Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DM

DICTAMEN N° 323

REF: ACTUACIÓN ELECTRÓNICA N.° E10-2025-785-AE "S/REC. DE RECONSIDERACIÓN CON JERÁRQUICO EN SUBSIDIO - SR. CARLOS DANIEL ENCINA DNI N.° 33.724.776 C/ RESOLUCIÓN N.° 654/32/2024 – IPDUyV" Y SU ASOCIADO E10-2024-10421-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 en subsidio al de Reconsideración, obrante en e-parte 1, presentado en fecha 03/02/25, por el Sr. Carlos Daniel Encina DNI N.° 33.724.776, con el patrocinio letrado del Dr. Miguel Alberto Aguirre, M.P. N.° 7581, con domicilio electrónico en miguelaguirre_abogado@yahoo.com.ar, contra la Resolución N.° 654/32/2024, del 28 de noviembre del 2024, por la cual se revocó el acta de autorización de ocupación suscripto con el IPDUyV, y por la que se lo intima a desalojar 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 abocarme al estudio de fondo de la cuestión planteada.

III. ANTECEDENTES DEL CASO: Que en el instrumento en crisis, se revocó el acta de autorización de ocupación suscripto con el IPDUyV y el tenedor precario Carlos Daniel Encina, DNI N.° 33.724.776, y por la que se lo intima a desalojar la vivienda individualizada como: Circ. II - Sec. II - Ch. 214, Mz 73, Pc 14 del plan "1000 Viviendas" de la localidad de Resistencia, Provincia del Chaco; y que de ella que devino la Resolución N.° 029/02-2025 (e-parte 7), 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.

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 estuvo ocupada desde el día de su adjudicación (2do pár. Punto B), de lo que se infiere que lo hizo el 30/12/2022 (fecha de acta de ocupación), pero del informe de la empresa SECHEEP, surge que el cliente 539541 (Sr. Encina) fue dado de alta en fecha 18/03/24 (e-parte 37), de lo que se colige que la vivienda no tenía servicio de energía eléctrica desde la presunta ocupación, y hasta la fecha de alta señalada, vale decir, que estuvieron un año y casi tres meses sin provisión de energía eléctrica.

Y que, luego de la primera notificación a que se presente en las oficinas del IPDUyV, lo que expondré en detalle a continuación, haciendo mención de la documental agregada, realizó un descargo (e-parte 17).

De la Actuación Electrónica N.° E10-2025-785-Ae: En e-parte 1, obra Recurso de Reconsideración con Jerárquico en subsidio; copia de descargo; copias de fotos; copias de descuentos del NBCH, desde el 01/06/2023 hasta el 07/08/2024; copias de facturas de SECHEEP y solicitud de servicio de energía de fecha 27/02/2024.

En e-parte 4, luce Dictamen de fecha 10/02/2025, de la Asesoría Legal del IPDUyV, en el que considera debe rechazarse el recurso de reconsideración interpuesto por el Sr. Encina Carlos Daniel, ratificándose la Resolución de Directorio objeto del recurso, y concediéndose el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio.

En e-parte 6, obra opinión de la Dir. de Procuración compartiendo con el dictamen citado, y remitiendo proyecto de Resolución.

Que en e-parte 7, obra Resolución de Directorio N.° 029/02-2025, por la cual se rechaza el Recurso de Reconsideración y concede el Jerárquico.

En e-parte 9 obra Cedula de Notificación de la Resolución de Directorio N.° 029/02-2025, diligenciada en fecha 18/02/2025, recibida por el Sr. Encina.

En e-parte 15, obra Autorización de Ocupación a favor del recurrente, y su grupo familiar inscripto, respecto de la vivienda identificada como Chacra 214 Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas, Programa "Casa propia- Construir Futuro", de la Localidad de Resistencia.

En e-parte 16 obra Cedula de Notificación al Sr. Encina, diligenciada en fecha 20/02/2024, dejada debajo de la puerta por no encontrarse nadie en la vivienda supra mencionada, comunicándole que "...encontrándose pruebas producidas, que conducirían a dejar sin efecto la autorización de ocupación oportunamente otorgada, en virtud de la falta de ocupación real y efectiva en el plazo legal. Por lo que se le corre traslado por el termino de cinco (5) días de notificada la

presente a los efectos de ejercer 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 el artículo 17 de la Ley N.° 3383-K".

