Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DM

DICTAMEN N°.....322.....

REF.: REF: ACT. ELECTRÓNICA E10-2025-2910-AE S/RECURSO REVOCATORIA C/NULIDAD Y JERARQUICO EN SUBS. - MIGUEL ANGEL MAIOCHI C/RES. N.° 045/03-2025 DE IPDUyV Y ACUMULADO E10-2024-21397-AE. -

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

A: SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
DR. JULIO CÉSAR FERRO

De mi consideración:

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES: Arriban las actuaciones de referencia a este organismo Asesor a afectos de emitir dictamen, respecto del Recurso Jerárquico y Nulidad, en subsidio al de Revocatoria obrante en e-parte 1, presentado en fecha 28/02/25, por el Dr. Tobías Brogini MP N.° 4343, en el carácter de apoderado del Sr. Miguel Ángel Maiocchi, DNI N.° 28.335.935, con domicilio real en Ch 46, Mz 84, Pc 3 - B° 37 viviendas de Fontana, y legal en la calle Corrientes N.° 134, oficina "C", de Resistencia, contra la Resolución del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda N.° 045/03-2025, del 19 de febrero del 2025, por la cual se revocó el acta de autorización de ocupación suscripto con el IPDUyV, y por la que se procedió a poner en resguardo preventivo y provisional la vivienda.

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 avocarme al estudio de fondo de la cuestión planteada.

III. ANTECEDENTES DEL CASO: Que en el instrumento en crisis, se revocó el acta a autorización de ocupación suscripto con el IPDUyV y el tenedor precario Miguel Angel Maiocchi, DNI N.° 28.335.935, por la vivienda individualizada como: Ch. 46, Mz 84, Pc 03 del plan "37 Viviendas" de la localidad de Fontana, Provincia del Chaco; y que de ella que devino la Resolución N.° 132/07-2025 (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 en trato.

De la Actuación Electrónica N.° E10-2025-2910-Ae: En e-parte 1, obra Recurso de Reconsideración con Jerárquico en subsidio; copia de resolución de aprobación de estatuto social de la entidad Beneficiarios del Programa Crédito Argentino Chaco Asociación Civil (BE.PRO.CRE.AR.CHA); copia de escritura; copia de autorización de ocupación; copias de actas de nacimiento y DNI; copia de denuncia de fecha 20/02/2025, copia de certificado médico expedido en Villa Ocampo (Santa Fe) y copia de nota de la Asociación Civil "Resistencia por el Hábitat".

En e-parte 3, luce informe Dpto. Área Técnico Social de fecha 06/03/2025, que señala que se procedió según su art. 2° al resguardo preventivo y provisional de la vivienda en cuestión, cumplimentando con los instrumentos, actos administrativos y plazos legales.

En e-parte 5, luce Dictamen de fecha 10/03/2025, del Dpto. Legal del IPDUyV, en el que considera que debe rechazarse el recurso de revocatoria interpuesto por el Sr. Miguel Ángel Maiocchi, D.N.I. N.° 28.335.935, a través de apoderado, contra la Resolución de Directorio N.° 045/03 2025, del 19/02/2025, ratificándose la misma, y concediéndose el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio.

En e-parte 8, obra opinión de la Dir. de Procuración de fecha 14/03/2025, compartiendo con el dictamen citado, y remitiendo proyecto de Resolución.

Que en e-parte 9, obra Resolución de Directorio N.° 132/07-2025 de fecha 20/03/2025, por la cual se rechaza el Recurso de Revocatoria y concede el Jerárquico.

En e-parte 10/11, obran Cedulas de Notificación de la Resolución de Directorio N.° 132/07-2025, diligenciadas en fechas 21/03/2025 y 25/03/2025, recibidas por el apoderado y por el Sr. Maiocchi.

En e-parte 12 obra informe Dpto. Legal a Gcia. Legal.

