Gobierno del CHACO

DICTAMEN N° 739

REF.: E10-2026-12149-AE Y SU AGREGADO N° E-10-2008-912-E Y E 10-2026-8388-AE S/ RECURSO DE REVOCATORIA C/ JERÁRQUICO EN SUBSIDIO C/ RESOLUCIÓN N°2026-317-10-92 DEL IPDUV.

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
AB. FEDERICO VALDÉS

A: DIRECCIÓN DE CONTRALOR Y NORMATIZACIÓN
PROVINCIA DEL CHACO
AB. FRANCO VILLAFAÑE

SU DESPACHO

De mi consideración:

I.- Consideraciones preliminares:

Accede la presente actuación a esta Asesoría General de Gobierno a efectos de emitir opinión respecto del recurso de revocatoria con jerárquico en subsidio interpuesto por la Sra. María Magdalena Falcón, con el patrocinio letrado de la Dra. Melisa Ana Valeria Llanes, M.P. Nº 9786, en virtud del poder general acompañado en las actuaciones, contra la Resolución N° RES-2026-317-10-92 de fecha 01 de julio de 2026, del Directorio del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano Vivienda, que dejó sin efecto la Resolución de Directorio Nº 1177/41/2008 de fecha 16 de diciembre de 2008, solo en la parte por la que se adjudicó la vivienda identificada como Manzana 7 Parcela 5 del Plan 42 Viviendas, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Infraestructura, Obras Complementarias y Provisión de Terrenos de la localidad de Quitilipi, Chaco a la Sra. María Magdalena Falcón, D.N.I. Nº 24.209.264 y a su grupo familiar declarado en la inscripción Nº 71931/0.

Del análisis de la admisibilidad formal del recurso surge que fue interpuesto en legal tiempo y forma. Asimismo, cabe mencionar que por Resolución N° RES-2026-458-10-92 del Directorio del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPDUV) se rechazó el Recurso de Revocatoria y se concedió el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio, por lo que corresponde entender el fondo de la cuestión.

II.- ANTECEDENTES

En e-parte 1 obra el recurso de revocatoria con jerárquico en subsidio interpuesto por la Sra. María Magdalena Falcón, con la representación de la Dra. Melisa Ana Valeria Llanes, M.P. Nº 9786, conforme al poder general acompañado, contra

la Resolución de Directorio N° RES-2026-317-10-92, de fecha 1 de julio de 2026, dictada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda (I.P.D.U.V.).

En e-parte 2 obra la documentación acompañada por la recurrente, consistente en copia de su documento nacional de identidad, constancia de entrega de la vivienda de fecha 18 de agosto de 2006, documentación relativa a permisos y autorizaciones de construcción, y constancias vinculadas con la situación de su hijo Christian Iván Gauna.

En e-parte 6 obra dictamen de la Dirección de Procuración de la Gerencia Legal y Técnica del I.P.D.U.V., mediante el cual se propició rechazar el recurso interpuesto, por considerar que la vivienda se encontraba en estado de abandono, conforme a las inspecciones realizadas, los registros fotográficos y las restantes constancias administrativas. Asimismo, se sostuvo que la interesada había incumplido la obligación de destinar el inmueble a residencia permanente de su grupo familiar y que registraba cuotas adeudadas, sin que se advirtieran vicios en el procedimiento ni afectaciones a sus derechos.

En e-parte 7 obra el proyecto de resolución y en e-parte 11, la Resolución N° RES-2026-458-10-92, por cuyo artículo 1° se rechazó el recurso de revocatoria interpuesto contra la Resolución N° RES-2026-317-10-92, ratificándose esta última en todos sus términos. Asimismo, se concedió el recurso jerárquico interpuesto en subsidio. En e-partes 12 y 13 obran las respectivas cédulas de notificación, cuya diligencia se encuentra acreditada.