En e-parte 17, obra Acta de Descargo efectuado por el Sr. Encina, en fecha 26/02/2024, quien manifiesta que habita la vivienda desde el momento de la entrega, que no se encontraba al momento de la constatación porque estaba trabajando en el Hospital, ya que es enfermero con horarios laborales rotativos de 5.30 a 13.30, 13.30 a 21.30 y 21.30 a 5.30; ratificando el grupo familiar declarado en inscripción como postulante, y manifestando que coloco rejas en ambas puertas de la vivienda, parte de la instalación eléctrica, y que las cuotas le son debitadas de su sueldo.

En e-parte 22, obra actuación electrónica N.° E-10-2024-2124-Ae, por la cual el Sr. Diego Alberto Coronel, D.N.I. N.° 28.397.597, denuncia ante el I.P.D.U.V. como deshabitada la vivienda ocupada por el Sr. Encina.

En e-parte 23, obra Constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV en la vivienda denunciada, de fecha 15/05/2024, a las 10:05 hs, de donde surge que *"...No nos atiende nadie. Se observa pasto alto, telarañas en puertas y ventanas, luz de afuera encendida, expresa que no vive nadie, y no cuenta con muro ni tejido."*.

En e-parte 24, obra Cedula de notificación diligenciada el 15/05/2024, a las 10:05 hs., dejada por debajo de la puerta de acceso a la vivienda, por la cual se le comunica al Sr. Encina *"...que habiendo tomado conocimiento de la falta de ocupación real y efectiva sobre la vivienda identificada como Chacra 214 Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas de la Localidad de Resistencia... se lo intima a que en el término perentorio de 5 (cinco) 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,... En caso contrario conducirá a dejar sin efecto la pre adjudicación oportunamente otorgada..."*, no habiéndose presentado a ejercer su derecho de defensa ni acreditado la efectivización de la ocupación de la vivienda en el plazo que para ello tenia.

En e-parte 26, obra Acta Notarial N.° 14 de constataciones domiciliarias efectuadas con intervención del Director del Registro Notarial del I.P.D.U.V., Escrib. Daniel Félix Carballo, de fecha 06/06/2024, dejando constancia respecto a la vivienda de Chacra 214 Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas, Programa "Casa propia- Construir Futuro, que: *"...Continuamos la constatación por la Mz 73, Pc 14, cuyo adjudicatario sería el Sr. Carlos Daniel Encina, DNI N.° 33.724.776, golpeamos las manos, no somos atendidos por nadie, desde el exterior se observa que la vivienda se encuentra cerrada con rejas blancas y ventanas de madera, no*

cuenta con muro perimetral, los pastos están a medio cortar, cuenta con medidor de luz, el Sr. Cantero deja cedula de notificación...", y fotos de las mismas.

En e-parte 27, obra Cedula de notificación diligenciada el 06/06/2024, a las 11:19 hs., dejada por debajo de la puerta de acceso a la vivienda, y que expresa: *"...habiendo tomado conocimiento y realizado verificaciones de la falta de ocupación real y efectiva efectuada por Ud. sobre la vivienda... teniendo en cuenta que no obra descargo alguno en relación a las notificaciones precedentes, se le intima por el plazo perentorio de 5 (cinco) días a cumplir con las obligaciones legales y contractuales, bajo apercibimiento de resolver el contrato de adjudicación y/o revocar el acto administrativo de entrega de vivienda y ordenar su recupero...",* no obrando constancias de presentación alguna por parte del recurrente, en el plazo otorgado para ello.

En e-parte 28, obra informe del 01/07/2024, de la Dirección de Recupero de Fondos, que comunica que la vivienda en cuestión no se encuentra cancelada.

En e-parte 29, obra Informe de la Dirección de Registro Notarial, comunicando que la vivienda no está escriturada a nombre del beneficiario.

En e-parte 30, obra constatación ocupacional en la vivienda, en fecha 01/07/2024, a hs. 19:15, de donde surge que nuevamente *"...no se encuentra a nadie en la vivienda, y que según sondeo el adjudicatario solo viene de vez en cuando, a prender las luces, trabaja en el hospital,..."* y fotos de la vivienda en cuestión.

