Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

DM

DICTAMEN N° 087

REF.: REF: ACT. ELECTRÓNICA E10-2025-21000-AE S/RECURSO DE NULIDAD, REVOCATORIA CON JERÁRQUICO EN SUBS. - MIRNA MARINA GUGLIELMETTI C/RES. N.° 716/31-2025 DE IPDUyV Y AGREGADO E10-2025-12401-AE. -

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

A: SUBSECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
DR. JUAN ALEJANDRO ACEVEDO

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 Nulidad y Revocatoria, obrante en e-parte 1, presentado en fecha 28/11/25, por la Sra. Mirna Marina Guglielmetti, DNI N.° 17.652.969, con domicilio real en Mz 14, Pc 12 - B° Plan 274 Viviendas FONAVI, de Charata, con el patrocinio letrado del Dr. Mariano García Martínez, M.P. N.° 7662, constituyendo domicilio legal en calle Mitre N.° 405 de Charata, y electrónico en abmarianogarcia@gmail.com, contra la Resolución del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda N.° 716/31-2025, del 23 de octubre del 2025, por la cual se dejó sin efecto la Resolución N.° 1334/36 del 03/11/2000, por la que el IPDUyV aceptó la renuncia de la misma al anterior adjudicatario, Sr. Sosa y a su cónyuge Sra. González y adjudicó en venta la vivienda de mención, a la Sra. Guglielmetti y su grupo familiar, y por la que se procedió a poner en resguardo preventivo y provisional al inmueble.

II. ADMISIBILIDAD FORMAL DEL RECURSO: Del análisis de admisibilidad formal del Recurso, surge que fue interpuesto en tiempo y forma (e-parte 1), por lo que corresponde abocarme al estudio de fondo de la cuestión planteada.

Debe señalarse, que la Ley N.° 3383-K, *"tiene por objeto establecer un régimen de sanciones y procedimiento de regularización dominial de viviendas adjudicadas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco. (art. 1°)"*, y por lo tanto, la autoridad gubernamental posee un amplio ámbito de discrecionalidad que implica la ponderación de cuestiones que

exceden las aspiraciones, gustos o apetencias personales del reclamante, resultando insusceptibles de una impugnación basada en apreciaciones técnicas (no verificadas) que, además, trasuntan un mero disenso o disconformidad personal con la decisión, mas no evidencian un actuar arbitrario ni ilegal, no pudiendo soslayarse –también- que "...a nadie le asiste un derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos ni a su inalterabilidad".[1]

III. ANTECEDENTES DEL CASO: Que en el instrumento en crisis, se dejó sin efecto la Resolución N.° 1334/36 del 03/11/2000, por la que el IPDUyV le aceptó la renuncia a la vivienda al anterior adjudicatario, Sr. Sosa y a su cónyuge Sra. González y adjudicó en venta la vivienda de mención a la Sra. Mirna Marina Guglielmetti, DNI N.° 17.652.969, por la vivienda individualizada como: Mz 14, Pc 12 - B° Plan 274 Viviendas FONAVI, de Charata, Provincia del Chaco; y que de ella devino la Resolución N.° 005/01-2026 (e-parte 8), que rechazó el recurso de revocatoria y concedió el recurso en trato.

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

Actuación Electrónica N.° E10-2025-21000-Ae: En e-parte 1, obra Recurso de Nulidad, Revocatoria con Jerárquico en subsidio; fotocopias de DNI y actas de nacimiento; fotocopia de denuncia penal de fecha 10/08/21; fotocopias de certificados médicos; y fotocopia de impuesto inmobiliario y tasas.

En e-parte 4, luce Dictamen de febrero de 2026, de la Gcia. Legal y Técnica del IPDUyV, en el que considera que debe rechazarse el recurso de revocatoria interpuesto por la Sra. Mirna Marina Guglielmetti, D.N.I. N.° 17.652.969, a través de abogado patrocinante, contra la Resolución de Directorio N.° 716/31/2025, del 23/10/2025, ratificándose la misma, y concedérsele en su caso, el Recurso Jerárquico interpuesto en subsidio.

En e-partes 5/6, obra opinión de la Gcia. Legal y Técnica de fecha 04/02/2026, y remite proyecto de Resolución.

En e-parte 7, obra opinión de la Dir. de Procuración de fecha 04/02/2026, compartiendo con el dictamen citado.

Que en e-parte 8, obra Resolución de Directorio N.° 005/01-2026 de fecha 05/02/2026, por la cual se rechaza el Recurso de Revocatoria y Nulidad y concede el Jerárquico.

En e-parte 9, obran Cédulas de Notificación de la Resolución de Directorio N.° 0005/01-2026, diligenciadas en fecha 19/02/2026, al

[1] (CJSN, Fallos 267:247; 268:228 y 333:222, entre otros)

domicilio de la recurrente recibida por ella, y en el domicilio constituido y recibida por el patrocinante.

En e-parte 10, se agrega la actuación electrónica N.° E10-2025-12401-EA.

Actuación electrónica agregada N.° E10-2025-12401-EA: En e-parte 2, luce fotocopia de declaración jurada de postulantes; fotocopia de certificado de matrimonio; fotocopias de DNI.