De la Actuación Electrónica asociada N.° E10-2024-21397-Ae:

En e-parte 1, luce nota de la Dcción. Ctro. de Atención Ciudadano en la que solicita se verifique el estado actual de la unidad habitacional; si posee escritura o cancelación de deuda; constatación domiciliaria: Efectuar una inspección en el lugar para evaluar el estado actual de la misma; documentación visual y escrita: fotografías de los inmuebles y de aspectos relevantes, así como recolectar cualquier documentación adicional pertinente; encuesta vecinal: entrevistas o encuestas con los vecinos para obtener información complementaria que pueda ser

útil; recopilación de evidencias: reunir toda la información y pruebas teniendo en cuenta la información remitida por la Gerencia Socioeconómica.

En e-parte 5, obra informe del Registro Not..Especial - Adj. N.° 28916/29056.

En e-parte 7, obra informe de la Dcción. Recupero de Fondos - No cancelada.

En e-parte 8, obra Constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV en la vivienda denunciada, de fecha 04/12/2024, a las 08:40 hs, de donde surge que *"... Se observa que la vivienda se encuentra deshabitada ya que a través de las ventanas se observa la ausencia de muebles. Tiene muro al frente y al costado (ambos) de la vivienda. Pastizales altos, notable estado de no ser habitada, tampoco cuenta con medidor de luz. Según sondeo vecinal, la vivienda no es habitada por nadie, el titular "suele venir" a mirar, a cuidar, según sus dichos."*.

En e-parte 9, obra Cedula de notificación diligenciada el 04/12/2024, a las 08:37 hs., dejada por debajo de la puerta de acceso a la vivienda, por la cual se le comunica al Sr. Maiocchi *"...que habiendo tomado conocimiento de la falta de ocupación real y efectiva sobre la vivienda identificada como Mz. 84 Pc. 03 Localidad de Fontana... se lo intima a que en el término perentorio de 5 (cinco) días a contar desde la fecha de notificación, a los efectos de hacer valer su derecho de defensa en los términos del art. 70 de la Ley N.° 179-A,... En caso contrario conducirá a dejar sin efecto la pre adjudicación oportunamente otorgada..."*.

En e-parte 10, obra informe de la Gcia. Socio Económico con fotos de fecha 04/12/2024.

En e-parte 11, obra informe de la empresa Secheep, que señala que no existe punto de suministro generado en el domicilio declarado en la nota. De acuerdo con la verificación realizada el día 20/12/2024, la vivienda no posee medidor.

En e-parte 15, luce Folio Real Matricula N.° 86030.

En e-parte 22, obra constatación ocupacional en la vivienda, en fecha 05/02/2025, a las 12:30 hs, de donde surge que nuevamente *"...se pudo observar que la vivienda está deshabitada... no contiene ningún mueble en su interior, pastos altos en el interior y exterior, telarañas en puertas, ventanas, no cuenta con energía eléctrica, no cuenta con medidor..."* y fotos de la vivienda en cuestión.

En e-parte 23, luce opinión Dep. Área Téc. Social de fecha 29/01/2025, que aconseja dejar sin efecto el instrumento legal de pre-adjudicación de la vivienda de referencia por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el

plexo normativo descripto supra y del inminente riesgo de ser usurpada por terceras personas proponiendo la revocación del acto de adjudicación de la vivienda.

En e-parte 27, luce Autorización de Ocupación de fecha 08/09/2023.

En e-parte 28, luce detalle de Datos del Crédito.

En e-parte 40/41, luce nueva Constatación en la vivienda, de fecha 19/02/2025, a las 06:50 hs. de la cual surge que: *"...la unidad habitacional no está siendo habitada; adjunto fotografía"*; acompaña fotos.

En e-parte 45, obra Resolución de Directorio N.° 045/03-2025 de fecha 19/02/2025, por la cual se revoca la autorización de ocupación.

En e-parte 46, obra Cedula diligenciada en fecha 20/02/2025, a las 11:21 hs., fijada en el portón, que le notifica la Resolución de Directorio N.° 045/03-2025.

