L.G.

DICTAMEN N° 184

REF: E10-2018-5373-E, E10-2023-21944-AE, E10-2022-14665-AE, E10-2023-2002-AE Y E10-2022-14495-AE S/ RECURSO JERÁRQUICO INTERPUESTO EN SUBSIDIO AL DE REVOCATORIA POR LA SRA. NATALIA INÉS GOUJON.-

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO

PROVINCIA DEL CHACO

DRA. MARÍA ALEJANDRA FERREYRA

A LA: SUBSECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA

DR. JULIO CÉSAR FERRO

SU DESPACHO:

De mi consideración:

Arriban las presentes actuaciones a esta Asesoría General de Gobierno a efectos de emitir dictamen respecto a la interposición del Recurso de Revocatoria con Jerárquico en Subsidio, incoado por la Sra. Natalia Inés Goujon D.N.I.N°28.607.048, con el patrocinio letrado del Sr. Santiago M. Pereyra M.P. N°10166, contra la Resolución N° 620/24/2023 suscripta por el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda -IPDUV-, por la cual se revocó el acto de pre adjudicación de la vivienda individualizada como Mz.5 Pc. 7 del -Plan 20 Viviendas- de la Localidad de Laguna Blanca, otorgada en carácter de pre-adjudicataria a la Sra. Goujon.

Del análisis de admisibilidad formal del Recurso, surge que fue interpuesto en tiempo y forma, por lo que corresponde avocarse al estudio de fondo de la cuestión planteada.

En virtud de lo obrante, se vislumbra que la Revocatoria impetrada fue resuelta y rechazada a través de la Resolución Nº 1037/40/23 del I.P.D.U.V. (obrante en e-parte 9 -E10-2023-21944-Ae-).

Expresa la recurrente en su escrito, obrante en e-parte 1 de la actuación electrónica N° E10-2023-21944-Ae, que en fecha 04-04-20 surgen manifestaciones de una vecina *"... que no habitaría en la vivienda de modo permanente, que pasan a ver la vivienda los fines de semana..."*, alegando la Sra. Goujón que, tal afirmación carece de fundamentación fáctica y por ende, a su vez jurídica, la invocación de la testimonial de una persona que no se individualiza y que su testimonio es tenido como prueba considerada con una entidad suficiente para dejar sin efecto una Pre Adjudicación de una vivienda.

Por otro lado, se explaya respecto de otra consideración del Instituto de Vivienda *"... obra nueva visita domiciliaria de fecha 4-05-22 de la cual surge, según manifestaciones de los vecinos, que la vivienda se encontraría habitada por un señor oriundo de Puerto Tirol, que se lo encontraría en la vivienda los fines de semana,*

asimismo manifestaron desconocer el paradero de la titular..." señala la recurrente que, una vez más no se individualizan los vecinos quienes emiten una apreciación de carácter subjetiva y que al hacer referencia al Sr. Oriundo de Puerto Tirol, se están refiriendo al Sr. Sotelo Martín, padre de sus hijas, afirmando que las mismas cursan sus estudios en la ciudad de Resistencia.

Asimismo, sostiene la reclamante que, al Sr. Sotelo Romano lo identifican por el tema referente a la movilidad que la familia necesita, ya que es la persona que habitualmente traslada en forma diaria a sus hijas desde la localidad de Laguna Blanca a la ciudad de Resistencia.

Enuncia también la Sra. Goujon en su presentación que sostener la legalidad de la Resolución 620-A/24/2023 del I.P.D.U.V. significa afectar su patrimonio, ya que, a su entender, tiene un derecho adquirido y con suficiente estabilidad para ser soslayado mediante la resolución que se impugna y que sostener dicha resolución implicaría un ejercicio abusivo y confiscatorio por parte del Instituto al pretender nulificar un acto de pre adjudicación que ha generado derechos subjetivos patrimoniales.

Ahora bien, determinado el contexto fáctico y jurídico del recurso interpuesto corresponde introducirnos al análisis de los agravios esgrimidos y dictaminar, en consecuencia sobre su procedencia.

Es preciso destacar que lo acreditado en autos expresa una realidad objetivamente contraria a lo planteado por la recurrente, la cual expondremos a continuación en detalle.

La vivienda en cuestión le fue pre- adjudicada a la Sra. Goujón, según se desprende de constancia agregada a fs. 18 del Expte. N° E-10-2018-5373-E, dejando en claro el I.P.D.U.V. que *"...la misma será adjudicada en oportunidad de concluirse la obra y que el beneficiario acredite cumplir con los requisitos reglamentarios".*

Por otro lado, se vislumbran agregados los informes de visitas llevadas a cabo en la vivienda en cuestión por personal del Instituto, de las cuales surgen que en fecha 04-04-20 la Gerencia de Asuntos Socio-Económicos realiza visita domiciliaria no encontrándose a persona alguna en la vivienda al momento de la misma y del sondeo vecinal se desprende el testimonio de una vecina, la cual manifiesta que *"nunca habitaron la vivienda y que viene de vez en cuando los fines de semana uno de los integrantes de la familia"*(fs. 21/22).

