Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DM

DICTAMEN N° 800

REF.: REF: ACT. ELECTRÓNICA E10-2025-18163-AE S/RECURSO REVOCATORIA C/JERARQUICO EN SUBS. - LUCAS SEBASTIAN MONZÓN C/RES. N.° 599/26-2025 DE IPDUyV Y ACUMULADOS E10-2024-22977-AE, E10-2025-7129-AE Y E10-2025-15637-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 Revocatoria obrante en e-parte 1, presentado en fecha 09/10/25, por los Sres. Lucas Sebastián Monzón, DNI N.° 32.306.321 y Gisella Valeria Ujfalusi, DNI N.° 28.806.713, ambos por si y en representación de su hija menor Shaiel Jaqueline Monzón, DNI N.° 50.553.573, con el patrocinio letrado del Dr. Fabio Eduardo Pereyra, MP N.° 6825, constituyendo domicilio legal en la calle Obligado N.° 310 - 1° piso - Oficina "2", Resistencia y electrónico e.du.2002@hotmail.com, contra la Resolución del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda N.° 599/26-2025, del 17 de septiembre del 2025, por la cual se dejó sin efecto la adjudicación otorgada en el Art. 1° de la Resolución N.° 196/7, y planilla anexa de fecha 23-03-1994, solamente respecto del Sr. Rubén Alfredo Benítez, DNI N.° 12.698.313, con inscripción N.° 4649-9 y su grupo familiar, de la vivienda identificada como Mz 85 - Pc 09 - Plan 240 viviendas FO.NA.VI., de la localidad de Resistencia - Chaco, por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación legal vigente, y se rechazó las solicitudes de regularización.

II. ADMISIBILIDAD FORMAL DEL RECURSO: Debo aclarar expresamente que, coincido con lo advertido por el Dpto. Legal de la Gerencia Legal del IPDUyV en dictamen de fecha 23/10/2025 (e-parte 8), que observó con precisión, que el recurrente carece de legitimación activa, basándose en el art. 5° Ley 3383-K, señalando textualmente: *"...que el presentante no es beneficiario ni adjudicatario de la vivienda identificada supra, habiendo solo pedido la regularización de la vivienda a su*

nombre por actuación electrónica N.° E-10-2023-5682-Ae y E-10-2025-15637-Ae, esgrimiendo que ejerce la ocupación publica, pacífica y continua de la misma desde hace varios años, con origen en una cesión de derechos efectuada por uno de los beneficiarios originales de la vivienda a favor de su madre; e invocando, en virtud de ello, la existencia de derechos sobre la vivienda.

Que en consecuencia, y merituando todo lo anterior, considero que la impugnación del acto administrativo solo puede ser admitida respecto de lo dispuesto en el art 2° de la resolución de Directorio N.° 599/26-2025, que rechaza la solicitud de regularización efectuada por el impugnante, y art 3°, en tanto ordena el recupero judicial de la vivienda; atento a que el recurrente carece de legitimación activa para solicitar se deje sin efecto la resolución en el art. 1°, dado que se no se refiere a él, sino que desadjudica la vivienda a sus beneficiarios originales por incumplimiento de las obligaciones impuestas…"

Efectuada la misma, y a los efectos de confirmar la legalidad de los actos recurridos, me abocaré al fondo de la cuestión planteada.

III. ANTECEDENTES DEL CASO: Que por el instrumento en crisis, se dejó sin efecto la Resolución N.° 196/7, y planilla anexa de fecha 23-03-1994, solamente rèspecto del Sr. Rubén Alfredo Benítez, DNI N.° 12.698.313, con inscripción N.° 4649-9 y su grupo familiar, de la vivienda identificada como Mz 85 - Pc 09 - Plan 240 viviendas FO.NA.VI., de la localidad de Resistencia - Chaco, por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación legal vigente, y se rechazaron las solicitudes de regularización; y que de ella devino la Resolución N.° 779/33-2025 (e-parte 11), que rechazó el recurso de revocatoria y concedió el recurso en análisis en esta instancia.

Sentado lo expuesto, consideramos prudente sintetizar el devenir de las actuaciones a efectos de contextualizar el asunto en trato.

- Actuación Electrónica N.° E10-2025-18163-Ae: En e-parte 1, obra copia de Recurso de Revocatoria con Jerárquico en subsidio; copia de acta de comprobación por escritura pública N.° 68, de fecha 21/07/25, para comprobar si el inmueble se encuentra en estado de abandono; copia de contrato de adjudicación de Vvda. FONAVI a favor del Sr. Rubén A. Benítez de fecha 14/12/1993; copia de cesión de derecho privada de fecha 06/10/1994, con certificación de firmas; copia de nota de renuncia de adjudicación a la viv. (Sres. Benítez y Escalante de Benítez) copias de actas de nacimiento y de matrimonio; copias de comprobantes de pagos de facturas de secheep y sameep; copias de solicitudes de regularización a IPDUyV de fechas 05/04/2023 y 29/08/25 y copias de fotos e inscripción en ARCA.