En e-parte 47, luce memorándum N.° 0047 de fecha 19/02/2025.

En e-parte 48, luce oficio Comisaria Fontana.

En e-parte 49/50, 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 20/02/2025, dejando constancia respecto a la vivienda de Chacra 46 Mz. 84 Pc. 03, Plan 37 Viviendas, de la Localidad de Fontana, que: *"...Seguidamente posicionados de lo que sería la vereda de la vivienda, conjuntamente con la Dra. Borchichi se hacen presentes, personal policial de la Comisaria N° 2 de Fontana, consultando sobre quien está a cargo de dicho personal me manifiesta la Sub Comisaria Vanina OJEDA DNI N° 35.306.898 y personal policial, ante ellos me presento e informo de mi cometido. A continuación, posicionados en la vereda, desde allí se puede observar que la vivienda se encuentra cerrada por muro con dos portones, uno de vía de acceso peatonal a la vivienda de color gris oscuro y el otro portón de mayor dimensión de también de acceso a la vivienda de color gris oscuro. Ambos portones se encuentran cerrados, con cerradura. A simple vista la vivienda se encuentra en aparente estado de abandono, no posee medidor de luz de la Empresa SECHEEP, y me manifiesta la Dra. Borchichi que se ha solicitado informe a la Empresa SECHEEP mediante tramite N° E-10-2024-23939-Ae, contestando la misma que no existe punto de suministro generado en el domicilio solicitado. A continuación, procedemos a golpear las manos en reiteradas ocasiones no siendo atendidos por nadie. Seguidamente, se presenta el Sr. Javier Hernán REYES DNI N° 26 521.784. quien me manifiesta ser personal del área de mantenimiento del IPDUV, y luego de utilizar diversas herramientas rompe la cerradura del portón de rejas de*

acceso peatonal, y de la tal manera procedemos a ingresar a lo que sería una especie de garaje-patio; desde allí se puede observar en lo que sería el patio trasero, malezas de gran altura. A continuación, el señor Javier Hernán REYES, luego de utilizar diversas herramientas, rompe la cerradura de la puerta de ingreso a lo que sería el interior de la casa; ya en el interior, en lo que sería living comedor y la cocina se observan materiales de construcción como ser bolsas de cemento por la mitad, cal, restos de hierros, ángulos de hierros, en el mismo no se observan muebles ni electrodomésticos. Posicionados en la cocina se observa la mesada, sin electrodomésticos. El baño cuenta con todas sus instalaciones como ser inodoro, bidet, duchas, lavatorios. También se encuentra una bomba periférica marca ENERGY Tools de 50 Hz. Luego nos constituimos en una de las habitaciones, en el no se observan bienes muebles ni electrodomésticos, solo un retazo de goma espuma. Nos dirigimos a otra habitación en la misma no se observan bienes muebles ni electrodomésticos. Posicionados en el patio no se observan bienes muebles solo pastos a gran altura, lo mismo que en lo que sería el costado de la vivienda y su frente. También se observa el tanque de agua. Seguidamente la Dra. Borchichi "me manifiesta que se hace entrega de una Autorización de Ocupación de Carácter Preventivo y Provisional de la vivienda por el termino de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha al Sr. Felix Alberto ESPINOSA DNI N° 24.534.344 junto a su grupo familiar declarado quien asume a partir de la presente la custodia de la vivienda y es declarado depositario de los objetos que en su interior se encuentra". Seguidamente se consulta a los presentes si tienen algo que agregar, a lo que manifiestan que "NO" siendo las 12:17 horas del dia de la fecha. Se deja constancia que en el diligenciamiento de la presente, se llevó adelante un registro fotográfico cuyas impresiones se incorporan como parte de la presente…", y fotos de la misma.

En e-parte 51, obra Autorización de Ocupación de Carácter Preventivo y Provisional al Sr. Félix Espinoza y su grupo familiar en fecha 20/02/2025.

