

**Voces:** PLAN DE VIVIENDAS - VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR - ACTO ADMINISTRATIVO - REVOCACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO

**Partes:** Loyola Marcos Antonio y otro c/ Instituto Provincial de Vivienda de la Provincia de Salta | recurso de apelación

**Tribunal:** Corte de Justicia de la Provincia de Salta

**Fecha:** 4-sep-2019

**Cita:** MJ-JU-M-121069-AR | MJJ121069

**Producto:** MJ

El acto administrativo que revocó la adjudicación de una vivienda social debe ser dejado sin efecto al haberse vulnerado el derecho de defensa del adjudicatario.

**Sumario:**

1.-Debe rechazarse el recurso de apelación deducido contra la sentencia que declaró la nulidad de la resolución del Instituto Provincial de la Vivienda que revocó la adjudicación de la vivienda otorgada a los actores, pues los agravios de la recurrente se presentan como una mera disconformidad con la valoración de la prueba realizada por la 'a quo' que no alcanzan para rebatir los argumentos de la sentencia atacada, en la cual se expresó que la razonabilidad de la revocación debe mensurarse en función a la naturaleza y finalidad del derecho a la vivienda, que de la prueba analizada no surge en forma acabada el incumplimiento imputado y que se vulneró el derecho de defensa de los administrados.

2.-La precariedad del acto de adjudicación de una vivienda social no desplaza la exigencia de razonabilidad de todo acto administrativo que afecte el derecho que nace a partir de la adjudicación, y tal requisito halla encuadre constitucional por la vía del art. 28(ref:LEG1280.28) de la CN., a más del imperativo contenido en el art. 97(ref:LEG27602.97) de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Salta, Ley 5.348, en virtud del cual la revocación debe ser fundada en los casos contemplados en el inc. 'c' del art. 93(ref:LEG27602.93).

3.-La razonabilidad del acto administrativo que revocó la adjudicación de la unidad habitacional debe ser ponderada en atención a la máxima jerarquía que ostenta el derecho cuyo resguardo se busca, mediante las distintas políticas públicas habitacionales diseñadas (arts. 14 bis y 75, inc. 22(ref:LEG1280.14), CN.), a fin de satisfacer el mandato del art. 37(ref:LEG1297.37) de la Constitución de la Provincia de Salta, y asegurando a los adjudicatarios el efectivo ejercicio del derecho de defensa.

---

Salta, 4 de septiembre de 2019.

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "LOYOLA, MARCOS ANTONIO; CÓRDOBA, NOEMÍ A. VS. INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE SALTA - RECURSO DE APELACIÓN" (Expte. N° CJS 39.870/18), y CONSIDERANDO:

1°) Que contra la sentencia de fs. 365/372 vta. que hizo lugar a la demanda y declaró la nulidad de las Resoluciones Nros. 726/16 y su confirmatoria 1447/16 del Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.), la demandada interpuso recurso de apelación a fs. 376.

Para así resolver, la señora jueza de grado señaló -luego de ponderar la prueba aportada a la causa- que el hecho de estar frente a una demanda de tutela de un derecho provisorio o precario y por ello esencialmente revocable, no implica que tal revocación no deba reunir las exigencias de fundamentación en orden a la razonabilidad de la medida (cfr. art. 97 de la Ley 5348).

En este sentido, y con cita en doctrina de esta Corte, sostuvo que corresponde exigir en esas circunstancias específicas a la Administración la prueba acabada del incumplimiento imputado, por tratarse de una revocación-sanción, por inobservancia de la condición a que se ajustaron los actores al momento de la adjudicación (en el caso, ocupación de la vivienda por el grupo familiar); y que dicha infracción debe estar debidamente demostrada con resguardo del derecho de defensa del administrado, a fin de satisfacer la exigencia de razonabilidad del procedimiento administrativo y de fundamentación del acto revocatorio.

En ese marco, y luego de detallar las constancias del legajo personal L-2463 reservado en Secretaría, concluyó que los antecedentes de hecho considerados por los actos de desadjudicación atacados no se corresponden con las constancias obrantes en el expediente administrativo, ni se basan en hechos ciertos, verdaderos y existentes al momento de dictarse. Por el contrario, advirtió que la Administración no verificó la ocupación de la vivienda a la que intimó el 31/03/2016 (cfr. fs.41 del legajo personal) y que sólo analizó parcialmente los resultados de las inspecciones practicadas y las presentaciones de la familia adjudicataria, por lo que entendió que en el caso se vulneraron el derecho de defensa y el debido proceso adjetivo; máxime teniendo en cuenta que el incumplimiento imputado conlleva la sanción de desadjudicación de la vivienda, derecho que goza de protección constitucional.

Al expresar agravios (fs. 389/391 vta.) el I.P.V. tacha de arbitraria la sentencia por cuanto considera que se efectuó una errónea ponderación de los hechos, de la prueba aportada, de la legislación y de la jurisprudencia aplicables y que, por ello, se arribó a una decisión que considera incongruente.

Se agravia por cuanto la jueza entiende que las Resoluciones Nos. 726/16 y 1447/16 contienen vicios que las hacen nulas, porque juzga que se ha vulnerado el derecho de defensa y por cuanto indica una incongruencia entre los considerandos y la parte resolutive de los actos declarados nulos.

Realiza consideraciones sobre algunas conclusiones del fallo y defiende la regularidad del procedimiento.

Manifiesta que la jueza "a quo" omitió valorar el resultado de numerosas inspecciones, los informes de Edesa, Gasnor y Aguas del Norte (de fs. 261/262, 268/269 y 333 y vta., respectivamente), y las constancias en las que el actor declaró como su domicilio uno distinto al de la vivienda adjudicada.

Concluye que la prueba de la falta de habitabilidad ha sido categórica y que la sentencia es arbitraria e incongruente. Agrega que en sede judicial se introdujeron cuestiones que no fueron planteadas en sede administrativa.

A fs. 394/399 vta. contesta traslado la parte actora, cuestiona la suficiencia técnica del memorial y solicita el rechazo del recurso por las razones que allí expone.

A fs. 401/404 se incorpora el dictamen de la Asesora General de Incapaces; a fs. 409/411 el señor Procurador General de la Provincia se pronuncia por el rechazo de la apelación y a fs.412 se llaman autos para resolver, providencia que se encuentra firme.

2º) Que se impone liminarmente analizar el planteo referido a la falta de idoneidad técnica del memorial. Al respecto, cabe precisar que al efectuarse el mérito de la suficiencia o no de la expresión de agravios, debe seguirse un criterio amplio sobre su admisibilidad, ya que es éste el que mejor armoniza con el respeto del derecho de defensa en juicio tutelado por la Constitución Nacional, a fin de no limitar la más amplia y completa controversia de los derechos de los litigantes (CSJN, Fallos, 306:474; esta Corte, Tomo 44:1109). En tal sentido, esta Corte sostuvo que si el apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, no procede declarar la deserción del recurso, por cuanto la gravedad de los efectos con que la ley sanciona la insuficiencia de la expresión de agravios, torna aconsejable aplicarla con criterio amplio favorable al recurrente (Tomo 198:281; 218:647, entre otros).

En orden a lo expuesto, si bien de la lectura de los agravios se advierte cierto déficit argumental, el recurso exhibe un examen mínimo de los yerros que adjudica a la sentencia, lo que impide su descalificación, sin perjuicio del análisis sobre su idoneidad para desvirtuar la resolución impugnada.

3º) Que según surge de las constancias obrantes en autos (copia del Legajo I.P.V. L-2463 reservado en Secretaría), por Resolución N° 726/16 el I.P.V. decidió revocar la adjudicación de la vivienda conferida mediante Resolución N° 632 del 04/07/2013 a los señores Marcos Antonio Loyola y Noemí Alejandra Córdoba (identificada como Manzana 385 "a", Parcela 15, correspondiente al grupo habitacional "Construcción de 50 viviendas e infraestructura, Barrio Cooperativa Policial - Salta Capital"). La causal invocada como fundamento de la decisión fue el incumplimiento de la obligación de habitar la vivienda por parte de los adjudicatarios, conforme art. 7º, inc. 1º de la Resolución I.P.V. N° 32/10 (fs.50/51 del legajo indicado).

Por su parte, mediante Resolución N° 1447/16 (fs. 75/77 del legajo), se rechazó el recurso de reconsideración interpuesto por la señora Noemí Alejandra Córdoba contra el acto que decidió la revocación; reiterando que los actores no cumplieron la obligación de habitar la vivienda en legal tiempo y forma, y consignando que las inspecciones de fechas 11/10/16 y 1/11/16 (fs. 67 y 68 del legajo) "arrojaron resultado negativo en cuanto a la habitabilidad al no haberse encontrado a sus titulares, en virtud de lo cual tampoco surgen nuevos elementos que nos permitan revisar lo actuado".

4°) Que como bien se señaló en la sentencia recurrida, en coincidencia con precedentes de esta Corte, la precariedad del acto de adjudicación de una vivienda social no desplaza la exigencia de razonabilidad de todo acto administrativo que afecte el derecho que nace a partir de la adjudicación. Tal requisito halla encuadre constitucional por la vía del art. 28 de la Constitución Nacional, a más del imperativo contenido en el art. 97 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Salta, Ley 5348, en virtud del cual la revocación debe ser fundada en los casos contemplados en el inc. "c" del art. 93 (cfr. esta Corte, Tomo 188:681; 220:711; 221:819, entre otros).

Este Tribunal también ha señalado que en supuestos como el de autos, además, la razonabilidad del acto administrativo a través del cual se decide dejar sin efecto la adjudicación de la unidad habitacional debe ser ponderada en atención a la máxima jerarquía que ostenta el derecho cuyo resguardo se busca, mediante las distintas políticas públicas habitacionales diseñadas (cfr. arts. 14 bis y 75 inc. 22 de la C.N.), a fin de satisfacer el mandato del art. 37 de la Constitución de la Provincia de Salta. Asimismo, se estableció que el acto revocatorio debe asegurar a los adjudicatarios el efectivo ejercicio del derecho de defensa (art. 18 de la C.N. y de la C. Prov.; cfr. esta Corte, Tomo 201:267; 218:647).

5°) Que bajo los parámetros expuestos, en la especie se advierte que la jueza efectuó un detallado análisis de las actuaciones administrativas acompañadas, y destacó en primer lugar que con posterioridad a la notificación mediante la cual el I.P.V. intimó a los actores a habitar la vivienda en el plazo perentorio y fatal de 3 días (fs. 41 del legajo), el organismo procedió al dictado de la resolución de desadjudicación, sin haber verificado la ocupación real y efectiva de la vivienda y sin tener constancias del incumplimiento de la referida intimación, vulnerando de tal manera el derecho de defensa de los adjudicatarios. Indicó que a esos fines resultaba irrelevante la constatación efectuada por mesa de entradas sobre la inexistencia de presentación administrativa por parte de los actores, toda vez que en la referida notificación se les impuso la obligación de ocupar la vivienda y no la de efectuar una presentación ante el organismo.

Por otro lado, la jueza "a quo" entendió que la Administración no valoró razonablemente las circunstancias de hecho obrantes en el legajo. Así, manifestó que las presentaciones efectuadas por la familia adjudicataria y la documental ofrecida en sustento del recurso de reconsideración (constancias de fs. 54/62 y 86/99 del legajo reservado como documental), no fueron tenidas en cuenta por el organismo al momento de resolver. Cabe señalar que en las referidas presentaciones se adjuntan comprobantes del accidente de tránsito sufrido por los actores en fecha 08/08/2014 -que habría limitado temporalmente la ocupación de la unidad-; facturas de servicios desde el mes de marzo de 2016 y fotografías que dan cuenta de obras en el inmueble.

A su vez, la magistrada resaltó que a fin de fundar la desadjudicación, el I.P.V. ignoró o consideró parcialmente las inspecciones practicadas luego de la interposición del recurso de reconsideración y advirtió en particular que "no se tuvo en cuenta el acta de fs.64 por la cual se verificó la presencia del Sr. Loyola y la existencia de mobiliario y no se valoró lo manifestado por los vecinos en relación a que la vivienda se encuentra habitada, lo que conlleva una violación al debido proceso adjetivo" (considerandos V y VI de la sentencia).

Ninguna de estas circunstancias fue debidamente rebatida por la apelante; quien tampoco refutó las consideraciones de la jueza sobre la prueba producida en autos (testimoniales de fs.

243 y vta., 244/245 y 252 y vta.; informes de fs. 261/262 y 330/333; inspección ocular practicada en la vivienda de fs. 354 y vta.) y en base a la cual sostuvo, con suficiente grado de convicción, que no había acreditado la falta de ocupación.

Así, los agravios de la recurrente se presentan como una mera disconformidad con la valoración de la prueba realizada por la "a quo" que no alcanzan para rebatir los argumentos de la sentencia atacada, en la cual se expresó que la razonabilidad de la revocación debe mensurarse en función a la naturaleza y finalidad del derecho a la vivienda, que de la prueba analizada no surge en forma acabada el incumplimiento imputado y que en autos se vulneró el derecho de defensa de los administrados.

Por lo demás, resulta claro que la decisión del I.P.V. de revocar la adjudicación de la unidad habitacional en el caso resultó irrazonable e incompatible con la necesaria protección del derecho a la vivienda garantizado por las Constituciones, de la Nación (art. 14 bis) y de la Provincia (art. 37), así como por los tratados internacionales que vinculan a nuestro país, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25), la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 27.3), la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (art. XI) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1).

6º) Que en suma, la ausencia de una crítica suficiente deja sin demostrar el desacierto que el apelante le atribuye a la decisión, por lo que corresponde rechazar el recurso interpuesto a fs. 376 y, en su mérito, confirmar la sentencia de fs. 365/372 vta. Con costas por el orden causado (art. 15 del C.P.C.A.).

Por ello, LA CORTE DE JUSTICIA, RESUELVE:

I. RECHAZAR el recurso de apelación de fs. 376 y, en su mérito, confirmar la sentencia de fs. 365/372 vta. Costas por el orden causado.

II. MANDAR que se registre y notifique.

Dres. Ernesto R. Samsón

Sergio Fabián Vittar

Guillermo Alberto Posadas

Dras. Sandra Bonari

Teresa Ovejero Cornejo

Jueces y Juezas de Corte

Dr. Gerardo Sosa

Secretario de Corte de Actuación