En e-parte 8, luce Dictamen Dpto. Legal - Gcia. Legal de fecha 23/10/2025, que entiende que el recurso de revocatoria interpuesto debe rechazarse, y concederse el Recurso Jerárquico en subsidio.

En e-parte 10, obra opinión de la Dir. de Procuración de fecha 04/11/2025, compartiendo con el dictamen citado, y remitiendo proyecto de Resolución.

Que en e-parte 11, obra Resolución de Directorio N.° 779/33-2025 de fecha 05/11/2025, por la cual se rechaza el Recurso de Revocatoria y concede el Jerárquico.

En e-parte 12/13, obran Cédulas de Notificación de la Resolución de Directorio N.° 779/33-2025, diligenciadas en fecha 11/11/2025, y recibidas por la Sra. Ujfalusi y por el patrocinante del Sr. Monzón.

En e-parte 14 obra informe Dpto. Legal a Gcia. Legal., en la que remite actuación con Resolución 779/33-2025, y que se encuentra debidamente notificada e informa que obran agregadas las Actuaciones Electrónicas N.° E-10-2024-22977-Ae, con 23 (veintitrés) e-partes, por la cual tramitó el dictado de las Resoluciones impugnadas, y N.° E-10-2025-5682-Ae; N.° E-10-2025-15637-Ae; y N.° E-10-2025-7129-Ae.

- Actuación Electrónica asociada N.° E10-2024-22977-Ae:

En e-parte 2, luce documentación relativa al Sr. Rubén Alfredo Benitez, DNI N.° 12.687.313.

En e-parte 3, obra contrato de adjudicación de vivienda a los Sres. Rubén Alfredo Benitez, DNI N.° 12.687.313 y Olga Beatriz Escalante DNI N.° 14.454.421, de la vivienda individualizada como Mz 85 - Pc 09 - Plan 240 Viviendas - Resistencia - FONAVI.

En e-parte 4, obra documentación entre las que se encuentra informe de Dcción. de Crédito Hipotecario en que señala que no ha cancelado.

En e-parte 5, obra Constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV en la vivienda denunciada, de fecha 11/06/2001, del cual surge que *"... Vive el Sr. Monzón, Guillermo Emilio a quién le ha sido cedida la vivienda."*.

En e-parte 7, obra Resolución de Adjudicación N.° 0196/7, por la que se adjudica en venta a las personas que se consignan en Planilla Anexa I, siendo el Sr. Benitez, Rubén Alfredo - DNI N.° 12.687.313 quien resultó adjudicado.

En e-parte 8, obra solicitud de regularización ante el IPDUyV, de fecha 05/04/2023, realizada por el Sr. Lucas Monzón.

En e-parte 9, obra Constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV en la vivienda denunciada, de fecha 16/04/2025, del cual surge que *"...En el día de la fecha me hice presente en el domicilio, fui atendida por el señor Canteros Oscar quien refiere que se encuentra cuidando el domicilio Mz 85 PC 9 240 Viv -ya que el ocupante dice ser Lucas Monzón se encuentra trabajando en el País Brasil... El mismo está en conflicto con su padre el señor se encuentra con problemas de salud y está en situación de calle ya que su hijo no lo deja ingresar al domicilio, consultando con los vecinos comentan que el señor Guillermo Monzón guardó sus herramientas y bolsas con ropas en diferentes casas de sus vecinos".*

En e-parte 10, obra descargo del Sr. Guillermo Monzón, de fecha 21/04/2025, que en su parte pertinente explica: *"...a los 21 días del mes de Abril del año 2025, comparece ante el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gerencia de Asuntos Socioeconómicos el Sr. Guillermo Emilio Monzón Wasmer acreditando identidad con DNI N.° 16.488.595 figurando en dicho instrumento el domicilio Mz. 85 Pc. 09 Barrio 240 Viviendas de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, aclarando que es donde vivía hasta el mes de septiembre de 2023. Actualmente no tiene un domicilio fijo, vive en la calle, en la casa de su hermana, o duerme en el Hospital Julio C. Perrando. Se presenta, a fin de regularizar la situación de la vivienda. Desde el mes de septiembre de 2023 manifiesta que comenzó a cuidar de la Fundación Refugio Salvaje, y en el mes de noviembre de 2023 sufrió un acv, durante su tratamiento médico se anoticia de que su hijo Lucas Sebastián Monzón realiza el cambio de candados de la vivienda, por lo que lo deja afuera de la misma, sin tener acceso nuevamente. Desde aquel momento se presentó en la vivienda en repetidas ocasiones sin tener acceso a la misma. El suscripto manifiesta que habitó la vivienda desde el mes de octubre de 1994. Actualmente se encuentran en la vivienda dos cuidadores, uno por la mañana y otro por la tarde. En este acto solicita que se regularice la vivienda a su nombre. Acompaña dos constancias de Sameep de la vivienda en cuestión."*

En e-parte 11, obra informe de Deuda del adjudicatario N.° 30378, Benítez Rubén, Alfredo - DNI N.° 12.687.313, realizado por la Dcción. Recupero de Fondos de fecha 25/04/2025.

