, con el objeto de posibilitar la ejecución inmediata de todas las cláusulas insertas en los boletos de compraventa, contratos de préstamo de uso o comodato y actos de entregas de tenencia precaria aprobados por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda que suscriban con los beneficiarios de las viviendas. En tal sentido el auxilio de la fuerza pública podrá ser requerido, también, para producir el lanzamiento de aquellos que hubieren ocupado las viviendas, edificios, construcciones o terrenos, sin estar autorizados para ello por autoridad competente.**

Corresponde dejar en claro, que la Resolución cuestionada, fue instrumentada en el marco normativo que posee la entidad, dadas por la Ley 318-K, que como anticipé, otorga suficientes y amplias facultades al Directorio para decidir, en relación a los hechos expuestos en las actuaciones en orden al mejor accionar administrativo, en el cumplimiento adecuado de los fines que a la entidad le compete.

Debe estarse –en este aspecto- a los argumentos señalados por la entidad autárquica, la que ajustó su proceder a lo prescripto por la normativa citada, no surgiendo de las actuaciones principales, que motivaron el instrumento en crisis, vicio, arbitrariedad o irregularidad alguna que lo invalide.

Las circunstancias fácticas, que se dieron cronológicamente respecto de la vivienda, cuya adjudicación fue dejada sin efecto, se encuentran precisadas en las motivaciones del acto administrativo y avaladas por las constancias de la causa, no existiendo –pese a los intentos del recurrente-

elementos de entidad suficiente que desvirtúen o mengüen los hechos expuestos en los considerandos, o pueda ser ello desconocido.

Tampoco surge, del análisis de las actuaciones mencionadas, que la resolución motivo de recurso, se erija como arbitraria, ilegal o ilegítima.

El agravio que entiende el recurrente, le proporciona la Resolución N.° 885/38-2025, al cuestionar la existencia de discrecionalidad, en el proceso de valoración y observación de los hechos, no es tal, en razón que la decisión allí dispuesta, se encuentra dentro del margen de facultades inherentes al organismo, quién en condiciones similares, meritúa tales circunstancias.

Así lo hizo, en razón de que, sin perjuicio de los hechos anteriores motivantes y causales de la desadjudicación, posterior al dictamen de la Asesoría Legal del IPDUyV -Delegación Sáenz Peña- y el V°B° de la Gcia. Asuntos Socioeconómicos, coincidiendo con ésta, se agrega cédula de notificación de fecha 18/09/2025 (fs. 107 de la actuación física N.° E10-2013-9831-E), fijada en la puerta.

Por otra parte, conforme los antecedentes documentales agregados en el recurso, ya hemos señalado que se realizaron cuatro (4) constataciones a la vivienda, de fechas 18/08/2025, 03/09/2025, 15/09/2025, y 13/02/2026 -esta última constatación notarial N.° 03, las que en su totalidad arrojaron resultados negativos, puesto que en ninguno de los procedimientos se encontró al reclamante, que no tenía medidor de luz de la Empresa SECHEEP, y que tampoco tenía muebles en su interior y que de las imágenes de las tomas fotográficas, se puede apreciar un total abandono de la casa, en virtud de encontrarse deshabitada.

Se tiene dicho que "...la Administración no está constreñida por la norma, a adoptar determinada decisión: en presencia de determinados hechos o situaciones, queda facultada para apreciarlos o valorarlos, y resolver luego si, de acuerdo a tales hechos o situaciones, se cumple o no con la finalidad perseguida por la norma. (Marienhoff) "(doctrina citada por Juan D. Sesin en "Administración Pública: Actividad Reglada, Discrecional y Técnica, Ed. Desalma. Bs.As. 1994 pag. 124/125).

Por lo hasta aquí reseñado, el rechazo a la revocatoria (obrante en E10-2026-1793-Ae, e-parte 9), por parte del IPDUV, se ajustó a la normativa vigente en dicha entidad autárquica, compartiendo in totum, y resultando tal decisión propia del marco natural de sus prerrogativas, por lo que al no haber afectación alguna a los agravios, que entiende el recurrente le afectan, corresponde el rechazo del jerárquico incoado en autos en forma subsidiaria.

Así las cosas, cabe expresar que la resolución en crisis expresamente fundamentó la decisión de dejar sin efecto la Resolución N.° 197/18-2020 y su Planilla Anexa III o todo instrumento legal que se haya otorgado, pero sólo respecto al Sr. Luis Gabriel Marchek DNI N.° 28.867.496, y a la Sra. Ivana Lidia García, DNI N.° 37.323.573 y su grupo familiar, con inscripción N.° 171633/1, con la consecuente desvinculación de la vivienda identificada como Mz 02, Pc 11, del Plan 120 Viviendas - Programas Sueños Compartidos - Fundación Madres de Plaza de Mayo, de la Localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña, en los términos señalados, con aplicación del procedimiento previsto en los artículos citados, es decir, basó la revocación de la autorización en causales imputables a los autorizados.