En e-parte 33, obra Informe Técnico Social de la trabajadora social Alicia Viviana Romero, del 06/08/2024, quien concluye que *"Luego de realizar visitas en diferentes horarios y de revisar el acta notarial emitida por el Escribano del Organismo, se ha constatado que la vivienda en cuestión no ha sido ocupada en ninguna de las ocasiones verificadas. A pesar de las citaciones enviadas mediante cédulas por este Centro, los adjudicatarios no se presentaron ni para realizar un descargo en mesa de entradas ni ante la asesoría legal del Centro...",* proponiendo la revocación del acto de adjudicación de la vivienda.

En e-parte 34, obra nueva constatación en la vivienda, de fecha 02/08/2024, a las 17:00 hs, de la cual surge que *"...no atiende nadie, luces del exterior encendidas, no cuenta con ningún tipo de medianera, medidor 00047059.".*

En e-parte 37, obra Informe de la Gerente del Área Metropolitana de la empresa de suministro eléctrico S.E.CH.E.E.P., quien indica que *"...el punto de suministro cito en Mz. 73 Pc. 14 Plan 67 Viviendas, se encuentra a nombre del Sr. Carlos Daniel Encina, identificado como cliente N.° 539541, dado de alta en fecha 18/03/2024...".*

En e-parte 39, obra informe de fecha 08/08/24, emitido por secheep de consumos históricos.

En e-parte 42, obra Informe técnico de cálculo estimativo de potencia/consumo eléctrico promedio para una vivienda prototipo L10- 2D de 64 mts2, efectuado por el Ing. Electromecánico Duarte Diego Hernán, de la Gerencia Operativa de este Organismo, de fecha 15/08/2024, arrojando un total de 413,85 de kwh por mes.

En e-parte 45, obra informe de suspensión de cuenta corriente y de pago anticipado, y estado de deuda del adjudicatario N.° 3562, del que surge que adeuda los meses de enero, febrero, marzo y mayo del año 2024 por fondos insuficientes.

En e-parte 46, obra nueva Constatación en la vivienda, de fecha 25/10/2024, de la cual surge que: *"...no nos atiende nadie, se observa terreno con pasto semi alto, luz exterior encendida, plantero frente a la casa, medidor 00063449. Sondeo vecinal. El Sr. Cardozo Omar, nos comenta que el adjudicatario si vive en su vivienda, que trabaja en el hospital y sus horarios son rotativos"*.

En e-parte 47, obra Cédula diligenciada en fecha 25/10/2024, a las 10:57 hs., dejada debajo de la puerta de acceso de la vivienda, que comunica que *"...habiendo tomado conocimiento de la falta de ocupación real y efectiva efectuada por ud. sobre la unidad habitacional identificada como Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas - Programa Casa Propia Construir Futuro, Localidad de Resistencia... se lo intima a que en el término perentorio de cinco (5) días a contar de 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, ...y efectivice dicha ocupación de la vivienda, debiendo presentarse ante el Organismo... En caso contrario se conducirá a dejar sin efecto la pre adjudicación oportunamente otorgada."*, no habiéndose presentado a ejercer su derecho de defensa ni acreditado la efectivización de la ocupación de la vivienda, en el plazo que para ello tenia.

En e-parte 48, obra dictamen legal, del Dpto. Área Técnico Social, que en su parte pertinente señala: *"...teniendo en consideración que habiéndose realizado en distintas fechas y horarios del día cinco constataciones domiciliarias para verificar la ocupación efectiva y real de la vivienda en cuestión como lo establece la normativa vigente, no encontrando personal del Instituto en ninguna de las mismas al beneficiario. Así mismo habiéndose librado tres cédulas desde la Dirección del Centro de Atención y Control Ciudadano según lo establecido por el art 70 de la Ley 179-A, y no presentándose en tiempo y forma como lo establece la normativa del Código de Procedimiento Administrativo el Sr. Encinas Carlos Daniel a ejercer su derecho de defensa en ninguna de las notificaciones dirigidas al mismo, se procede en consecuencia a remitir dicha actuación de referencia respetando la máxima*

confidencialidad, a los fines de tomar conocimiento de la situación irregular de la vivienda, solicitando en carácter de pronto despacho, la resolución del caso."