En e-parte 4, obra Resolución N.° 1334/36, de fecha 03/11/2000, por la que se aceptó la renuncia a la vivienda ubicada en Mz 14 - Pc 12 - Plan 274 Viviendas -FONAVI- (grupo 50), al Sr. Miguel Ángel Sosa y su cónyuge Elisa González; y se la adjudica en venta a la Sra. Guglielmetti.

En e-parte 7, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 27/03/2024, en la que se expone: *"...no se encuentra a nadie en la vivienda... se observan signos de abandono en la vivienda, no tiene medidor, malezas altas en el fondo y en el patio delantero, restos de basuras esparcidos, ventanas rotas, orificio al parecer de aire acondicionado tapado con chapa y candados en la puerta de ingreso a la vivienda y portón."*

En e-parte 8, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 13/09/2024, en la que en la que se expone: *"...no se encontró a nadie... vivienda con signos de abandono, pasto alto, ventanas rotas, rejas con candados, basura tirada en por el patio delantero."*

En e-parte 9, luce constatación ocupacional efectuada por personal del IPDUyV, de fecha 19/06/2025, en la que en la que se expone: *"...se observa portón con candado, malezas que cubren el fondo de la vivienda y parte de delantera de la misma. No hay medidor y se observa un deterioro de la vivienda anexando documentales fotográficas. Se consulta con vecinos si conocen a la adjudicataria y expresan que la vivienda es de la Sra. Gulgielmetti que tiene un vivero, la cual viene eventualmente a ver por la vivienda, pero que no la habita por su deterioro y que vive en la casa de sus padres que vivían en otro barrio, los antes mencionados han fallecido según vecino."*

En e-parte 10, luce informe de la Direcc. de Rec. de Fondos IPDUyV, respecto del adjudicatario N.° 9476, en fecha 24/06/2025, del que surge que la vivienda en cuestión NO se encuentra CANCELADA.

En e-parte 11, luce informe de fecha 27/06/2025 la Direcc. de Reg. Not. Especial del IPDUyV, respecto a que de acuerdo a los registros a nombre de la Sr/a. Mirna Guglielmetti, DNI N.° 17.652.969, con domicilio en Manzana 14 Parcela 12 del Plan 274 viviendas de la localidad de Charata, al día de

la fecha NO SE ENCUENTRA ESCRITURADA por esa Dirección, ni obra expte en ese registro.

Que en e-parte 14, obra Cédula de notificación diligenciada el 18/09/2025, a las 10:15 hs., dejada por debajo de la puerta de acceso a la vivienda, por la cual se le comunica a la Sra. Guglielmetti *"...Que habiendo efectuado constatación en el domicilio constituido, a fin de acreditar la ocupación real y efectiva, no encontrándose persona alguna... se le corre traslado por el término de CINCO (05) días a contar desde la fecha de notificación, notificándola/o y emplazándola/o debiendo presentarse ante el organismo sito en Av. Sarmiento N.° 1801 de la Ciudad de Resistencia, a los efectos de hacer valer su derecho de defensa en los términos del art. 70 de la Ley N.° 179-A con las pruebas de que intente valerse..."*.

Que en e-parte 17, luce dictamen de As. Legal, de fecha 30/09/2025, que opina dar de baja la Resolución N.° 1.334/36, y desadjudicar la vivienda a la Sra. Guglielmetti y proceder al resguardo preventivo y provisional de la vivienda identificada como Mz.14 Pc. 12 del Plan 274 Viviendas de la localidad de Charata, provincia del Chaco, debido a que se cumplen los presupuestos establecidos para ello, todo salvo diferente criterio de mis superiores jerárquicos.

Que en e-parte 20, luce V°B° al dictamen de la Gcia. Legal y Técnica de fecha 16/10/2025, y remite las actuaciones para continuidad del trámite.

En e-parte 21, obra Res. de Directorio N.° 716/31-2025 de fecha 23/10/2025, que ordena: Art. 1° Déjese sin efecto la Resolución N.° 1334.36 de fecha 03 de noviembre de 2000 y en consecuencia desadjudiquese la vivienda identificada como Mz. 14 Pc. 12 del Plan 274 viviendas FONAVI de la localidad de Charata, provincia del Chaco a la Sra. Mirna Marina Guglielmetti DNI N.° 17.652.969 inscripción N.° 52441/3 y su grupo familiar, por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación legal vigente. Asimismo hágasela pasible de la sanción prevista en el Art. 19 de la Ley 3383-K...; en el Art. 2: Autorícese a la Sra. Laura Mariel Susana Vecchietti DNI N.° 25.278.238 a cargo de la Gerencia de Asuntos Socioeconómicos y/o quien designe el presidente del organismo para que, con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario y la presencia de 2 (dos) testigos proceda a poner en resguardo preventivo y provisional la vivienda mencionada en el artículo anterior, en un todo conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023 y N.° 120/08/2025 y para el caso de no poder efectivizarse, autorízase subsidiariamente al Recupero Judicial de la vivienda...; en el Art. 3°: Dése intervención a la Dirección de Registro Notarial Especial de este Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, para realizar los actos