Ahora bien, tal como surge del texto expreso de la Resolución atacada, la decisión adoptada por el Directorio del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Viviendas, encontró su fundamento en que los informes técnicos son contundentes respecto a que el inmueble no estaba habitado, *"...Que, a fs. 36/37 obra constatación domiciliaria de fecha 18/08/2025. en donde personal del Instituto de Vivienda se hace presente en la vivienda identificada en el primer considerando, la cual presenta signos de abandono, no encontrándose persona alguna en el inmueble, se realiza sondeo vecinal donde informan los vecinos que la vivienda se encuentra deshabitada y que los titulares no viven en la ciudad; ...Que, a fs. 38/39 obra constatación domiciliaria de fecha 03/09/2025, se hace presente personal del instituto de vivienda, no siendo atendido por persona alguna, la vivienda no presenta signos de habitabilidad y por sondeo vecinal, los vecinos manifiestan que los adjudicatarios viven en la provincia de Córdoba; ...Que, a fs. 40/41 obra nueva constatación domiciliaria de fecha 15/09/2025, personal del Instituto de Vivienda se constituye en el domicilio identificado en el primer considerando, no encontrándose persona alguna, los vecinos declaran que la vivienda se encuentra deshabitada hace más de un año y que los titulares viven en la provincia de Córdoba, que la misma fue alquilada a diferentes personas en diferentes oportunidades, actualmente se encuentra deshabitada. Se deja cedula en la vivienda la cual fue retirada por un familiar que arribo a la vivienda, Sr. Luis Alberto Duarte DNI. N 29.779.299, que manifiesta ser cuñado de la titular. La vivienda queda con fajas de recupero y con presencia policial; ...Que, a fs. 42 obra cedula debidamente diligenciada en los términos del Art. 70 de ley 179-A;... Que, de fs. 43 a fs. 70 obra descargo presentado en fecha 17/09/2025, por la Sra. Ivana Lidia García D.N.I. N° 37 323.573 y el Sr. Luis Gabriel Marchek D.N.I. N° 28.867.496 por el cual niegan que la unidad habitacional se encuentre en estado de abandono, dado que se encuentran ocupándola efectivamente, manifiestan que desde mayo del corriente año viajan periódicamente a la ciudad de Tanti, Provincia de Córdoba por cuestiones laborales permaneciendo 15 días por mes en esa ciudad y el resto*

del mes en la vivienda en cuestión, que todos sus muebles que están en el inmueble, con los servicios de luz, agua internet pagados regularmente, y adjunta documentación; ... Que, a fs. 71/72 obra impresión de actuación electrónica E-10-2025-17952-Ae en donde la Dirección de Recupero de Fondos informa que la vivienda Fundación Madres de Plaza de Mayo de la ciudad de Sáenz Peña no se encuentra identificada como Mz. 02 Pc. 11 del Plan 120 Viviendas Programa Sueños Compartidos cancelada; ...Que, a fs. 73 obra impresión de actuación electrónica E-10-2025-17954-Ae en donde el Registro Notarial especial informa que la vivienda identificada en el primer considerando no se encuentra escriturada; ...Que, de fs. 74 a fs. 76 obra presentación de apoderada del Sr. Luis Gabriel Marchek, constituyendo domicilio legal y electrónico; ...Que, a fs. 77 obra informe social del Encargado del plan, solicita dictamen legal; ...Que, a fs. 78/79 obra copia simple de fotos extraídas de la cuenta de Facebook del Sr. Luis Gabriel Marchek, correspondiendo a la vivienda en cuestión de fecha 19/08/2025 y 03/09/2025; ...Que, a fs. 80/81 obra dictamen legal, donde se resuelve dejar sin efecto la resolución 197/18/2020 de fecha 22/10/2020 y su planilla Anexa III, por el cual se le otorga la ocupación de la vivienda al Sr. Luis Gabriel Marchek y a la Sra. Ivana Lidia García y su grupo familiar por incumplimiento de la obligación de habitar el inmueble conforme ley 3383-K. Se aclara que la documentación de fs. 55 no corresponde a una adjudicación, sino al costo definitivo de la vivienda de mención; ...con Que, en consecuencia corresponde dejar sin efecto la Resolución N.° 197/18/2020 y su planilla Anexa III, pero solo respecto al Sr. Luis Gabriel Marchek D.N.I. N° 28.867.496 y a la Sra. Ivana Lidia García D.N.I. N° 37.323.573 y su grupo familiar declarado en Inscripción N° 171633/1, atento a que los titulares no cumplimentan el requisito de habitar la vivienda, manifestado con la documentación que se acompaña y las copias simples de fotos extraídas de las redes sociales de la beneficiaria en su interés de vender el inmueble. Se proceda a poner en resguardo preventivo y provisional la unidad habitacional identificada como Mz. 02 Pc. 11 del Plan 120 Viv. Programa Sueños Compartidos Fundación Madres de Plaza de Mayo, de la localidad de Presidencia Roque Sáenz Peña-Chaco, debiéndose librar oficio a la Comisaria que por jurisdicción corresponda, autorizándose su diligenciamiento al personal indicado, quien solicitara el auxilio de la fuerza pública, en el marco de la Ley N° 21581 art. 27, haciéndose pasible al grupo familiar de la sanción prevista por el art. 19 de la ley N° 3383-K; ...Que, la presente se dicta en uso de las facultades otorgadas por Ley Provincial N° 318-K, Ley 3383-K artículo 17, Resolución reglamentaria 103/18/2022 y modificatorias y tratado que fuera el tema en reunión de Directorio de la que da fe en Acta N° 38".