En e-parte 53, obra ampliación de dictamen legal, del Dpto. Área Técnico Social, que señala: *"...habiéndose realizado en distintas fechas y horarios del día cinco constataciones domiciliarias para verificar la ocupación efectiva y real de la vivienda en cuestión como lo establece la normativa vigente no encontrando personal del Instituto en ninguna de las mismas al beneficiario. Así mismo habiéndose librado tres cédulas desde la Dirección del Centro de Atención y Control Ciudadano según lo establecido por el art 70 de la Ley 179-A, y no presentándose en tiempo y forma como lo establece la normativa del Código de Procedimiento Administrativo el Sr. Encinas Carlos Daniel a ejercer su derecho de defensa en ninguna de las notificaciones dirigidas al mismo, se procede en consecuencia teniendo en cuenta todo lo actuado y analizado los extremos objetivos y subjetivos en el marco de la Ley Provincial N.° 3383-K, Resolución Reglamentaria 103718/2022 y Modificatoria 083/07//2024, y salvo mejor criterio de mis superiores jerárquicos a sugerir revocar el Acta de Autorización de Ocupación otorgada al Sr. Carlos Daniel Encina D.N.I. N.° 33.724.776, y proceder según lo establecido en el art. 16 de la Ley 3383-K.".*

En e-parte 54, luce acta de constatación de fecha 15/05/2024, realizada por las Trabajadora Social Romero, a las 10;05 hs. en la que se deja constancia que: *"Nos constituimos en la vivienda denunciada no nos atiende nadie, se observa pasto alto, telas de arañas en puertas y ventanas, luz de afuera encendida, no vive nadie, no cuenta ni con muro ni tejidos."*

En e-parte 56, obra copia de Resolución de Directorio N.° 654/32-2024, por la cual se revoca la Autorización de Ocupación de la vivienda identificada como Chacra 214 Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas de la Localidad de Resistencia a favor de Carlos Daniel Encina, D.N.I. N.° 33.724.776, y su grupo familiar declarado, intimando en su Art. 2º al recurrente y/u ocupantes de la vivienda a desalojar la misma dentro del plazo de diez (10) días corridos desde la notificación.

En e-parte 57, luce cedula por la que se notifica Resolución de Directorio N.° 654/32-2024, en fecha 09/12/2024, a las 09:10 hs., de la que surge que siendo atendidos por Lembo Maira quien dice ser su pareja, dejándole una copia del instrumento.

En e-parte 60, luce Providencia N.° 161/2025 de la AGG.

En e-parte 62 y 64, lucen copia de acta de ocupación suscripta en fecha 30/12/2022, e informe de la Gerencia Legal y Técnica del IPDUyV.

IV. MANIFESTACIONES DEL RECURRENTE: El Sr. Encina en su escrito, obrante en e-parte 1 de la presente, solicita la revocación del acto en crisis, por cuanto a su entender le causa un gravamen irreparable.

Señala que el 9 de diciembre de 2024, recibió una cedula de notificación en la cual se le informaba de la resolución en crisis que en su artículo 1° señaló: *"Revóquese el acta de autorización de ocupación, suscripto por el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Sr. Carlos Daniel Encina. DNI N° 33.724.776 y su grupo familiar respecto de la vivienda identificada como Cir. II Secc. C-Chacra 214 Mz 73 Pc 14, Plan 1000 Viviendas "Programa Casa Propia-Construir Futuro", de la localidad de Resistencia, Provincia del Chaco";* y en el artículo 2° *"Intimase al Sr. Carlos Daniel Encina y/u ocupantes de la vivienda identificada en el artículo anterior, a desalojar la misma dentro del plazo de diez (10) días corridos desde la notificación de la presente resolución bajo apercibimiento de proceder al inicio de las acciones legales...".*

Manifiesta que de los considerandos de dicha resolución, se desprenden los supuestos argumentos que el Directorio encontró para el dictado de la misma, argumentos que desde ya impugna y niega enfáticamente.

Afirma que se basan en una denuncia falsa por estar supuestamente deshabitada la vivienda, en cédulas de constataciones dejadas debajo de la puerta; en informes técnicos por parte de la trabajadora social del instituto interviniente, en un informe de la empresa SECHEEP indicando supuestos consumos en la vivienda, y que todas estas argumentaciones no son pruebas consistentes y se sostienen en simples indicios que no se condicen con la realidad.