En e-parte 52, luce denuncia del Esc. Félix Carballo el 20/02/2025 en la Comisaría de Fontana.

IV. MANIFESTACIONES DE LA RECURRENTE: Expresa el Dr. Brogini en su escrito, obrante en e-parte 1 de la presente, que el Sr. Maiocchi Miguel es miembro de la "ASOCIACIÓN CIVIL RESISTENCIA POR EL HABITAT", conforme surge del estatuto fundacional de dicha ONG.

Sostiene que fue autorizada y otorgada su personaría jurídica por Resolución de fecha 08/08/2020 de la Inspección General de Personas jurídicas y Registro Público de Comercio.

Dice que esta asociación sin fines de lucro, adquirió un terreno en forma privada en fecha 15 de noviembre de 2017 por Escritura de Compraventa N.°

151, Folios 98,99,100,101 y 102 del Protocolo del Registro Notarial N.° 63 de la ciudad de Fontana perteneciente a la Esc. Silvana Verónica Lugo.

Aduce que dicho terreno se identifica en el Registro de la Propiedad Inmueble como Folio Matricula Real N.° 86030 de Dpto. San Fernando Antecedente Dominial FRM 36295, reconocido por (Ordenanza Municipal del Consejo Municipal de Fontana N.° 1889/2020 del 13/08/2020) y mensurado (Aprobada por Dir. Catastro N.° 20-400-22 de fecha 25/08/23).

Entiende que este inmueble fue donado con cargo al Instituto Provincial De Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco por donación de fecha 01/12/2022, por la Escribana Lencina.

Señala que este cargo fue establecido mediante convenios suscriptos oportunamente con el IPDUV para acceder al financiamiento estatal para las obras de: infraestructura (adhesión al Programa de Desarrollo Urbano Todo Terreno. Convenio de Adhesión suscripto el día 20/10/2021 LINEA 3b Res. 83/007/2020) y construcción de las viviendas (Programa Casa Propia).

Manifiesta que el propietario originario era la Asociación que le donó "con cargo" al IPDUV.

Dice, que el cargo era concretar las obras de Infraestructura y Programa Casa propia.

Asimismo, se explaya manifestando que conforme acta de autorización de ocupación, en fecha octubre de 2023, se realizó un acto simbólico de entrega de las actas de adjudicación, pero que autoridades de IPDUV les indicaron a todos los vecinos expresamente que no podían ser habitadas porque no estaban terminadas y las empresas constructoras no se habían retirado del predio.

Indica que el proceso de habitación tampoco fue inmediato, debido a todo lo que faltaba para que las mismas sean habitables.

Expresa que las (3) tres empresas adjudicadas de infraestructura y de viviendas (Melli, Manantiales y Liger) tuvieron que continuar diversas reparaciones y terminaciones por el estado en que se encontraba el lugar.

Entiende que ello está debidamente documentado en las múltiples presentaciones formales que ha realizado la Asociación "RESISTENCIA POR EL HABITAT", y que el IPDUV está en pleno conocimiento.

Dice que la recepción de conformidad del primer periodo (correspondiente a Infraestructura), nunca fue suscripta por la Asociación Propietaria del terreno, ya que varias cuestiones quedaron inconclusas, reclamadas formalmente, por ejemplo, los hundimientos de bocas en esquinas, nunca fueron reparados, la

inconsistencia entre las medidas de las cunetas y los caños que piden desde el Municipio, etc.

Entiende que esto desde ya, incumple el "cargo" de la donación por la que fue entregado por la Asociación al IPDUV.

Aclara que el sr. Miguel Maiocchi, construyó un muro perimetral, hizo obra de mejoras en su vivienda y hasta instaló un termo tanque solar, lo que demuestra la posesión.

Sostiene que El Sr. Maiocchi tiene a su cargo el su hijo menor Augusto Emannuel Maiocchi de 5 años, y padece la patología por labio leporino por lo que requiere cuidados especiales.