notariales correspondientes para la toma de posesión de la vivienda identificada en el Artículo 1° de la presente, en los términos del artículo 17 numeral 17.5 de la Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023, N° 120/08/2025...; luego en su Art. 4°: Líbrese Oficio que obra como Anexo I de la presente, a la Comisaria de la jurisdicción que corresponda, a fin de contar con el auxilio de la fuerza pública para la toma de posesión de la vivienda identificada en el artículo 1° de la presente, en un todo conforme a lo preceptuado por la Ley 21.581 Art. 27 y Resolución Reglamentaria N.° 103/18/2022 modificada por las Resoluciones Reglamentarias N.° 110/29/2023 y 120/08/2025, adjuntándose al efecto proyecto de oficio, para su aprobación y firma...; y en el Art. 6°: Dése al registro de este Instituto. Tomen razón Dirección de Recupero de Fondos, Gerencia Legal y Técnica, Dirección de Registro Notarial Especial, Gerencia de Asuntos Socioeconómicos y Dirección de Adjudicatarios. Firmándose dos ejemplares de un mismo tenor cumplido archívese.

En e-parte 22, luce agregado Memo 0383 de fecha 17/11/2025.

Que en e-parte 23, luce oficio Comisaría de la jurisdicción.

En e-parte 24, obra Cédula diligenciada en fecha 18/11/2025, a las 10:20 hs., fijada en la puerta, notificando la Resolución de Directorio N.° 716/31-2025.

En e-parte 25, obra Acta Notarial N.° 108 de constatación domiciliaria efectuada con intervención del Director del Registro Notarial del I.P.D.U.V., Escrib. Daniel Félix Carballo, de fecha 18/11/2025, dejando constancia respecto a la vivienda de Mz. 14 - Pc. 12, Plan 274 Viviendas FONAVI, de la Localidad de Charata, que: *"...Seguidamente posicionados en lo que seria la vereda de la vivienda, conjuntamente con el Sr. Ferrero Wenk y la Dra. Borchichi se hacen presente personal policial de la División 911 de la ciudad de Charata, consultando sobre quien está a cargo de dicho personal me manifiesta ser el Cabo Primero Diego GOMEZ DNI N° 36.511.793 y personal policial. Además, en el lugar se encuentran presentes dos personas que se identifican como TOLOZA Diego Gabriel DNI N° 43.886.372, y RETAMOZO Ariel Horacio DNI N° 23.685.098, quienes revisten el carácter de testigos del procedimiento, ante todos ellos me presento e informo de mi cometido. A continuación, posicionados en la vereda, desde allí se puede observar que la vivienda se encuentra cerrada por muros perimetrales en su frente y costados, el frente se encuentra cerrado con muros y rejas de hierro con candado, una reja de la puerta de acceso peatonal y una reja en el acceso por el garaje; además se observa desde el exterior los pastos muy altos. No se observa medidor de luz de la Empresa SECHEEP, solo una especie de conexión clandestina de luz con cables sueltos. Golpeamos las manos en reiteradas ocasiones y no somos*

atendidos por nadie. Seguidamente se presenta el Señor Mariano Martin GARAY DNI N° 33.552.002, de profesión cerrajero, y me manifiesta "que trabaja de manera particular". El Sr. GARAY, luego de utilizar diversas herramientas rompe el candado del portón de acceso por el garaje y de tal manera procedemos a ingresar a su patio delantero. En él se observan los pastos muy altos que hacen imposible la circulación en el lugar, además se observa un colchón abandonado en el piso. El Sr. GARAY, luego de utilizar diversas herramientas rompe la cerradura de la puerta de acceso por el frente y de tal manera procedemos a ingresar a la vivienda junto a personal policial y los testigos. El Sr GARAY procede en estos momentos al cambio de las cerraduras de la de la puerta de acceso por el frente, de la puerta de acceso por el fondo de la vivienda, y al reemplazo de los distintos candados en la puerta de acceso peatonal y del garaje. Ya en su interior en lo que sería el living se puede observar el respaldo de una cama de metal apoyado en la pared, animales muertos, distintos papeles y mucha suciedad, telaraña, Luego nos dirigimos por un pasillo e ingresamos a lo que cocina y comedor, en la misma se observa mucha suciedad, sin signos de habitabilidad, algunos artículos de cocina, mucha telaraña, una silla de madera, artículos de una pileta de lona, papeles arrojados en el piso, la vivienda no presenta signos de habitabilidad, una cortina en lo que sería una especie de ventanal. El patio se observa pastos muy altos por lo que resulta inaccesible e imposible describir lo que ahí hay. Luego ingresamos al baño el mismo no cuenta con sus instalaciones sanitarias, se observa una máquina de cortar pasto. Luego ingresamos a una de las habitaciones en la misma solo se observa una especie de placard de madera sin ropas, ni camas. Seguidamente continuamos por otra de las habitaciones en la misma se observa solamente una mesa de luz, un ventilador de techo de color blanco de 4 paletas y una especie de respaldo de una cama sobre la pared, no se observan cama ni placard. Continuamos por otra habitación en la misma solo se observa un ventilador de techo de color blanco de cuatro paletas. En este acto se procede a poner en resguardo y custodia preventiva y provisional por parte del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda el inmueble, haciéndose entrega de las nuevas llaves al Sr. Ferrero Wenk...", y fotos de la misma.

