Provincia del Neuquén
2024

Número: DECTO-2024-1259-E-NEU-GPN

NEUQUEN, NEUQUEN
Miércoles 9 de Octubre de 2024

Referencia: EX-2024-01013352- -NEU-SGRAL - RECLAMO ADMINISTRATIVO - SERGIO VERGARA FERREIRA Y ESTELLA DEL CARMEN MARTINI MARTINI

VISTO:

El expediente electrónico EX-2024-01013352- -NEU-SGRAL mediante el cual el señor **SERGIO VERGARA FERREIRA** y la señora **ESTELLA DEL CARMEN MARTINI MARTINI** interpusieron reclamo administrativo y el expediente electrónico asociado EX-2024-00542312- -NEU-LEGAL#IPVU; y

CONSIDERANDO:

Que el 13 de mayo de 2024 el señor Sergio Vergara Ferreira y la señora Estella del Carmen Martini Martini interpusieron reclamo administrativo ante el Poder Ejecutivo de la Provincia del Neuquén contra la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, IPVU), que declaró la inexistencia de la Resolución N° 3468/22 del IPVU, por medio de la cual se les adjudicó en venta el inmueble identificado como Lote 1, Unidad Funcional 1, Polígono 00-01, Manzana 35 C, Nomenclatura Catastral 09-20-055-4942-0001, que es parte del conjunto habitacional “Plan 224 Viviendas DEVI – Barrio Gregorio Álvarez”, ubicado en la ciudad de Neuquén;

Que surge de los antecedente boleto de compraventa del 23 de junio de 1987 celebrado entre el IPVU y el señor José Rodolfo Elizondo, el cual se instrumenta y rige por el Pliego de Condiciones y demás documentación correspondiente a la Licitación Pública N° 01/87, mediante el cual se vendieron todos los derechos sobre un local comercial, totalizando aproximadamente sesenta y ocho con cero cuatro metros cuadrados (68.04 m2) cubiertos, sujetos a la posterior mensura, el cual se encontraba ubicado en el complejo habitacional 855 Viviendas Neuquén, sujeto al régimen de Propiedad Horizontal - Ley 13.512, contando con cláusulas de resolución de contrato, entre otras;

Que por Resolución N° 529/87 del 13 de julio de 1987 el IPVU adjudicó en venta al señor José Rodolfo Elizondo el local I Sector II 224 Viviendas (Frutería Verdulería);

Que el 11 de julio de 2004 se celebró un contrato de comodato entre el IPVU (en carácter de comodatario) y el señor José Rodolfo Elizondo (en calidad de comodante) en relación al inmueble ubicado en calles 15 y 4 del Barrio Gregorio Álvarez con la finalidad de que allí funcione la organización de vecinos autoconvocados y seguridad ciudadana;

Que el 18 de octubre de 2004 se celebró un contrato de locación entre el señor Elizondo (locador) y el señor Vergara Ferreira (locatario) respecto de un inmueble ubicado en calles 4 y 15 del Barrio Gregorio Álvarez, de sesenta y dos metros cuadrados (62m2) cubiertos aproximadamente, por el término de treinta y seis (36)

meses;

Que se incorporó a las actuaciones declaratoria de herederos del señor José Rodolfo Elizondo, de la cual surge que su fallecimiento ocurrió el 25 de abril de 2005;

Que el 01 de noviembre de 2007 se celebró un contrato de locación entre la señora Mónica Alejandra Elizondo en su carácter de heredera del señor José Rodolfo Elizondo (locador), y la señora Martini Martini (locataria), sobre el local comercial 2 del Barrio Gregorio Álvarez por el término de tres (3) años;

Que el 12 de marzo de 2020 el señor Vergara Ferreira solicitó al IPVU que regularice la situación del inmueble correspondiente al local comercial *"… sito en calle Dr. Ramón… (ex calle 4 y 15) del B° Gregorio Alvarez…"* y aclaró: *"Dado el tiempo transcurrido, sin tener respuesta alguna (10 años), es que solicito al sr. Presidente dicha regularización";*

Que luego se incorporó a las actuaciones acta de constatación del 02 de marzo de 2022, sin identificación exacta del inmueble, obrando agregado al pie que la señora Martini Martini solicitó se regularice a su nombre la situación del local comercial;

Que el 20 de abril de 2022 la Dirección de Agrimensuras del IPVU informó que a la fecha no se cuenta con mensura en subdivisión parcelaria que permita individualizar el lote donde se ubica el inmueble Código Único: 82319, Código Barrio: 124;

Que el 12 de mayo de 2022 la Dirección de Agrimensura del IPVU informó que el inmueble en cuestión está bajo el dominio del IPVU. Asimismo, se ofrecen como datos adicionales: *"CÓDIGO DE BARRIO: 153 CÓDIGO ÚNICO: 158018 LOTE: 1 UNIDAD FUNCIONAL: 1 POLÍGONO: 00-01 CHACRA: MANZANA: 35c NOM. CAT.: 09-20-055-4942-0001 (…) PLANO DE MENSURA: E2756-5073/01";*

Que se agregó a las actuaciones "Certificado de Financiación: Sistema Salario" del 01 de agosto de 2022 del cual surge: "INSCRIPTO: 5235 - MARTINI, MARTINI ESTELLA";

Que el 28 de octubre de 2022 la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho del IPVU indicó que el mencionado inmueble no registra antecedentes de adjudicación y propició la adjudicación en venta del local comercial a favor del señor Vergara Ferreira y la señora Martini Martini;

Que por Resolución N° 3468/22 del 10 de noviembre de 2022 el IPVU adjudicó en venta el inmueble objeto de controversia a favor del señor Vergara Ferreira y la señora Martini Martini. Seguidamente, se agregó a las actuaciones boleto de compraventa celebrado entre las partes;

Que el 15 de marzo de 2023 el señor José Rodolfo Elizondo -hijo- interpuso reclamo administrativo ante el IPVU contra la Resolución N° 3468/22. En su presentación mencionó que su madre adquirió el local comercial por compraventa al IPVU, el que fue adjudicado por Resolución N° 529/87 del IPVU, y refirió que su padre canceló el monto de compraventa;

Que además expresó que por razones de salud en el marco del Expediente N° 2714-4524/1996 se solicitó autorización para alquilar el inmueble, lo cual fue aprobado. En este sentido, señaló que en 2004 se alquilaron al señor Vergara Ferreira dos tercios del local, sosteniendo que este último conocía la situación jurídica del inmueble, es decir, que tenía dueño. Asimismo, expresó que el tercio restante se dio en comodato al IPVU e indicó que su padre vivió en un departamento que construyó en el inmueble hasta su fallecimiento el 25 de abril de 2005 y que nunca dejó de poseer el inmueble;

Que sostuvo que una vez fallecido el señor Elizondo, su hermana, la señora Mónica Alejandra Elizondo, en carácter de administradora de la sucesión, concertó el 01 de noviembre de 2007 un contrato de alquiler con la señora Martini Martini, por el cual se le dio en locación parte del inmueble. El mencionado contrato tenía una duración inicial prevista de tres (3) años y finalizó el 31 de octubre de 2010;

Que continuó afirmando que tras haber requerido en reiteradas oportunidades su devolución sin obtener respuesta alguna, se iniciaron actuaciones preliminares a efectos de obtener el desalojo. En función de ello, argumentó que la solicitud de regularización de inmueble a favor del señor Ferreira Vergara y de la señora Martini Martini adolecían de vicios muy graves, por lo que solicitó se declare la inexistencia de la Resolución N° 3468/22 del IPVU y se proceda a su escrituración a favor de los herederos del señor Elizondo;

Que el 28 de noviembre de 2023 la Dirección Provincial de Asuntos Legales y Despacho del IPVU sugirió declarar la inexistencia de la Resolución N° 3468/22 del IPVU;

Que por Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del 25 de abril de 2024 el IPVU declaró la inexistencia de la Resolución N° 3468/22, siendo ello notificado el 26 de abril de 2024;

Que el 13 de mayo de 2024 el señor Vergara Ferreira y la señora Martini Martini interpusieron reclamo administrativo ante el Poder Ejecutivo de la Provincia del Neuquén contra la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU, lo que originó el caso bajo análisis;

Que articularon su pretensión revocatoria por razones de ilegitimidad, en virtud de que el acto impugnado violaría los artículos 55° (acto administrativo regular) y 66° (principio de conservación del acto administrativo) de la Ley 1284. Al mismo tiempo, consideraron que el acto adolece de vicios en su motivación por cuanto los antecedentes mencionados *"… se encuentran absolutamente distorsionados, y parcializados…"* y la fundamentación jurídica se aparta de todo criterio de legalidad afectando el derecho de propiedad y el derecho de defensa;

Que se agraviaron de que el acto impugnado haya omitido los doce (12) años de ejercicio de derechos posesorios sobre el inmueble con la anuencia del IPVU. Relataron que a través del Expediente 4742-012100/2010 se inició el trámite de regulación del local comercial N° 2 a fin de tramitar la adjudicación en su favor, por lo que consideraron ser poseedores legítimos;

Que a su vez, mencionaron que el inmueble que se les adjudicó por Resolución N° 3468/22 del IPVU se compone de dos locales comerciales y un pequeño departamento. Asimismo, indicaron que luego suscribieron un contrato de locación con el señor Elizondo para uno de los locales comerciales, identificado como local 2, y que en 2013 suscribieron un comodato para el otro local comercial, identificado como local 3, con la Comisión Vecinal del Barrio Gregorio Álvarez, quien tenía la posesión del mismo;

Que expresaron que a partir de 2003 la mencionada Comisión Vecinal fue beneficiaria de una tenencia precaria otorgada por el IPVU, conforme consta en acta de entrega del 08 de julio de 2003, suscripta por la entonces Dirección General de Servicios Sociales del IPVU y el representante de la Comisión Vecinal;

Que en virtud de estos antecedentes, los impugnantes adujeron que el señor Elizondo nunca tuvo la totalidad del inmueble, en razón de la ocupación parcial por parte de la Comisión Vecinal desde 2003, y peticionaron al IPVU que regularice aquella situación reconociéndoles el derecho de propiedad sobre el inmueble, respecto del cual además suscribieron un boleto de compraventa;

Que continuaron su relatado expresando que el precio de venta de aquel contrato fue cancelado íntegramente el 20 de marzo de 2023. No obstante ello, señalaron que al proseguir con el trámite advierten el 26 de abril de 2024 que el IPVU había resuelto la declaración de inexistencia de la adjudicación en venta como respuesta al pedido de escrituración;

Que asimismo, sostuvieron que la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU es arbitraria por cuanto vulnera el principio de estabilidad de los actos regulares, en el caso la Resolución N° 3468/22 del IPVU, la que a su entender les reconoció el derecho subjetivo público de propiedad;

Que se agraviaron por los argumentos esgrimidos por la autoridad administrativa para sustentar la inexistencia del acto en razón de no haber sido incorporado el Expediente administrativo N° 4742-

012100/10, ni haberse referido a la tenencia que el IPVU le había concedido a la Comisión Vecinal y porque el organismo fundó la inexistencia en la supuesta violación del derecho de defensa del señor Elizondo y de sus herederos;

Que al respecto señalaron que el acto declarado inexistente lejos está de reunir vicios muy graves que justifiquen tal declaración, considerando que en caso de estimarlo pertinente el organismo debería accionar por lesividad. Por ello, peticionaron al Poder Ejecutivo Provincial que revoque la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU y ordene otorgar la escritura traslativa de dominio;

Que el 07 de agosto de 2024 la Asesoría General de Gobierno requirió al IPVU acompañe un informe ampliatorio acerca de la identificación del inmueble y las normas en pugna. En razón de ello, se adjuntó plano de mensura e informe solicitado;

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 RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU 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 Nº 857/14 de la Legislatura Provincial), la Resolución Nº 169/14 del IPVU que aprueba el Reglamento 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 conforme surge de los antecedentes administrativos el señor Vergara Ferreira y la señora Martini Martini pretenden que el Poder Ejecutivo Provincial revoque por ilegitimidad la declaración de inexistencia dispuesta por el IPVU a través de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU, a instancias de la impugnación articulada por el señor Elizondo -hijo-;

Que en función de las constancias incorporadas al expediente se advierte que ambas partes interesadas invocan a su respecto un derecho subjetivo público (artículo 114° Ley 1284) sobre el inmueble identificado como Lote 1, Unidad Funcional 1, Polígono 00-01, Manzana 35 C, Nomenclatura Catastral 09-20-055-4942-0001, que es parte del conjunto habitacional “Plan 224 Viviendas DEVI – Barrio Gregorio Álvarez”, ubicado en la ciudad de Neuquén;

Que los impugnantes sostienen en primer término que la resolución impugnada es ilegítima por cuanto afecta su derecho de propiedad y el derecho de defensa. Por otro lado, también entienden que la norma posee motivación indebida o parcial, señalando al respecto que no tuvo en cuenta la situación del “local 3”, respecto del cual mantendrían una vinculación contractual con la Comisión Vecinal del mencionado barrio, el cual se encuentra en poder del mismo a raíz de una entrega que habría realizado el IPVU en 2003. Finalmente también argumentan los requirentes que la norma cuestionada vulnera el principio de estabilidad de los actos regulares;

Que en lo atinente al agravio relativo a la afectación del derecho de propiedad y del derecho de defensa, los presentantes refieren que la resolución impugnada olvida doce (12) años de ejercicio de derechos posesorios sobre el inmueble. Sin embargo, ello es incorrecto puesto que conforme surge de los antecedentes administrativos los impugnantes comenzaron a utilizar el inmueble en calidad de locatarios. Así, por regla general, rige el principio de inmutabilidad de la causa según el cual nadie puede cambiar la especie de su relación de poder por su mera voluntad o por el solo transcurso del tiempo (artículo 1915° Código Civil y Comercial de la Nación);

Que sin perjuicio de que los impugnantes se consideran poseedores, surge claro la existencia de un contrato de locación celebrado con el señor Elizondo el 18 de octubre de 2004, culminando en octubre de 2007, y posteriormente otro contrato de locación celebrado el 01 de noviembre de 2007. Por lo tanto, los presentantes revisten condición de tenedores del inmueble bajo cuestión;

Que por su parte, si bien los impugnantes resultaron adjudicatarios en venta a través de la Resolución N° 3468/22 del IPVU, conforme surge de las constancias y de lo actuado hasta el momento no incorporaron a su patrimonio un derecho de propiedad sobre el inmueble, sino que tan solo titularizan un derecho de crédito con respecto al IPVU, en función de haber abonado el precio de venta, manteniendo en grado de expectativa la adquisición del dominio sobre inmueble;

Que cristalizar aquel derecho en expectativa exige inexorablemente que, como condición previa, se aclare la situación jurídica del inmueble respecto de la familia Elizondo, ya que tal como lo señala la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU, al momento de adjudicar en venta el inmueble a los impugnantes se encontraba vigente la Resolución N° 529/87 del IPVU, por la cual se había adjudicado el inmueble en primer término al señor Elizondo;

Que en ese sentido, surge de la motivación de la Resolución impugnada: *"… para poder adjudicar el inmueble se debió requerir al Sr. ELIZONDO o, en su defecto, a sus herederos el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los adjudicatarios establecidas en el art. 18 del Reglamento Administrativo de la Dirección General de Regularización Habitacional (Res. 169/14); Que acreditado el incumplimiento se inicia el procedimiento tendiente a declarar la caducidad de la adjudicación en los términos del artículo 19, el capítulo IX de la Res. 169/14 y el artículo 86 de la Ley Nº 1284; Que concluido el procedimiento tendiente a declarar la caducidad de la adjudicación, en virtud de haber recuperado este Instituto la disponibilidad jurídica del mismo y verificando el cumplimiento de los extremos requeridos por el artículo 15 del Reglamento Administrativo de la Dirección General de Regularización (Res. 169/14) se podría adjudicar el mismo a favor del peticionario; Que la omisión de dicho procedimiento produce la afectación del derecho de defensa del Sr. ELIZONDO y de sus herederos";*

Que las razones transcriptas precedentemente constituyen el procedimiento reglado que debió seguir el organismo para regularizar la situación del inmueble de marras. En palabras llanas, un mismo inmueble no puede ser objeto de dos adjudicaciones simultáneas contrapuestas;

Que por su parte, tampoco luce una afectación al derecho de defensa de los impugnantes, toda vez que no explican en qué se les habría afectado dicha garantía. Por ello, cabe concluir que tan solo se trata de una afirmación genérica, en disconformidad con lo resuelto en el acto administrativo atacado;

Que en relación con el agravio relativo a la motivación indebida o parcial debe señalarse que respecto a la motivación vinculada con las circunstancias fácticas que dieron lugar a la emisión del acto impugnado no se advierte que la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU adolezca de dicho de vicio, sino que de sus considerandos surge una adecuada explicación de las razones y las omisiones en las que incurrió el organismo, que vician a la Resolución N° 3468/22;

Que el acto administrativo impugnado menciona que mediante Resolución N° 529/87 del IPVU se adjudicó el inmueble a favor del señor José Rodolfo Elizondo, que el acto administrativo se encontraba vigente a la fecha de la adjudicación conferida a los impugnantes mediante la Resolución N° 3468/22 del IPVU y que se ha infringido el procedimiento reglado por el IPVU;

Que por su parte, en lo atinente al "local 3" ocupado por los impugnantes en calidad de comodatarios en razón de un contrato celebrado con la Comisión Vecinal del Barrio Gregorio Álvarez, surge del reclamo administrativo que el organismo no tuvo en cuenta este antecedente al momento de resolver;

Que a su respecto, la Asesoría General de Gobierno requirió al IPVU acompañar un informe ampliatorio acerca de la identificación del inmueble y las normas en pugna. En consecuencia, el 16 de agosto de 2024 el IPVU informó que: *"… expresar de manera indubitada que el inmueble identificado en la Res. 529 /87 - local 1, sector II, del complejo habitacional 224 viviendas de Neuquén Capital- es el mismo inmueble que identificado en la Res. 3468/22 -Mza 35c, Lote 1, Unidad Funcional 01, Polígono 00-01, NC 09-20-055-4942-0001; CU 158018, Plan 855 Viviendas de Neuquén Capital- y en la Res. 200/2024 Ello surge de lo informado por la Dirección de Agrimensura en el orden 17 (IF-2024-01839774-NEULEGAL#IPVU) y 18*

(PV-2024-01840150-NEU-LEGAL#IPVU). En relación a la denominación del complejo habitacional, se debe señalar que el complejo habitacional identificado como 224 viviendas integra el Plan 855 viviendas de la ciudad de Neuquén Capital, que resulta ser el Barrio Gregorio Álvarez.";

Que continúa: "*Por otro lado, en relación al acta de entrega de fecha 08 de julio de 2003 que habría emitido por la Dirección General de Servicio Social del IPVU a favor de la Comisión Vecinal del Barrio Gregorio Álvarez, cuyo inmueble se identifica como "Local 3 Sector Comercial I, del Plan 855 Viviendas" que se menciona en la nota del orden 10 (NO-2024-01782702-NEU-CAJ#AGG) la Dirección General de Regularización Habitacional en el PV-2024-01881182-NEU-RECFIN#IPVU (Orden 20) informa que no se registran antecedentes al respecto. Además, de la información brindada por la Dirección de Agrimensura surge que en el sector solo existen dos locales –por lo que no existe un local comercial 3 en el sector - y de las constataciones realizadas en el inmueble objeto de las presentes actuaciones no surge que se encuentre ocupada por la Comisión Vecinal.";*

Que aquí cabe señalar que la Procuración del Tesoro de la Nación ha dicho:"*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 (Dictamen N° 71/2015 – Tomo: 293, Página: 21)*";

Que entonces, debe desestimarse el agravio relativo al mencionado "local 3" y la presunta entrega realizada a dicha Comisión Vecinal por parte del IPVU;

Que en otro orden, en relación a la motivación vinculada al derecho se advierte una motivación equívoca en la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU al momento de subsumir los hechos con la gravedad del vicio, ello en los términos del artículo 67° inciso s) de la Ley 1284;

Que en este sentido, e ingresando al agravio relativo a la afectación al principio de estabilidad de los actos regulares, cabe señalar que conforme prescribe el artículo 54° de la Ley 1284, son regulares los actos administrativos válidos, los anulables y los nulos, en tanto que se consideran irregulares los actos administrativos inexistentes. Los actos regulares son aquellos perfectos sin vicio alguno, así como los que presentan vicios muy leves, leves o graves;

Que para los actos regulares, la referida Ley prevé en el artículo 55° una serie de características: "*…a) Legitimidad: Es la presunción de validez mientras su posible nulidad no haya sido declarada por autoridad competente. b) Ejecutividad: Es la obligatoriedad, derecho a la exigibilidad y deber de cumplimiento que el acto importa a partir de su notificación. c) Ejecutoriedad: Es la atribución que el ordenamiento jurídico, en forma expresa o razonablemente implícita, reconoce a la autoridad con funciones administrativas para obtener su cumplimiento por el uso de medios directos o indirectos de coerción. d) Estabilidad: Es la prohibición de revocación en sede administrativa de los actos que crean, reconocen o declaran un derecho subjetivo, una vez que han sido notificados al interesado, salvo que se extinga o altere el acto en beneficio del interesado.";*

Que si el acto administrativo, aun cuando haya sido notificado, adolece de vicios muy graves (artículo 66° de la Ley 1284) se torna inválido (artículo 62° de la Ley 1284), y como sanción acarrea la inexistencia (artículo 71° de la Ley 1284), entre cuyas consecuencias se encuentra la imposibilidad de reputárselo regular y, por lo tanto, carente de la característica de estabilidad en sede administrativa;

Que en dicho marco, la inexistencia está prevista como máxima sanción a los vicios muy graves que pueda adolecer un acto administrativo y su interpretación debe ser estricta, máxime cuando el acto administrativo antecedente – cuya inexistencia se pretende – fue notificado y ha generado derechos subjetivos;

Que en orden a ello, el artículo 66° de la Ley 1284 prescribe que el acto administrativo adolece de vicios muy graves cuando: *"a) Resulta clara y terminantemente absurdo o imposible de hecho. b) Presenta una oscuridad o imprecisión esencial e insuperable, mediante un razonable esfuerzo de interpretación. c) Transgreda una prohibición expresa de normas constitucionales, legales o sentencias judiciales firmes. d)*

Adolezca de incompetencia en razón de la materia, por haberse ejercido atribuciones judiciales o legislativas. e) Adolezca de incompetencia en razón del territorio. f) El órgano colegiado lo emita sin quórum o mayoría necesaria. g) Carezca de la firma del agente que lo emite. h) Se omita la forma escrita cuando ésta sea exigible. i) Se omita absoluta y totalmente la notificación. j) Se notifique verbalmente, por edictos o medios perceptivos, correspondiendo otro medio de notificación.";

Que conforme surge de la lectura de la Resolución N° 3468/22 y del análisis de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU, la primera de ellas no adolece del vicio previsto en el artículo 66° inciso c) de la Ley 1284, ya que no transgrede una prohibición expresa de normas constitucionales o legales. Al respecto no debe confundirse "prohibición" con "deber". Así cuando la Constitución o la Ley ordena un deber u observar alguna forma, su incumplimiento no constituye una transgresión a una prohibición, sino precisamente el incumplimiento de un deber impuesto por la norma constitucional o legal;

Que en el caso bajo análisis, la afectación del derecho de defensa de la familia Elizondo configura un incumplimiento a un deber constitucional y legal, que encuadraría como vicio grave en los términos del artículo 67° incisos b) y r), pero no como una "prohibición expresa";

Que debe advertirse que la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU invoca como vicio muy grave no haber garantizado el derecho de defensa de la familia Elizondo, cuando dicho vicio constituye un vicio grave del artículo 67° inciso r), ya que la Resolución N° 3468/22 del referido organismo fue emitida incumpliendo con la sustanciación del procedimiento previsto en la Resolución N° 169/2014 del IPVU y el artículo 86° de la Ley 1284;

Que de esta manera, asiste razón al IPVU al considerar que la Resolución N° 3468/22 es un acto viciado, ya que conforme surge de los fundamentos de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU, previo a disponer del inmueble, el organismo debía resolver la situación jurídica de la familia Elizondo puesto que, de lo contrario, se configura un impedimento legal para adjudicar el inmueble a terceros, y así el acto administrativo nace con un vicio en el elemento forma –en la especie procedimiento– bajo los términos del artículo 50° de la Ley 1284, y en el objeto atento a la indiposibilidad sobre el inmueble en cuestión en función de los derechos subjetivos públicos adquiridos por la familia Elizondo en los términos de la Resolución N° 529/87 del IPVU -artículos 41° incisos f) y g) y 67° inciso e) Ley 1284-;

Que es indudable que se afectó el derecho de defensa de la familia Elizondo al haberse dispuesto la adjudicación en venta del inmueble que detentan desde el año 1987, sin que previamente se haya sustanciado el procedimiento de caducidad;

Que la Resolución N° 3468/22 del IPVU se encuentra viciada y la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU pretende poner en su quicio la situación generada en torno al inmueble objeto de controversia. No obstante, el vicio de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU radica en la incorrecta calificación de la gravedad del vicio, al considerarlo "muy grave", y con ello, la derivada inexistencia con la consecuente inestabilidad, lo que habilita la autotutela administrativa revocatoria sobre un acto notificado y generador de derechos subjetivos públicos;

Que en el marco mencionado, lo más acorde con el debido procedimiento administrativo y el resguardo de todos los intereses en pugna, habría sido que el IPVU declarara lesiva para los intereses públicos la Resolución N° 3468/22, en virtud de adolecer de los vicios del inciso b), e), f) y r) del artículo 67° de la Ley 1284. Sin embargo, decidió declarar la inexistencia de dicha norma legal, incurriendo en un vicio al calificar indebidamente su gravedad, lo cual afecta la estabilidad de un acto regular;

Que por todo ello, debe declararse la nulidad de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del IPVU por adolecer de los vicios de los incisos f) y s) del artículo 67° de la Ley 1284, ello de conformidad con el artículo 70° de la referida norma;

Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, corresponde hacer lugar parcialmente el recurso administrativo interpuesto por el señor Sergio Vergara Ferreira y la señora Estella

Carmen Martini Martini y declarar lesivo a los intereses públicos por razones de ilegitimidad la Resolución N° 3468/22 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, remitiendo las actuaciones al organismo para que tome razón de lo resuelto e inicie la acción judicial de lesividad correspondiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 13º de la Ley 1305;

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

Que de conformidad se ha expedido la Asesoría General de Gobierno mediante el Dictamen DICFC-2024-194-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 1º: HÁGASE LUGAR PARCIALMENTE al recurso administrativo interpuesto por el señor SERGIO VERGARA FERREIRA y la señora ESTELLA DEL CARMEN MARTINI MARTINI, y DECLÁRASE la nulidad de la Resolución RESOL-2024-200-E-NEU-IPVU del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos.

Artículo 2°: DECLÁRASE lesivo a los intereses públicos, por razones de ilegitimidad, la Resolución N° 3468/22 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 3°: REMÍTANSE las actuaciones al Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo para que tome razón de lo aquí resuelto e inicie las correspondientes acciones judiciales conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la presente norma.

Artículo 4º: Notifíquese al interesado y a la interesada lo dispuesto en la presente norma.

Artículo 5º: El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Infraestructura.

Artículo 6º: Comuníquese, publíquese, dese intervención al Boletín Oficial y cumplido, archívese.

Digitally signed by ETCHEVERRY Alberto Rubén
Date: 2024.09.30 15:03:24 ART
Location: Provincia del Neuquén

Alberto Ruben Etcheverry
Ministro
Ministerio de Infraestructura

Digitally signed by RUIZ Gloria Argentina
Date: 2024.10.09 13:48:56 ART
Location: Provincia del Neuquén

Gloria Argentina Ruiz
Vice Gobernadora
Gobierno de la Provincia del Neuquén

Digitally signed by GDE NEUQUEN
DN: cn=GDE NEUQUEN, c=AR, o=SECRETARIA DE MODERNIZACION DE LA GESTION PUBLICA, ou=Direccion Provincial de Servicios TICs, serialNumber=CUIT 30710396961
Date: 2024.10.09 13:48:22 -03'00'