Y que s su vez, tiene a cargo a su padre de 78 años, el que convive con él, y que por su edad es considerado en estado de vulnerabilidad.

Se explaya manifestando que, además, padece de hipertensión arterial, patología inflamatoria de la prostata y artrosis generalizada.

Dice que se recibió la vivienda sin terminar en el mes de octubre de 2023.

Aclara que durante los primeros ocho (8) meses no se pudo habitar porque las empresas constructoras no terminaban los trabajos correspondientes y no limpiaban el lugar de modo que no era posible habitarlas.

Amplía explicando que no funcionaba el mecanismo que eleva el agua al tanque para poder tener agua, que el circuito eléctrico contenía fugas y hacia cortocircuito el diferencial, cuando llovía había filtraciones y humedad que nunca solucionó la empresa contratada y debieron afrontarse nuevas reparaciones.

Dice que la vivienda del Sr Maiocchi requiere condiciones particulares por los familiares a cargo y por dicha razón; hubo que hacer innumerables modificaciones y mejoras.

Sostiene que en estas condiciones, el Sr. Maiocchi tomó posesión de la vivienda.

Manifiesta que la denuncia de fs. 1 hecha por una sola vecina. Cabe considerar que la denunciante no tiene cercanía con la vivienda del sr. Maiocchi; pues denuncia un domicilio a mas de 20 cuadras de la vivienda usurpada por ipduv.

Señala que del informe social 22/11/2024 incorporado, surge textualmente que se informa como dato de interés que el 16/01/2024 se realizó relevamiento general del plan, respecto de esta unidad habitacional vecino lindero informó que habita un señor de Miguel (Maiocchi) que regresa del trabajo alrededor de las 19:30 horas.

Entiende que la cédula de notificaciones de fecha 04/12/2024 que fuera fijada en puerta, sin averiguaciones de los vecinos o testigo que pudiera dar fe es nula.

Asimismo, cree que de la constatación de fecha 04/12/2024, surgen las condiciones de la vivienda, sin siquiera un testigo que pueda aseverar lo informado, contando solo con la firma del agente del IPDUV, es nula.

Recuerda que el informe social de fecha 04/12/2024, que ilustra las condiciones de la vivienda, aclara que se hicieron reformas, modificaciones y mejoras, surge que "según vecina" (sin identificar ni firmar) estaría deshabitada, es nula.

Dice que el sr. Maiocchi presentó nota con fecha de cargo 12/02/2025 -actuación e10-2025-1625-ae-, para adjuntar documentación que-justamente acredita su posesión de la vivienda.

Según su parecer, en fecha 20/02/2024, cuando personal del Instituto de Vivienda se presentó con fuerza policial y escribanos del área notarial, procediendo a romper la cerradura, ingresar al domicilio y cambiar la cerradura de la puerta, fue desproporcionada, violenta, careció de instancias previas de diálogo, no le consta al vecino ni a ninguna familia vecina de las presuntas citaciones o notificaciones anteriores y podría configurar de mínima un incumplimiento desleal de los acuerdos suscriptos oportunamente, delito de acción pública como usurpación de vivienda y de máxima afectaría el ejercicio pleno del derecho constitucional a una vivienda digna.

Manifiesta que ese mismo día radicó denuncia penal ante la comisaría de Fontana ante el atropello vivido por parte del IPDUV.

Indica que el Sr. Maiocchi cumple con todos los requisitos del sistema de viviendas del que forma parte: No tiene otra propiedad, abona las cuotas pactadas y detenta la posesión de la vivienda otorgada.

En subsidio plantea los recursos de nulidad y jerárquico, y finaliza con petitorio de estilo.

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.° 045/03-2025, del 19 de febrero del 2025, por lo que ab initio debo adelantar 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).

V. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN Y NORMATIVA APLICABLE: 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 habitada desde el día de su autorización 08/09/2023 (fecha de acta de ocupación) porque no estaban terminadas (Punto V - ANTECEDENTES), lo que no se condice con observado cuando se realizaron las constataciones, de fechas 04/12/2024, 05/12/2025, 19/02/2025 y 20/02/2025 -esta última constatación notarial N.° 3 con fotos.