IV. MANIFESTACIONES DE LA RECURRENTE: La Sra. Guglielmetti en su escrito (obrante en e-parte 1 de la presente), plantea la nulidad del acto administrativo por ser arbitrario e ilegítimo y ser dictado sin motivación suficiente que sustente jurídicamente la decisión adoptada, según sus palabras y haber violado las formalidades legales, la garantía del debido proceso y el derecho de defensa de raigambre constitucional.

Dice que quiere dejar muy presente de manera contundente que jamás tuvo, ni tiene intenciones de abandonar su casa de Mza. 14, Pc. 12 del Plan 274 Viviendas FONAVI de la ciudad de Charata.

Declara que los motivos que llevaron a la supuesta intermitencia respecto a su habitación en la misma y probar que esta situación jamás se correspondió con la intención de abandonar la casa donde nacieron y crio a sus hijas y que obedeció a un hecho fortuito de fuerza mayor.

Manifiesta que el 01 de agosto del año 2021, viajó a la provincia de Córdoba a visitar a su hija mayor Aylin Schoeller, y al regresar el 9 de agosto de 2021, al llegar a su casa la encontró destrozada y saqueada, con puertas y ventanas destruidas.

Alega que la internaron con un pico de presión por lo sucedido y la llevaron a dormir a la casa de sus padres fallecidos, ya que su casa estaba literalmente destruida.

Cuenta que el 10 de agosto de 2021, fue a la comisaria segunda a realizar la denuncia de lo sucedido.

Señala que dio cuenta que le entraron a robar a su casa de Mza. 14 Pc. 12, que violentaron la puerta de acceso y robaron sillas, juegos de griferías, un secarropas automático, herramientas, mesa de luz, bidet, mesa, licuadora etc, incluso le robaron el cableado completo y las llaves de instalación completa de luz con todos sus accesorios de cables y bronce.

Que hizo imposible continuar habitando el inmueble hasta tanto se contara con una gran cantidad de dinero, con que no contaba ni cuenta en este momento.

Alega que jamás dejó de ir a su casa a limpiarla por dentro con sus propias manos hasta tanto consiguiera el dinero para volverla habitable nuevamente.

Fundamenta que esta situación hizo que entrara en una gran crisis nerviosa y una profunda depresión por lo que tuvo que estar bajo tratamiento psicológico y psiquiátrico durante mucho tiempo.

Dice que la situación de salud que atraviesa es muy frágil y agobiante, y se encuentra cursando crisis de angustia persistente con síntomas compatibles con cuadro de depresión mayor, y está medicada por el psiquiatra con Sertralina, 50 mg comp. ran.

Según su visión, el contenido de la resolución que impugna se encuentra viciada por quebrantar los principios básicos y esenciales que deben

guiar a la Administración, como ser el principio de legalidad, principio de la igual tutela, principio de la verdad material, su posibilidad de probar su situación, la necesidad de escuchar a la misma, principio de la valoración de la prueba según sana crítica, del principio de independencia del órgano que resuelve.

Cita doctrina.

A su modo de ver, la arbitrariedad de la resolución impugnada afecta el principio de confianza legítima.

Entiende que las deficiencias apuntadas afectan gravemente el derecho de defensa en juicio y el debido proceso.

Explica que la resolución en crisis, resulta un acto inmotivado o de motivación aparente que no cumple la exigencia normativa, y que la motivación es la expresión o constancia de que el motivo existe o concurre en el caso concreto.

Reitera que los vicios procedimentales denunciados, se traducen en la vulneración del principio de debido proceso, juridicidad, derecho de defensa (art. 18 CN), igualdad ante la ley (art. 16 CN) y de propiedad (art. 17, 14 CN).

Hace reserva. Acompaña pruebas, y finaliza con petitorio de estilo.

V. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN Y NORMATIVA APLICABLE.

Así planteada la cuestión y admitida la procedencia del remedio recursivo, toda vez que este fue presentado en legal tiempo y forma, contra la Resolución N.° 716/31-2025, del 23 de octubre del 2025, ab initio adelanto 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).

Que la Ley N.° 3383-K, "tiene por objeto establecer un régimen de sanciones y procedimiento de regularización dominial de viviendas adjudicadas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Provincia del Chaco (art. 1°)", y por lo tanto, la autoridad gubernamental posee un amplio ámbito de discrecionalidad que implica la ponderación de cuestiones que exceden las aspiraciones, gustos o apetencias personales del reclamante, resultando insusceptibles de una impugnación basada en apreciaciones técnicas (no verificadas) que, además, trasuntan un mero disenso o disconformidad personal con la decisión, mas no evidencian un actuar arbitrario ni ilegal, no pudiendo soslayarse –también- que "...a nadie le asiste un derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos ni a su inalterabilidad".

Previo a ello, cabe aclarar, que lo acreditado en autos, expresa una realidad objetivamente contraria a lo planteado por la recurrente, quien aduce que la vivienda no estuvo deshabitada, pero que en su escrito postulatorio, explica que durante un viaje, en el mes de agosto del año 2021, sufrió una situación de robo en el inmueble, por lo que decidió ir a vivir a la casa de sus padres.