En e-parte 12, obra informe del Registro Not. Especial - que precisa que el Expediente requerido a nombre de: Benítez Rubén Alfredo DNI N.° 12.687.313 Identificado como MZ.85 - PC.9. Plan 240 Vdas. FONAVI de la ciudad de Resistencia, se encuentra sin escriturar.

En e-parte 14, obra Cédula de notificación a Rubén Alfredo Benítez y Olga Escalante de Benítez, en el domicilio constituido de MZ. 85 PC. 9 Plan 240 Viviendas FONAVI, diligenciada el 19/05/2025, a las 10:45 hs., dejada por debajo

de la puerta de acceso a la vivienda, por la cual se le comunica a los Sres. Benítez y Escalante *"...se encuentran pruebas producidas (constataciones domiciliarias, pedido de regularización) que conducirían a dejar sin efecto la adjudicación oportunamente otorgada, por lo que se le corre traslado por el término de CINCO (05) 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 179-A..."*.

En e-parte 16, luce Dictamen de Asesoría Legal Gerencia de Asuntos Socioeconómicos, de fecha 01/07/2025, que *"...El Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda constató por medio de su equipo técnico, que la vivienda oportunamente dada en adjudicación al Sr. Benítez Rubén Alfredo DNI N° 12.687.313 se encuentra ocupada por otras personas, no siendo incluso las mismas quienes han solicitado la regularización de la vivienda... Es de destacar que, resulta contra derecho regularizarle la vivienda a quien no la habita ni ocupa en forma real y permanente. Por lo que considero que debe rechazarse el trámite al Sr. Lucas Monzón... Habiéndose remitido cédula a los adjudicatarios y no habiendo comparecido a ejercer el derecho de defensa, corresponde dar por decaído le derecho dejado de usar... Analizadas las constancias de autos, corresponde dejar sin efecto la Resolución 0196/7 de fecha 23.03.1994 solamente en lo que respecta al Sr. Benítez Rubén Alfredo DNI N° 12.687.313 y a la vivienda Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, desadjudicándose la misma... Que de lo expuesto precedentemente, se puede inferir que los beneficiarios no habitan en la vivienda, y las personas que ocupan en calidad de "cuidadores" no están autorizadas por el organismo a habitar en la vivienda en cuestión debiéndose proceder al recupero judicial de la misma, instruyéndose para ello al área competente... En cuanto a las solicitudes de regularización efectuada por las actuaciones electrónicas E-10-2023-5682-Ae efectuada por el Sr. Lucas Monzón y la E-10-2025-7129-Ae, corresponde rechazar las mismas ya que no se ha corroborado y acreditado la condición sine qua non que es estar habitando la vivienda por el plazo legal estipulado."*.

En e-parte 19, obra Resolución 599/26-2025, que señala en su art. 1°: *"Déjese sin efecto la adjudicación otorgada en el Art. 1° de la Resolución 0196/7 y planilla anexa de fecha 23.03.1994, solamente respecto del Sr. Rubén Alfredo Benítez DNI N.° 12.687.313, con inscripción N.° 4647-9 y su grupo familiar, y en consecuencia desadjudíquese la vivienda identificada como Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación legal vigente"*... en el art. 2°: *"Rechazase las solicitudes de regularización efectuadas mediante actuación electrónica E-10-2023-5682-Ae y E-10-2025-7129-Ae, por no corresponder de acuerdo a lo preceptuado en Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 y oportunamente, archívese."*... Sigue en el art. 3°: *"Instrúyase a la Gerencia Legal y*

Técnica del organismo a los fines de llevar a cabo las acciones pertinentes, a través de la Dirección de Procuración, tendientes al recupero judicial de la vivienda identificada como Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, con fundamento en los considerandos de la presente resolución atento lo preceptuado por el Art. 16 de la ley 3383-K y concordantes de la Resolución Reglamentaria N° 103/18/2022, firme el art. 1° y 2°"... en el art. 4°: *"Notifíquese a las partes interesadas"...* y finaliza diciendo art. 5°: *"Dese al registro de este Instituto. Tomen razón Dirección de Recupero de Fondos, Dirección de Registro Notarial Especial, Gerencia Legal y Técnica, Gerencia de Asuntos Socioeconómicos..."*.

En e-parte 20, obra acta por la que el Sr. Guillermo Emilio Monzón, se presenta espontáneamente y se notifica y retira copia de la Resolución 599/26-2025, en fecha 25/09/2025.

En e-parte 21, obra Cédula de Notificación de la Resolución 599/26-2025, adjuntando copia al Sr. Lucas Monzón, diligenciada el 03/10/2025, a las 10:04 hs., dejada debajo de la puerta.

