CORRESPONDE al Expte. N° 5020/2015-M.I.P.y.S.P./IPV. Ref. Antecedentes: Casa N° 27 del Barrio "112 Viviendas – Plan FONAVI" (Código 314) de la ciudad de Puerto Madryn.-----

FISCALIA DE ESTADO FOLIO 139 PCIA. DEL CHUBUT

República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
FISCALIA DE ESTADO

DICTAMEN Nº 024 - F.E.- 2025.-

SEÑOR PRESIDENTE DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO:

Vienen las actuaciones de referencia a los efectos de tomar intervención en el Expte. Administrativo Nº 5020-M.I.P.y.S.P./ I.P.V. respecto del Recurso Jerárquico planteado por la Sra. Liliana Elizabeth Suárez, D.N.I. N° 26.682.492 contra la Resolución N° 043/21-IPVyDU de fecha 18 de enero de 2021, mediante la cual se resolvió dejar sin efecto la adjudicación otorgada por Resolución N° 824/99-IPVyDU a favor del Sr. MONZON, Carlos Cesar D.N.I. N° 25.447.856 sobre la unidad habitacional de dos (2) dormitorios identificada como Casa N° 27 del Barrio "112 Viviendas" – plan FONAVI – Código 314 de la ciudad de Puerto Madryn, por no ocupación, por incumplimiento del Art. 2° de la citada Resolución y falta de pago de las cuotas de amortización.

Antecedentes:

Dicha Resolución resulta efectivamente notificada al recurrente en fecha 29 de enero de 2021 con la publicación efectuada en el Boletín Oficial. El día 05 de febrero de 2021 la Sra. Liliana Elizabeth Suárez interpone Recurso Jerárquico contra la misma.

Iniciando con el análisis de los presentes actuados, se advierte que los mismos han sido remitidos a esta Fiscalía de Estado en el marco de lo dispuesto por los artículos 107, 108, siguientes y concordantes de la Ley I N°18.

Ahora bien, respecto al recurso per se incoado por la Sra. Liliana Elizabeth SUAREZ, la misma sostiene, primeramente, que de no hacerse lugar al mismo, se ocasionaría un agravio de absoluta e imposible reparación, viéndose violentados derechos de raigambre constitucional como el debido proceso, derecho de defensa y propiedad.

Arguye, además, que la Resolución N° 043/21-IPVyDU, es nula por haber sido dictada sin la participación procesal de la recurrente y/o el Sr. MONZON, violando el procedimiento dispuesto, conculcando el orden público al vulnerarse la garantía constitucional que resguarda el debido proceso (art. 18 de la CN). Advierte, que dicha nulidad reviste el carácter de absoluta y afecta su "validez" en tanto impide su "vigencia jurídica".

Resalta, que la notificación del inicio del proceso administrativo de fecha 29/12/2019 fue dejada a la Sra. Yanet Bargas, sin realizarse dicha comunicación a ninguno de los adjudicatarios. Que luego, sin intervención de la recurrente y/o el Sr. Monzón, se cursó comunicación de la Resolución que se ataca al domicilio sito en Av. Rawson N° 165 de la ciudad de Puerto Madryn, donde tiene su asiento comercial la Inmobiliaria "CHREM PROPIEDADES".

Dr. Andrés Matías MEISZNER
FISCAL DE ESTADO

Dra. Laura Florencia SALVAGNINI
ABOGADA
FISCALIA DE ESTADO

En este sentido, destaca que el domicilio de la referida inmobiliaria, no resulta coincidente con el domicilio de los adjudicatarios.

Entiende, que no se ha constatado lo sugerido por la Dra. Leticia SANGUINETTI de la Dirección de Asesoramiento Legal y Técnico en fecha 06 de enero de 2021, respecto de la necesidad de verificar nuevamente el estado de ocupación de la vivienda a efectos de distinguir quien vive allí en la actualidad atento el tiempo transcurrido.

Seguidamente, cita doctrina referida a la aplicación del principio del debido proceso y transcribe artículos de la Ley de Procedimiento Administrativo entre ellos, el apartado 4) del artículo 26 (principio de la imprescindible audiencia de la parte o interesados), inc. c) del artículo 33 (nulidad de los actos) y apartado 11) del artículo 26 (indubio pro actione).

Finalmente, por las consideraciones expuestas, solicita que se dicte un nuevo acto administrativo, revocando la Resolución de fecha 18/01/2021, aceptando, en consecuencia, el recurso incoado, por encontrarse frente a actos de la administración anulables, toda vez que se han dictado incurriendo en infracciones del ordenamiento jurídico, impidiendo la defensa de la recurrente, como lo dispone el artículo 33 de la Ley I N° 18.