Que como consecuencia del hecho, le sustrajeron muebles, griferías, bidet, y entre ellos el cableado completo y las llaves de instalación

completa de luz, lo que le hizo imposible continuar habitando el inmueble hasta tanto se contara con el dinero, por lo que no caben dudas que la misma recurrente reconoce que no habitaba la vivienda en cuestión (fs. 1).

Lo dicho por la propia recurrente, se condice con las constataciones, de fechas 27/03/2024, 13/09/2024, 19/06/2025, y 18/11/2025 -esta última constatación notarial N.° 108, que contiene fotos reveladoras del estado del inmueble, siendo relevante que en ninguno de los procedimientos se encontró a la reclamante.

A ello se suma que el área legal del IPDUyV resaltó en su dictamen, que se observó mediante las constataciones, que la vivienda no tenía medidor de luz, es decir, que carecía del servicio proveído por la empresa Secheep, lo que confirma aún más, la no habitación de la misma. (e-parte 17).

Que no obstante las correspondientes notificaciones, para que la recurrente se presente en las oficinas del IPDUyV, a los fines de hacer valer su derecho de defensa, la recurrente no se presentó, lo que surge de la documental agregada (e-partes 14 y 24).

Que, en relación al procedimiento llevado adelante por el organismo, la normativa de aplicación -Ley 3383-K-, establece en el **art. 2°: "Viviendas Comprendidas. 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"** ... que luego en el **art. 3°: "Obligaciones. El adjudicatario de una vivienda otorgada por el IPDUV 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."**

Por ello, el **art. 17** establece que: **"Cuando fuere detectada como deshabitada o en estado de abandono una vivienda adjudicada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, firme que encuentre el acto administrativo que revoque o deje sin efecto el beneficio de ocupación otorgado, procede al Recupero de su tenencia o posesión con el auxilio de la fuerza pública, de conformidad con el art. 27 de la Ley nacional N.° 21.581..."**.

Asimismo la **Resolución Reglamentaria de Directorio N.° 110/29-2023**, reglamenta la Ley 3383- K, estableciendo en su **art. 17.1 "Recupero de viviendas", que: "Cuando se tomare conocimiento del estado de abandono o no habitación de una vivienda entregada por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Gerencia de Asuntos Socio económicos debe ordenar la inmediata verificación del estado de ocupación de la misma siempre que: a) no se encuentre escriturada; b) registre saldo pendiente de cancelación por precio o gastos." A su vez, el art. 17.3 establece: "...Si durante el acto de verificación del estado de ocupación de la vivienda no se encontrare al beneficiario o persona alguna de su grupo familiar, se debe dejar aviso, citando y emplazando al beneficiario por el término de 5 (cinco) días a los fines de que formule y haga valer sus derechos"; art. 17.4: "Si el beneficiario no se presentare dentro del plazo otorgado previo dictamen legal en orden a la situación planteada, la Gerencia de Asuntos Socio económicos debe poner la vivienda a resguardo preventivo y provisional en la forma establecida en el art. 27 de la Ley N.° 21.581, hasta tanto se concluya el procedimiento de recupero de viviendas previsto por el artículo 17 de la Ley N.° 3383-k, comunicando y requiriendo directamente el auxilio de la fuerza pública la Policía".**

Que, la medida de resguardo preventivo y provisional se encuentra autorizada por la Resolución citada en el **art. 17.5** que dice: **"La medida de resguardo preventivo y provisional debe realizarse: a) con la previa autorización mediante Resolución del Presidente del Directorio, cuando se den los extremos previstos en el art. 11 inc. 5° de la Ley N° 318-K; b) con auxilio de la fuerza pública para el ingreso a la vivienda de ser necesario; c) ante la presencia de dos (2) testigos en caso de ser posible o cuando las circunstancias lo permitieren; d) con la intervención de un notario perteneciente al Registro Notarial Especial; y e) cuando la vivienda no se encuentre habitada por persona alguna sea el beneficiario o un tercero. La Gerencia de Asuntos socio económicos queda autorizada a solicitar la presencia de un cerrajero que proceda a la apertura del acceso a la vivienda de ser necesario. Debe dejarse constancia documentada en el acta notarial de**

las circunstancias que permitieron presumir el abandono o no habitación de la vivienda (ej. Fotografías, filmaciones). Asimismo, debe confeccionarse un inventario de bienes, en el supuesto de encontrarse algún mobiliario y/o cualquier otro bien dentro de la vivienda. La vivienda en resguardo preventivo y provisional puede quedar en custodia de la Policía del Chaco.", a lo que debe sumarse que por Memorándum N.° 0383 del IPDUyV, de fecha 17/11/25, se dio autorización a los agentes que intervinieron en el procedimiento, designación que recayó precisamente en los agtes. Wenk y Borchichi.