Alega que, el Sr. Carlos Daniel Encina habita en el inmueble en cuestión desde el día de su adjudicación, que en un principio solo vivía con su hija Neyen de 14 años de edad, y que actualmente se encuentran viviendo todo el grupo familiar, conformado por el Sr. ENCINA, su hija Neyen, su actual pareja la Sra. Maira Gisel Lembo y el hijo menor de ambos Daniel Lionel Encina de 2 años de edad.

Sostiene que el Sr. ENCINA es de profesión enfermero, y que trabaja actualmente en el Hospital Julio C. Perrando, en horarios laborales rotativos (de 5.30 a 13 hs, de 13.30 a 21 hs., y de 21.30 a 5.30 hs.), aunque generalmente trabaja por la mañana, al igual que su pareja que es personal de maestranza del Sanatorio Chaco "Centro", que generalmente también trabaja por la mañana, Neyen acude al colegio secundario Lino Torres en el turno matutino y Daniel va al jardín maternal por la mañana.

Dice que por ello, si se presentaron en su domicilio en el transcurso de la mañana, no iban a encontrar a nadie en la vivienda.

Indica que en la declaración que realizó el Sr. Encina el 26 de febrero del año 2024, ante la Asesoría Legal de la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos del Instituto, informó sus horarios laborales, la composición de su grupo familiar, y que efectuó modificaciones en la vivienda (colocación de rejas en las puertas e instalación eléctrica).

Señala también que las cuotas de la unidad habitacional se las debitaban automáticamente de su recibo de sueldo, tal como él lo había autorizado.

Entiende que la denuncia realizada ante las autoridades del Instituto de Vivienda el 27 de febrero del año 2024, en la que se expresó que el inmueble en cuestión esta deshabitado, es "falsa", pues habita el inmueble desde el día de la adjudicación.

Asevera que en la constatación domiciliaria por parte de una trabajadora social, el 15 de Mayo del año 2024 a las 10.30 hs., se indicó que no vive nadie, y se pregunta, como puede aseverar ese hecho.

Indica que las fotografías adjuntas, prueban que se han hecho modificaciones en la vivienda (colocación de rejas, mantenimiento del espacio verde, colocación de aire acondicionado, plantaciones de árboles) por lo que la conclusión a la que ha llegado la profesional interviniente en nada se acerca a la realidad.

Declara que por la situación económica, la construcción de muros perimetrales o alambrados significan un gasto extraordinario para muchos trabajadores en la argentina como es el caso del Sr. Encina.

Agrega que con esta decisión se está dejando en la calle a una familia con niños menores de edad.

Entiende que con la documental que adjunta de los detalles del movimiento de la cuenta del Sr. Encina, se observan los descuentos correspondientes a la cuota de la unidad habitacional desde el mes de junio del año 2023, y que da por sentado la intención del adjudicado de pagar las cuotas cumpliendo así con su obligación.

Señala que si bien es cierto que no se ha podido realizar el descuento en los meses mencionados en los considerandos, el Sr. Encina no se dio cuenta que dichas cuotas no pudieron ser debitadas, como si pudieron ser abonadas las de Mayo, Julio y Agosto del corriente año.

Advierte que actualmente no se le permite realizar el pago correspondiente debido a la suspensión de la cuenta corriente por parte de la Dirección de Recupero de Fondos del IPDUyV, la cual solicitaron sea nuevamente habilitada para poder seguir abonando las cuotas de la unidad habitacional en cuestión.

Entiende que el 25 de octubre de 2024, se realizó una nueva acta de constatación, donde se efectuó un sondeo vecinal, en el que declaró el Sr. Cardozo Omar, que expresó que "el adjudicatario vive en la unidad habitacional y que trabaja en el hospital con horarios rotativos", sin embargo, ese testimonio parece ser descartado de forma arbitraria, pues no ha sido tenido en cuenta a la hora de tomar la decisión impugnada.

Dice que es muy peligroso basar en argumentos estáticos la quita de un derecho tan fundamental como el derecho a la vivienda, amparado no solo por la constitución nacional en su artículo 14 bis mediante el cual se pone en cabeza del Estado el "acceso a una vivienda digna".

Cita a la Constitución Nacional y transcribe arts. de la Declaración Universal de Derechos Humanos, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y de la Convención sobre los Derechos del Niño.

Ofrece pruebas y finaliza con petitorio de estilo.