En fecha 04-05-22 se realiza nueva visita domiciliaria, de la cual se extrae que pese a los reiterados llamados realizados por el personal del Instituto de Viviendas, no se logró encontrar a persona alguna. Algunos vecinos informaron en esa ocasión que desconocen el paradero de la Sra. Goujón y que en la vivienda habita un señor oriundo de Puerto Tirol (f. 23/24).

A fs. 25/26 del expediente arriba mencionado, obra adjunta copia certificada de la Resolución N°669/27/2022, la misma resuelve en su artículo 3° *"Déjese pendientes de adjudicación las unidades habitacionales que figuran en la planilla anexa N°II, identificadas como Manzana 5, Parcelas 2, 3, 8, 10 y 14 por presentar situación irregular y Manzana 5 Parcela 7 hasta tanto se corrobore la ocupación real y efectiva",* de ello podemos dilucidar que la agente Goujón (pre-adjudicataria Mz. 5 Pc. 7) ni siquiera tenía una adjudicación aprobada por el I.P.D.U.V. debido a su situación irregular.

Asimismo, de informes agregados a fs. 31/32 se comprueba que la vivienda en cuestión no se encuentra cancelada ni escriturada a la fecha.

En fecha 11-11-22 se realizó nueva visita domiciliaria, constituyéndose personal del Instituto en la vivienda pre adjudicada, sin encontrar persona alguna nuevamente. Según el testimonio de vecina lindante (Mz.5 Pc.9), afirma que la casa se encuentra deshabitada y con signos de abandono (fs. 36/37).

Debido a ello, la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos del I.P.D.U.V. notificó mediante cédula a la Sra. Goujón para que comparezca ante las oficinas del citado establecimiento a realizar su descargo, bajo apercibimiento de procederce al recupero de la vivienda. Es preciso destacar, según constancias del I.P.D.U.V, que dicha notificación no se pudo llevar delante de manera persona atento a que la Sra. Goujón no se encontraba en el domicilio (fs.34/35). En virtud de lo antes mencionado la Sra. Goujón presentó en las oficinas del I.P.D.U.V. acta descargo en fecha 16-11-22 con la presencia de su abogada Dra. Susana Esper Mendez, declarando que trabaja en el Banco del Chaco como cajera desde las 07:00hs hasta las 14:00hs., que sus dos hijas, declaradas en el grupo familiar, estudian en la ciudad de Resistencia (fs.38).

Pese a todo, la Gerencia de Asuntos Socio Económicos consideró la posibilidad de realizar una nueva visita domiciliaria según surge de informe enviado al Encargado de Zona. (fs.40/41)

En virtud a ello, en fecha 23-02-23 se realizó la cuarta visita a la vivienda, la misma se llevó a cabo fuera del horario laboral declarado por la recurrente, pero pese a ello no hubo respuesta de la Sra. Goujón, por lo que personal del organismo procedió a consultar a los vecinos, lo que indicaron que la vivienda se encuentra habitada por el Sr. Martín Sotelo, a quien se lo puedo ubicar algunas veces en la semana por la tarde, ya que, según las declaraciones, no reside de manera permanente y agregaron que anteriormente habitaban los padres del Sr. Sotelo (fs.52/53).

Posteriormente, el Instituto de Vivienda llevó a cabo cruzamientos de datos, de los cuales surgieron que el Sr. Martín Sotelo (persona que se encontraba en la vivienda) resulta ser el padre de las hijas de la Sra. Goujón, sin embargo el mismo no fue incluido por la mencionada en el grupo familiar al momento de la entrega de las viviendas, asimismo de los registros surge también que el citado ya resultó adjudicatario de una vivienda por parte del Instituto de Vivienda, la cual ya se encuentra escriturada -vivienda identificada como Mz.130 Pc.13 IND 3 Plan 250 Viviendas Programa Res. Reg. 10/20 de la ciudad de Resistencia- (fs.60/62).

La Gerencia de Asuntos Jurídicos emite dictamen en el mes de mayo 2023, del cual se puede extraer que *"... atento las constancias que obran en el expediente y siendo que el grupo declarado al cual se le otorga la vivienda NO la habita de modo permanente ya que en reiteradas visitas el personal del organismo no fue atendido por persona alguna, asimismo los vecinos han ratificado lo mencionado manifestando que la vivienda es habitada de modo ocasional por una persona ajena al grupo familiar declarado y si bien obra descargo realizado por la Sra. Goujón Natalia Inés, explicando los motivos por los cuales no se encontraría en la vivienda y habiéndose reiterado visita en el día de paro y antes del inicio de actividades escolares, no habiendo sido atendido por nadie en el domicilio y conforme lo establecido en la Ley 3383-K y reglamentación vigente, se procede a revocar el Acta de Pre Adjudicación de la Vivienda por parte del I.P.D.U.V..."*(fs.63/65).

