



## Provincia del Neuquén

1970-2020 50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén

**Número:**

**Referencia:** Reclamo - Escobar y Melgarejo - Expediente N° 9100-005191/2019

---

**VISTO:**

El Expediente N° 9100-005191/2019 de la Secretaría General y Servicios Públicos mediante el cual la señora **SANDRA DEL CARMEN ESCOBAR** y el señor **SECUNDINO SINESIO MELGAREJO** interpusieron reclamo administrativo, expediente acumulado N° 8241-005323/2019-00001/2019 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo; y

**CONSIDERANDO:**

Que el 04 de noviembre del 2019 la señora Sandra del Carmen Escobar y el señor Secundino Sinesio Melgarejo interpusieron reclamo administrativo ante el Poder Ejecutivo de la Provincia del Neuquén contra la Resolución N° 1416/19 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (en adelante IPVU) que dejó sin efecto la constancia de ocupación del Lote N° 16 del “Plan 24 Viviendas Autoconstrucción” de Villa La Angostura, que les había sido otorgada anteriormente;

Que surge de los antecedentes que el 16 de junio de 2009 la señora Escobar fue inscripta en el Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat (en adelante RUProVi);

Que el 03 de septiembre de 2012 los requirentes efectuaron una exposición en el Juzgado de Paz de Villa La Angostura, en la cual manifestaron la necesidad de solicitar una vivienda a raíz de los infortunios que padecían en el lugar que habitaban;

Que el 07 de noviembre de 2014 los reclamantes y el IPVU suscribieron un acta a través de la cual se dejó constancia de la entrega de la tenencia precaria del lote reseñado;

Que luego, la Delegación Villa La Angostura del IPVU elevó una nota a la Presidencia del organismo a fin de remitir la solicitud realizada por la Municipalidad de Villa La Angostura, con informes y datos de los postulantes para los lotes ubicados dentro de la mensura del “Plan 24 Viviendas”;

Que el 11 de noviembre de 2015 se realizó una entrevista en el domicilio de los requirentes, en base al cual se emitió un informe social respecto a su situación habitacional, de salud, social y económica, como asimismo sobre cuestiones del aspecto y dinámica intrafamiliar;

Que el 30 de enero de 2019 la señora Escobar realizó una denuncia ante la Comisaría N° 28 de Villa La Angostura, en la cual manifestó que desde aproximadamente diez (10) días no se dirigía al Lote N° 16, que ese día había ido a su terreno y que encontró allí una camioneta y una casilla;

Que el 04 de febrero de 2019 el IPVU y la señora Escobar suscribieron un acuerdo de pago por la suma de pesos mil quinientos (\$ 1.500) mensuales, en concepto de uso del terreno identificado como Lote N° 16;

Que el 05 febrero de 2019 la Delegación de Villa La Angostura del IPVU envió a la mesa de entrada del organismo, documentación relacionada a la solicitud de regularización del Lote N°16, a favor de la señora Escobar;

Que el 2 de marzo de 2019 la señora Katherina Daiana Cheuqueman y el señor Nelson Gregorio Vera, solicitaron a la Delegación Villa La Angostura IPVU la adjudicación del Lote N° 16 del “Plan 24 Viviendas”, manifestando que el mismo se encontraba abandonado desde 2014 y que las personas a las cuales se les había dado la tenencia precaria vivían en la ciudad de Neuquén hacía más de un (1) año;

Que asimismo, expusieron que ellos estaban ejerciendo una ocupación efectiva del lote y que tenían tres (3) hijas menores de edad, una de ellas con una discapacidad;

Que se acompañó constancia de inscripción del señor Vera en el RUProVi del 21 de febrero de 2014 y planilla del IPVU con los datos personales de los nuevos solicitantes y de su grupo familiar;

Que el 06 de agosto de 2019 el señor Vera solicitó ante el IPVU la regularización del inmueble referido, a favor suyo y de su esposa;

Que el 07 de agosto de 2019 el IPVU y el señor Vera suscribieron un acuerdo de pago por la suma de pesos mil quinientos (\$ 1.500) mensuales, en concepto de uso de la vivienda identificada como Lote N° 16;

Que mediante la Resolución N° 1416/19 del 27 de agosto de 2019 el IPVU dejó sin efecto la constancia de ocupación otorgada el 07 de noviembre de 2014 al señor Melgarejo y la señora Escobar, en razón de no haber ocupado el inmueble ni abonado suma alguna en concepto de uso. Asimismo, le otorgó la tenencia precaria del inmueble identificado como Lote N° 16 del “Plan 24 Viviendas Autoconstrucción” de Villa La Angostura, sin nomenclatura catastral por no contarse con la mensura aprobada, a favor de la señora Cheuqueman y del señor Vera, quienes fueron notificados el 03 de septiembre de 2019;