- Actuación Electrónica asociada N.° E10-2025-15637-Ae:

En e-parte 1, luce copia de Solicitud de Regularización de fecha 29/08/25, presentado por el Sr. Lucas Monzón ante el IPDUyV; copias DNI; copias actas de nacimiento y matrimonio; copias constancias de inscripción y formularios ARCA y ATP y Acta Comprobación, Escritura N.° 68.

IV. MANIFESTACIONES DEL RECURRENTE: El Sr. Monzón, en su escrito, obrante en e-parte 1 de la presente, plantea que la resolución en crisis es arbitraria, ilegítima, infundada y violatoria de derechos fundamentales, en virtud que lo despojan de una vivienda que le fuera adjudicada conforme derecho a su titular, a través de una Cesión de Derecho otorgada a su madre, sin haberse valorado las circunstancias particulares que justifican las ausencias temporales, ni garantizarle el derecho de defensa.

Sostiene que la desadjudicación es revocación o anulación de ésa adjudicación previa, que implica una modificación en la situación jurídica de las partes involucradas, y entran en juego principios fundamentales como el debido proceso y el derecho de defensa.

Cita jurisprudencia.

Dice que los tribunales exigen para la desadjudicación que no vulnere el debido proceso ni el derecho de defensa (notificación adecuada, motivación suficiente y congruencia entre los hechos afirmados, verificación fáctica, razonabilidad del acto, autoridad competente y revisión judicial).

Aduce que residen como matrimonio, en la vivienda, desde el año 2007, pero desde el 1994, el Sr. Lucas Sebastián Monzón ya vivía con su madre, la Sra. Estela Beatriz Rojas.

Señala que el Sr. Rubén Alfredo Benítez que fue el adjudicatario de la vivienda antes mencionada, le cedió todos los derechos y acciones de forma no onerosa de la propiedad de la Vivienda Identificada como Mz 85, Pc 09, Barrio 240 Viv. a través de una cesión de derechos de fecha 06/10/1994, a favor de Estela Beatriz Rojas, DNI 13.592.658, que era su mamá, por ser la cuidadora de la vivienda de la familia Benítez.

Explica que su mamá, decidió entregarle la vivienda como regalo de casamiento en el año 2007.

Que desde el año 2007 se hizo cargo de todos los gastos de mantenimiento y servicios públicos de la casa y le realizó mejoras de estructura, como techos y pisos, ampliando la casa con una habitación más y otros arreglos.

Indica que intentó regularizar la titularidad de la vivienda, pero no pudo ya que no tenía ingresos declarados, y luego de mejorar económicamente y demostrar ingresos comenzó el trámite de regularización en el año 2023 que diera inicio al Expte. administrativo identificado como E10-2023-5682-Ae.

Manifiesta que actualmente tiene un emprendimiento comercial en la ciudad de Resistencia y también en la ciudad de Florianópolis, Brasil a donde viaja una vez por mes aproximadamente, durante 4 o 5 días para controlar el desarrollo de dicho emprendimiento.

Advierte que a raíz de esos viajes y ante la ausencia temporal de esos pocos días de la vivienda es que el Sr Guillermo Monzón comenzó a querer apropiarse de la vivienda en cuestión.

Comenta que por ello se vio obligado a contratar un cuidador de la propiedad en los pocos días de ausencia, y que también fue amenazado de muerte por el Sr Guillermo Monzón y que su esposa e hija no quedaban solas en casa a causa de las amenazas y violencia ejercida hacia ellas.

Citó los autos "MONZON LUCAS SEBASTIAN S/ VIOLACION DE DOMICILIO" Expte N.° 5921/2025-1, que se tramita ante Equipo Fiscal N.° 15 a cargo de la Sra. Fiscal María Candela Valdez.

Manifiesta que el Sr Guillermo Monzón nunca tuvo la posesión o la titularidad de la casa, tampoco realizó mejora alguna ni contribuyó al pago de los servicios públicos o mantenimiento del hogar.

Asimismo, se explaya manifestando que la posesión de la vivienda fue siempre pública, pacifica e ininterrumpida primero por su madre y por él y después con su esposa e hija.

Aclara que siempre ostentaron la posesión como si fuera propia la vivienda haciendo mejoras de todo tipo y pagando los impuestos y servicios públicos para habitar la misma.

Que por ello que solicitó que se desarchiven las actuaciones identificadas como E10-2023-5682-Ae, "Solicitud de regularización de la vivienda identificada como Mz 85, Pc 09, 240 Viv de la ciudad de Resistencia", y se de curso a la adjudicación y/o regularización de la vivienda supra mencionada a nombre del Sr. Lucas Sebastián Monzón, DNI N.° 32.306.321.

Entiende que en las presentaciones, E10-2025-13393-Ae y E10 2023-5682-Ae, Lucas Sebastián Monzón manifestó e informó expresamente que en la vivienda cuya desadjudicación se controvertía, residían los firmantes, sin que el organismo accionado considerara, dicha circunstancia, aún cuando existe una persona menor de edad cuyos derechos debían ser tutelados con diligencia.