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: Que en función de ello y, observando que las Resoluciones Nros. 654/32-2024 y 029/02-2025 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 encuentra precisado 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.° 654/32-2024, 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 cédula de notificación de fecha 20/02/24 (e-parte 16), dejada debajo de la puerta por no encontrarse nadie en la vivienda supra mencionada.

Por otra parte, conforme los antecedentes documentales agregados en el recurso, surge que se realizaron cinco (5) constataciones a la vivienda, en fechas 15/05/24 a las 10:05 hs.; 06/06/24 (Acta Notarial N.°14); 01/07/24 a las 19:15 hs.; 02/08/24 a las 17:00 hs. y 25/10/24 a las 10:57 hs., las que en su totalidad arrojaron resultados negativos, por no encontrarse nadie en la vivienda.

En ése contexto, también se advierten cuotas que no fueron abonadas, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y mayo del año 2024 "por fondos insuficientes", conforme lo informado por la Dirección de Recupero de Fondos del organismo (e-parte 45).

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 impetrada por el recurrente (obrante en e-parte 56), 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 prerrogativas de la entidad, 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. Encina.

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, *"... en e-parte 11 de E10-2024-2124, obra denuncia ante las autoridades del Instituto de la vivienda en cuestión de fecha 27 de febrero del año 2024 por estar deshabitada..." "Que, en e-parte 12 con la intervención de la Dirección del Centro de Atención y Control Ciudadano, obra constatación domiciliaria de la unidad habitacional de fecha 15 de mayo del corriente año a las 10:05 hs., de la cual surge que la trabajadora social del área interviniente expresa que se constituye en la vivienda denunciada, no siendo atendida por persona alguna, observa pasto alto, telarañas en puertas y ventanas, luz de afuera encendida, expresa que no vive nadie y que no cuenta con muro y tejidos..." "Que, en e-parte 13 obra cédula diligenciada al Sr. Carlos Daniel Encina, por el Departamento de Asesoría Legal del Centro de Atención y Control Ciudadano de fecha 15 de mayo del corriente año dejada debajo de la puerta en el último domicilio constituido, no habiendo sido recibida por persona alguna..." "Que, en- e-parte 15 obra Acta de Constatación N.° 14 Notarial de fecha 6 de junio de 2024 en cumplimiento a lo requerido por Memorándum N.° 0121 de fecha 5 de junio de 2024, de constatación del supuesto estado de abandono de la vivienda de referencia, del cual surge que al golpear las manos no son atendidos por nadie. Se adjunta fotografías..." "Que, en e-parte 16 obra nueva cédula dirigida al beneficiario de la unidad habitacional en cuestión, citándolo en los términos del artículo 70 del Código de Procedimientos Administrativos, diligenciada el día 6 de junio del año 2024, en el domicilio de la vivienda de referencia, habiéndose dejado una copia por debajo de la puerta por no encontrarse persona alguna en la misma..." "Que, en e-parte 17 la Dirección de Recupero de Fondos informó que al día 1 de julio del año 2024 la unidad habitacional no se encuentra cancelada..." "Que, en e-parte 18 obra informe de la Dirección de Registro Notarial Especial del cual surge que consultado en*