Que el 19 de septiembre de 2019 la señora Escobar y el señor Melgarejo impugnaron ante el IPVU la Resolución N° 1416/19;

Que el 04 de noviembre de 2019 la señora Escobar y el señor Melgarejo interpusieron reclamo administrativo ante el Poder Ejecutivo Provincial a fin de obtener una solución al conflicto relativo al Lote N° 16, lo que originó el caso bajo análisis. En su presentación, manifestaron que tras una insistente búsqueda de información en las dependencias del IPVU, tomaron conocimiento de la emisión de la Resolución N° 1416/19 que otorgó la tenencia precaria del lote referenciado a los señores Cheuqueman y Vera;

Que previo Dictamen de la Dirección Provincial de Asuntos Legales del IPVU, mediante la Resolución N° 1967/19 del 07 de noviembre de 2019 el IPVU rechazó la impugnación formulada por los señores Escobar y Melgarejo, quienes fueron notificados el 12 de noviembre de 2019;

Que a fin de brindar tratamiento al presente, cabe advertir que el objeto se circunscribe al control de legalidad de la actuación efectuada hasta esta instancia, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 28° y 29° de la Ley 1284, en tal sentido se procederá a analizar si la Resolución 1416/19 del IPVU resulta ajustada a derecho;

Que el marco legal aplicable es la Ley 1043 de creación del IPVU, texto ordenado por la Resolución N° 857 de la Legislatura de la Provincia del Neuquén, la Resolución N° 169/14 del 13 de marzo de 2014 del IPVU, Reglamento de la Dirección General de Regularización Habitacional, la Ley 2639 de creación del RUProVi, la Ley 1284 y demás normas aplicables al caso;

Que resulta necesario mencionar las previsiones de la Ley 1043 en relación a la finalidad del IPVU. Al respecto, la norma en su artículo 2° establece: “... *tendrá por objeto: proveer soluciones y atender las necesidades de los sectores en situación de desamparo, a fin de permitir su acceso a la vivienda; regularizar la situación dominial de las viviendas adjudicadas y a adjudicar por parte de este Instituto...*”;

Que en resguardo de dicha finalidad social, el IPVU dispone una serie de obligaciones en cabeza del adjudicatario, bajo aperebimiento de declarar la caducidad de la adjudicación;

Que la referida facultad del organismo se encuentra contemplada en el artículo 21° de la Ley 1043, que dispone: “*El Instituto redactará un contrato tipo de compraventa, de comodato o de locación, en los que se determinará en forma precisa las obligaciones de las partes signatarias*”;

Que efectuada esta aclaración, resulta oportuno referir que la Resolución N° 07/10, en el capítulo IV, artículo 18° enumera las obligaciones a cargo de los adjudicatarios de viviendas, pudiendo mencionarse las siguientes: habitar la vivienda en forma permanente con su grupo familiar declarado, abonar las cuotas de la financiación de la vivienda y no ceder la vivienda bajo ninguna modalidad - alquiler, venta, donación, comodato, cuidado de terceras personas - sin autorización previa del IPVU, mediante Resolución fundada;

Que en cuanto a la obligación de “*habitar la vivienda en forma permanente con su grupo familiar declarado*”, si bien la emisión de la mencionada Resolución reglamentaria es de fecha posterior, debe tenerse presente que la obligación de habitar el inmueble surge de la interpretación de la Resolución N° 434/04, Anexo I, que en el Título denominado “Actos Prohibidos” prescribe lo siguiente: “*Entiéndase por tales actos, la compraventa, cesiones de derechos, transferencias, cambios de titularidad hacia terceros ajenos al grupo familiar original, y en general cualquier tipo de actos que no estén expresamente autorizados en forma previa por el Organismo, referidos a las unidades habitacionales.*”;

Que la obligación de ocupación establecida en cabeza del adjudicatario de la vivienda, tiende a evitar que los beneficiarios de las unidades habitacionales, ingresen las mismas al mercado inmobiliario con fines netamente comerciales o especulativos, desvirtuando la finalidad asistencial del IPVU. Sin embargo, se reconoce el carácter relativo de esta obligación, al disponerse la posibilidad de conceder autorización para el nombramiento de un cuidador de la unidad funcional, si se denuncia la ocurrencia de una contingencia personal del adjudicatario;

Que efectuada tal salvedad y retomando el análisis del artículo 18° de la Resolución N° 07/10, que impide a los adjudicatarios ceder la vivienda bajo cualquier modalidad sin previa autorización del IPVU mediante Resolución fundada, cabe señalar que de ello se deduce la posibilidad de arrendar el inmueble adjudicado, si previamente se cuenta con la autorización del mencionado organismo;

Que se advierte que los requirentes no dieron cumplimiento a ninguna de las obligaciones mencionadas, aun contando con la posibilidad de designar un cuidador, ello no fue realizado por los impugnantes, por lo cual resulta notorio el incumplimiento como causa legítima para que el IPVU no prosiga en la regularización de la ocupación del lote a su favor;

Que desde otro vértice, en relación a la legalidad de la Resolución 1416/19 del IPVU, cabe referir que los reclamantes entendieron que los señores Vera y Cheuqueman, resultaron ser usurpadores del inmueble en cuestión y manifestaron haber efectuado una denuncia por aquel delito en Villa La Angostura;

Que además, el planteo de los impugnantes se centró y limitó a exponer que existieron violaciones a derechos subjetivos por parte de la Presidencia del IPVU en oportunidad de emitir la Resolución 1416/19;

Que manifestaron que esos derechos subjetivos fueron legítimamente obtenidos en la oportunidad en que les fue otorgada la tenencia precaria del lote en cuestión, motivo por el cual pretenden que se revoque la norma impugnada y se les otorgue nuevamente la tenencia;

Que al respecto, corresponde referir que los reclamantes no poseían un derecho subjetivo adquirido o

generado en su favor, a la adjudicación directa del lote, pese a haberse instado en alguna oportunidad el trámite de regularización en su favor. Sino que solo ostentaron una esperanza o expectativa a que se hiciera lugar a su solicitud, en caso de que la autoridad lo estimara, tras el cumplimiento de los recaudos pertinentes, convenientes al interés público;

Que de las actuaciones solo se advierte que los reclamantes promovieron un trámite de regularización del referido inmueble en su favor y ello, si bien forma parte del procedimiento establecido a tales efectos, por si solo no obliga a la Administración Pública Provincial a tener que acceder a la misma;

Que asimismo, cabe advertir que no existe norma que obligue al IPVU a otorgar la adjudicación del lote referido a la señora Escobar y al señor Melgarejo ni a ningún otro, conforme a las circunstancias acreditadas. De tal forma, la negativa de acceder a la pretensión de los impugnantes, no genera un daño o perjuicio que la Administración o el Estado Provincial tengan la obligación de resarcir o reparar;

Que el IPVU actuó razonablemente dentro de sus facultades discrecionales, ya que la ponderación en términos de mérito, conveniencia u oportunidad de dicha adjudicación es una facultad privativa de las autoridades administrativas competentes, en este caso el IPVU, ajenas al ámbito de control del resto de los Poderes Públicos;

Que por otro lado, tampoco resulta atendible que los reclamantes pretendieran valerse de una situación que consideran irregular, como el delito de usurpación, ya que la configuración del mismo, en esta situación en particular, radicó en una mera hipótesis personal de los requirentes a partir de haber efectuado una denuncia penal. Tal situación no solo resulta inoponible por no haberse acompañado las actuaciones supuestamente radicadas a raíz de la misma, sino porque además, a los fines del organismo habitacional, como ya se expuso, fue su conducta la que impidió la continuidad del trámite, debido a la falta de ocupación efectiva del inmueble;

Que así, la consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas, es dar continuidad a la regularización en cabeza de quien efectivamente cumpla con los recaudos exigidos por el organismo y la normativa aplicable, debido al fin social de la vivienda que persigue el IPVU y cuya reglamentación está orientada a tales efectos;

Que sin perjuicio de ello, cabe destacar que la norma cuestionada, no solo dejó sin efecto la ocupación precaria de los requirentes, sino que además otorgó la tenencia precaria del lote en cuestión a los señores Cheuquemán y Vera;

Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas corresponde rechazar en todos sus términos el reclamo administrativo interpuesto por la señora Escobar y el señor Melgarejo contra la Resolución N° 1416/19 del IPVU;

Que por último se declara agotada la vía administrativa, dejando expedito el ejercicio de la acción judicial para el supuesto que los peticionantes se consideren con derecho a promoverla;

Que de conformidad se ha expedido la Asesoría General de Gobierno, mediante Dictamen N° 0143/2020;

Por ello;

## **EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN**

### **D E C R E T A:**

**Artículo 1°:** RECHÁZASE en todos sus términos el reclamo administrativo interpuesto por la señora SANDRA DEL CARMEN ESCOBAR y el señor SECUNDINO SINESIO MELGAREJO contra la Resolución N° 1416/19 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.

**Artículo 2º:** Notifíquese a los interesados lo dispuesto en la presente norma.

**Artículo 3º:** El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Jefe de Gabinete.

**Artículo 4º:** Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y archívese.