Alega que la imposibilidad de revisar las actuaciones cuyos plazos de trámite han fenecido, se debió a que el Instituto nunca les permitió tomar vista de las Actuaciones iniciadas y menos aún poder ejercer nuestro derecho de defensa (E10-2025-15183-Ae pedido de vista que no fuera autorizado ni menos aún fuera permitido por cualquier personal del organismo), vulnerando derechos constitucionales.

Dice que el Instituto accionado incurrió en severas irregularidades al momento del dictado de la resolución o de la que vaya a dictarse.

Señala que es falso que la vivienda se encontraba "abandonada y sin ocupantes", siempre estuvo habitada desde el año 1994 por su madre y desde el año 2007 por ellos.

Manifiesta que durante todos estos años tuvieron los servicios esenciales, Secheep y Sameep, a nombre de Lucas Monzón, y las Inscripciones ante ARCA (ex AFIP), Ingresos Brutos en Chaco (IIBB), en Comercio de la Municipalidad de Resistencia, denunciando como domicilio real, fiscal y legal en Mz 85, Pc 09, 240 Viv., Resistencia.

Advierte que de las constancias acompañadas, podrán advertir los pagos de los servicios de energía eléctrica, agua y de los impuestos municipales, que acredita un notorio "animus" de regularizar la situación de la misma.

Dice que estas circunstancias, despejan todo tipo de duda respecto de la intención de permanecer en el uso y goce de dicha vivienda, bajo el cumplimiento de la normativa vigente emanada del Instituto accionado.

Aclara que su ausencia fue ocasional y debidamente justificada por un emprendimiento que acababa de comenzar en la ciudad de Florianópolis Brasil.

Entiende que el derecho a la vivienda no exige permanencia continua cuando se refiere la posibilidad de iniciar un emprendimiento y más aún de apenas 7 días.

Cree que no se le otorgó audiencia personal ni se evaluó integralmente su descargo, y que la resolución no fundamenta por qué se desestimó la prueba que aportó, lo que constituye una vulneración al debido proceso.

Manifiesta que el derecho a la vivienda está reconocido en numerosos tratados internacionales y normativas nacionales, y los organismos tienen la obligación de considerar las circunstancias especiales de los adjudicatarios, especialmente cuando se trata de personas o grupos en situación de vulnerabilidad.

Cita supuestas medidas de protección, Arbitrariedad e Ilegitimidad; Principio de Proporcionalidad; Derecho de Defensa y Debido Proceso; Protección del Interés Superior del Niño y Alternativas al Desalojo.

Dice que la situación de vulnerabilidad obliga a la administración pública a extremar la cautela, a aplicar el principio de proporcionalidad, a garantizar plenamente el derecho de defensa y a valorar las consecuencias sociales y humanitarias de la pérdida de la vivienda, pudiendo llevar a la anulación de la medida o a la exigencia de soluciones habitacionales alternativas.

Entiende que a éstas cuestiones el IPDUV nunca las respetó, ni permitió que su parte ejerciera su derecho defensa (no dejando que tomaran vista de las actuaciones iniciadas por el organismo y tampoco tomando en consideración el descargo realizado y la vasta cantidad de pruebas aportadas, demostrando que hace muchos años que esa Vivienda es su casa); tampoco tuvo en cuenta el interés superior del niño (teniendo presente a su hija menor de edad, Shaiel Jaqueline Monzón); ni tampoco les dieron alguna posibilidad alternativa al desalojo como poder pagar las cuotas o cancelar la deuda (atento los dos pedidos de Regularización)

Señala que la decisión de desadjudicar una vivienda por ausencias justificadas y ocasionales es manifiestamente desproporcionada, más aún cuando no se han agotado instancias alternativas, como notificaciones personales reiteradas, inspecciones acompañadas de entrevista, intervención de equipos sociales, o actas de constatación participativas.

Ofrece pruebas y finaliza con petitorio de estilo.

Así planteada y aclarada la cuestión respecto a la procedencia del remedio recursivo, en virtud de que fue tratado por el organismo competente, ya que fue interpuesto contra la Resolución N.° 599/26-2025 del 17/09/2025, por lo que en aras de no afectar supuestos derechos, es que se ingresa a tratar el fondo, adelantando ab initio, opinión respecto del rechazo del mismo, en base a las consideraciones que infra se exponen.