La Ley N.° 21.581 Fondo Nacional de la Vivienda prescribe en su **art. 27°**: **"Quedan facultados los organismos por medios de los que se hubieran ejecutado o se ejecuten programas habitacionales financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para requerir y obtener el auxilio de la fuerza pública, y estas obligadas a prestarlo, con el objeto de posibilitar la ejecución inmediata de todas las cláusulas insertas en los boletos de compraventa, contratos de préstamo de uso o comodato y actas de entregas de tenencia precaria aprobados por la Secretaria de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda que suscriban con los beneficiarios de las viviendas. En tal sentido el auxilio de la fuerza pública podrá ser requerido, también para producir el lanzamiento de aquellos que hubieren ocupado las viviendas, edificios, construcciones o terrenos, sin estar autorizados para ello por autoridad competente"**.

La **Resolución reglamentaria de Directorio N.° 103/18-2022**, de la Ley 3383-K **art. 16.3**, establece la obligación de la Gerencia Social al momento de verificar la situación de la vivienda, de inquirir a los vecinos acerca de lo evidenciado y paradero del beneficiario.

Que, la Ley N.° 3383-K, establece: **"Artículo 19: Incumplimiento del/la Adjudicatario/a. El incumplimiento por el/la adjudicatario/a de alguna 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 y exigir la devolución de la misma, libre de ocupantes y cosas. En tal supuesto, el/la adjudicatario/a queda excluido de cualquier nuevo beneficio en soluciones habitacionales ofrecidas por el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo acreditación fehaciente de un estado de necesidad, que será evaluada por el directorio de la entidad.**

En todos los casos el/la afectado/a, podrá recurrir la decisión conforme al procedimiento establecido por la ley 179-A."

Que en función de ello y, observando que las Resoluciones Nros. 716/31-2025 y 005/01-2026 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, por lo cual cabe compartir los argumentos allí expuestos y adelantar opinión en sentido contrario a los recursos interpuestos.

En orden a los agravios vertidos, en primer término, señalo que la Resolución cuestionada, fue instrumentada en el marco normativo que posee la entidad, dadas por la Ley 318-K, que como anticipé, otorga suficientes y amplias facultades al Directorio para decidir, en relación a los hechos expuestos en las actuaciones en orden al mejor accionar administrativo, en el cumplimiento adecuado de los fines que a la entidad le compete.

Debe estarse –en este aspecto- a los argumentos señalados por la entidad autárquica, la que ajustó su proceder a lo prescripto por la normativa citada, no surgiendo de las actuaciones principales, que motivaron el instrumento en crisis, vicio, arbitrariedad o irregularidad alguna que lo invalide.

Las circunstancias fácticas, que se dieron cronológicamente respecto de la vivienda, cuya adjudicación fue dejada sin efecto, se encuentran precisadas en las motivaciones del acto administrativo y avaladas por las constancias de la causa, no existiendo –pese a los intentos de la recurrente- elementos de entidad suficiente que desvirtúen o mengüen los hechos expuestos en los considerandos, o pueda ser ello desconocido.

Tampoco surge, del análisis de las actuaciones mencionadas, que la resolución motivo de recurso, se erija como arbitraria, ilegal o ilegítima.

El agravio que entiende la recurrente, le proporciona la Resolución N.° 716/31-2025, al cuestionar la existencia de discrecionalidad, en el proceso de valoración y observación de los hechos, no es tal, en razón que la decisión allí dispuesta, se encuentra dentro del margen de facultades inherentes al organismo, quién en condiciones similares, meritúa tales circunstancias.

Así lo hizo, en razón de que, sin perjuicio de los hechos anteriores motivantes y causales de la desadjudicación, posterior al dictamen de la Asesoría Legal del IPDUyV y la opinión de la Gcia. Legal y Técnica, coincidiendo con ésta, se agrega cédula de notificación de fecha 18/09/2025 (e-parte 14 de la actuación electrónica N.° E10-2025-12401-AE), dejada por debajo de la puerta.

Por otra parte, conforme los antecedentes documentales agregados en el recurso, ya hemos señalado que se realizaron cuatro (4)

constataciones a la vivienda, de fechas 27/03/2024, 13/09/2024, 19/06/2025, y 18/11/2025 -esta última constatación notarial N.° 108 con fotos, las que en su totalidad arrojaron resultados negativos, y que de las imágenes se puede apreciar un total abandono de la casa, en virtud de encontrarse deshabitada.

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 E10-2025-21000-Ae, e-parte 8), por parte del IPDUV, se ajustó a la normativa vigente en dicha entidad autárquica, compartiendo in totum, y resultando tal decisión propia del marco natural de sus prerrogativas, por lo que al no haber afectación alguna a los agravios, que entiende la recurrente le afectan, corresponde el rechazo del jerárquico incoado en autos en forma subsidiaria.

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

Ahora bien, tal como surge del texto expreso de la Resolución atacada, la decisión adoptada por el Directorio del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Viviendas, encontró su fundamento en que los informes técnicos son contundentes respecto a que el inmueble no estaba habitado, *"... Que, a e-parte 2 obra Declaración Jurada de postulantes a viviendas, número de inscripción 52441/3"... "Que, a e-parte 3 obra documentaciones personales"... "Que, a e-parte 4 obra Resolución de Adjudicación N.° 1334.36 de fecha 03.11.2000. por medio de la cual se acepta renuncia del beneficiario originario y se le adjudica la vivienda identificada como Mz. 14 Pc. 12 del Plan 274 viviendas FONAVI de la localidad de Charata, provincia del Chaco a la Sra. Mirna Marina Guglielmetti DNI N.° 17.652.969 inscripción N.° 52441/3"... "Que, a e-parte 7 obra constatación domiciliaria de fecha 27.03.2024, por la que se deja constancia de que en la vivienda no se encuentra nadie, vecinos desconocen ocupación. Se observan signos de abandono de la vivienda, no tiene medidor, malezas en el fondo y delante de la vivienda rastros de basura esparcidos, ventanas rotas orificio de aire acondicionado tapado con chapa y candados en la puerta y portón"... "Que, a e-parte 8 obra constatación domiciliaria efectuada en fecha 13.09.2024 por la que se*

deja constancia del estado de abandono de la vivienda, con ventanas rotas, pasto alto, rejas con candado"... "Que, a e-parte 9 obra constatación domiciliaria de fecha: 19.06.2025 efectuada por personal autorizado por el organismo, el que deja constancia de que al constituirse en el inmueble no fue atendido por nadie y no se encontraría habitada, que esta con malezas, deteriorada y efectuado sondeo vecinal expresan que conocen a la adjudicataria y que la misma tiene un vivero y que vive en la casa de los padres de ella por el deterioro, adjuntándose registro fotográfico"... "Que, a e-parte 10 obra actuación electrónica E-10-2025-11625-E que contiene informe por parte de la Dirección de Recupero de Fondos, el que expresa que la vivienda no se encuentra cancelada"... "Que, a e-parte 11 obra actuación electrónica E-10-2025-11624-E que contiene informe por parte de la Dirección de Registro Notarial expresa que la vivienda en cuestión no se encuentra escriturada"... "Que, a e-parte 12 se solicita dictamen legal"... "Que, a e-parte 13 obra dictamen legal de fecha 30.06.2025 concluyendo el mismo en que es necesario teniendo en cuenta los antecedentes, remitir cédula de notificación a las/os beneficiarias/os, poniendo la vivienda bajo custodia de la Policía del Chaco, remitiéndose y entregándose para su, diligenciamiento cédula de notificación"... "Que, a e-parte 14 obra cédula debidamente diligenciada en fecha 18.09.2025 dirigida a la Sra. Mirna Marina Guglielmetti en donde se le corres traslado de las pruebas producidas a fin de que ejerza su derecho de defensa en el plazo legal"... "Que, a e-parte 15 obra pase a asesoría legal solicitando se dictamine habiéndose diligenciado cédula"... "Que, a e-parte 16 obra solicitud de informe y respuesta por parte de Mesa de Entradas Salidas y Archivo del organismo, en donde informan que no ha ingresado presentación y/o reclamo referente a la vivienda en el periodo comprendido entre 18.09.2025 y 30.09.2025"... "Que, resulta imperioso poner de manifiesto, que al detectarse y corroborarse que la vivienda se encuentra deshabitada o desocupada en forma permanente, se activa en forma inmediata, el procedimiento reglado por Resolución Reglamentaria N° 120/08/2025 que pone bajo custodia de la Policia de la provincia del Chaco a la misma, teniendo una doble finalidad protectoria, por un lado, del erario público, evitando que la misma sea usurpada por personas inescrupulosas que impiden el ejercicio del derecho de otras personas y por el otro, permitiendo que el beneficiario ejerza su derecho de defensa con la seguridad de que la vivienda se encuentra debidamente custodiada"... "Que, a e-parte 17 obra dictamen legal el que considera que debido al tiempo transcurrido desde la entrega de la vivienda, no habiendo la beneficiaria ejercido su derecho de defensa en el plazo legal, corresponde se dé por decaído el derecho y se aplique la sanción estipulada en la normativa vigente, por la falta de ocupación. Asimismo el dictamen concluye que no debe permitirse la falta de ocupación amplia y reiteradamente corroborada en este caso, siendo pertinente dar de baja la Resolución N° 1334.36 de fecha 03.11.2000. y proceder al resguardo preventivo y provisional"

Es así que la Procuración del Tesoro de la Nación ha dicho que, *"Los informes técnicos merecen plena fe mientras no aparezcan elementos de juicio suficientes para destruir su valor, siempre que sean bien fundados, precisos y adecuados al caso (v. Dictámenes 258:295, 259:138)." (Dictámenes Tomo 302 Página 477).*

Cabe sentar que la no ocupación y el estado de abandono de la vivienda, (circunstancia que no pudo desacreditar la recurrente con su presentación) resultó relevante para decidir la desadjudicación.

Que los antecedentes documentales agregados por la administración, son contundentes, además, debe atenderse a lo manifestado en el escrito postulatorio en el que la propia recurrente reconoce la no habitación de la vivienda.