Por otra parte, a fs. 1 de la actuación E10-2008-912-E, obra la Declaración Jurada N° 71931/0, en la que la Sra. Falcón declaró como integrantes de su grupo familiar a sus hijos Marisol Gauna y Christian Gauna.

A fs. 26/27, la Dirección de Recupero de Fondos informó que la vivienda identificada como Manzana 7, Parcela 5, del Plan 42 Viviendas de Quitilipi registraba 216 cuotas adeudadas (correspondientes al período de años 2008-2026) de un total convenido de 480 cuotas, sin pagos registrados. A fs. 28/29, la Dirección de Registro Notarial Especial informó que el inmueble no se encontraba escriturado.

A fs. 31/36 obran la constatación domiciliaria de fecha 19 de mayo de 2026 y su correspondiente registro fotográfico, de los que surgen signos exteriores de falta de mantenimiento, tales como pastos altos, telarañas en el medidor y un portón sujeto con alambre.

A fs. 37 obra la cédula de intimación dirigida a la Sra. Falcón, de fecha 19 de mayo de 2026, mediante la cual se le otorgó un plazo de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la adjudicación.

A fs. 38/41 obran la constatación domiciliaria de fecha 28 de mayo de 2026 y su registro fotográfico, en los que se consignaron nuevamente circunstancias relacionadas con la falta de mantenimiento y la aparente deshabitación del inmueble.

A fs. 43/48 obra la Resolución de Directorio N° 1177/41/2008, de fecha 16 de diciembre de 2008, por la cual se adjudicó la unidad habitacional a la Sra. María Magdalena Falcón y su grupo familiar.

A fs. 50, la responsable del Departamento Mesa de Entradas y Salidas informó que no se registraron trámites, descargos ni reclamos a nombre de la interesada entre el 19 de mayo y el 8 de junio de 2026.

Finalmente, a fs. 51/54 obra dictamen de la abogada a cargo del Departamento Área Técnica Social de la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos, quien aconsejó dejar sin efecto la adjudicación por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa aplicable y ante el riesgo de ocupación por terceros.

En la actuación E10-2026-8388-Ae, e-parte 8, obra la Resolución de Directorio N° RES-2026-317-10-92, de fecha 1 de julio de 2026, mediante la cual se dejó sin efecto la Resolución de Directorio N° 1177/41/2008, exclusivamente en cuanto adjudicó a la Sra. Falcón y a su grupo familiar la vivienda identificada como Manzana 7, Parcela 5, del Plan 42 Viviendas, Programa Federal de Construcción de Viviendas, Infraestructura, Obras Complementarias y Provisión de Terrenos, de la localidad de Quitilipi, Chaco.

En e-parte 9 obra memorándum suscripto por el Presidente del I.P.D.U.V., mediante el cual se designó a dos agentes del organismo para intervenir en el procedimiento de resguardo preventivo y provisional de la vivienda y se instruyó al Registro Notarial Especial a intervenir en el recupero del inmueble, fijándose a tal efecto el día 10 de agosto de 2026.

En e-parte 10 obra oficio de fecha 4 de agosto de 2026 dirigido a la Comisaría de Quitilipi, por el cual se solicitó el auxilio de la fuerza pública para efectivizar el resguardo preventivo y provisional del inmueble, invocándose la falta de ocupación efectiva y el riesgo de ocupación por terceros, con sustento en el artículo 27 de la Ley Nacional N° 21.581.

En e-parte 11 obra la cédula mediante la cual se notificó a la Sra. Falcón la Resolución N° RES-2026-317-10-92, informándole las vías y los plazos para su impugnación administrativa. En e-parte 12 obra nota de la Dirección de Registro Notarial mediante la cual se elevó el Acta de Constatación N° 48, labrada el 10 de agosto de 2026, relativa al procedimiento realizado en la localidad de Quitilipi.