Consideraciones:

Tal como ha sido expuesto, en las presentes actuaciones se interpone recurso jerárquico en los términos de los artículos 107, 108, siguientes y concordantes de la Ley I N°18, por parte de la Sra. Liliana Elizabeth Suárez, D.N.I. N° 26.682.492 con el patrocinio letrado del Dr. Gustavo Adrián Cruz contra la Resolución N° 043/21-IPVyDU de fecha 18 de enero de 2021, mediante la cual se resolvió dejar sin efecto la adjudicación otorgada por Resolución N° 824/99-IPVyDU a favor del Sr. MONZON, Carlos Cesar D.N.I. N° 25.447.856 sobre la unidad habitacional de dos (2) dormitorios identificada como Casa N° 27 del Barrio "112 Viviendas" – plan FONAVI – Código 314 de la ciudad de Puerto Madryn, por no ocupación, por incumplimiento del Art. 2° de la citada Resolución y falta de pago de las cuotas de amortización.

En lo que respecta al fondo de la cuestión, resulta necesario señalar algunas cuestiones importantes, vale decir, que son varias las causales que han llevado a la administración a tomar la decisión de dejar sin efecto la adjudicación otorgada por Resolución N° 824/99-IPVyDU sobre la unidad habitacional de dos (2) dormitorios identificada como Casa N° 27 del Barrio "112 Viviendas" – plan FONAVI – Código 314 de la ciudad de Puerto Madryn.

En primer lugar, existen acompañadas en las presentes actuaciones diversas constancias que confirman la falta de ocupación

FISCALIA DE ESTADO FOLIO 132 PCIA. DEL CHUBUT

del adjudicado, Sr. Monzón, en el inmueble, citando por ejemplo la inspección realizada por el IPVyDU el día 24/01/2020, la cual obra a fs. 55 y 55 vta.

Como así también, las distintas notificaciones efectuadas, en razón de diferentes incumplimientos detectados, a los fines de hacerles saber el deber de comparecer ante el Instituto en los plazos previstos, para tomar vista del Expediente Administrativo N° 5020/19-MIPySP-IPV y ofrecer las pruebas que hicieran a su derecho (fs. 54 y 63), las cuales fueron siempre recepcionadas por la Sra. Yanet Bargas.

Más allá de las justificaciones que se pretendan exhibir, se encuentra acreditado que el inmueble es ocupado por terceras personas, entre ellas la Sra. Yanet Bargas, quien accedió a éste por medio de la inmobiliaria "Chrem Propiedades" a través de la suscripción de un contrato de alquiler con la Sra. Liliana Elizabeth Suárez, conforme surge de fs. 58/59 y 64.

En este sentido, resulta necesario destacar que la no ocupación del inmueble y, en concordancia, el alquiler de la vivienda, se encuentra expresamente prohibido por la normativa vigente, configurando, ambos escenarios, causales para dejar sin efecto el beneficio otorgado.

Lo expuesto, más allá de la legislación aplicable, se vislumbra de la letra expresa de la cláusula segunda del Acuerdo Provisorio suscripto en fecha 07 de julio de 1999 por el Sr. Monzón y el I.P.V.y.D.U., acompañado a fs. 32, la cual recepta: *"... se compromete y obliga formalmente a lo siguiente: SEGUNDO: A no darle otro destino que no sea exclusivamente el de vivienda para dicho grupo familiar, como así tampoco dar la vivienda en préstamo de uso y/o arrendarla total o parcialmente".*

Asimismo, surge de la Resolución de adjudicación N° 824/99/I.P.V.y.D.U., acompañada a fs. 27/29. Puntualmente el artículo 7° establece: *"Las viviendas que se otorgan deberán ser habilitadas por los grupos familiares declarados... en caso de incumplimiento, se dejará sin efecto el beneficio otorgado, según lo determinan las normativas vigentes".*

En segundo lugar, se observa que, según constancia de fs. 72, el titular ha incurrido mora, al adeudar un total de treinta (30) cuotas desde agosto del año 2016 a marzo del 2020, lo cual a todas luces faculta al Instituto a dejar sin efecto y rescindir la tenencia precaria otorgada al Sr. MONZÓN, Carlos Cesar, conforme Acuerdo Provisorio suscripto en fecha 07 de julio de 1999, por ser el pago de las cuotas de amortización e intereses una de las tantas obligaciones y compromisos asumidos por el citado mediante la firma del mismo (conforme cláusulas quinta y octava).

Por último, conforme surge del informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble acompañado a fs. 73/74

Dr. Andrés Matías MEISZNER
FISCAL DE ESTADO

Dra. Laura Fiorella SALVAGNINI
ABOGADA
FISCALIA DE ESTADO

de las presentes actuaciones, el Sr. MONZÓN, Carlos Cesar omitió cumplir con la obligación impuesta por el artículo 2° de la Resolución N° 824-IPVyDU, esto es, el compromiso de efectuar una escritura hipotecaria en primer grado en favor del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual recepta expresamente que *"...caso contrario se dejará sin efecto la adjudicación otorgada"*.

Dichos argumentos, tanto fácticos como jurídicos, fueron los que motivaron a la Administración para dejar sin efecto la adjudicación concedida y sobre las cuales, nada dice la recurrente.