Asimismo, resulta conveniente recordar que la Procuración del Tesoro de la Nación ha expresado que, *"Nadie puede alegar un derecho que esté en pugna con su propio actuar nemo potest contra factum venire, su fundamento reside en que el mismo ordenamiento jurídico es el que no puede tolerar que un sujeto pretenda ejercer un derecho en abierta contradicción con una conducta suya previa que engendra confianza respecto del comportamiento que iba a observar en la relación jurídica (conf. Dict. 200:209; 224:119)." (Dictámenes Tomo 270 Página 096).*

"Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos mediante una conducta incompatible deliberada, jurídicamente relevante y plenamente erizar; trasladada esta teoría al procedimiento administrativo, puede aseverarse que va contra sus propios actos el administrado que intenta una pretensión incompatible con su obrar primero (conf. Dict. 213:314; 273:105)". (Dictámenes Tomo 282 Página 001).

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

Que no se advierten en los planteos nulificatorios de la Resolución N.° 716/31-2025, ninguno de los elementos de procedencia indicados en la norma, por lo tanto, el remedio procedimental deviene rechazable.

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

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

Al efecto, la jurisprudencia ha dicho: *"En lo que respecta a la pretendida nulidad de la resolución 233/2019 por haber sido rechazada la producción de la prueba testimonial y de ciertos puntos de la pericial informativa, debe recordarse que, por aplicación de la regla según la cual no hay nulidad sin perjuicio no pudiendo entonces procurarse la declaración de nulidad por la nulidad misma-, su procedencia exige la acreditación de un daño serio e irreparable que no pueda ser subsanado sino por medio de esa declaración (conf. artículo 172 del CPCCN Y esta Sala, en autos 21.929/2013 "Unilever de Argentina SA c/DNCI - Disp. 87/13 (Ex. S01:389.419/11)", resol. del 13/3/2014 y sus citas), circunstancia que no se advierte en el caso... Es que la nulidad con sustento en la existencia de vicios procedimentales-carece de un fin en si misma, no tiene existencia autónoma y solo procede cuando la violación de las formalidades conlleva un perjuicio real y concreto en el derecho de la parte que lo invocó. Es que, por principio, la nulidad es improcedente si quien la solicitó no demuestra la existencia tanto de un interés personal, cuanto del perjuicio que le ha ocasionado el acto presuntamente irregular, ya que la respectiva resolución invalidatoria debe responder a un fin práctico, pues resulta inconciliable con la índole y función del proceso la nulidad para satisfacer pruritos formales, por manera que sólo puede ser declarada cuando haya un fin que trascienda la nulidad misma (conf., en este sentido, esta Sala, en autos 8030/2015 "Cooperativa de Trabajo Esperanza Lida C/INAES s/Cooperativas - Ley 20.337 Art. 103", resol del 25/8/2015 y sus citas)..."*[2], nada de lo ocurrido en el caso que nos ocupa. (el subrayado me pertenece)

Teniendo en cuenta las constancias de los presentes obrados resulta necesario destacar que el procedimiento instrumentado y que consta agregado a la presente causa, ha tenido la intervención de las diferentes áreas técnicas y legales administrativas.

[2] Camara Cont. Adm. Fed. Sala II - autos 51.217/2019 caratulados "HSBC Bank Argentina SA y otros c/Banco Central de la República Argentina s/entidades financieras Ley 21.526-Art. 42"

Gobierno del CHACO | Asesoría General de Gobierno

Por ende, es dable recalcar que el acto administrativo atacado, fue dictado por el IPDUyV, sobre materias que son de su exclusiva competencia; constituyéndose así una zona propia y de reserva de la Administración en el ámbito normativo, con potestad (conforme doctrina mayoritaria) para hacerlo, no evidenciándose violación alguna a los derechos de la recurrente, como tampoco, lesión alguna a la normativa vigente, ni alteración al espíritu de la ley.

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

En este sentido, la Procuración del Tesoro de la Nación ha señalado " ..el principio de conservación de los valores jurídicos y las reglas rectoras en materia de nulidades, tales como que el interés en su declaración, está limitado por el perjuicio causado por el acto que se pretende inhábil, y hacen que las nulidades deban interpretarse en forma restrictiva y favorable a la subsistencia y validez del acto atacado." (Dictamen 188/2007 - Tomo: 262, Página: 187).

Por lo que respecta a la intervención de éste organismo asesor, cabe expresar que no se advierten, del procedimiento, cuestiones que ameriten observación que afecte, de manera alguna, el principio de legalidad administrativa.

VI. Por ello, dictaminó la Dirección de Procuración del IPDUyV (e-parte 7), compartiendo lo opinado por la Gcia. Legal y Técnica, sobre el rechazo del recurso en trato, por los motivos expuestos, de lo que derivó, como mencioné, la Resolución N.° 005/01-2026.

Consecuentemente, comparto el criterio de desadjudicación y su encuadramiento en la Ley de 3383-K.

VII. CONCLUSION: Que asimismo, se sugiere que la Subsecretaría de Legal y Técnica, corrobore y verifique la correcta redacción del instrumento que se acompaña, en un todo de acuerdo a las competencias concretas que refieren a esa dependencia (Decreto N.° 976/20) y a lo dispuesto en el Decreto N.° 482/22.

Como corolario de lo expuesto, esta Asesoría General de Gobierno entiende que, debe rechazarse el recurso jerárquico y nulidad deducido en subsidio, confirmándose la resolución recurrida, en lo que ha sido materia de dictamen.

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

10 MAR. 2026

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