El planteamiento recursivo fue deducido contra un acto administrativo con origen en una entidad autárquica del Estado Provincial, conforme ley 318-K, art. 1°, resultando aplicable el criterio de este organismo asesor que dice: "Cabe señalar que el control del Poder Ejecutivo sobre actos de los entes autárquicos, conforme a la doctrina sustentada por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia en Fallo N.° 18/84 en los autos: "MARTINEZ LOVEY MANUELA C/ PROVINCIA DEL CHACO E IPDUV DE LA PROVINCIA S/ DEMANDA CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA", Expte. N.° 18343/81 y N.° 490/92 en autos: "DOSSO OSCAR ALBERTO C/ INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL DEL CHACO S/ DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA", Expte. N.° 32432/91 se halla limitado a los supuestos de legitimidad, por lo que en base a ello solo puede confirmar o revocar el acto sometido a su fiscalización, pero no modificarlo, reformarlo o sustituirlo. (Conforme DROMI, José R. "Derecho Administrativo Económico" T. 1- pág. 261, Marienhoff Miguel, Tratado de Derecho Administrativo, T. 1, pág. 424 y siguientes). El control de legitimidad tiene por objeto hacer respetar la "legalidad", asegurando que los actos del ente autárquico armonicen con el derecho objetivo. El alcance del control de legitimidad es amplio: procede cuando se vulnera una ley, se refiera ésta a la competencia o forma, o al fondo del acto, o en los supuestos de indebida aplicación de la ley; procede, asimismo, cuando se lesiona un derecho adquirido o cuando se incurra en desviación de poder. La doctrina sostiene que, respecto a las entidades autárquicas, solo procede por principio el control de legitimidad, y que el control de oportunidad, mérito o conveniencia, o no procede o solo es admisible excepcionalmente, cuando un texto expreso de derecho positivo lo autoriza" (Dictamen N.° 881/97- A.G.G.), por lo que solo procede en casos como el presente, el control de legitimidad del acto impugnado por vía del recurso jerárquico.

"El concepto de autarquía no encierra la noción de independencia absoluta del ente autárquico del Poder Administrador Central, que conserva facultades de control o tutela administrativa. Ésta se traduce en potestades como la de resolver los recursos de alzada que se interpongan contra las decisiones de las más altas autoridades de las entidades descentralizadas." (Dictámenes Tomo 302 Página 209).

V. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN Y NORMATIVA APLICABLE: Previo a ello, cabe aclarar, que lo acreditado en autos, expresa una realidad objetivamente contraria a lo planteado por el recurrente, quien aduce que la vivienda le fue cedida a su madre por el Sr. Rubén Alfredo Benítez, y luego su madre se la cedió a él, y que estuvo habitada desde antes del día de la cesión a su favor, en el año 2007.

En relación a lo pretendido por el recurrente, la Ley 3383-K de aplicación al presente, es clara y establece una serie de prohibiciones, entre las que se encuentra el negocio jurídico que el Sr. Monzón intenta hacer valer, señalando expresamente en su art. 5°: **"Actos Prohibidos. 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..."**

Cuadra recalcar, que el mismo contrato de adjudicación acompañado por el recurrente, establece claramente en sus cláusulas segunda inc. d), la prohibición de "ceder o transferir bajo ningún concepto, total o parcialmente, gratuita u onerosamente la vivienda..." y causales de rescisión quinta inc. b) "incumplimiento de las obligaciones pactadas... clausulas 2a", por lo que entiendo que en definitiva, el Sr. Monzón, carece de legitimación para formular cualquier presentación relacionada a este procedimiento de desadjudicación. Ello en función a que no es titular de derecho subjetivo alguno y/o interés legítimo que lo habilite a tal fin, dado que funda su intervención sobre la base de un hecho declarado expresamente ilegal por el régimen normativo de aplicación al caso.

Por otra parte, 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 ilegalidad, contrariando la normativa aplicable.

"Para que la teoría de los actos propios pueda ser invocada contra la Administración Pública deben encontrarse reunidos ciertos requisitos, entre los que se cuenta la necesidad de que el acto precedente haya sido regularmente emanado del órgano competente. En efecto, la conducta anterior vinculante debe ser jurídicamente relevante o válida y plenamente eficaz para generar una expectativa seria de comportamiento futuro con trascendencia en el mundo del Derecho. Entonces, la conducta anterior no debe estar viciada", como lo ocurrido en la especie. Expte. N° 023.523/00. Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto; 23 de enero de 2001. (Dictámenes 236:091 PTN).

Amén de lo señalado, lo cierto real y concreto, es que de las constancias objetivas de la causa, surge que se realizaron constataciones a la vivienda, entre las que se encuentran las realizadas en fechas 11/06/2001 y 16/04/25 (e-partes 5 y 9 de Ae E10-2024-22977-Ae) que acreditan que la vivienda estaba habitada en primer lugar por el Sr. Guillermo Monzón y luego por una persona, de apellido Canteros, y no por el Sr. Benítez quién era el legítimo adjudicatario de la vivienda en cuestión.

Que no obstante lo señalado, quedó acreditado fehacientemente por personal del IPDUyV, que tampoco se encontraba habitando el inmueble el recurrente. Situación que ratifica el fundamento del instrumento atacado y fundamenta la falta de legitimación del recurrente.

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. Benítez, y mucho menos por el Sr. Monzón quien claramente, reitero, no estaba legitimado para ello.