Que en relación a las pruebas fotográficas aportadas por la recurrente obrantes en e-parte 2 de la actuación electrónica E10-2023-21944-Ae, en

donde se vislumbra construcción de muro perimetral, piscina, entre otras reformas, las mismas solo atestiguan mejoras edilicias, más no la ocupación real y efectiva de la vivienda en cuestión, resultando las mismas improcedentes para la cuestión en estudio.

Como consecuencia de todo lo expuesto, el Directorio del I.P.D.U.V. emitió la Resolución N°620/24/2023 en fecha 18-08-23, por la cual en el uso de las facultades otorgadas por la Ley 318-K y habiéndose tratado el tema en reunión de Directorio, según da fe el Acta N°24, se procedió a revocar el Acta de Pre Adjudicación de vivienda oportunamente suscripto por organismo a favor de la Sra. Natalia Goujón, procediéndose a la desadjudicación de la vivienda identificada como Mz.05 Pc.07 Plan 20 Viviendas Programa Federal- Techo Digno- (fs.74/75).

Todo ello teniendo como base las obligaciones y prohibiciones contenidas en la Ley N°3383-K en el artículo 3° el cual establece "*Obligaciones. El/la adjudicatario/a de una vivienda otorgada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda 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*".

Que obra agregado informe de visita al domicilio en cuestión en fecha 10-11-23 a fines de notificar la Resolución N°620/24/023, donde personal del Organismo fue atendido por el Sr. Martín Sotelo quien manifestó ser esposo de la Sra. Goujón y expresó que la misma se encontraba en su lugar de trabajo en ese momento. Seguidamente el Sr. Sotelo manifestó que tiene un departamento en la ciudad de Resistencia donde vive su grupo familiar, ya que implica un viaje considerable hasta la ciudad de Laguna Blanca y que por lo tanto no viven en la casa visitada. Dice además desconocer la validez del documento a notificar y que pagaron los impuestos de la casa; en el mismo acto se le hizo saber que tenían derecho a efectuar el descargo correspondiente en el plazo estipulado por ley (fs.71/72). Dicho descargo se llevó a cabo por la recurrente y fue presentado ante las oficinas del I.P.D.U.V por su abogada patrocinante en fecha 14-12-22 (A.E. E10-2023-2002-Ae).

Razón por la cual, de los circunstancias existentes en la presente causa administrativa, surge que la Resolución atacada, se encuentra debidamente motivada, fundada y ajustada a la normativa vigente, rebatiendo el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda todos y cada uno de los puntos expresados en el escrito de la recurrente, lo que derivó en el rechazo de la Revocatoria mediante Resolución N°1037/40/2023 (e-parte 9 -E10-2023-21944-Ae). Considerando la voluminosidad de las actuaciones nos remitimos a los antecedentes y fundamentos plasmados por el Instituto de Vivienda para el Rechazo de la Revocatoria, los cuales compartimos.

En consecuencia los antecedentes obrantes en las causas apuntadas, no hacen más que justificar el accionar del I.P.D.U.V.I en cuanto a la

denegatoria de la Revocatoria, siendo este organismo la autoridad de aplicación de la ley que establece el procedimiento y régimen de sanciones por irregularidades cometidas sobre viviendas adjudicadas por el organismo antes mencionado, según lo establece la normativa vigente al respecto -Ley N° 3383-K- en su artículo 1° *"Objeto. La presente ley 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"* y en el artículo 2° *"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 habiéndose constatado en reiteradas ocasiones, el incumplimiento de la reglamentación vigente por parte de la Sra. Goujón en cuanto a la obligación de habitar la vivienda y ser utilizada la misma exclusivamente como lugar de residencia permanente, el I.P.D.U.V. procedió a actuar en consecuencia, dictando la Resolución 620/24/23, más no sin antes haber respetado y garantizado el derecho de defensa de la administrada, la cual no pudo rebatir los argumentos esgrimidos en su contra ni aportar pruebas suficientes al respecto.

Es por ello, que una vez verificados los incumplimientos de las obligaciones exigidas para los beneficiarios/adjudicatarios de viviendas entregadas se procede a lo prescripto en el artículo 19° de la Ley N° 3383-K el cual establece:*"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".*

Como corolario de lo hasta aquí señalado, razonamos que el acto administrativo dictado por el Directorio del Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda resulta válido y legítimo, dictado por autoridad competente en uso de las facultades otorgadas por el ordenamiento jurídico vigente, sustentado y precedido por los informes, dictámenes jurídicos, constataciones y sondeos vecinales realizados por las áreas correspondientes, para lo cual es de aplicación lo esgrimido por la Procuración del Tesoro de la Nación *"Los informes técnicos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, preciso y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor " (Dict. 200:116; 207:343; 233:525).*

Es por ello, que considerando el marco de competencia del Poder Ejecutivo Provincial para entender en el planteamiento recursivo, esta Asesoría General considera que corresponde confirmar la Resolución recurrida por ajustarse a derecho, rechazando la vía jerárquica intentada.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO.

08 ABR. 2024

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