Gobierno del CHACO

SV

DICTAMEN N° 516

REF.: E10-2025-6186-AE; SU AGREGADO E10-2024-19763-AE; Y ASOCIADO E10-2021-1918-E S/ RECURSO DE REPOSICIÓN C/ JERÁRQUICO EN SUBSIDIO C/ RESOLUCIÓN N° 130/07 2025 DEL IPDUV.

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

A: SUBSECRETARÍA DE LEGAL Y TÉCNICA
PROVINCIA DEL CHACO
DR. JULIO CÉSAR FERRO
SU DESPACHO

De mi consideración:

I.- Consideraciones preliminares:

Arriban las presentes actuaciones a esta Asesoría General de Gobierno, a efectos de emitir dictamen sobre el Recurso Jerárquico en subsidio al de Reposición, interpuesto por Silvana Gabriela Galarza Pérez DNI N° 31.586.299, con el patrocinio letrado del Dr. Alan Enrique Tevaldi MP N° 10804, contra la Resolución N° 130/07 2025 de fecha 20/03/2025 del Directorio del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano Vivienda (IPDUV), que revocó la autorización de ocupación por la que se otorgó la vivienda identificada como Mz. 18 Pc. 9 del Plan 50 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias, "Programa Federal de Construcción de Viviendas Techo Digno"- Convenio Entidades Intermediarias (S.E.J.CH), de la localidad de Villa Ángela, Provincia del Chaco a la Sra. Galarza Perez, adjudicataria N° 308.

II.- Admisibilidad formal del recurso:

Del análisis de la admisibilidad formal del recurso surge que fue interpuesto en legal tiempo y forma. Asimismo, cabe mencionar que por Resolución N° 249/12 2025 del IPDUV se rechazó el Recurso de Reposición, Revocatoria o Reconsideración y se concedió el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio, por lo que corresponde entender el fondo de la cuestión.

III.- Antecedentes:

Corresponde efectuar en este apartado una breve reseña de las principales constancias e intervenciones obrantes en autos –en orden cronológico- y que resulten relevantes a los fines de resolver la cuestión planteada.

Gobierno del CHACO

Que en el **expediente N° E10-2021-1918-E** remitido a ésta instancia, obra Declaración Jurada de Postulantes a Viviendas- Inscripción N° 80982-2 correspondiente a Galarza Silvana Gabriela (titular) y su grupo familiar compuesto por su hijo Caro Nicolas Carlos Ariel y su madre Pérez Rita Gladys (fs. 2/3).

Asimismo, se encuentra incorporada Autorización de Ocupación a la Sra. Galarza Pérez Silvana Gabriela DNI N° 31.586.299 a ocupar la unidad habitacional en cuestión, y donde se deja expresamente convenido que: "...en caso de verificarse la falta de ocupación efectiva de la vivienda por el grupo familiar autorizado dentro del plazo de diez (10) días de la presente, se producirá automáticamente la caducidad de esta autorización, sin necesidad de interpelación previa, procediendo este Organismo a tomar posesión de la misma, circunstancia de la que se da por debidamente notificado..." (fs. 19 y 30); y constatación domiciliaria de fecha 21/02/24 de la que surge que una vecina manifiesta que en el compra y venta la casa esta publicada por el Sr. Del Bueno Sergio y que la casa está con señales de abandono, construcción a medio terminar, rejas y portón, pasto alto (fs. 24).

Que en la **actuación electrónica N° E10-2024-19763-Ae** agregada a la principal, obra informe del Registro Notarial Especial del IPDUV del que surge que la vivienda no se halla escriturada (e-parte N° 3); como así también informe de la Dirección de Recupero de Fondos comunicando que la vivienda no se encuentra cancelada (e-parte N° 5).