Al respecto, adentrándonos en los agravios vertidos por la Sra. Liliana Elizabeth Suárez, se advierte que la misma únicamente se limita a sostener que la Resolución N° 043/21-IPVyDU es nula por haber sido dictada sin la participación procesal de ella y/o el Sr. MONZON, atento que la notificación del inicio del proceso administrativo de fecha 29/12/2019 fue dejada a la Sra. Yanet Bargas, sin realizarse dicha comunicación a ninguno de los adjudicatarios y que luego, sin intervención de la recurrente y/o el Sr. Monzón, se cursó comunicación de la Resolución que se ataca al domicilio sito en Av. Rawson N° 165 de la ciudad de Puerto Madryn, donde tiene su asiento comercial la Inmobiliaria "CHREM PROPIEDADES", no siendo éste coincidente con el de los adjudicatarios.

En este sentido, resulta necesario resaltar que el Sr. MONZÓN para todos los efectos legales, constituyó domicilio en la Casa N° 27 del Barrio 112 Viviendas - Plan FONAVI de la ciudad de Puerto Madryn, conforme Acuerdo Provisorio suscripto en fecha 07 de julio de 1999 por éste y por el I.P.V.y.D.U (cláusula décimo cuarta).

Consecuentemente, tanto la notificación del inicio del procedimiento administrativo de fecha 29/12/2019, como todas las posteriores, fueron efectuadas en el domicilio correspondiente. De igual manera, la Resolución atacada fue notificada en el mismo domicilio, conforme surge de la cédula de notificación acompañada a fs. 80.

Al respecto la Ley de Procedimiento Administrativo (Ley I N° 18), establece en su artículo 62 apartado 1) que *"Las notificaciones se realizarán mediante oficio, o carta certificada con aviso de retorno telegrama, o cualquier otro medio que permita tener constancia de la fecha de la recepción y de la identidad del acto notificado, y se dirigirán en todo caso al domicilio real del interesado o al lugar señalado por éste para las notificaciones"*.

Asimismo, y a fin de dar acabado cumplimiento al procedimiento llevado adelante, se publicó la Resolución en crisis en el Boletín Oficial de la Provincia del Chubut, conforme surge de fs. 99, tal y como lo sugiere la ley precitada en su artículo 62 apartado 3) para aquellos casos en donde los

interesados en un procedimiento sean desconocidos, o se ignore su domicilio (sin perjuicio de que no aplica al caso de análisis).

Por ello, no tiene asidero lo expuesto por la recurrente, sino que, por el contrario, del análisis de los presentes actuados, se observa que se ha dado cumplimiento a todas las etapas del procedimiento administrativo y que el mismo fue llevado adelante en consonancia con la legislación vigente y respetando los principios constitucionales correspondientes.

Asimismo, el adjudicatario ha tenido a su disposición las actuaciones para ejercer todas las defensas que considerare oportunas al ejercicio de sus derechos, por cuanto es posible afirmar que no se ha afectado el debido proceso, y que su derecho de defensa no se ha visto conculcado.

En el escrito recursivo, además, hace alusión a lo expuesto por la Dra. Leticia SANGUINETTI de la Dirección de Asesoramiento Legal y Técnico en fecha 06 de enero de 2021, respecto de la necesidad de verificar nuevamente el estado de ocupación de la vivienda a efectos de verificar quien vivía allí en la actualidad atento el tiempo transcurrido, desde la última visita efectuada el 24 de enero de 2020.

En este punto, es preciso destacar que la no ocupación del inmueble ya había sido ampliamente constatada en reiteradas oportunidades, verificándose incluso, como ya fuera expuesto, que la vivienda se encontraba bajo contrato de alquiler, por lo que si bien, tal premisa constituía una sugerencia por parte del área legal del Instituto, lo cierto es que el incumplimiento de "no ocupación", como los demás que fueron tenidos en cuenta al momento de tal decisorio, habían sido abundantemente comprobados y la administración ya contaba con todos los elementos probatorios necesarios para emitir la Resolución que hoy se recurre.

Concluyendo el análisis, se observa que la recurrente no introdujo ningún elemento susceptible de controvertir la decisión tomada por la administración y únicamente se percibe una clara disconformidad con el criterio adoptado por el Instituto.

En virtud de lo expuesto, corresponderá rechazar el Recurso Jerárquico incoado por la Sra. Liliana Elizabeth Suárez, D.N.I. N° 26.682.492 contra la Resolución N° 043/21-IPVyDU de fecha 18 de enero de 2021 del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Téngase por cumplida intervención de esta Fiscalía de Estado en los términos del artículo 7° de la Ley V N° 96 (Modificada por Ley V N° 190). -

FISCALIA DE ESTADO, 08 de abril de 2025.-

Dra. Laura Fiorella SALVAGNINI
ABOGADA
FISCALIA DE ESTADO

Dr. Andrés Matías MEISZNER
FISCAL DE ESTADO