A ello se suma que de las fotografías incorporadas, surge que el inmueble no tiene la provisión del servicio eléctrico de la empresa SECHEEP, en tanto que se observa que no tiene medidor, lo que es ratificado en el acta notarial, y de la que también surge que se solicitó informe a la empresa SECHEEP, mediante el

trámite N.° E10-2024-23939-Ae respondiendo que no existe punto de suministro generado en el domicilio solicitado; vale decir, que no obstante las circunstancias especiales que el recurrente informa respecto de las personas que conviven con él, estuvieron sin provisión de energía eléctrica.

Y que, luego de las correspondientes notificaciones no se presentó en las oficinas del IPDUyV, a hacer valer su derecho de defensa, lo que surge de la documental agregada (e-parte 9).

Que en función de ello y, observando que las Resoluciones Nros. 045/03-2025 y 132/07-2025 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, 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, señalo 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 la invalide.

Las circunstancias fácticas, que se dieron cronológicamente respecto de la vivienda, cuya autorización de ocupación fue oportunamente revocada, se encuentran precisadas en las motivaciones del acto administrativo y avalada por las constancias de la causa, no existiendo –pese a los intentos de la 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.° 045/03-2025, 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 una eventual rescisión, posterior al dictamen de la Asesoría Legal del IPDUyV y la opinión de la Dirección de Procuración, coincidiendo con ésta, se agrega cedula de notificación de fecha 04/12/2024 (e-parte 9 de la act. E10-2024-21397-Ae), fijada en la puerta no siendo atendido por personal alguna.

Por otra parte, conforme los antecedentes documentales agregados en el recurso, surge que se realizaron cuatro (4) constataciones a la vivienda, en fechas 04/12/24 a las 08:40 hs.; 05/02/25 a las 12:30 hs.; 19/02/25 a las 06:50 hs. y 20/02/25 (Acta Notarial N.° 03), las que en su totalidad arrojaron resultados negativos, en virtud de encontrarse deshabitada la vivienda.

En ése contexto, también se advierte que de las planillas surge que cuenta con dos (02) cuotas impagas (e-parte 28).

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 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.

En éste caso, la ley 3383-K, señala en el art. 3°: **"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;... 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..."**, deberes que, conforme informes de los organismos técnicos, no fueron cumplidos por el Sr. Maocchi.

Por tal motivo, el IPDUyV señaló que correspondía proceder, conforme a lo establecido en el art. 17 de la misma ley, que refiere al: **"Recupero de**

Viviendas. Cuando fuera detectada como deshabitada o en estado de abandono una vivienda adjudicada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, firme que se 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 artículo 27 de la ley nacional 21.581.

Previo inventario de bienes si existieran, se cita por edictos publicados durante tres (3) días en el Boletín Oficial al anterior beneficiario para que los retire del domicilio de la vivienda desadjudicada en un plazo de veinte (20) días corridos. Si vencido ese plazo no se presenta, el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda puede entregarlos a instituciones de caridad con domicilio en la Provincia del Chaco, quedando a cargo del anterior beneficiario los gastos de su recuperación."

Así las cosas, cabe expresar que la resolución en crisis expresamente fundamentó la decisión de revocar el acta de autorización de ocupación, en los términos señalados, con aplicación del procedimiento previsto en los artículos citados, es decir, basó la revocación de la autorización en causales imputables al tenedor precario.