A la contundencia de las constataciones que acreditaron la falta de habitación por parte del Sr. Benítez (adjudicatario), se suma que el propio recurrente, en su escrito postulatorio informa que *"tengo un emprendimiento comercial en la ciudad de Resistencia y en la ciudad de Florianópolis, Brasil a donde viajo una vez por mes aproximadamente, durante 4 5 días..."*, coincidiendo a lo manifestado por el Sr. Canteros durante la constatación del 16/04/2025 (que dijo que el Sr. Monzón se encontraba trabajando en Brasil) de lo que se desprende que la misma no se encontraba habitada por el recurrente.

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.

Asimismo, la Dcción. de Recupero de Fondos, en fecha 25/04/2025, informa de una deuda por parte del adjudicatario N.° 30378, Sr. Rubén

Alfredo Benítez y por su parte, el Registro Notarial Especial, señala en fecha 30/04/2025, que no se encuentra escriturada (e-partes 11 y 12 de Ae E10-2024-22977-Ae).

Así la cosas, las correspondientes notificaciones fueron remitidas al titular del derecho, en su carácter de adjudicatario -Sr. Benítez- (reconocido como tal por el propio recurrente).

Que en función de ello y, observando que las Resoluciones Nros. 599/26-2025 y 779/33-2025 del 05/11/2025 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 al recurso interpuesto.

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 los instrumentos en crisis, vicio, arbitrariedad o irregularidad alguna que las invaliden.

Las circunstancias fácticas, que se dieron cronológicamente respecto de la vivienda, cuya adjudicación fue oportunamente dejada sin efecto, se encuentran precisadas en las motivaciones del acto administrativo y avalada por las constancias de la causa, no existiendo –pese a los intentos del 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 las resoluciones motivo de recurso, se erijan como arbitrarias, ilegales o ilegítimas.

Los agravios que entiende el recurrente, le proporcionan la Resolución N.° 599/26-2025, al cuestionar la existencia de discrecionalidad en el proceso de valoración y observación de los hechos, no son tales, en virtud a que la decisión allí dispuesta, se encuentra dentro del margen de atribuciones propias del 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 desadjudicación, determinada en la

contundencia de lo acreditado en el procedimiento para el dictado del instrumento citado, se apoyó en el dictamen de la Asesoría Legal de la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos del IPDUyV, en fecha 01/07/2025 quien señaló: *"...Analizadas las constancias de autos, corresponde dejar sin efecto la Resolución 0196/7 de fecha 23.03.1994 solamente en lo que respecta al Sr. Benítez Rubén Alfredo DNI N.° 12.687.313 y a la vivienda Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, desadjudicándose la misma... Que de lo expuesto precedentemente, se puede inferir que los beneficiarios no habitan en la vivienda, y las personas que ocupan en calidad de "cuidadores" no están autorizadas por el organismo a habitar en la vivienda en cuestión debiéndose proceder al recupero judicial de la misma, instruyéndose para ello al área competente."* (e-parte 16 - E10-2024-22977-Ae)

En ése contexto, también se rechazaron las solicitudes de regularización, en tanto se desprende de los actuados que el solicitante residiría en Brasil y no habita el inmueble en cuestión (e-parte 1).

Se tiene dicho que "...la Administración no está constreñida por la norma, a adoptar determinada decisión: en presencia de determinados hechos o situaciones, queda facultada para apreciarlos o valorarlos, y resolver luego si, de acuerdo a tales hechos o situaciones, se cumple o no con la finalidad perseguida por la norma. (Marienhoff) "(doctrina citada por Juan D. Sesin en "Administración Pública: Actividad Reglada, Discrecional y Técnica, Ed. Desalma. Bs.As. 1994 pag. 124/125).

Por lo hasta aquí reseñado, el rechazo a la revocatoria (obrante en e-parte 11 - 10-2025-18163-Ae), por parte del IPDUV, se ajustó a la normativa vigente, de aplicación a dicha entidad autárquica, compartiendo in totum, y resultando tal decisión propia del marco natural de sus prerrogativas, por lo que, al no haber afectación alguna a los agravios, que entiende el recurrente le afectan, corresponde el rechazo del jerárquico incoado en autos en forma subsidiaria.

Las resoluciones en crisis, expresamente fundamentaron la decisión de revocar el acta de adjudicación, en los términos señalados, con aplicación del procedimiento previsto en los artículos citados, es decir, dejó sin efecto la adjudicación, en causales imputables al beneficiario (Sr. Benitezl) y a los sucesivos cedentes y cesionarios, quienes tenían pleno conocimiento de la prohibición legal, y consecuentemente la precariedad jurídica y legal de las cesiones realizadas e invocadas como antecedentes.