el Registro de la Propiedad Inmueble y los sistemas informatizados (SIGIPDUV y GDU Sistema de Información Geográfica), el inmueble en cuestión no se encuentra escriturado..." "Que, en e-parte 19 obra acta de constatación domiciliaria de fecha 1 de julio de 2024 realizada por personal perteneciente al área del Centro de Atención y Control Ciudadano a las 19: 15 hs, en la cual expresa no ser atendida por persona alguna, según sondeo vecinal el adjudicatario, solo viene de vez en cuando a prender las luces. Se adjunta fotografías..." "Que, en e-parte 22 obra informe técnico de fecha 6 de agosto del 2024, del cual surge como conclusión de la Trabajadora Social del Instituto Interviniente la revocación del Acta de Autorización de Ocupación otorgada al Sr. Encina, por considerar que la vivienda denunciada no se encuentra "ocupada"..." "Que, en e-parte 23 obra nueva acta de constatación domiciliaria de la unidad habitacional de fecha 2 de agosto del corriente año realizada a las 17 hs., donde la agente interviniente del Organismo se constituye no encontrando a nadie en la vivienda, observando luces prendidas y medidor de luz eléctrica..." "Que, en e-parte 26 obra actuación electrónica N.° E-10-2024-13661, de la cual surge informe de la empresa SECHEEP y en respuesta a lo requerido por el Sr. presidente del Instituto, indica que el punto de suministro sito en Mz. 73 Pc. 14 se encuentra a nombre del Sr. Carlos Daniel Encina identificado como cliente N° 539541, asimismo expresa que el cliente fue dado de alta en lecha 18 de marzo del año 2024, adjuntando historia de consumo del punto de suministro, y tabla de valores de consumos promedios por artefacto. Cabe destacar que se advierte dicho Organismo que no se debe perder de vista que el servicio eléctrico responde a un servicio de carácter estacional, por lo que el consumo varía no solo en relación a la cantidad de artefactos eléctricos existentes en el domicilio sino también en relación al tiempo de uso de los mismos y la temperatura ambiente. Asimismo continúa expresando que al desconocer la cantidad de artefactos eléctricos instalados en el punto de suministro, no se puede determinar si se trataría de consumos estándares o no. Se adjunta planilla de consumos históricos y tabla de valores de consumos promedios por artefacto al Informe remitido, del cual surge: periodo 04/2024 consumos 49.00, período 05/2024 consumos 91.00, periodo 06/2024 consumos 91.00..." "Que, en e-parte 31 obra informe de consumo eléctrico emitido por el Ingeniero técnico electromecánico perteneciente a Dirección de Infraestructura de la Gerencia Operativa del Organismo, del cual surge que el cálculo de la potencia/consumo promedio mensual para una vivienda prototipo 10-2D de 64 m2, con consumos para los meses de abril, mayo y junio, periodos coincidentes con la estación otoño cuyas temperaturas promedios oscilan entre los 27° C y los 10°, es de 413,85 kwh por mes, incorporando en dicho informe tabla de medición según artefactos eléctricos frecuentes en una vivienda familiar..." "Que, en e-parte 34 obra actuación electrónica N.° E-10-2024-13665 de la cual surgen notas: dirigidas de la Directora del Centro de Atención y Control Ciudadano a la Dirección de Recupero de Fondos del I.P.D.U.V. a) Informando que la unidad habitacional Mz. 73 Pc. 14 del Plan 1000 Viviendas de la localidad de Resistencia, Provincia del Chaco entregada al Sr.

Encina Carlos Daniel, adjudicatario 3562 cuenta con denuncia de irregularidad y por ese motivo solicita la suspensión del pago anticipado y cuenta corriente de la misma, respondiendo dicha Dirección de Recupero el día 8 de agosto del corriente año la suspensión de la cuenta; y b) solicitud de informe de estado de deuda actual del adjudicatario en cuestión, contestando la Dirección de Recupero de Fondos que la unidad habitacional de referencia no se encuentra cancelada, que al día de la fecha 15 de agosto del año 2024 cuenta con una deuda en mora de Pesos Ciento Nueve Mil treinta y seis con quince centavos ($109.036.15), e informando que el Sr. Encina Carlos Daniel había autorizado el débito automático en caja de ahorros, no pudiendo efectivizarse el mismo en los meses de enero, febrero, marzo y mayo del año 2024 por fondos insuficientes..." "Que, en e-parte 35 obra nueva acta de constatación domiciliaria de fecha 25 de octubre del corriente año en la cual la trabajadora social interviniente en el caso suscribe que se constituye en la vivienda denunciada, no siendo atendida por persona alguna, observa terreno con pasto "semi alto" y luz exterior encendida. Según sondeo vecinal, el señor Omar Cardozo quien rubrica dicha constatación expresa que el "adjudicatario" vive en la unidad habitacional denunciada, que trabaja en el hospital con horarios rotativos..." "Que, en e-parte 36 obra nueva cédula diligenciada al beneficiario mencionado supra el día 25 de octubre de 2024 a las 10:57 hs, dejada debajo de la puerta por el notificador oficial del instituto por no ser atendido por persona alguna en la vivienda en cuestión..."