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, en e-parte 8 obra constatación domiciliaria realizada el día 4 de diciembre del año 2024 a las 8:40 hs en la unidad habitacional de referencia donde la trabajadora social interviniente refiere que se hace presente en la vivienda mencionada, observando que se encuentra deshabitada, ya que a través de las ventanas se divisa la ausencia de muebles. Continúa relatando que la unidad habitacional cuenta con muro al frente y al costado, pastizales altos, notable estado de no ser habitada, y sin medidor de luz. Según sondeo vecinal la vivienda no es habitada por nadie";... "Que, en e-parte 9 obra cédula dirigida al Sr. Miguel Angel Maiocchi, diligenciada el día 4 de diciembre del año 2024 en la unidad habitacional de referencia, notificándosele que se le intima para que en el término perentorio de cinco (5) días a contar desde la fecha de notificación efectivice dicha ocupación de la vivienda debiendo presentarse ante el Organismo a los efectos de hacer valer su derecho de defensa en los términos del art. 70 de la Ley N° 179-A. Cumpliéndose el plazo legal sin presentarse el mencionado adjudicatario a ejercer su derecho de defensa"; ..."Que, en e-parte 10 obra actuación electrónica asociada N° E-10-2024-22871-Ae, en la cual la trabajadora social interviniente correspondiente a la Gerencia de Asuntos de Socioeconómicos remite informe socio-habitacional de la vivienda denunciada en cuestión emitido el día 4 de diciembre del año 2024*

expresando que por solicitud del Departamento Área Técnico Social perteneciente al Centro de Atención y Control Ciudadano del Organismo, llevó a cabo la intervención peticionada a efectos de efectivizar, corroborar y recaudar información necesaria para la demanda registrada a través de entrevistas, sondeo vecinal, observación y registro fotográfico y que conforme lo relevado y observado manifiesta que la vivienda según su apreciación encontraría deshabitada, sin muebles en su interior, pastizales altos, sin medidor de luz, notable estado de abandono, continúa el desarrollo del informe con su apreciación profesional el cual sugiere realizar seguimiento del trámite ya que se detecta una situación irregular en la unidad habitacional. Adjunta fotografías de la vivienda;" ..."Que, en e-parte 11 obra actuación electrónica asociada N° E-10-2024-23939-Ae, de fecha 17 de diciembre del 2024 de la cual surge la solicitud en carácter de urgente a la Empresa SECHEEP informe sobre el estado de cuenta de la vivienda en cuestión, a partir del periodo de marzo del año 2024 hasta la fecha, contestando la misma que conforme lo solicitado se informa que no existe punto de suministro generado en el domicilio declarado. De acuerdo a verificación realizada el día 20 de diciembre del año 2024, la vivienda no posee medidor,"... "Que, en e-parte 14 obra informe de la Gerencia de Desarrollo Urbano del Organismo del cual surge que la unidad habitacional es cuestión según inscripción FRM 86030 (mayor extensión) (Antecedentes Dominial): FRM N° 36295 (en mayor extensión) es propiedad del I.P.D.U.V.;" ..."Que, en e-parte 22 obra nueva constatación domiciliaria de la trabajadora social interviniente del Centro de Atención y Control Ciudadano de fecha 5 de febrero del corriente año, a las 12:30 hs. adjuntando informe y fotografías de la vivienda de referencia expresando que según su apreciación técnica la vivienda mencionada se encuentra en estado de abandono, observando el inmueble descuidado, cubierto de maleza, sin muebles en el interior, y sin medidor de luz, como así tampoco cableado visible que indicara la provisión de energía eléctrica en el inmueble;" ..."Que, en e-parte 23 obra dictamen jurídico emitido por una profesional del derecho del Centro de Atención y Control Ciudadano, aconsejando dejar sin efecto el instrumento legal otorgado en la parte referida a la adjudicación de la vivienda al Sr. Miguel Angel Maiocchi por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el plexo normativo vigente y el inminente riesgo de ser usurpada por terceras personas;" ..."Que, en e-parte 27 obra copia de Autorización de Ocupación otorgada al Sr. Maiocchi Miguel Ángel de fecha 8 de septiembre del año 2023;" ..."Que, en e-parte 28 obran planillas extruidas del sistema 3450 perteneciente al Organismo de las cuales surgen que el Sr. Maiocchi cuenta con dos cuotas impagas al día de la fecha en lo que respecta a adjudicatario Nº 28916 perteneciente al pago de la vivienda en cuestión, y por otra parte cuenta con dos cuotas impagas en lo que respecta a la infraestructura, adjudicatario Nº 29056;" ..."Que, en e-partes 40 y 41 obran constatación domiciliaria y fotografías de la vivienda en cuestión del día 19 de febrero del corriente año, realizada por la trabajadora social interviniente del Organismo, de la cual surge que la unidad

