



Provincia del Neuquén
2024

Número:

Referencia: EX-2023-00693316- -NEU-DYAL#SGSP - RECURSO - GERMÁN EDUARDO PÉREZ CAMPOS

VISTO:

El expediente electrónico EX-2023-00693316- -NEU-DYAL#SGSP mediante el cual el señor **GERMÁN EDUARDO PÉREZ CAMPOS** interpuso recurso administrativo; y

CONSIDERANDO:

Que el 30 de marzo de 2023 el señor Germán Eduardo Pérez Campos, mediante apoderado y con patrocinio letrado, interpuso recurso administrativo ante el Poder Ejecutivo de la Provincia del Neuquén contra la Resolución N° 564/23 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (en adelante IPVU) que rechazó la impugnación administrativa incoada ante ese organismo y resolvió la caducidad de la adjudicación de la vivienda con Nomenclatura Catastral 15-20-052-7466-0008, otorgada mediante la Resolución N° 275/89 del IPVU a favor de la señora Cristina Beatriz Cuevas, disponiendo adjudicarla en venta al señor Luciano Manuel Eiermann;

Que surge de los antecedentes que por Resolución N° 275/89 del 13 de abril de 1989 el IPVU resolvió adjudicar en venta cuarenta y nueve (49) unidades habitacionales del “Plan 50 Viviendas del Programa Federalismo” y veinte (20) unidades habitacionales del “Plan Solidaridad”, ambos en la localidad de San Martín de los Andes, a las personas detalladas en los Anexos I y II de dicha norma, encontrándose allí mencionada la señora Cuevas para la unidad C.16;

Que el 19 de diciembre de 1997 la Municipalidad de San Martín de los Andes emitió Recibo N° 0002-00019754 por un importe de pesos mil setenta y nueve con 17/100 (\$1.079,17);

Que mediante Resolución N° 4319/97 del 22 de diciembre de 1997 la Municipalidad de San Martín de los Andes dispuso en su artículo 1°: *“Aceptar la propuesta de Cancelación Anticipada del saldo de precio de la vivienda, solicitado por la Sra. Cuevas Cristina Beatriz, titular de la unidad identificada como Barrio 50 Viviendas Kantek, Departamento “C” Nro. 16”*. Asimismo, en su artículo 2° establece que: *“... el monto a abonar asciende a la suma de pesos \$1.079,17 (...) que se tomará como cancelación total del saldo correspondiente a recupero financiero de vivienda, quedando facultada la interesada a iniciar las gestiones para la escrituración del bien”*;

Que luego, el 17 de febrero de 1998, la Municipalidad de San Martín de los Andes emitió Recibo N° 0002-00019863 por un importe total de pesos cero (\$0,00);

Que el 27 de febrero de 2003 mediante la escritura número ciento setenta y tres (173) se celebró un contrato de cesión de derechos por el cual el señor Rodolfo Oscar González Brown y la señora Graciela Beatriz González cedieron y transfirieron a favor del señor Pérez Campos: “... *todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden relacionados a un inmueble de propiedad de Doña Cristina Beatriz CUEVAS (...) identificado como Departamento “C”, número 16 del Barrio 50 Viviendas “KANTEK”, cuya titularidad surge de la resolución N° 4319/97 de fecha 22/12/1.997 de la Municipalidad de esta ciudad*”. En dicho acto, se transcribió Escritura N° 783 mediante la cual la señora Cuevas cedió sus derechos sobre el inmueble a los señores González Brown y González;

Que el 26 de noviembre de 2010 se emitió constancia de inscripción del señor Pérez Campos en el Registro Único Provincial de Vivienda y Hábitat (en adelante R.U.Pro.Vi.) como titular de grupo en calidad de aspirante;

Que el 18 de septiembre de 2019 la señora Carolina Andrea Pérez Campos solicitó a la ex Dirección General de Regularización del Interior del IPVU, la regularización de la vivienda ubicada en el Barrio Gobernadores Neuquinos, entrada C, departamento 16 – Plan 50 Viviendas Federalismo de la localidad de San Martín de Los Andes. Acompañó a su presentación documentación entre la cual obra: constancia de inscripción en el R.U.Pro.Vi. de la señora Pérez Campos como titular de grupo en calidad de aspirante, acta de constatación emitida por la Delegación IPVU de San Martín de los Andes y acta acuerdo de pago del 05 de septiembre de 2019;

Que el 29 de octubre de 2021 el IPVU publicó edictos a fin de citar y emplazar, por el término de diez (10) días, a la señora Cuevas o a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble referido, toda vez que no era ocupado por sus titulares, bajo apercibimiento de declarar la caducidad de la adjudicación. Asimismo, se realizó la publicación en el diario La Mañana de Neuquén. No obstante, no se presentó descargo conforme fuera informado por el IPVU el 03 de diciembre de 2021;

Que mediante acta de constatación del 28 de marzo de 2022 se informó que en el inmueble: “... *me atendió el señor Eiermann y me comentó su situación que habita hace un año la vivienda*”. Asimismo, por planilla del 07 de abril de 2022 el IPVU detalló los datos del señor Eiermann y la composición de su grupo familiar, indicándose el valor que abona como alquiler;

Que el 30 de marzo de 2022 el señor Pérez Campos informó al IPVU que a la fecha no se encontraba habitando la propiedad en cuestión ya que por asuntos personales se había visto obligado a viajar por tiempo indeterminado a la localidad de La Plata, por lo que autorizaba al señor Eiermann a quedar al cuidado de la misma;

Que posteriormente, el 08 de abril de 2022, el señor Pérez Campos presentó nota ante IPVU en relación al trámite iniciado en 2019 para regularizar a nombre de su hija Carolina Andrea Pérez Campos el inmueble detallado. Allí manifestó que el 30 de marzo de 2022 había informado mediante nota al IPVU que dejaba una persona al cuidado de la vivienda y que el 06 de abril de 2022 había presentado documentación al IPVU, entre la que constaba la cesión de derechos;

Que el 13 de abril de 2022 se dejó constancia mediante acta del acuerdo de pago celebrado entre el señor Eiermann y el IPVU por el cual el primero se compromete, en su calidad de ocupante de la vivienda identificada como “entrada C4, PB, Depto.16”, a abonar al IPVU una suma mensual y consecutiva de pesos dos mil quinientos (\$2.500) en concepto de uso del inmueble, el cual: “... *no dará origen a reconocimiento y/o derecho alguno sobre la posesión y/o titularidad de la vivienda en uso*”;

Que el 18 de abril de 2022 la ex Dirección General de Verificación y Valuación del IPVU informó que: “... *el inmueble CU 135227, Plan 55 Viviendas, B° Gob. Neuquino (...) posee financiación inactiva de 120 cuotas las cuales registran impagos, no alcanza el 50%, del valor adeudado.*”;

Que el 22 de abril de 2022 el señor Pérez Campos presentó ante el IPVU documentación relativa a la vivienda objeto del trámite, entre la que se adjunta fotocopia de recibos N° 0002-00019754 y N°0002-

00019863 emitidos por el área de Recupero Financiero de Vivienda del municipio de San Martín de los Andes;

Que posteriormente, la Dirección Regularización Interior requirió a la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho del IPVU que: *“... se analice la situación tanto de los solicitantes como la del Sr. Eiermann, quien ocupa la vivienda, dictamine si es viable dar curso a la caducidad de la adjudicación, teniendo en cuenta la documentación cancelatoria otorgada desde la municipalidad”*. En virtud de ello, dicho servicio jurídico requirió a la Dirección de Mensuras que informe los datos catastrales de la vivienda e indique si se corresponde con la vivienda identificada en la escritura antes referida;

Que cumplido dicho requerimiento, el 01 de agosto de 2022 la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho requirió a la Dirección de Regularización Interior que, atento no encontrarse la vivienda habitada por la adjudicataria y habiéndose informado que la financiación de la misma registra deuda: *“... inicie el procedimiento para declarar la caducidad de la adjudicación conferida mediante Resolución N° 275/89 a favor de la Sra. Cristina Beatriz Cuevas (...) por incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 18° de la Res. 169/14 y en los términos del artículo 19° de la Res. 169/14 y artículo 86° de la Ley N° 1.284”*. Asimismo indicó que podrá iniciarse el procedimiento de adjudicación a favor del peticionario;

Que mediante acta de constatación del 26 de agosto de 2022 se informó que en el inmueble: *“... me atendió el Sr. Eiermann Luciano comentándome que hace 6 años habita el departamento, pidiendo la regularización del mismo”*;

Que posteriormente la Dirección de Valuaciones informó nuevo valor conforme artículo 6° de la Ley 2828 y su Decreto Reglamentario; luego tomó intervención el Departamento de Financiamiento adjuntando detalle de opciones de pago y certificado de financiación y finalmente se emitió constancia de propiedad que acredita que el señor Eiermann no registra inmuebles a su nombre;

Que el 25 de noviembre de 2022, mediante dictamen de la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho del IPVU, se prestó conformidad a la declaración de caducidad de la adjudicación conferida por Resolución N° 275/89 del IPVU y consideró que no existen impedimentos fáctico-jurídicos para adjudicar en venta la vivienda a favor del señor Eiermann, sujeto a una condición resolutoria que operará en caso de que, ante una eventual impugnación del desadjudicado, el Poder Ejecutivo Provincial resolviera revocar o dejar sin efecto la caducidad dictada;

Que el 30 de noviembre de 2022 el señor Pérez Campos, mediante apoderado, impugnó la decisión del IPVU del 01 de agosto de 2022 en tanto: *“... ha ordenado iniciar el proceso para declarar la caducidad de la adjudicación, causando un perjuicio irreparable a esta parte. Para llegar a tal decisión, se omitió considerar todas las constancias de autos ...”*. En consecuencia, solicitó su nulidad, la rectificación del proceso y que se ordenara escriturar el inmueble a su favor. Ofreció prueba y acompañó documental;

Que el 23 de febrero de 2023 la Dirección Provincial de Recupero Financiero informó que: *“... la vivienda en cuestión, no se encuentra cancelada”*;

Que previa intervención de la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho, mediante Resolución N° 564/23 del 06 de marzo de 2023 el IPVU rechazó el reclamo administrativo interpuesto por el señor Pérez Campos, declaró la caducidad de la adjudicación otorgada mediante la Resolución N° 275/89 a favor de la señora Cuevas y adjudicó en venta el inmueble a favor del señor Eiermann. Ello fue notificado el 16 de marzo de 2023 al requirente y el 17 de marzo de 2023 al señor Eiermann;

Que el 21 de marzo de 2022 se dejó constancia mediante acta que la señora Pérez Campos presentó documentación requerida para completar el trámite de regularización. Asimismo, se verificó que señora Pérez Campos no habitaba el departamento por razones laborales, comprometiéndose a realizar el trámite de cuidador;

Que el 30 de marzo de 2023 el señor Pérez Campos, mediante apoderado, interpuso recurso administrativo

ante el Poder Ejecutivo Provincial contra la Resolución N° 564/23 del IPVU, solicitando que se rectifique el proceso y se ordene escriturar el inmueble a su favor, lo que originó el caso bajo análisis;

Que el requirente cuestionó que la norma impugnada desadjudicó el inmueble a la señora Cuevas y lo adjudicó a un tercero, al considerar el IPVU que no se había cancelado la deuda del inmueble, que la Municipalidad de San Martín de los Andes no estaba facultada para recibir el pago de la señora Cuevas y que las transmisiones de derechos sobre el inmueble le eran inoponibles. Sostuvo que para llegar a tal decisión el IPVU omitió considerar todas las constancias de autos, interpretar los hechos y apreciar la prueba;

Que en su escrito recursivo se agravio al señalar que el IPVU omitió aplicar la Ordenanza N° 797/92, mediante la cual el Concejo Deliberante de San Martín de los Andes aprobó el Convenio para recupero de créditos y reciclaje de fondos suscripto entre el IPVU y el municipio en febrero de 1992, afirmando que en virtud de esa norma aquel estaba facultado para celebrar el acuerdo de pago y recibir el mismo;

Que asimismo, afirmó que se omitió considerar la Resolución N° 4319/97 de la Municipalidad de San Martín de los Andes y el comprobante de pago emitido por la propia municipalidad, norma que según afirmó hace plena prueba del hecho del pago entre los legitimados. A su vez, sostuvo que el IPVU al afirmar no tener constancia del ingreso del dinero pone en cabeza del administrado la prueba del pago, realizando a su entender una arbitraria y abusiva inversión de la carga de la prueba pretendiendo “... *requerir al administrado que rinda cuentas del pago efectuado a la facultada y, del cual, igualmente dejó constancia mediante resolución*”;

Que en otro orden, se agravio al considerar que el IPVU desestimó genérica y livianamente el modo de transmisión de derechos, siendo que las cesiones fueron instrumentadas por escrituras públicas, pese a que los instrumentos públicos son oponibles ante terceros y a su valor probatorio. Afirmó además que el IPVU incumple su obligación de perseguir e investigar la verdad material y cercena el derecho de defensa del requirente;

Que por otro lado, expresó que conforme a los antecedentes fácticos y jurídicos expuestos la decisión del IPVU es ilegal, por lo que no se encuentra legitimado ni facultado a desadjudicar un inmueble que salió de su propiedad en 1997 y menos aún a adjudicarlo a un inquilino del actual propietario;

Que finalmente concluyó que el IPVU al dictar la Resolución N° 564/23 incurrió en los vicios graves indicados en los incisos a), b), d), f) y s) del artículo 67° de la Ley 1284, por lo que solicitó la nulidad de la norma impugnada. Acompaña prueba documental;

Que el 04 de julio de 2023 la Asesoría General de Gobierno remitió nota al área de legales del IPVU en los siguientes términos: “... *en tanto no obra en las actuaciones el Anexo I del Convenio celebrado entre el IPVU y Municipio de San Martín de los Andes, en el que se detallaría el listado de los barrios comprendidos; Pasen a efectos que se indique si es ese el motivo por el cual no resulta aplicable el convenio al presente caso. De no ser ese el motivo, se solicita se indiquen las razones por las cuales el mismo no resultaría aplicable.*”;

Que mediante nota datada el 18 de septiembre de 2023 la Dirección Provincial de Recupero Financiero del IPVU solicitó a la Municipalidad de San Martín de los Andes el envío del comprobante de la transferencia realizada por la Municipalidad de San Martín de los Andes al IPVU, correspondiente al 17 de febrero de 1998, por el importe de pesos mil setenta y nueve con 17/100 centavos (\$1079,17);

Que el 19 de septiembre de 2023 la Tesorería Municipal informó que debido al tiempo transcurrido no cuenta con dicha documentación y que ya no está vigente el convenio con IPVU por lo que no se reciben pagos de viviendas;

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 N° 564/23 del IPVU resulta ajustada a derecho;

Que el marco legal aplicable es la Ley 1284 de Procedimiento Administrativo, la Ley 1043 de creación del IPVU, texto ordenado por Resolución N° 857/14 de la Honorable Legislatura de la Provincia del Neuquén, la Resolución N° 169/14 del IPVU que aprueba el Reglamento Administrativo de la Dirección General de Regularización Habitacional - que establece las formas de adjudicar las viviendas y el procedimiento de caducidad de la adjudicación - y demás normativa aplicable al caso;

Que el presentante impugnó la Resolución N° 564/23 del IPVU, solicitando que se rectifique el proceso y se ordene escriturar el inmueble a su favor;

Que de los antecedentes de las actuaciones surge que mediante Resolución N° 275/89 del 13 de abril de 1989 el IPVU resolvió adjudicar en venta diversas unidades habitacionales del “Plan 50 Viviendas del Programa Federalismo”, entre otras, encontrándose mencionada la señora Cuevas para la unidad C.16. Posteriormente, en 1997 la Municipalidad de San Martín de los Andes aceptó una cancelación anticipada; en 1998 la señora Cuevas mediante Escritura N° 783 cedió sus derechos sobre el inmueble a los señores González Brown y González; en 2003 los mencionados realizaron una nueva cesión de derechos mediante Escritura N° 173 a favor del señor Pérez Campos;

Que luego se efectuó contrato de locación, actuando el señor Pérez Campos como “propietario” y el señor Eiermann como “locatario” del inmueble en cuestión y recién en 2019 se iniciaron las acciones tendientes a escriturar la vivienda sin acreditarse que se hubieran informado al IPVU las transacciones realizadas con anterioridad a ello, ni solicitud de autorización alguna;

Que en 2021 se libraron edictos mediante los cuales se emplazó a la señora Cuevas y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble en cuestión a presentar comprobantes de pagos, descargo y prueba que haga a su derecho, toda vez que no era ocupada por sus titulares, bajo apercibimiento de caducidad. Luego, en 2022 el área competente del IPVU realizó un análisis de los pagos otorgando un nuevo valor a la unidad funcional y efectuó una constatación en la vivienda sin encontrar allí a ninguna de las personas mencionadas precedentemente, sino al señor Eiermann. En el mismo año la hija del señor Pérez Campos informó que por razones laborales no podía habitar el inmueble, por lo que dejaría un cuidador;

Que ingresando al análisis de los agravios planteados por el señor Pérez Campos se advierte que el mismo sostuvo que existió una omisión en la aplicación del derecho, ya que señaló que el IPVU omitió aplicar la Ordenanza N° 797/92 del Concejo Deliberante de San Martín de los Andes, así como también que se omitió considerar la Resolución N° 4319/97 de la Municipalidad de San Martín de los Andes y el comprobante de pago emitido por el propio municipio;

Que por ello se procederá a cotejar lo indicado por el requirente en cuanto al mencionado convenio aplicable y a los comprobantes de pago emitidos, conjuntamente con los informes de las áreas competentes agregados en las actuaciones;

Que al respecto, y también en relación al agravio relativo a la inversión de la carga de la prueba invocada por el presentante, es dable señalar la Procuración del Tesoro de la Nación ha expresado: “*Los informes técnicos merecen plena fe, siempre que sean suficientemente serios, precisos y razonables, no adolezcan de arbitrariedad aparente y no aparezcan elementos de juicio que destruyan su valor*” (PTN, Dictamen N° 71/2015 – Tomo: 293, Página: 21);

Que ante la solicitud efectuada por el IPVU a la Municipalidad de San Martín de los Andes de remisión del comprobante de transferencia del pago aludido por el recurrente, surge que el área de la Tesorería Municipal informó que: “... *debido al tiempo transcurrido (25 años) ya no contamos con dicha documentación (...) no está vigente el convenio con vuestro Instituto, no se reciben pagos de viviendas en nuestra caja.*”;

Que a su vez, corresponde destacar la amplitud del tiempo transcurrido entre los distintos sucesos que se vislumbran de los antecedentes agregados a las actuaciones. Así, se destaca que el Convenio alegado data de 1992 y la mencionada aceptación de pago por parte de la Municipalidad de San Martín de los Andes - cancelación anticipada del precio, solicitada por la señora Cuevas- de 1997, correspondiendo indicar que de los considerandos de la Resolución alegada tampoco surge como marco legal el Convenio mencionado, sino que indica: *“Que el pedido del interesado se encuadra en la Resolución 2744/97, ratificada por Ordenanza Nro 2469/97; que en su artículo 8 Establece una bonificación del 50% (Cincuenta por ciento) para las cancelaciones de contado”*, sin mencionarse en ningún punto la intervención del IPVU, ni la notificación de ello a dicho organismo, propietario del inmueble en cuestión. Tampoco surge posteriormente que se hubiese informado de ello al IPVU por parte de la señora Cuevas, ni por parte de la Municipalidad de San Martín de los Andes;

Que ante ello, resulta oportuno indicar que el artículo 18° inciso c) de la Resolución N° 169/14 del IPVU que aprueba el Reglamento Administrativo de la Dirección General de Regularización Habitacional, expresa: *“Son obligaciones de los adjudicatarios: (...) c) No ceder bajo ninguna modalidad (Alquiler, venta, donación, comodato, cuidado de terceras personas, etc.) la vivienda adjudicada, sin autorización previa y expresa del IPVU, mediante resolución fundada y a petición del adjudicatario. En caso de encontrarse amortizado el cincuenta por ciento (50%) del valor de financiación del inmueble, el titular podrá arrendar, comodatar y dejarlo al cuidado de terceras personas.”*;

Que seguidamente, el artículo 19° de dicha norma indica: *“El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente mencionadas, determinará la caducidad de la adjudicación de la vivienda...”*;

Que así, no encontrándose acreditado que se hubiera solicitado autorización al IPVU por parte de la adjudicataria, señora Cuevas, para proceder a la cesión realizada en primer término, ni la efectuada posteriormente, y no constando como titular de dicha adjudicación el señor Pérez Campos, ni que en dicho organismo exista actualmente comprobante de la cancelación total del inmueble, sumado a los diversos interesados en relación al inmueble en cuestión durante todo ese lapso de tiempo -con las obligaciones que ello involucra, sin observarse su debido cumplimiento-, no resulta procedente la pretensión del requirente en este aspecto;

Que por otro lado, en lo atinente al agravio relativo al error en la aplicación del derecho y en la apreciación de los hechos, cabe señalar que el presentante alegó que el IPVU desestimó el modo de transmisión de derechos, pese a que los instrumentos públicos son oponibles ante terceros y a su valor probatorio, de conformidad con las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN). A su vez, afirmó que la decisión del IPVU era ilegal por lo que no se encontraba legitimado ni facultado a desadjudicar un inmueble que salió de su propiedad en 1997 y menos aún a adjudicarlo al señor Eiermann en cuanto inquilino del actual propietario;

Que ante ello corresponde destacar que de la documentación agregada en las actuaciones surge que el inmueble continúa a nombre del IPVU y que la escrituración nunca se efectuó, por lo que el señor Pérez Campos no resulta propietario en razón de una cesión de derechos realizada por alguien que ni siquiera era el adjudicatario del inmueble y que no fue informada ni autorizada por el IPVU;

Que así, el artículo 399° del CCyCN indica como regla general que: *“Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas”*. Es decir, quien no era propietario no podría transmitir la propiedad de la cosa;

Que debe reiterarse que el IPVU le reconoció en 1989 el derecho a una solución habitacional a la señora Cuevas, siendo los actos posteriores inoponibles a ese organismo. Asimismo, tal como se extrae de los considerandos del acto administrativo cuestionado, el dictado de dicha Resolución se efectuó en base a tres (3) cuestiones concretas: 1) no se registraba en los registros de financiación del IPVU la cancelación de los montos adeudados, 2) no resulta oponible la cesión de derechos realizada y 3) el inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la titularidad del IPVU;

Que en aquel marco, es pertinente mencionar que el IPVU, en su carácter de autoridad de aplicación en materia de soluciones habitacionales, en el marco de la Ley 1043 y legislación complementaria, mediante la Resolución N° 169/14 estableció un reglamento ante diversas situaciones planteadas en la práctica y en cumplimiento de su finalidad, que no es otra cosa que la expresión de los criterios adoptados desde su creación y que han sido receptados en los convenios realizados con los adjudicatarios previstos en el artículo 21° de la ley mencionada;

Que de esta manera, el Anexo I de la Resolución N° 169/14 del IPVU en su artículo 18° enumera las obligaciones a cargo de los adjudicatarios de viviendas, entre las cuales se encuentran: la obligación de habitar la vivienda en forma permanente, de abonar las cuotas de la financiación de la vivienda, la de no ceder bajo ninguna modalidad la vivienda sin autorización previa del IPVU, mediante resolución fundada;

Que en tal sentido, el Tribunal Superior de Justicia local ha enfatizado sobre la función social del otorgamiento de planes habitacionales y sobre el carácter precario de tales adjudicaciones, las que se otorgan sujetas al estricto cumplimiento de las normas reglamentarias. Así, ha expresado: *“Como ya ha sostenido este Tribunal en anteriores antecedentes, los planes habitacionales, como el que nos ocupa, se construyen en base a precisas pautas sociales, preseleccionándose a los postulantes que serán beneficiarios. Se adjudican las viviendas con carácter precario, condicionando su tenencia al cumplimiento de las normas reglamentarias, básicamente la ocupación efectiva de los inmuebles por los adjudicatarios y el pago del precio fijado (conf. “Montecino”, Acuerdo 974/03). El art. 2 de la Ley 1043 establece cuál es el objeto del IPVU, y en tal sentido señala que es: 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, así como continuar con las acciones necesarias para el cumplimiento de los contratos ejecutados o en curso de ejecución, y/o toda otra vinculación jurídica originada en la actividad desarrollada por el mismo.”* (TSJ, “Castañola Alberto c/ Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo s/ Acción Procesal Administrativa”, Expediente N° 2955/10, Acuerdo N° 73/16 del 26/08/16);

Que conforme surge de los antecedentes del caso, expresamente se manifestó que no se habitaba el inmueble, indicando que se dejaría a un “cuidador”, siendo que de la documentación agregada se identificó al mismo como “locatario”, evidenciándose con ello otro de los incumplimientos dispuestos en la normativa;

Que en relación a ello la Ley 1043 en su artículo 22° establece que: *“La violación de cualquier norma legal o contractual determinará la caducidad de la adjudicación ...”*. Por su parte, la Ley 1284 en su artículo 86°, tercer párrafo expresa: *“Cuando la autoridad administrativa estime que se han producido causales que justifican la caducidad del acto, debe hacérselo saber al interesado, emplazándolo a presentar descargo y ofrecer prueba de conformidad con las disposiciones de esta Ley.”*. Esta obra debidamente cumplimentada en las presentes actuaciones;

Que por su parte, resulta aplicable la Resolución N° 169/14 del IPVU que en su Anexo I, Capítulo IX titulado “Del procedimiento de caducidad de la adjudicación”, protege claramente al ciudadano ante una eventual declaración de caducidad al establecer en su artículo 50° que: *“Ante la toma de conocimiento del IPVU de la situación irregular de una vivienda, deberá iniciarse el trámite de caducidad de la adjudicación de la vivienda de acuerdo a lo establecido en la Ley 1284, debiéndose respetar el debido proceso adjetivo y el derecho de defensa del ciudadano.”*;

Que luego, particularmente sobre la citación de los adjudicatarios establece en el artículo 64°: *“Constatado el estado de ocupación irregular del inmueble, se procederá a citar a los titulares de la adjudicación o a los terceros interesados a formular descargo y acompañar las pruebas que hagan a su derecho (art. 86 Ley 1284).”*;

Que por su parte, el artículo 65° de dicho cuerpo legal prevé: *“La citación se hará por las formas establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 53, Ley 1284), por cédula, por edictos o*

personalmente”;

Que analizado el procedimiento en cuestión y de la compulsa de las actuaciones, surgen acreditados todos los pasos legales mencionados, así como la posibilidad del señor Pérez Campos de realizar diversas presentaciones y acompañar prueba, por lo que no se avizora una transgresión del debido proceso adjetivo, ni del derecho de defensa, así como tampoco la presencia de los vicios graves alegados en la resolución cuestionada;

Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, corresponde rechazar en todos sus términos el recurso administrativo interpuesto por el señor Germán Eduardo Pérez Campos contra la Resolución N° 564/23 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo;

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

Que de conformidad se ha expedido la Asesoría General de Gobierno mediante el Dictamen DICFC-2024-56-E-NEU-AGG;

Por ello;

LA VICEGOBERNADORA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

EN EJERCICIO DEL PODER EJECUTIVO

D E C R E T A:

Artículo 1°: RECHÁZASE en todos sus términos el recurso administrativo interpuesto por el señor **GERMÁN EDUARDO PÉREZ CAMPOS** contra la Resolución N° 564/23 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.

Artículo 2°: Notifíquese al interesado lo dispuesto en la presente norma.

Artículo 3°: El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Infraestructura.

Artículo 4°: Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y cumplido, archívese.