III.- MANIFESTACIONES FORMULADAS POR LA RECURRENTE

De la lectura del escrito recursivo surge que la Sra. Falcón cuestiona la conclusión administrativa relativa al abandono de la vivienda, sosteniendo que ocupa el inmueble desde el 18 de agosto de 2006 y que su ausencia durante los días hábiles obedece a razones laborales, mientras que su hijo Christian Iván Gauna permanece en el lugar.

Impugna las constataciones domiciliarias de fechas 19 y 28 de mayo de 2026, por considerar que fueron insuficientes para acreditar el abandono, dado que se realizaron en horarios coincidentes con su jornada laboral y con la ausencia temporal de su hijo. En particular, destaca que en el informe del 19 de mayo se consignó que, según referencias vecinales, su hijo concurría a la vivienda por las tardes.

Asimismo, cuestiona la valoración del estado material del inmueble, alegando que los deterioros y faltantes de bienes obedecen a la problemática de consumo de sustancias que afecta a su hijo, circunstancia que, a su entender, no configura abandono ni deshabitabilidad.

Invoca las mejoras edilicias realizadas —muro perimetral, contrapiso integral y ampliación posterior— y el pago de los servicios públicos como elementos demostrativos de la ocupación y conservación de la vivienda.

Finalmente, sostiene que la medida adoptada resulta desproporcionada frente a la situación de vulnerabilidad social de su grupo familiar, afirma que el inmueble constituye su única solución habitacional y solicita la suspensión de los efectos de la Resolución Nº RES-2026-317-10-92 y el retiro de la fuerza pública interviniente, a fin de evitar su desapoderamiento y la producción de un daño irreparable. Invoca, en sustento de su pretensión, la afectación de su derecho a una vivienda digna.

IV.- ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

Liminarmente, corresponde señalar que el recurso jerárquico se dirige contra un acto administrativo dictado por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, entidad autárquica conforme a la Ley Nº 318-K.

En ese marco, el control del Poder Ejecutivo sobre los actos de los entes autárquicos se encuentra limitado, en principio, al examen de su legitimidad, lo que permite confirmar o revocar el acto sometido a fiscalización, pero no modificarlo, reformarlo ni sustituirlo (Dromi, J. R., *Derecho Administrativo Económico*, T. I, pág. 261; Dictamen Nº 508/05 A.G.G.). Este criterio ha sido sostenido reiteradamente por esta Asesoría General de Gobierno (Dictámenes Nº 1061/22 y 458/24, entre otros).

Asimismo, no resulta necesario examinar individualmente todos los argumentos expuestos por la recurrente, sino aquellos que resulten conducentes para resolver la cuestión planteada, conforme al criterio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación expresado, entre otros, en Fallos 280:320; 303:2088; 304:819 y 307:1121.

Sentado ello, corresponde determinar si la Resolución de Directorio N° RES-2026-317-10-92 se ajusta a derecho, atendiendo a los agravios formulados y a los antecedentes que sustentaron su dictado.

La resolución cuestionada fue dictada en ejercicio de las facultades conferidas al I.P.D.U.V. por la Ley N° 318-K y en el marco del régimen establecido por la Ley N° 3383-K, aplicable a las viviendas adjudicadas que no cuentan con título de propiedad ni se encuentran totalmente canceladas, conforme lo dispone su artículo 2°.

En el caso, de los informes obrantes a fs. 26/27 y 28/29 surge que la Sra. Falcón no registra pago alguno en concepto de cuotas del plan de financiación de la vivienda y que, a la fecha de emisión de dichos informes, se encontraban pendientes de pago 216 (correspondientes al período de años 2008-2026) de las 480 cuotas previstas. Asimismo, se informa que la cuenta corriente respectiva se encuentra suspendida y que no se ha otorgado la correspondiente escritura traslativa de dominio. En consecuencia, el inmueble permanece sujeto al régimen legal citado, sin que se haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de la adjudicación.