habitacional se encuentra deshabitada;" ..."Que, en consecuencia, y atento a que el titular no cumplimenta con el requisito de habitar la vivienda, manifestando su claro desinterés. corresponde se deje sin efecto la Autorización de Ocupación de la Vivienda de referencia, y se proceda a poner a resguardo preventivo y previsional la unidad habitacional identificada como Mz. 84 Pc. 03 del Plan 37 viviendas, de la Localidad de Fontana..."

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 de la vivienda, resultó relevante para decidir la revocación de la autorización.

Debe aclararse además, que puede advertirse una contradicción con lo alegado por la recurrente, cuando señala que la ocupación no se produjo porque en fecha octubre de 2023, se realizó un acto simbólico de entrega de las actas de adjudicación, pero que autoridades de IPDUV les indicaron a todos los vecinos expresamente que no podían ser habitadas porque no estaban terminadas y las empresas constructoras no se habían retirado del predio, pero no se advierte que haya realizado alguna presentación al efecto, de lo que se colige que fueron recepcionadas de conformidad por los tenedores precarios -incluido el recurrente, y por ende estaban habitables.

A ello, debo agregar que desde el 08/09/2023 hasta el 20/02/2025 no habría sido habitada (según declaró el propio recurrente), transcurriendo holgadamente el plazo que para ello tenía, previsto en la normativa específica.

Los antecedentes documentales agregados son contundentes, además, debe atenderse la no presentación en las oportunidades en las que el tenedor precario fue citado a ejercer su derecho de defensa.

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. NULIDAD: Que en relación a las nulidades apuntadas por el reclamante, nuestro ordenamiento procedimental administrativo, señala que "tendrá lugar contra las decisiones pronunciadas con violación de las formas y solemnidades que prescriben las leyes, o en virtud de un procedimiento en que se haya omitido las formas sustanciales del proceso, o incurrido en algún defecto de los que por expresa disposición de derecho anulen las actuaciones." (art. 103, Ley 179-A);

Que no se advierten en los planteos nulificatorios de la Resolución N.° 045/03-2025, ninguno de los elementos de procedencia indicados en la norma, por lo tanto, el remedio procedimental deviene rechazable.

Que el recurso de nulidad, debe señalar conocidamente los defectos de la resolución o del procedimiento, la defensa que no ha podido ejercer y los daños que le ha causado, no siendo admisible la nulidad por la nulidad misma (art. 104, parte in fine, Ley 179-A), recaudo esencial no cumplido en estas actuaciones y que también determina, desde esta perspectiva, su rechazo.

Que toda sanción nulificatoria debe tener un fin práctico y no meramente teórico, no pudiendo prosperar un planteo que no invoca adecuadamente ni demuestra en modo alguno, cómo, por qué, en qué medida o en qué forma, la actuación que pretende invalidar le ha violado, coartado o restringido el ejercicio de su derecho de defensa.

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 tenido 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 la 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).

Consecuentemente, y 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.

VI. Por ello, dictaminó la Dirección de Procuración del IPDUyV (e-parte 5), compartiendo lo opinado por el Departamento Legal, sobre el rechazo del recurso en trato, por los motivos expuestos, de lo que derivó, como mencioné, la Resolución N.° 132/07-2025.

Consecuentemente, comparto el criterio de revocación y su encuadramiento en la Ley de 3383-K, debiendo darle intervención a la Fiscalía de Estado a lo fines pertinentes.

VII. CONCLUSION: 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

19 MAY 2025

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