Es así que la Directora de Asesoría de Obras Publicas de la Gerencia Legal y Técnica del I.P.D.U. y V., coincidiendo con lo expresado por la Jefa del Depto. Operativo, ha opinado en e-parte 4, que *"... Que analizadas las constancias de autos, surge que el recurrente contaba con autorización de ocupación de la vivienda identificada como Chacra 214 Mz. 73 Pc. 14 Plan 1000 Viviendas de la Localidad de Resistencia; que a través de las 6 visitas realizadas en diferentes meses y horarios por personal de este organismo, se constata que no se halló a ninguna persona en la vivienda; que según sondeo vecinal el beneficiario solo va de vez en cuando; que existe una denuncia de vivienda deshabitada realizada por un ciudadano ante el organismo; que del informe de S.E.CH.E.E.P surge que el alta para la provisión del suministro eléctrico fue realizado el 18/03/2024, y de la documental acompañada por el recurrente se observa que la solicitud de dicho servicio se efectuó el 27/02/2024, con posterioridad a la primera constatación y citación; que emplazado que fuera el recurrente con posterioridad a su descargo de fecha 26/02/2024, por cedula a habitar la vivienda y a ejercer su derecho de defensa, no compareció, y no acredito la efectivización de la ocupación de la vivienda en el plazo que para ello tenia, dándose por decaído los derechos dejados de usar y prosiguiéndose con el procedimiento correspondiente."*

Y continúa señalando, *"... realizar descargo en ejercicio de su derecho de defensa, manifestando que habita la vivienda desde el momento de la*

entrega, que no se encontraba al momento de la constatación porque estaba trabajando en el Hospital, ya que es enfermero con horarios laborales rotativos de 5.30 a 13.30, 13.30 a 21.30 y 21.30 a 5.30, que coloco rejas en ambas puertas de la vivienda, y parte de la instalación eléctrica, y que las cuotas le son debitadas de su sueldo; lo cierto, es que no acredita la prestación de servicios en dichos horarios, no compareció luego de citado e intimado con posterioridad a dicho descargo a este organismo a ejercer su derecho de defensa, ni a acreditó su ocupación en la vivienda; existiendo un incumplimiento en el pago de las cuotas las que no les fueron debitadas por insuficiencia de fondos en los meses de Enero, Febrero, Marzo, y Mayo del 2024, según reporte de la dirección de Recupero de Fondos obrante a E- parte Nº 34… "Que, en consecuencia, el único descargo efectuado por el recurrente no resulta de convicción frente a las pruebas obrantes en el expediente; no resultando suficiente tampoco la declaración realizada por un vecino de apellido Cardozo respecto de que el recurrente habita la vivienda."

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 determinante para decidir la revocación de la autorización de ocupación.

Debe aclararse además, que puede advertirse una contradicción en lo alegado por la recurrente, cuando señala que la ocupación se produjo desde el primer día, estando obligado a hacerlo desde, transcurridos 10 días de la suscripción del acta de ocupación en fecha 30/12/2022 (e-parte 62), y la instalación del servicio eléctrico se dio a mediados del mes de marzo del 2024, más precisamente el 18/03/2024, de lo que se presume que la casa estuvo siendo habitada sin la provisión del servicio eléctrico. y que luego del alta del servicio, según refiere la empresa secheep, los consumos históricos para los meses 04, 05, y 06 del 2024, fueron de 231 kw (e-parte 39), por lo que se presume que tampoco fue habitada luego de instalado el servicio, en tanto del "Informe Técnico de Consumo Eléctrico (e-parte 42) surge *"...informe tiene por objeto estimar el cálculo de la potencia/consumo promedio mensual para una vivienda prototipo L10 – 2D de 64 m2 , con consumos para los meses de abril, mayo y junio, periodos coincidente con la estación otoño cuyas temperaturas promedios oscilan entre los 27° C y lo 10° C, para ellos se estima el siguiente consumo mensual: 413,85".*

Es decir, que solo se habrían registrado consumos bajos, probablemente no compatibles con estar habitada.

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.

Se tiene dicho que "...la Administración no está constreñida por la norma, a adoptar determinada decisión: en presencia de determinados hechos o situaciones, queda facultados 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).

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 tenido la intervención de las diferentes áreas técnicas y legales administrativas, las cuales más allá de las consideraciones y/u observaciones formuladas, señalaron la procedencia del acto revocatorio.

Por ende, es dable destacar 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 del 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.

Por ello, dictaminó la Dirección de Procuración del IPDUyV (e-parte 6), 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.° 029/02-2025.

Consecuentemente, comparto el criterio de rescisión 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