Por su parte, el artículo 3° de la Ley N° 3383-K establece las obligaciones de los adjudicatarios, entre ellas, habitar la vivienda junto con el grupo familiar declarado, destinarla exclusivamente a residencia permanente, conservarla en buen estado y abonar las cuotas correspondientes. A su vez, el artículo 19 habilita al I.P.D U.V. a resolver el contrato de adjudicación o revocar el acto administrativo de otorgamiento de la tenencia ante el incumplimiento de tales obligaciones.

En consecuencia, la legitimidad de la decisión exige verificar que los incumplimientos invocados se encuentren respaldados por elementos objetivos y que exista correspondencia entre los hechos comprobados, la normativa aplicable y la medida adoptada. Ello se vincula con el deber de motivación del acto administrativo, que requiere exteriorizar las razones de hecho y de derecho que justifican la decisión (conf. Hutchinson, T., *Régimen de Procedimientos Administrativos*, Editorial Astrea, pág. 77).

En cuanto al incumplimiento de la obligación de residencia permanente, corresponde señalar que la autorización de ocupación de fecha 18 de agosto de 2006, acompañada en e-parte 2, acredita la entrega inicial de la tenencia precaria, condicionada expresamente al mantenimiento de la «OCUPACIÓN REAL Y EFECTIVA» junto con el grupo familiar. Sin embargo, dicho instrumento no demuestra la continuidad de esa ocupación durante los años posteriores ni hasta la fecha de las inspecciones.

En ese sentido, las constataciones domiciliarias realizadas los días 19 y 28 de mayo de 2026, obrantes a fs. 31/36 y 38/41, dan cuenta de que en ninguna de las visitas se obtuvo respuesta en el domicilio. Asimismo, se observaron pastos altos,

telarañas en el medidor, un portón sujeto con alambre y un árbol que obstaculizaba el acceso al garaje. También se dejó constancia de que una luz exterior permanecía encendida y que, según referencias vecinales, el hijo de la adjudicataria concurría al inmueble por las tardes.

Si bien la ausencia de moradores durante las inspecciones no resulta suficiente, por sí sola, para tener por configurado el abandono, tales circunstancias adquieren relevancia al ser valoradas conjuntamente con los restantes elementos incorporados a las actuaciones. Al respecto, la Procuración del Tesoro de la Nación ha sostenido que los informes técnicos merecen plena fe cuando resultan suficientemente serios y razonables, no presentan arbitrariedad aparente y no existen elementos que desvirtúen su valor (Dictámenes 233:525 y 293:21).

Respecto a las impugnaciones efectuadas a los informes, constataciones y demás medidas probatorias, cabe señalar que la Reglamentación de la Ley N° 3383-K prevé la facultad legítima del Instituto de constatar el estado de ocupación de la vivienda y el relevamiento social del grupo familiar que la habita, así como de inquirirse a los vecinos sobre lo evidenciado en relación con la ocupación de la misma. Además, el artículo 69 de la Ley N° 179-A permite acreditar hechos relevantes mediante cualquier medio de prueba, razón por la cual no resultan atendibles los cuestionamientos formulados.

A ello se suma que la propia recurrente manifestó que, por razones laborales, permanece de lunes a viernes en Presidencia Roque Sáenz Peña, donde trabaja en un comercio, y que regresa a Quitilipi durante los fines de semana, sosteniendo que su hijo Christian Iván Gauna permanece en la vivienda.

Esta circunstancia debe ponderarse a la luz del artículo 3º, inciso b), de la Ley Nº 3383-K, que exige destinar el inmueble exclusivamente a residencia permanente de la adjudicataria y de su grupo familiar declarado. Si bien la actividad laboral en otra localidad no configura, por sí misma, un incumplimiento de dicha obligación, tampoco basta la sola afirmación de que el hijo concurre o permanece ocasionalmente en el inmueble para tener por acreditada la continuidad de la ocupación efectiva exigida por la normativa.