Ahora bien, tal como surge del texto expreso de las Resoluciones, la decisión adoptada por el Directorio del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Viviendas, encontró su fundamento en que los informes técnicos son decisivos respecto a que el inmueble no estaba habitado, y en ése contexto la

Resolución N.° 599/06-2025, señala en el art. 1°, art. 1º: *"Déjese sin efecto la adjudicación otorgada en el Art. 1º de la Resolución 0196/7 y planilla anexa de fecha 23.03.1994, solamente respecto del Sr. Rubén Alfredo Benítez DNI N.° 12.687.313, con inscripción N.° 4647-9 y su grupo familiar, y en consecuencia desadjudíquese la vivienda identificada como Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación legal vigente"*... en el art. 2°: *"Rechazase las solicitudes de regularización efectuadas mediante actuación electrónica E-10-2023-5682-Ae y E-10-2025-7129-Ae, por no corresponder de acuerdo a lo preceptuado en Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 y oportunamente, archívese."*... Sigue en el art. 3º: *"Instrúyase a la Gerencia Legal y Técnica del organismo a los fines de llevar a cabo las acciones pertinentes, a través de la Dirección de Procuración, tendientes al recupero judicial de la vivienda identificada como Mz. 85 Pc. 09 Plan 240 Viviendas FONAVI de la localidad de Resistencia, provincia del Chaco, con fundamento en los considerandos de la presente resolución atento lo preceptuado por el Art. 16 de la ley 3383-K y concordantes de la Resolución Reglamentaria N° 103/18/2022, firme el art. 1º y 2°"*... en el art. 4º: *"Notifíquese a las partes interesadas"*... y finaliza diciendo art. 5°: *"Dese al registro de este Instituto. Tomen razón Dirección de Recupero de Fondos, Dirección de Registro Notarial Especial, Gerencia Legal y Técnica, Gerencia de Asuntos Socioeconómicos..."*.

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 reiterar que la no ocupación de la vivienda por parte del adjudicado -Sr. Benítez- reconocida en su pedido de cambio de titularidad y la deuda, resultaron determinantes para decidir la revocación de la adjudicación.

Lo alegado por el Sr. Monzón, a más de la ilegitima cesión que invalidan el negocio jurídico, trasunta una falacia, cuando señala que la vivienda estaba ocupada por él y su familia, pero en contrario, de las constataciones surge que la vivienda se encontraba habitada por el Sr. Guillermo Monzón (e-parte 5) y luego por un extraño (e-parte 9), ajeno totalmente a la causa; así como de sus propios dichos y los de la segunda persona que se encontraba ocupando el inmueble, el Sr. Monzón residía en otro país (Brasil), de lo que se concluye categóricamente la no ocupación de la vivienda por el Sr. Monzón ni por la persona exigida (adjudicatario) por la normativa de aplicación.

A ello, y tal como ya lo anticipé, la cesión por la que invoca haber recibido el inmueble el Sr. Monzón, está expresamente prohibida por la legislación específica, por lo que resulta totalmente nula, y que el desconocimiento de dicha exigencia legal, no puede ser alegada.

Los antecedentes documentales agregados son contundentes y hablan por sí solos.

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. De esta manera, y sin perjuicio de su falta de legitimación, el Sr. Monzón ejerció un "eventual" derecho de defensa, a través de la presentación que motiva esta intervención, ergo no existe violación a ningún derecho y/o garantía, al mismo tiempo que el procedimiento realizado resulta totalmente válido, concediendo al administrado, no obstante de no estar legitimado, intervención en estas actuaciones, contando con toda la información necesaria, garantizando de esta manera un procedimiento totalmente transparente y justo.

Tampoco surgen de las actuaciones nulidad alguna y/o violación al debido proceso de la entidad alegada por el recurrente, quien tuvo oportunidad de recurrir.

Teniendo en cuenta las constancias de los presentes obrados resulta necesario destacar que el procedimiento instrumentado en la causa, contó con la intervención de las diferentes áreas técnicas y legales administrativas.

Por ende, es dable recalcar que el acto administrativo atacado, fue dictado por la 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.

Como corolario de lo expuesto, vale destacar que la PTN ha dicho que: "La actividad de la Administración se encuentra siempre enderezada a la satisfacción del bien común, de manera que no resulta admisible presumir en los organismos o entidades que lo integran, conductas destinadas a incumplir con las obligaciones legalmente impuestas, presupuesto éste que es el que en definitiva justifica la aplicación de multas (conf. Dict. 237:358, 462 y 476)."

VII. Consecuentemente, y en función de los argumentos aquí esgrimidos, comparto el criterio y el encuadramiento en la Ley de 3383-K, en cuanto a las solicitudes de regularización efectuadas por el Sr. Lucas Monzón, en las actuaciones electrónicas E-10-2023-5682-Ae y E-10-2025-7129-Ae, correspondiendo confirmar su rechazo por los fundamentos esgrimidos en la resolución en crisis, ya que no se han corroborado ni acreditado las condiciones sine qua non, de la normativa, como son la ocupación efectiva por el adjudicatario y/o en su caso, por quien solicitó la regularización, que es estar habitando la vivienda de manera permanente y contínua.

Por ello, la Dirección de Procuración del IPDUyV (e-parte 10), dictaminó compartiendo lo opinado por el Departamento Legal, sobre el rechazo del recurso en trato, lo que derivó en la Resolución N.° 779/33-2025 del 05/11/2025.

VIII. 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

03 DIC 2025

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