En e-parte N° 6 obra informe de Constatación de fecha 28/10/24 del que surge: "En el día de la fecha siendo las 10,30 hs. se realiza visita a la vivienda citada precedentemente, en el lugar no se encuentra a sus ocupantes, a simple vista se puede visualizar que esta deshabitada ya que un sector de la vivienda ha sido demolida y en ese espacio se ha levantado una nueva construcción que consiste en una galería sin paredes en la planta baja y en una ambiente amplio en el primer piso el cual se halla en obra inconclusa y parada de acuerdo a lo que se puede observar... En cuanto al patio de la casa no se encuentra parquizado ni con árboles o plantas de ningún tipo, se observan materiales de construcción y el pasto crecido. En relación a la conexión de agua domiciliaria se pudo observar que no está conectada a la red de provisión del servicio... se realiza sondeo vecinal, se logra entrevistar a un vecino de la manzana de enfrente (Mz. 27) quien indagado acerca de la situación de ocupación de la vivienda en cuestión menciona que conoce al titular de la misma (de hecho se pudo observar que tiene en su poder llave de ingreso a la casa constatada) y que nunca fue habitada por los beneficiarios ya que se halla en proceso de ampliación y refacción... De los datos expuestos y de la observación realizada in situs, surge que existe una "situación irregular" por tratarse de una vivienda no habitada. Se adjuntan imágenes del estado actual de la vivienda constatada".

En e-partes N° 7 y 10 obran cédulas de notificación por las cuales se le hace saber a la Sra. Galarza Pérez que*: "...habiendo tomado conocimiento de la falta de ocupación real y efectiva efectuada por Ud. sobre la vivienda identificada como Mz. 18 Pc. 09 del Plan 50 Viviendas de la localidad de Villa Angela... se le intima para que en el término perentorio de 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 caso contrario se conducirá a dejar sin efecto la preadjudicación oportunamente otorgada, todo bajo apercibimiento de iniciar el proceso de recupero de la vivienda en el marco de la ley provincial 3383-K y sus reglamentaciones...".*

En e-parte N° 8 obra constatación domiciliaria de fecha 19/11/24, la cual contiene fotografías y detalla lo siguiente: "...no somos atendidos por ninguna persona; se observa... vivienda en remodelación, construcción aparentemente abandonada terreno sucio, materiales de construcción. Nos entrevistamos con una vecina de la Mz 26 Pc 4 nos comento que desde la entrega de la vivienda nunca vino nadie a ocupar la casa y que fue vendida por la adjudicataria... desde hace mucho tiempo que no vienen mas los albañiles a seguir la construcción...".

En e-parte N° 9 obra informe técnico social del que surge: "el día 19 de noviembre del 2024... nos constituimos en la vivienda ubicada en Mz. 18, Pc. 9, del Plan 50 Viviendas- Barrio Judicial-, de la Localidad de Villa Angela... Al realizar una vez más la inspección, se observó que la vivienda sigue en las mismas condiciones, es decir deshabitada con materiales adentro y construcción abandonada, terreno sucio, muro perimetral portones de chapas y rejas de donde se pudo observar el interior. En el sondeo vecinal nuevamente nos vuelven a comentar que la vivienda nunca fue habitada por nadie, solo se vieron algunas veces trabajando los albañiles. Se adjuntan el formulario de constatación y las fotografías correspondientes. Apreciación Técnica: Al detectarse que la vivienda se encuentra deshabitada, abandonada y constatando la situación de irregularidad como la falta de ocupación efectiva, se debe seguir un proceso conforme a las normativas vigentes, estipuladas en el CAPÍTULO II Artículo 3° inciso a) Ley 3383-K".

En e-parte N° 11 obra Acta de Descargo de la que surge: "...a los 7 días del mes de Marzo del año 2025, comparece ante el Centro de Atención y Control Ciudadano del I.P.D.U.V. espontáneamente la Sra. Silvana Pérez Gabriela Galarza... y manifiesta: que se hizo presente en el Organismo en la Dirección de Recupero de Fondos con el objeto de cancelar la vivienda en cuestión, que desde allí le informaron que estaba suspendida la cuenta por el Area de Denuncias, es entonces que se hace presente en este acto y **manifiesta que no habita la vivienda desde la**

Gobierno del CHACO

entrega que fue en el año 2020 aproximadamente, que en ese momento realizó ampliaciones pero que desde hace tres años quedó paralizada, que la misma se trasladó a vivir por cuestiones laborales a la localidad de Du Graty, y **nunca más volvió a la vivienda**, que no está para habitarla. Que su grupo familiar está compuesto por su hijo Nicolás Caro de 20 años de edad quien vive con la misma en calle Juan Domingo Perón 554 de la localidad de Du Graty, que el estudia virtual desde allí. Acto seguido se le explica desde esta área a la Sra. Silvana Pérez Galarza el procedimiento iniciado y en curso desde esta Dirección, comprendiendo la misma **y preguntada si va a habitar la vivienda manifiesta que no**, por cuestiones laborales y porque no está para habitarla... **que no se hizo presente al ser notificada de las cédulas diligenciadas** por encontrarse en la localidad de Du Graty residiendo y **porque no va a Villa Ángela porque vive en Du Graty y no visita la vivienda en cuestión**...". (El resaltado me pertenece).

En e-parte N° 12 la Gerente Comercialización de S.E.CH.E.E.P. informó en fecha 14/03/25 que: "...3. Mz. 18 Pc. 9 plan 50 Viviendas, Villa Ángela: cliente N° 391563/2, a nombre de GALARZA PEREZ SILVANA GABRIELA, a la fecha registra un saldo pendiente de pago acumulado de $2.901,76. En cuanto a los consumos eléctricos registrados desde agosto 2024, no presenta consumos, lo que se puede asociar con una casa vacía...".

En e-partes N° 13 y 19 obran Dictamen del Dpto. Área Técnico Social del IPDUV donde se aconseja dejar sin efecto la Autorización de Ocupación de la vivienda en cuestión y Resolución N° 130/07 2025 del Directorio del IPDUV cuyo artículo 1° dispone: *"Revóquese la Autorización de Ocupación por la que se otorgó la vivienda identificada como Mz. 18 Pc. 9 del Plan 50 Viviendas, Infraestructura y Obras Complementarias, "Programa Federal de Construcción de Viviendas Techo Digno"- Convenio Entidades Intermedias (S.E.J.CH)-, de la localidad de Villa Ángela, Provincia del Chaco, a la Sra. Silvana Gabriela Galarza Pérez D.N.I. N° 31.586.299, adjudicataria N° 308, por los motivos expuestos en los considerandos".*

En e-partes N° 22, 23, 24 y 25 se incorporó Acta N° 36: Acta de Constatación diligenciada por el Esc. Félix Daniel Carballo, titular del Registro Notarial Especial -ocasión en la cual se llevó adelante un registro fotográfico cuyas impresiones se incorporaron como parte de la misma- de la que surge *"...Golpeamos las manos y no somos atendidos por nadie. A simple vista se encuentra en aparente estado de abandono... en su interior se observan materiales de construcción acopiados... tanto en el patio del frente como en trasero, se observan malezas y pastos muy altos. No tiene instalaciones de cocina. El baño no cuenta con todas las instalaciones sanitarias...Ingresamos a una de las habitaciones, en ella se puede*

observar materiales de construcción acoplados, ventanas y aberturas de color blanco...cerámicos, caños de luz. Luego nos encontramos en otra habitación, la misma se encuentra vacía, sin puertas ni ventanas. No pudimos acceder a una construcción en planta alta de la vivienda por no contar con escaleras..."; Memorándum N° 0088/24 del Presidente del IPDUV, Oficio a la Comisaría de Villa Ángela y cédula de notificación.

Que en la **actuación electrónica N° E10-2025-6186-Ae** que tramita como principal, la Sra. Silvana Gabriela Galarza Pérez interpuso Recurso de Reposición con Jerárquico en subsidio, contra la Resolución N° 130/07 2025 del Directorio del IPDUV y ofreció pruebas; asimismo acompañó copias simples del "Contrato de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias" de fecha 13/11/24 -entre la antes nombrada (cedente) y el Sr. Sergio Adrian Delbueno (cesionario); del Convenio de Reserva de Adjudicación, poder especial, nota de fecha 13/11/24 donde manifiesta expresamente su renuncia a la vivienda en cuestión, entre otras documentales (e-parte N° 1).

En e-parte N° 6 obra dictamen de la Dirección de Procuración del IPDUV y en e-parte N° 8 luce agregada Resolución N° 249/12 2025 por la cual se rechaza el Recurso de revocatoria interpuesto por la Sra. Silvana Gabriela Galarza Pérez contra la Resolución de Directorio N° 130/07 2025 del 20/03/2025 ratificándose la misma y concediéndose el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio, debidamente notificada (e-parte N° 9).

III.- Manifestaciones formuladas por la recurrente:

Del escrito recursivo se desprende que la impugnante se agravia expresando que la Resolución atacada, carece de motivos suficientes que justifiquen válidamente la revocación de la autorización de ocupación de la unidad habitacional.

Entiende que el acto recurrido fundamenta la medida bajo la premisa de que la vivienda no se encuentra escriturada ni con deuda cancelada; señala que resulta jurídicamente inadmisible trasladar dicha omisión administrativa como argumento en detrimento del beneficiario.

Arguye que la resolución cuestionada se basa en fragmentos aislados contenidos en un acta de descargo presentada de manera espontánea por la recurrente, descontextualizando dichos elementos para fundamentar arbitrariamente la decisión.

En cuanto a los hechos, la impugnante sostiene que habitó la unidad habitacional con quien era su conviviente, el Sr. Delbueno Adrián Sergio, durante dos años en forma ininterrumpida desde el momento de su adjudicación. Que

posteriormente, por razones laborales se trasladó a la ciudad de Coronel Du Graty, lo cual -en su opinión-, no configuró abandono de la vivienda, sino una necesidad justificada.

Afirma que, en virtud de encontrarse ausente de la ciudad de Villa Ángela, cedió al Sr. Delbueno Adrian Sergio en fecha 13/11/2024 todos los derechos que tenía sobre la vivienda, como así también las obligaciones con el IPDUV.

Destaca que la vivienda nunca estuvo en estado de abandono, ya que el Sr. Delbueno mantuvo su posesión efectiva mediante actividades de uso y mejoras. Seguidamente, reconoce en relación a los últimos meses que, si bien la vivienda no ha sido habitada de forma permanente, ha sido visitada semanalmente, y su estado de desuso responde exclusivamente a las refacciones y ampliaciones en curso, por lo que estima, que no se presentan elementos objetivos que respalden la existencia de un riesgo cierto e inminente de usurpación.

Invoca la violación del derecho de defensa y del debido proceso adjetivo, al entender que la administración no verificó la ocupación real y efectiva de la vivienda y que sólo analizó parcialmente los resultados de las inspecciones practicadas y las supuestas denuncias de los vecinos. Considera que el acto atacado contradice los principios de razonabilidad, proporcionalidad y justicia, resultando arbitrario y contrario al marco jurídico aplicable.

Asimismo, invoca perjuicios patrimoniales y económicos generados por la resolución recurrida, expresando que las mejoras y refacciones realizadas en la unidad habitacional constituyen una inversión directa y de buena fe sobre el inmueble, cuya pérdida irrecuperable devendría en un daño económico significativo. Ofrece pruebas, funda derecho y peticiona.

IV.- Análisis de la cuestión y normativa aplicable:

- Liminarmente, debe puntualizarse, que el planteamiento recursivo fue deducido contra un acto administrativo de una entidad autárquica, como lo es el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, acorde lo establece el artículo 1° de la Ley N° 318-K.

En este sentido, debe considerarse que: "El control jerárquico institucional corresponde al Poder Ejecutivo sobre los actos de los Entes Autárquicos en función del origen o creación de éstos y se hallan limitados a los supuestos de legitimidad, por lo que en base a ello, sólo puede confirmar o revocar el acto sometido a su fiscalización, pero no modificarlo, reformarlo o sustituirlo" (DROMI, J. R., Derecho Administrativo Económico", T.I., pág. 261, Dictamen N° 508/05 AGG).

Este organismo asesor, en reiteradas ocasiones sostuvo que: "El control de legitimidad tiene por objeto hacer respetar la "legalidad", asegurando que los actos del ente autárquico armonicen con el derecho objetivo[1] (Dictámenes N° 1061/22, 458/24, entre otros).

Al mismo tiempo, es oportuno recordar que, conforme a un criterio aceptado y utilizado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación- que resulta de aplicación- los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino únicamente en aquéllas que, a su juicio, resultan decisivas para la correcta resolución de la contienda (doctrina de Fallos 280: 320; 303: 2088; 304; 819; 307: 1121; esta Sala, causas n 638 del 26/12/89 y sus citas, 1071/94 del 5/7/94, 11.517/94 del 28/8/97, 4093 del 25/11/97, 17.543/96 del 5/3/98, 8237 del 4/4/2002, 42032/95 del 26/8/03, 610/03 del 23.5.06, 6234 del 31/8/06, entre otras)[2].

- Formuladas las aclaraciones precedentes, se advierte desde ya que, contrariamente a lo sostenido por la recurrente, el acto administrativo impugnado -Resolución de Directorio Nº 130/07 2025 del IPDUV- se encuentra debidamente motivado. En efecto, dicho acto expone de manera clara y suficiente los fundamentos fácticos y jurídicos, así como las razones que justifican la decisión adoptada -revocación de la autorización de ocupación de la vivienda- lo que le otorga plena legalidad y razonabilidad.

Al respecto, la doctrina ha afirmado que: *"La motivación del acto administrativo constituye la explicitación de su causa; es decir, la exposición de las razones y circunstancias de hecho y de derecho que han llevado a su dictado. Dicha motivación se encuentra contenida en los considerandos del acto, y responde a la necesidad de garantizar el principio de legalidad que rige la actuación de los órganos estatales..."* (conf. T. Hutchinson "Régimen de Procedimientos Administrativos", Editorial Astrea, página 77)[3].

De este modo, queda de manifiesto que el organismo ha cumplido con el deber de motivación exigido por el ordenamiento jurídico, lo que reafirma la validez del acto y torna improcedente el planteo de la recurrente.

- Asimismo, debe señalarse que la resolución cuestionada fue dictada en el marco de las facultades conferidas al Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda por la Ley N° 318-K, y en estricto cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 3383-K, que regula el "Procedimiento y Régimen de Sanciones por irregularidades cometidas sobre Viviendas adjudicadas por el IPDUV", y su reglamentación.

---

[1] Cfr. Ezequiel Cassagne. Sobre el Concepto de Sector Público Nacional contenido en La Ley Nº 24.156 (Su aplicación a ciertos casos puntuales), p. 13.

[2] "Grossi, Maria del Carmen c/ Ministerio de Salud Publica de la Provincia del Chaco y/o Provincia del Chaco y/o quien resulte responsable s/ Accion De Amparo" Expte. Nº 7995/2012.

[3] SAIJ: SUK0017702.

Específicamente, el artículo 2° de la Ley N° 3383-K, establece: *"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".* Por consiguiente, el agravio planteado en torno a este punto resulta inatendible, toda vez que el ente autárquico ajustó su proceder a lo prescripto en el marco normativo vigente y no en detrimento del beneficiario -como sostuvo infundadamente la impugnante-.

En ese entendimiento, el actuar de la Administración se ciñó conforme a las facultades que le cabe ejercer en el marco de sus atribuciones, plenamente legítimas y razonables.

- Por otra parte, las constancias obrantes en autos expresan una realidad objetivamente contraria a lo planteado por la Sra. Galarza Pérez, quien alega –sin aportar sustento alguno- que la resolución impugnada, a la que califica de arbitraria, se basa en fragmentos aislados y descontextualizados de su acta de descargo.

En contraposición a lo expuesto en el libelo recursivo, el acto puesto en crisis, se sustenta en una apreciación integral, coherente y razonada de todas las constancias obrantes en autos, que convergen en demostrar fehacientemente –tal como se mencionara oportunamente en el rechazo de la revocatoria impetrada- la falta de habitación efectiva de la vivienda y el incumplimiento de las obligaciones establecidas por parte de la beneficiaria.

En este sentido, de los elementos incorporados en las actuaciones, se desprende que la vivienda en cuestión, se encontraba deshabitada y que incluso, según el sondeo vecinal realizado, nunca fue habitada por los beneficiarios, conforme surge del Informe de Constatación de fecha 28/10/24, de la Constatación e Informe Técnico Social de fecha 19/11/24, cuya apreciación técnica concluye expresamente: "...la vivienda se encuentra deshabitada, abandonada y constatando la situación de irregularidad como la falta de ocupación efectiva..." (e-partes 6, 8 y 9 de la A.E. E10-2024-19763-Ae).

Complementariamente, el informe emitido por S.E.CH.E.E.P. da cuenta que, desde agosto 2024, la vivienda no presenta consumos eléctricos, lo que se asocia con una casa vacía (e-parte N° 12 de la A.E. N° E10-2024-20267-Ae). A su vez, el acta notarial evidencia el estado de abandono de la unidad habitacional (e-parte 22 de la A.E. E10-2024-19763-Ae)

La Procuración del Tesoro de la Nación tiene dicho que: "**Los informes técnicos merecen plena fe**, siempre que sean suficientemente serios

y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor (v. Dictámenes 233:525 y 293:21)[4].

A ello debe sumarse el expreso reconocimiento por parte de la recurrente en el Acta de Descargo de fecha 07/03/25, donde manifiesta espontáneamente **"...que no habita la vivienda desde la entrega que fue en el año 2020 aproximadamente..."** (e-parte 11 de la A.E. E10-2024-19763-Ae).

Estas circunstancias evidencian un incumplimiento palmario tanto de las condiciones impuestas en la autorización de ocupación originalmente otorgada; así como de las obligaciones previstas en la Ley Provincial N° 3383-K, que fundamentan la decisión administrativa atacada.

Es así, que el artículo 3° de la aludida Ley explícitamente establece: "*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".*

En consecuencia, corresponde descartar de plano la tacha de arbitrariedad invocada por la recurrente, toda vez que la decisión administrativa cuestionada se encuentra debidamente motivada, sustentada en constancias objetivas incorporadas en la causa y dictada conforme al ordenamiento jurídico vigente, en resguardo del interés público comprometido.

- En cuanto a las demás manifestaciones vertidas en el remedio recursivo, las mismas no logran desvirtuar la validez del acto impugnado. Si bien la recurrente, en fecha 08/04/25 se presenta -y expone su versión de los hechos-, invocando la posesión de un tercero (ni siquiera la propia), debe estarse a lo expresado en el rechazo del recurso de revocatoria dictado por el organismo, donde

[4]PTN. Dictámenes 327:147.

se indicó además, que ello "no acredita el extremo requerido por la normativa aplicable, esto es, la habitación de la vivienda" y que "ninguna de sus manifestaciones han sido probadas ya que los de los dichos de los vecinos y de la misma recurrente en su exposición realizada en el Organismo manifestó nunca haber habitado la vivienda en cuestión".

A tenor de la teoría de los actos propios "Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos y ejercer una conducta incompatible con una anterior jurídicamente relevante (conf. Dict. 253:38,45)"[5].

Cabe agregar, que la Ley N° 3383-K establece una serie de prohibiciones, entre las que se encuentra el negocio jurídico – "Cesión de Derechos y Acciones Posesorias"- que intenta hacer valer. Particularmente, su Artículo 5° dispone: "**Están prohibidos al/la adjudicatario/a los actos de cesión, alquiler, préstamo u cualquier otro concepto que implique la dación a un tercero, ya sea a título gratuito u oneroso de la vivienda adjudicada sin título de propiedad y levantamiento de la hipoteca, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble...**".

Por lo tanto, lejos de desvirtuar la legalidad del acto administrativo impugnado, las manifestaciones de la parte recurrente no hacen más que ratificarlo.

- Por otra parte, los agravios formulados en torno a la violación del derecho de defensa y del debido proceso adjetivo, así como la alegada afectación de los principios de razonabilidad, proporcionalidad y justicia, tampoco resultan atendibles, toda vez que el acto impugnado fue dictado por autoridad competente, en el marco de un procedimiento ajustado a derecho y con pleno respeto a las garantías constitucionales y legales mencionadas.

En efecto, ante la constatación de la falta de ocupación real y efectiva de la vivienda, la Sra. Galarza Pérez, fue notificada e intimada en dos oportunidades para que en el plazo perentorio de cinco (5) días, efectivice la ocupación debiendo presentarse ante el organismo a los efectos de ejercer su derecho de defensa. Sin embargo, hizo caso omiso a ambas intimaciones.

Posteriormente, en fecha 07/03/25 compareció ante el Centro de Atención y Control Ciudadano del IPDUV y efectuó su descargo, oportunidad en la cual manifestó expresamente: "...que no se hizo presente al ser notificada de las cédulas diligenciadas... porque no va a Villa Ángela porque vive en Du Graty y no visita la vivienda en cuestión". Asimismo, al ser preguntada

[5] PTN. Dictámenes 267:79.

puntualmente si iba a habitar la vivienda respondió que no (e-partes N° 7, 10 y 11 de la A.E. E10-2024-19763-Ae).

Estas manifestaciones corroboran la falta de ocupación efectiva y evidencian, de forma inequívoca, el incumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa legal aplicable. A ello debe añadirse que mediante Acta de Constatación labrada en el domicilio en fecha 28/03/25, se verificó que la unidad habitacional continuaba en estado de abandono (e-parte N° 22 de la A.E. E10-2024-19763-Ae).

Cabe recordar que, en materia administrativa, rige el principio de legalidad y juridicidad, por el cual la administración debe obrar en el marco de lo legalmente establecido. Cuando el caso involucra facultades regladas -como el presente-, la cita de las normas legales constituye motivación eficaz, por cuanto el precepto resulta suficientemente comprensivo y único conducto con posibilidad de ser aplicado de conformidad a los hechos constatados.[6]

En definitiva, la medida adoptada por el acto administrativo cuestionado resulta razonable y proporcional, en tanto se trata de una consecuencia directamente prevista por la normativa ante el incumplimiento de las obligaciones preestablecidas. El artículo 19 de la Ley N° 3383-K preceptúa: *"El incumplimiento del adjudicatario/a 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…".*

La jurisprudencia existente al respecto, ha sostenido que: *"…el principio de proporcionalidad, también involucrado en la cuestión sub examen, implica que la decisión debe ser proporcionada a la infracción, y ello será así siempre que exista la posibilidad de elegir entre más de una opción, más no en casos como el que se discute en autos, en donde las obligaciones fueron determinadas en el Acta de Tenencia Precaria del inmueble social (cláusula Séptima), y las sanciones frente al incumplimiento también y son taxativas (cláusula Octava), no existiendo para el organismo público actuante, otra opción o elección de sanción que no sea la rescisión del convenio y la desajudicación de la vivienda…"*[7].

Por lo que, pese a los esfuerzos de la recurrente, su argumentación, evidencia su mera discrepancia con la decisión adoptada, que de manera alguna cuenta con sustentos como para enervar su legitimidad.

---

[6] Cfr. Tawil, Guido Santiago; Monti, Laura Mercedes. La motivación del acto administrativo, Ed. Depalma 1998, p. 80.

[7] "Rosane, Gladys Mabel y otros contra IPAV sobre Demanda Contencioso Administrativa", Expte. Nº 152857, Sala C del STJ de La Pampa.

Gobierno del CHACO

- Respecto a la alegación de daño económico por mejoras realizadas, la Ley 3383-K es clara al determinar en su artículo 18 que: "El desalojo o recupero de una vivienda trae aparejada la pérdida de las sumas abonadas y de las mejoras introducidas en la misma".

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

Por tanto, del recurso en análisis, no surgen alegaciones fácticas ni jurídicas que permitan y/o habiliten revocar por ilegítimo el acto administrativo impugnado por la parte recurrente; por el contrario, se ajusta a derecho y se encuentra debidamente motivado y sustentado en la norma aplicable, verificándose en el caso el ejercicio regular de facultades legales que el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda posee en la materia.

V.- Conclusión:

Por lo expuesto, esta Asesoría General de Gobierno entiende que corresponde rechazar el Recurso Jerárquico en subsidio al de Reconsideración, interpuesto por la Sra. Silvana Gabriela Galarza Pérez DNI N° 31.586.299, contra la Resolución N° 130/07 2025 del IPDUV, confirmándose de este modo el acto impugnado.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO.

25 AGO 2025

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