En ese contexto, las manifestaciones de la recurrente deben analizarse conjuntamente con las constataciones domiciliarias de fechas 19 y 28 de mayo de 2026, los signos exteriores de falta de mantenimiento allí registrados y la ausencia de moradores en ambas oportunidades. La convergencia de tales elementos permite considerar que no se encuentra acreditado que la vivienda continuara destinada a residencia permanente de la adjudicataria y de su grupo familiar declarado, incumplimiento que resulta incompatible con la finalidad habitacional y social que justificó su adjudicación.

En cuanto a la documentación acompañada en e-parte 2, los permisos y autorizaciones municipales de construcción corresponden a gestiones efectuadas por Raúl Gauna respecto de otro inmueble, identificado como Pasaje Artigas 585, Chacra 49, Manzana 16, Parcela 19. Por tal motivo, carecen de aptitud para acreditar las mejoras edilicias invocadas sobre la vivienda adjudicada.

Asimismo, las constancias relativas a Christian Iván Gauna dan cuenta de actuaciones de naturaleza policial, pero no acreditan por sí mismas un diagnóstico médico ni la totalidad de la problemática de salud alegada. Tampoco se incorporaron elementos suficientes que permitan acreditar las mejoras invocadas o el pago regular de los servicios públicos respecto del inmueble objeto de estas actuaciones.

En cualquier caso, aún cuando se hubieran realizado mejoras o se conservaran bienes en el interior de la vivienda, tales circunstancias no sustituyen la obligación específica de destinarla a residencia permanente. Del mismo modo, la situación de vulnerabilidad familiar expuesta merece consideración, pero no permite, por sí sola, desvirtuar los incumplimientos acreditados ni eximir a la adjudicataria de las obligaciones propias del régimen legal.

Por otra parte, las constancias de fs. 26/27 informan que el inmueble registraba 216 cuotas pendientes de pago, sin pagos registrados, circunstancia que evidencia un incumplimiento adicional de la obligación económica prevista en el artículo 3°, inciso g), de la Ley N° 3383-K. Sin embargo, corresponde distinguir este incumplimiento del relativo a la ocupación efectiva, pues la deuda, considerada aisladamente, no acredita el abandono de la vivienda, aunque constituye un elemento adicional que debe ponderarse al evaluar el cumplimiento de las condiciones de adjudicación.

En cuanto al procedimiento, surge que el 19 de mayo de 2026, y ante las circunstancias constatadas respecto de la ocupación de la vivienda, la Sra. Falcón fue debidamente notificada e intimada para que, en el plazo de cinco (5) días, formulara el correspondiente descargo, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la adjudicación (fs. 37 E10-2008-912-E). Sin embargo, no efectuó presentación alguna dentro del plazo concedido, conforme surge de lo informado a fs. 50, donde se deja constancia de que no se registraron presentaciones a su nombre entre el 19 de mayo y el 8 de junio de 2026. De este modo, se le otorgó una oportunidad concreta de ejercer su derecho de defensa con anterioridad al dictado del acto administrativo cuestionado.

Si bien la falta de presentación dentro del plazo concedido no relevaba al organismo de su deber de motivación, tampoco impedía valorar los argumentos y la documentación aportados posteriormente al interponer los recursos administrativos, cuya insuficiencia para desvirtuar los fundamentos de la decisión ha sido examinada precedentemente.

Por su parte, el Acta de Constatación Notarial Nº 48, labrada el 10 de agosto de 2026, es posterior al dictado de la resolución impugnada. En ella se describieron las condiciones materiales del inmueble, incluyendo pastos altos, suciedad, elementos deteriorados, deficiencias edilicias y mobiliario escaso o disperso. Por consiguiente, dicha constatación no integra los antecedentes que pudieron sustentar originalmente la decisión, aunque constituye un elemento posterior que puede ser considerado al examinar la situación actual del inmueble.