Es así que la Procuración del Tesoro de la Nación ha dicho que, *"Los informes técnicos merecen plena fe mientras no aparezcan elementos de juicio suficientes para destruir su valor, siempre que sean bien fundados, precisos y*

adecuados al caso (v. Dictámenes 258:295, 259:138)." (Dictámenes Tomo 302 Página 477).

Cabe sentar que la no ocupación y el estado de abandono de la vivienda, (circunstancia que no pudo desacreditar el recurrente con su presentación) resultaron determinantes para decidir la desvinculación.

Que los antecedentes documentales agregados por la administración, son contundentes, debiendo atenderse además, a lo manifestado en el escrito postulatorio en el que el propio recurrente reconoce la no habitación de la vivienda.

Asimismo, resulta conveniente recordar que la Procuración del Tesoro de la Nación ha expresado que, *"Nadie puede alegar un derecho que esté en pugna con su propio actuar nemo potest contra factum venire, su fundamento reside en que el mismo ordenamiento jurídico es el que no puede tolerar que un sujeto pretenda ejercer un derecho en abierta contradicción con una conducta suya previa que engendra confianza respecto del comportamiento que iba a observar en la relación jurídica (conf. Dict. 200:209; 224:119)." (Dictámenes Tomo 270 Página 096).*

"Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos mediante una conducta incompatible deliberada, jurídicamente relevante y plenamente erizar; trasladada esta teoría al procedimiento administrativo, puede aseverarse que va contra sus propios actos el administrado que intenta una pretensión incompatible con su obrar primero (conf. Dict. 213:314; 273:105)". (Dictámenes Tomo 282 Página 001).

VI. Teniendo en cuenta las constancias de los presentes obrados resulta necesario destacar que el procedimiento instrumentado y que consta agregado a la presente causa, ha contado con la intervención de las diferentes áreas técnicas y legales administrativas.

Por ende, es dable recalcar que el acto administrativo atacado, fue dictado por el IPDUyV, sobre materias que son de su exclusiva competencia; constituyéndose así una zona propia y de reserva de la Administración en el ámbito normativo, con potestad (conforme doctrina mayoritaria) para hacerlo, no evidenciándose violación alguna a los derechos de la recurrente, como tampoco, lesión alguna a la normativa vigente, ni alteración al espíritu de la ley.

Los argumentos desarrollados por el recurrente, evidencian un interés personal y particular por sobre el general, desconociendo el principio de la legalidad - juridicidad que rige en materia administrativa, pretendiendo defender una posición basada en una subjetividad, contrariando la normativa aplicable.

En este sentido, la Procuración del Tesoro de la Nación ha señalado " ..el principio de conservación de los valores jurídicos y las reglas rectoras en materia de nulidades, tales como que el interés en su declaración, está limitado por el perjuicio causado por el acto que se pretende inhábil, y hacen que las nulidades deban interpretarse en forma restrictiva y favorable a la subsistencia y validez del acto atacado." (Dictamen 188/2007 - Tomo: 262, Página: 187).

En lo que respecta a la intervención de éste organismo asesor, cabe expresar que no se advierten, del procedimiento, cuestiones que ameriten observación que afecte, de manera alguna, el principio de legalidad administrativa.

VII. En consecuencia, dictaminó la Dirección de Procuración del IPDUyV (e-parte 8), compartiendo lo opinado por el Dpto. Legal sobre el rechazo del recurso en trato por los motivos expuestos, de lo que derivó, como mencioné, la Resolución N.° 052/04-2026.

Indudablemente, comparto el criterio de desvinculación y su encuadramiento en la Ley de 3383-K.

VIII. CONCLUSION: Que asimismo, se sugiere que la Subsecretaría de Legal y Técnica, corrobore y verifique la correcta redacción del instrumento que se acompaña, en un todo de acuerdo a las competencias concretas que refieren a esa dependencia (Decreto N.° 976/20) y a lo dispuesto en el Decreto N.° 482/22.

Como corolario de lo expuesto, esta Asesoría General de Gobierno entiende que, debe rechazarse el recurso jerárquico deducido en subsidio, confirmándose la resolución recurrida, en lo que ha sido materia de dictamen.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

16 ABR 2026

Dra. MARIA ALEJANDRA FERREYRA
Asesora General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO