

DICTAMEN N° 079

Expte. N° 360-269-P- 1985 –
Ref: "I.P.V. – Pedroza, Juan
Manuel S/ Vivienda.-

SEÑOR
SECRETARIO GENERAL DE LA GOBERNACION:

Por los actuados del rubro, el Sr. Juan Manuel Pedroza, representado por la Dra. Ivana Douglas Tellar, interpone Recurso de Reconsideración y Alzada en subsidio contra la Resolución N° 672/04, emanada del Instituto Provincial de la Vivienda.

Analizadas las mismas, se advierte que mediante Resolución N° 098, de fecha 12 de enero de 2006 (fs. 130), el Sr. Interventor del mencionado organismo resuelve -en su artículo 1º- rechazar el Recurso de Reconsideración interpuesto por el Sr. Pedroza contra la resolución aludida por resultar extemporáneo, disponiendo además la elevación de las actuaciones a la Superioridad a los efectos de que se admita o no la presentación efectuada como "Denuncia de Ilegitimidad".

De acuerdo al Dictamen N° 3292/05, obrante a fs. 128 de estas actuaciones, la impugnación del Sr. Pedroza resulta extemporánea, por cuanto al momento de su presentación se encontraban vencidos todos los plazos para interponer cualesquiera de los recursos administrativos que prevé la normativa vigente, no sólo el Recurso de Reconsideración, sino también el Recurso de Alzada que -en subsidio- también plantea el quejoso.

En este punto cabe consignar que el interesado es notificado en el domicilio real denunciado en calles de San Lorenzo y Necochea, mediante Cédula (fs. 90) en fecha 5 de mayo de 2004 (no encontrándose persona alguna en el domicilio); en fecha 26 y 27 de mayo de 2004 (fs. 91 y 92) se procede a la publicación de Edictos. A posteriori, y con fecha 3 de junio de 2004, se presenta mediante apoderada solicitando suspensión de términos y vista de las actuaciones, retirando copia de la resolución N° 672-04 en fecha 23 de junio de 2004 (fs.

99) e interpone los recursos el **30 de julio de 2004** (fs. 100), es decir, fuera de los plazos fijados por ley (art. 90 y 98 del Decreto N° 0655-G-73).

Rechazado el Recurso de Reconsideración interpuesto por extemporáneo -según lo dispuesto por el Artículo 1º Resolución N° 0098-IPV-06-, una vez notificada la misma e imprimiéndosele el trámite previsto por ley, se elevan las actuaciones al efecto que se admita, o no, la presentación efectuada por el administrado como Denuncia de Ilegitimidad.

En este estado llegan los presentes actuados a sede de esta Asesoría Letrada de Gobierno.

I-) Análisis formal:

a-) Recurso de Alzada: Previo a todo corresponde resolver sobre si es admisible -o no- formalmente el Recurso de Alzada interpuesto en subsidio, contra la Resolución N° 672-IPV-04.

En tal sentido, y compartiendo plenamente lo manifestado por los Servicios Jurídicos preopinantes, se advierte que a la fecha de presentación del escrito recursivo se habían vencido todos los plazos para la interposición de los recursos administrativos, incluido el Recurso de Alzada.

Atento a ello, y toda vez que es necesario para que resulte procedente analizar la Alzada haber articulado en tiempo el Recurso de Reconsideración, extremo éste que no se cumple en las presentes actuaciones; luego, corresponde que por el acto administrativo pertinente (Decreto) se rechace por extemporáneo el Recurso de Alzada impetrado.

b-) Denuncia de Ilegitimidad: Ahora bien, no obstante que -por imperio legal- corresponde el rechazo del recurso dada su presentación fuera de término, debe analizarse si tal presentación puede o no ser tratada como Denuncia de Ilegitimidad, de conformidad con lo establecido por este mismo Servicio Jurídico en Dictamen N° 055-ALG-04.

Efectivamente, la Ley de Procedimiento Administrativo (Ley N° 3.784) dispone, en su Artículo 1º, inc. e- apart. 6-, que: "Una vez vencidos los plazos para interponer recursos administrativos se perderá el derecho para articularlos; ello no obstará a que se considere la petición como denuncia de ilegitimidad por el superior, salvo que éste resolviera lo contrario por motivos de seguridad jurídica o que, por estar excedidas razonables pautas

temporales, se entienda que medió abandono voluntario del derecho." (el subrayado me pertenece)

Como afirma Hutchinson, "la denuncia de ilegitimidad advierte con claridad la distinción entre el proceso judicial y el administrativo. En el primero, impera el principio de perentoriedad de los términos; ello significa que, operado su vencimiento expira al mismo tiempo el derecho a realizar el acto procesal de que se trate. En el segundo, por el contrario, el recurso administrativo puede tramitarse como denuncia de ilegitimidad, siempre que no se agravie la seguridad jurídica o medie abandono voluntario del derecho; éste último extremo se configura al haberse excedido razonables pautas temporales. (Hutchinson, Tomás "Ley Nacional de Procedimientos Administrativos", Tomo 1, pag. 43)

Así, y según sostiene el autor que seguimos en esta materia, la denuncia de ilegitimidad no es un recurso autónomo sino que se trata de un "saneamiento jurídico que salva a los recursos presentados fuera de término" (Hutchinson, T., op. cit. Tomo 1, pag. 45) /el énfasis me pertenece/

Para este autor, este instituto es un remedio excepcional que trata de restablecer la legalidad objetiva más que satisfacer el interés del particular; la decisión de la denuncia de ilegitimidad no es recurrible y tampoco es impugnable ante la justicia.

Por ende, concluye el jurista, "Ha quedado señalado que el instituto del procedimiento administrativo que nos ocupa, es puntualmente una consecuencia nata del principio fundamental de la legalidad objetiva.....La denuncia de ilegitimidad se nos presenta como una subsanación implícita de la extemporaneidad. Y ello es así porque, además del interés calificado del particular, existe el superior interés público de la plena vigencia de la legitimidad, en el ámbito del comportamiento interno y externo de la Administración. La denuncia de ilegitimidad no es un resorte de concesión graciable o permisión generosa, sino una autoafirmación de una Administración, que se quiere juridizar y que, sobre todo, puede y debe autojuridizarse." (Hutchinson, Tomás, op. cit. Tomo 1, pags. 50/51) /el énfasis me pertenece/.

Este criterio es el que sustenta esta Asesoría Letrada de Gobierno, al sostener que: "ante recursos interpuestos fuera de término, la Administración

se encuentra obligada a dar trámite y expedirse acerca de la procedencia o no de la petición como Denuncia de Ilegitimidad." (Dictamen N° 055-ALG-04).

Asimismo, ha sostenido y sostiene que: "El tratamiento por el Superior debe ser siempre previo a la consideración del aspecto sustancial del planteo." (Dictamen N° 156-ALG-96)

"Atento a que el Superior, en nuestro régimen, resulta ser el Poder Ejecutivo, es esta Asesoría Letrada de Gobierno a quien le corresponde ponderar y expedirse sobre la procedencia formal de la petición como denuncia de ilegitimidad." (Dictamen N° 055-ALG-04)

En virtud de esta reiterada y pacífica jurisprudencia administrativa, corresponde en el presente examinar si se dan los extremos legales que impidan considerar al planteo realizado por el Sr. Pedroza como denuncia de ilegitimidad.

En tal sentido se destaca que la ley sólo contiene dos razones para su improcedencia: a-) que por estar excedidas razonables pautas temporales se entienda que medió abandono voluntario del derecho; y b-) motivos de seguridad jurídica.

a-) En lo que respecta al abandono voluntario del derecho, y como ya lo ha sostenido en otras oportunidades este Servicio Jurídico, la voluntad de abandonar los derechos por parte del interesado debe ser apreciada con suma prudencia por la Administración, dado que la sola presentación del particular es una demostración que atenta contra la presunción de renuncia voluntaria del derecho; en consecuencia, la presunción del abandono tiene que resultar solamente del plazo en que se ejerce la denuncia, de tal modo que el límite temporal depende, esencialmente, de un criterio de razonabilidad.

Aplicado lo expuesto al caso en examen, se advierte que -de las constancias obrantes en autos- no se han excedido razonables pautas temporales que permitan suponer que haya mediado un abandono voluntario del derecho. Efectivamente, el Sr. Pedroza es notificado en el domicilio real denunciado en calles San Lorenzo y Necochea, mediante Cédula (fs. 90) en fecha 5 de mayo de 2004; en este domicilio real ya había sido constantemente notificado en oportunidades anteriores, siendo válida esta última notificación en dicho domicilio, independientemente de que en el mismo no habitara -lo que ha quedado debidamente

demonstrado-, ya que el quejoso solamente denuncia un nuevo domicilio real recién en fecha 30 de julio de 2004, al momento de interponer -tardíamente- el Recurso de Reconsideración y Alzada en subsidio contra la Resolución N° 0672-IPV-04.

Ahora bien, entre la fecha de notificación y la de presentación del recurso tardío ha mediado aproximadamente poco más de dos meses; en consecuencia, el tiempo transcurrido no autoriza a presumir que exista un abandono voluntario del derecho, ya que no se han excedido razonables pautas temporales como lo exige la Ley de Procedimiento Administrativo.

Concluyendo, y atento a lo manifestado, no se ha configurado esta causal que establece la ley para determinar la improcedencia formal de la Denuncia de Ilegitimidad.

b-) En lo que respecta a la otra causal ("motivos de seguridad jurídica"), esta Asesoría Letrada de Gobierno ha sostenido y sostiene que el único supuesto que permite la invocación de esta causal es cuando del acto administrativo impugnado han nacido derechos a favor de terceros de buena fe o existen razones de interés público que prevalezcan sobre el interés del particular denunciante.

Aplicado ello al caso en examen se advierte que en el acto impugnado no se han generado derechos a favor de terceros de buena fe como, así tampoco, se desprende de las constancias obrantes en autos que existan razones de interés público que puedan prevalecer.

Por el contrario y como ya se dijo anteriormente citando a Hutchinson, la denuncia de ilegitimidad se nos presenta como una subsanación implícita de la extemporaneidad; y ello es así porque, además del interés calificado del particular, existe el superior interés público de la plena vigencia de la legitimidad, en el ámbito del comportamiento interno y externo de la Administración. No operando la denuncia de ilegitimidad como un resorte de concesión graciable o permisión generosa, sino una autoafirmación de una Administración, que se quiere juridizar y que, sobre todo, puede y debe autojuridizarse.

Concluyendo, esta Asesoría Letrada de Gobierno interpreta y así aconseja que corresponde dar a la petición efectuada por el Sr. Juan Manuel Pedroza en su escrito de fecha 30 de julio de 2004, el tratamiento de denuncia de

ilegitimidad. A tal fin - y de compartir el criterio sustentado en el presente- debe emitirse el acto administrativo pertinente (Decreto) por el que se recepcione lo aconsejado.

II-) Análisis sustancial:

En este aspecto se señala que, si bien es cierto que esta Asesoría Letrada de Gobierno ha sostenido y sostiene el criterio que, admitida formalmente la petición como Denuncia de Ilegalidad mediante el acto administrativo pertinente, con posterioridad debe sustanciarse y tramitarse el aspecto sustancial de la petición en sede del Ministerio en cuya jurisdicción actúe el órgano emisor del acto; no obstante ello, por las características particulares que reviste el caso traído a conocimiento, y por razones de economía y celeridad que debe imperar en el procedimiento administrativo, este Asesoría Letrada de Gobierno -como órgano de control de legalidad de la actividad administrativa del Estado y máximo asesor jurídico (Art. 4º y cc. de la Ley N° 5.557)- se avocará al análisis sustancial de la petición del Sr. Pedroza.

Lo manifestado precedentemente se fundamenta en el hecho que se ha advertido en los presentes actuados que entre la fecha de presentación del escrito del quejoso (30 de julio de 2004) y su rechazo por extemporáneo (Resolución N° 0098-IPV-06, de fecha 12 de enero de 2006), han transcurrido un año y medio, prolongándose innecesariamente el procedimiento y atentando contra la celeridad que debe prevalecer en sede administrativa.

Atendiendo dicha circunstancia temporal y toda vez que la autoridad competente para resolver el fondo de la cuestión es el Poder Ejecutivo de la Provincia como, asimismo, correspondería -a posteriori- nuevamente la intervención de esta Asesoría Letrada de Gobierno (Art. 92º del Decreto N° 0655-G-73); en virtud de ello, y por razones de economía procesal y celeridad, se procederá al análisis sustancial de la petición.

a-) Antecedentes:

Mediante Resolución 1215-IPV-85, se le adjudica en venta al Sr. Juan Manuel Pedroza la vivienda identificada como Monoblock 6 2º Piso -Departamento

tomento A- Barrio Enoé Bravo en San Lorenzo y Necochea- Departamento Santa Lucía.

A fs. 12 de estos actuados, y con fecha 11 de mayo de 1998, el Sr. Pedroza se presenta y manifiesta que "por razones muy importantes como la humedad y desprendimiento del cielo raso, debido a las cañerías, que están destrozadas, pinchadas, cierta humedad ha llegado hasta las conexiones eléctricas, en la cocina comedor y dos de los dormitorios."

Por ello, comunica "el tener que mudarse del departamento a una vivienda en alquiler, para proceder a darle una solución a su problema; aclarando que esta situación le implica gastos excesivos, paciencia y sobre todo tranquilidad, que es lo que necesita -según sus dichos- para solucionar su problema."

En virtud de la presentación del Sr. Pedroza, con fecha 12 de mayo de 1998 se ordena la inspección. Del informe que surge de la inspección realizada en fecha 27 de mayo de 1998, se desprende que se han constatado los problemas mencionados por el adjudicatario, comunicándosele a la señora esposa del titular que efectúe con urgencia las reparaciones correspondientes, a fines de evitar mayores daños en el edificio.

Con fecha 2 de junio de 1998, el Sr. Juan Manuel Pedroza, D.N.I. 12.049.135, suscribe una nota en la que textualmente expresa: "Yo adjudicatario me hago cargo de los arreglos necesarios en el departamento antedicho, solicitando al mismo tiempo autorización para la no habitación del mismo en un tiempo de 90 días a los efectos de completar los defectos o arreglos múltiples." (fs. 12 vta.)

Con fecha 8 de noviembre de 1999 -a fs. 16- se presenta el Sr. Leonardo Nelson Morandi y solicita que, en caso de ser posible, se le adjudique el Departamento A del Segundo Piso, Monoblock 6, Barrio Enoé Bravo, que -según se ha informado- se encuentra deshabitado.

Atento a lo denunciado, se ordena una inspección, obrando a fs. 17 de estos actuados, un Acta de Inspección -de fecha 16 de marzo de 2000- en la que se constata que "No se observa presencia de ocupantes. Se realiza averigua-

ción con vecinos para conocer habitabilidad de la vivienda, obteniendo concepto que su titular no reside en el mismo desde hace varios meses a la fecha."

En la misma fecha, el Sr. Inspector (Carlos Casas) notifica en dicho domicilio (San Lorenzo y Necochea) que se ha realizado inspección a la vivienda surgiendo que no se encuentra habitada, razón por la cual deberá presentarse por escrito ante la Dirección de Adjudicaciones, ejerciendo su derecho de defensa en un plazo de 10 días (ver fs. 18).

A fs. 20, y con fecha 20 de marzo de 2000, el Sr. Pedroza se presenta y manifiesta "Hago nota de descargo a la notificación hallada en el domicilio el día 16 de marzo de 2000, donde Dirección de Adjudicaciones informa que dicha vivienda no se encuentra habitada, razones que daré a continuación. -Problemas gravísimos de humedad, con desprendimiento de cielo raso, produciendo filtraciones de agua en instalaciones de energía eléctrica, poniendo en peligro de electrocución. Hasta que directivos del IPV no me den una solución, lamentablemente la vivienda no puede ser habitada."

A fs. 24, se realiza una Encuesta Socio Económica de la que se desprende que según manifestaciones de los vecinos el departamento se encuentra deshabitado desde hace seis años aproximadamente.

A fs. 24 vta. División Cobros informa que el adjudicatario adeuda las cuotas correspondientes desde junio de 1998 hasta mayo de 2000.

Con fecha 8 de septiembre de 2000, el Sr. Pedroza personalmente se notifica de lo actuado (fs. 25). En la misma fecha - a fs. 26- el quejoso solicita se le refinancie su deuda.

Con fecha 13 de septiembre de 2000, (fs. 26 vta.) el Sr. Pedroza se presenta ante el Departamento de Asuntos Legales y suscribe una nota en la que textualmente manifiesta: "Que no está habitando la vivienda normalmente por el hecho de las filtraciones producidas en su techo y el agua ha ingresado a las cañerías de la luz, y además solicita la cancelación de la vivienda en cuestión, para luego poder reparar los problemas actuales" (el subrayado me pertenece).

Atento a lo manifestado por el Sr. Pedroza, y toda vez que el mismo ya había solicitado con fecha 8 de septiembre que se le refinanciara su deuda, los actuados se giran al Departamento de Contabilidad.

A fs. 38, se determina la deuda, la que es notificada al Sr. Pedroza en fecha **26 de Septiembre de 2000** (fs. 38 vta.)

A fs. 39, y ya con fecha 10 de octubre del mismo año, la Jefatura del Departamento Contable informa que el Sr. Pedroza se presentó en este Departamento a tomar conocimiento del saldo informado a fs. 38 vta., manifestando no estar de acuerdo con el mismo, agregando que con fecha 9 de octubre se presentó una abogada solicitando copias del expediente. Atento a ello, solicita se le diga que curso debe seguir el expediente teniendo en cuenta que la vivienda continúa teniendo una deuda desde 6/98 a 10/00, y de acuerdo a los informes obrantes, la vivienda se encuentra deshabitada.

Atento a lo aconsejado por el Departamento de Asuntos Legales, el IPV -mediante edictos de fecha 1 y 2 de marzo de 2001- se lo intimó a habitar normalmente la unidad habitacional con el grupo familiar declarado como, asimismo, a abonar lo adeudado en concepto de servicios mensuales de la vivienda identificada, todo bajo apercibimiento de Revocación de la adjudicación en venta y/o tenencia precaria, conforme lo establece la Ley N° 4435, inc. e-). Asimismo, se lo intimó a constituir domicilio real y especial (ver fs. 45/47).

Habida cuenta la intimación previamente aludida, con fecha 6 de marzo de 2001, el Sr. Pedroza se presenta con patrocinio letrado, constituyendo domicilio legal en el de su abogado patrocinante y denunciando el domicilio real en el inmueble adjudicado (el énfasis y el subrayado me pertenecen)

En su escrito de descargo, el Sr. Pedroza manifiesta que debido a que sus dos hijos han cumplido la mayoría de edad, su grupo familiar ha quedado reducido a él y su esposa, quienes efectivamente ocupan el inmueble, lo que acredita con las boletas de servicios al día de la fecha, sólo que no pernoctan en la misma por prescripción médica y de sentido común, puesto que el estado de deterioro por humedad de cañerías y el desprendimiento permanente del revoque y cielo raso hacen imposible la permanencia normal indefinida en el departamento. Acusa de mora a la administración por no solucionarle los problemas en su depa-

tamento. Concluye, finalmente, que para satisfacer lo requerido por el IPV, se ve obligado a vivir en condiciones inhumanas, reiterando supuestos viejos reclamos. Acompaña como prueba documental comprobantes de pago de ECOGAS, las que si se facturan a nombre del Sr. Juan Manuel Pedroza, en tanto que los comprobantes de pago de Energía San Juan y OSSE, se facturan a nombre de su hija Sra. Mariela Pedroza, estableciéndose como domicilio postal calle Gral. Espejo 6 Bº Kennedy - Santa Lucía. No acompaña ni acredita pago alguno de lo adeudado al IPV.

En virtud de esta presentación, se ordena una nueva inspección, de la que surge -según constancias de fs. 60- se ha constatado exteriormente la existencia de una mancha de humedad de gran magnitud, con desprendimiento de salpicet y probabilidad de desprendimiento de revoque en el ambiente destinado a lavadero; se observa que la puerta de la entrada principal no tiene picaporte y el timbre no suena. Revisada la terraza se ha detectado la realización de una descarga pluvial hecha con caño PVC 110 que descarga en caída libre hacia el Sector Norte, también se aprecia la existencia de mucha basura, ropa vieja, botellas vacías y cables de distinto tipo tirado por toda la terraza. También se observa un hueco practicado debajo de la ventana sur (del tamaño de un aire acondicionado), el cual se ha tapado con un chapón metálico que se está desprendiendo con el consiguiente peligro.

Afirmó el inspector que en el momento que se estaba realizando la inspección ocular, se acercaron vecinos del citado departamento y manifestaron que la familia Pedroza hace mucho tiempo que no habita el domicilio y solamente es frecuentado por los hijos del matrimonio conjuntamente con amigos en los fines de semana para colocar música y reunirse provocando ruidos molestos además de haberse peleado con vecinos en distintas ocasiones, razón por lo cual han debido efectuar denuncias policiales. Asimismo, manifiestan los vecinos que el Sr. Pedroza no paga expensas, ni bombas, ni gastos comunes por reparaciones u otros problemas surgidos a los vecinos y poseen denuncias por colgarse a la señal de cable.

Atento al resultado de la inspección, se cita al Sr. Pedroza a que se presente ante el IPV; el mismo es notificado - según constancias de fs. 66- en el

domicilio real denunciado (ver escrito de fecha 6 de marzo de 2001); haciendo caso omiso a dicha citación por parte del Sr. Pedroza.

A fs. 67, la Sra. Delfina Rita Carrera de Lima, con domicilio en el Barrio Enoé Bravo, Monoblock 6, 1º "A", solicita se realice una inspección al Departamento del mismo Monoblock, 2º "A", dado que de un tiempo a la fecha se producen filtraciones que deterioran en forma progresiva y peligrosa su departamento y el departamento de planta baja.

De la inspección realizada se informa que se ha comprobado daños en revoque y cielo raso por pérdidas de cañerías provenientes del piso superior (2º "A"). Asimismo, informa que la Sra. Lima ha solicitado en distintas oportunidades al adjudicatario de dicho departamento (Sr. Pedroza) que realice las reparaciones pertinentes, sin haber obtenido respuesta satisfactoria; por ello solicita que el Departamento de Asuntos Legales arbitre las medidas necesarias.

A fs. 75 y 76 se adjuntan nuevas inspecciones y encuestas socio económicas, de las que surge que la unidad habitacional se encuentra deshabitada.

A fs. 77, la Jefatura de la División Cobros informa que el Sr. Pedroza mantiene una deuda con el IPV, en virtud de no haber pagado las cuotas correspondientes desde junio de 1998 a marzo de 2002.

Consecuentemente con lo actuado, se intimó al Sr. Pedroza en el domicilio legal constituido, para que proceda a abonar las cuotas adeudadas como, asimismo, realizar las reparaciones necesarias en la instalación sanitaria de su vivienda a fin de evitar daños en los otros departamentos y en la estructura del edificio, y ha habitarla con su grupo familiar declarado, bajo apercibimiento de revocación, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 53º inc. b-) y e-) de la Ley N° 4435. La constancia de la notificación efectuada en fecha 2 de agosto de 2002, obra a fs. 81.

Efectuada una nueva inspección a fin de verificar si se ha dado cumplimiento a las reparaciones que debían efectuar, con fecha 7 de abril de 2003 (fs. 82), se establece que la vivienda se encuentra deshabitada, existe deterioro provocado por la humedad, la puerta carece de picaporte y se encuentra en mal estado de conservación. Al solicitar datos a los vecinos, éstos comentan que desde hace más de un año, no han vuelto al inmueble; la última vez que lo visitaron,

deterioraron la terraza con maquinarias, perjudicando el departamento contiguo; después de eso no volvieron más.

Con fecha 25 de febrero de 2004, se realiza una nueva encuesta socio económica, encontrando la casa deshabitada y con signos de abandono (ver. Fs. 85).

Con fecha 22 de marzo de 2004, División Cobros informa que el Sr. Pedroza adeuda el pago de las cuotas correspondientes desde junio de 1998 hasta febrero de 2004.

En virtud de ello, y previa intervención del Servicio Jurídico, con fecha 3 de mayo de 2004, se sanciona la Resolución N° 0672-IPV-04, instrumento por el cual se revoca la adjudicación en venta de la vivienda identificada como Monoblock 6 -2º Piso- Departamento A, sito en San Lorenzo y Necochea, Santa Lucía.

Dicha Resolución es notificada en el domicilio real denunciado por el Sr. Pedroza en su escrito de fecha 6 de marzo de 2001. Asimismo, se procede a publicar edictos con fecha 26 y 27 de mayo; presentando su escrito recursivo con fecha 30 de julio de 2004.

Si bien el recurso impetrado ha sido rechazado por su extemporaneidad; atento a lo manifestado en el presente dictamen y habiendo ponderado esta Asesoría Letrada de Gobierno que no se han excedido razonables pautas temporales que hagan presumir un abandono voluntario del derecho, ni hay razones de seguridad jurídica que impidan analizarlo, se da tratamiento a la petición realizada por el Sr. Pedroza mediante apoderada, como Denuncia de Ilegitimidad.

b-) Fundamentos de la Denuncia de Ilegitimidad:

En la presentación del Sr. Pedroza, mediante apoderada, (Fs. 100/121), al efecto de solicitar se deje sin efecto la revocación dispuesta por Resolución N° 0672-IPV-04, expresa los siguientes fundamentos:

1º-) En primer término, y en lo que respecta a la falta de habitabilidad de la vivienda adjudicada, señala que "al poco tiempo de ser habitada la vivienda, desde el año 1985, el adjudicatario junto a su grupo familiar, sufrieron la incomodidad y consecuencias de las averías graves que la misma presentaba y

comenzó a presentar. Que a partir de allí se sustanciaron notas de estilo, a efectos de que el IPV se avocara urgentemente a los reiterados reclamos por parte del Sr. Pedroza."

Que fueron incansables las veces que se cursó por escrito los reclamos, no obrando todos ellos en el expediente referido; no siendo responsabilidad de su parte el que no hayan sido agregados, acompañando tan solo una sola nota del año 1988.

Agrega a continuación, que según presentación con fecha 11 de mayo de 1998 (fs. 12) que por razones de humedad y desprendimiento de cielo raso, debe mudarse....., obrando cuantiosas notas contenido el reclamo de averías graves que tornan la vivienda inhabitable, no habiendo dado una respuesta la Institución a estos reclamos.

Continúa diciendo que "el hecho es que en los siguientes Considerando, todos los cuales hacen referencia a la morosidad en el pago de las cuotas y la circunstancia de que el Sr. Pedroza no habita, no resulta congruente con las innumerables notas de reclamo, toda vez que en ningún caso se le brindó respuesta a los mismos, solamente se limitó a enviar intimaciones ante la no habitabilidad de la vivienda y la morosidad en el pago."

Por otra parte manifiesta, "la vivienda fue visitada por profesionales idóneos del I.P.V. a fin de constatar las averías", agregando que por si hubiese resultado insuficientes las visitas, reclamos por escrito e informes de mentados profesionales, todo lo cual obra en el expediente, el Sr. Pedroza tomó fotografía de distintos lugares donde existen averías y desplome de cielo raso.

2º-) En segundo lugar, alude a la garantía de evicción, manifestando que el adjudicatario obró en tiempo y forma de ley quedando beneficiado por la protección de la garantía de evicción, de modo que el tiempo de prescripción se vio interrumpido por la actuación del Sr. Pedroza.

A continuación agrega, "Lo cierto es que formalmente no se ha visitado la vivienda antes de resolver la revocatoria de la adjudicación, pues nadie por mero gusto adquiere una vivienda prácticamente cancelada o cancelado el mayor porcentaje de la misma para luego mudarse o no habitarla".