En cuanto a la solicitud de suspensión de los efectos del acto y retiro de la fuerza pública, la invocación del derecho a la vivienda, la situación de vulnerabilidad familiar y el riesgo de sufrir un daño irreparable deben ponderarse frente a las circunstancias acreditadas y el régimen jurídico aplicable. Sin embargo, tales alegaciones no resultan suficientes, por sí mismas, para desvirtuar la legitimidad de la decisión administrativa ni justificar la suspensión pretendida, máxime cuando los incumplimientos que la sustentan encuentran respaldo en las constancias incorporadas a las actuaciones.

Debe remarcarse que el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, como autoridad de aplicación de la Ley N° 3383-K, tiene el deber de velar por el estricto cumplimiento de la normativa legal vigente y de garantizar que las viviendas adjudicadas sean utilizadas conforme a su propósito social.

En ese marco, el deber del Instituto no se agota en respetar las reglas que rigen el régimen de adjudicación, sino que comprende también la responsabilidad de hacerlas cumplir efectivamente, en resguardo de la finalidad social que inspira la política habitacional. Ello implica procurar que las viviendas adjudicadas permanezcan afectadas al destino para el cual fueron otorgadas y, ante el incumplimiento de las condiciones de adjudicación, adoptar las medidas legalmente previstas para su recuperación, de modo que puedan ser nuevamente destinadas a quienes, encontrándose en necesidad habitacional, reúnan las condiciones para acceder a una solución de vivienda. Lo contrario importaría desnaturalizar la finalidad del sistema y permitir que una vivienda destinada a satisfacer una necesidad social permanezca indebidamente fuera del circuito habitacional.

En ese contexto, la decisión adoptada encuentra sustento en el artículo 19 de la Ley Nº 3383-K, que faculta al I.P.D.U.V. a resolver el contrato de adjudicación o revocar el acto administrativo de otorgamiento de la tenencia ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario. En el caso, la medida se apoya principalmente en el incumplimiento de la obligación de ocupación efectiva y residencia permanente, valorado junto con las restantes circunstancias acreditadas, por lo que no se advierte que resulte manifiestamente irrazonable o desproporcionada.

Por lo expuesto, los argumentos y elementos aportados por la recurrente no logran desvirtuar los fundamentos de la decisión administrativa. Por el

Gobierno del CHACO

contrario, las inspecciones domiciliarias realizadas en mayo de 2026, sus registros fotográficos, los informes de las áreas competentes y las propias manifestaciones de la interesada, valorados integralmente, proporcionan sustento suficiente para tener por acreditado el incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda a residencia permanente. En efecto, la constancia de 2006 acredita únicamente la entrega inicial de la tenencia, la documentación municipal corresponde a otro inmueble y las constancias relativas a su hijo no demuestran los extremos invocados.

Por consiguiente, dentro del alcance propio del control de legitimidad, no se advierten vicios en la causa, motivación o procedimiento que permitan cuestionar la validez de la Resolución de Directorio Nº RES-2026-317-10-92, de fecha 1 de julio de 2026, en cuanto dejó sin efecto la adjudicación de la vivienda a la Sra. María Magdalena Falcón y a su grupo familiar, sin perjuicio del control que corresponda sobre la legalidad y el alcance de las medidas posteriores de resguardo y recupero del inmueble.

V.- CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, esta Asesoría General de Gobierno entiende que corresponde rechazar el recurso jerárquico interpuesto en subsidio por la Sra. María Magdalena Falcón y confirmar la Resolución de Directorio N.° RES-2026-317-10-92, de fecha 1 de julio de 2026, en cuanto dejó sin efecto la adjudicación de la vivienda, sin perjuicio del debido encuadre legal de las medidas posteriores de resguardo y recupero del inmueble.

Atentamente.

ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO;

Ab. FEDERICO VALDÉS
Asesor General de Gobierno
PROVINCIA DEL CHACO

11 NOV 2026