3º-) En tercer término, menciona la Garantía del Debido Proceso, expresando que en aras de la protección del derecho de defender su vivienda, reconocido en la Constitución Nacional y Provincial, es que esta parte apela al elevado criterio del I.P.V. a fin de que sepa reconocerle la garantía natural y la posibilidad cierta, concreta de solucionar la anhelada adquisición de una vivienda. Habiendo transcurrido casi veinte años de que la misma se adjudicó, el quejoso considera que nunca hubo morosidad e inhabitabilidad de envergadura suficiente que amerite la revocatoria, en virtud de lo que el I.P.V. debió haber agotado los recursos para darle u ofrecerle una solución concreta al problema.

Finalmente concluye, que a todo lo expuesto se suma el permanente animus domini que la ley de fondo impone como uno de los requisitos para poder adquirir la propiedad, en el presente caso, además existe el pago acreditado de los servicios, los que en realidad se dejaron de pagar porque significa una erogación en el patrimonio del Sr. Pedroza, humilde trabajador sumado a la falta de respuesta por parte del I.P.V.

4º-) Solicita se realice una inspección con la presencia de personales idóneos a fin de constatar las averías graves y sentar formalmente las mismas, todo ello teniente a darle una solución a este tema.

5º-) Ofrece prueba, la que consiste en: A-) Constancia del expediente en todo lo que favorezca a esta parte. B-) Documental: b.1-) Copia de boletas pagas de distintos servicios; b.2-) Copia de nota presentada el tres de noviembre de 1988; b.3-) Copias de las fotografías tomadas entre los años 1988 y 2000. C-) Pericial: a fin de que V.A. si lo considera necesario, se designe perito ingeniero a fin de corroborar la época y la gravedad de las averías.

6º-) Hace reserva de iniciar las acciones legales pertinentes por la vía que corresponda.

7º-) En virtud de todo ello, solicita se deje sin efecto la Resolución N° 0672-IPV-04.

c-) Examen Jurídico:

c.1-) Llegados a esta instancia cabe pronunciarse, previo a todo, respecto de la reserva de iniciar las acciones legales pertinentes por la vía que corresponda.

En tal sentido, y teniendo en cuenta que el instituto de la Denuncia de Ilegalidad se nos presenta como una subsanación implícita de la extemporaneidad, siendo el mismo un remedio excepcional que trata de restablecer la legalidad objetiva más que favorecer el interés del particular; en consecuencia, y como lo afirma calificada doctrina y reiterada jurisprudencia, la decisión de la denuncia de ilegalidad no es impugnable tanto en sede administrativa como judicial (Hutchinson, Tomás, op.cit. Tomo 1, pag. 50 - SCBA, 13/5/80, "Boldt", causa 47.963)

Por ello, la reserva efectuada resulta improcedente.

c.2-) Asimismo, y en lo que respecta a la prueba ofrecida, se advierte que al efecto del análisis jurídico pertinente, se admiten las pruebas ofrecidas por la impugnante en lo que atañe a: 1- Las constancias obrantes en el expediente; 2- La prueba documental acompañada; 3- El Acta Extrajurisdiccional (Acta de Constatación Notarial de los daños que se verifican en el Departamento), realizada por la Escribana Amelia Lucila Paz, Titular del Registro N° 37, en fecha 27 de julio de 2005; la que fuera presentada por el Sr. Pedroza -como hecho nuevo- en fecha 27 de abril de 2006, según constancias obrantes a fs. 137/146 de estos actuados.

En lo que respecta a la prueba pericial ofrecida, al efecto de determinar la gravedad de las averías; la misma resulta improcedente, toda vez que la gravedad de las averías se encuentra plenamente demostradas a través de las distintas inspecciones realizadas por profesionales del I.P.V. (inspección realizada en fecha 27 de mayo de 1998; Acta de Inspección de fecha 16 de marzo de 2000; inspección realizada el 30 de julio de 2001 -fs. 60- Inspección realizada en virtud de la denuncia de la Sra. Lima -fs. 67 vta.-); a lo que se agrega el Acta de Constatación Notarial de los daños que se verifican en el Departamento, la que adjunta el propio Sr. Pedroza (fs. 137 y ss.).

De todo ello surge que los daños mencionados se encuentran debidamente probados, no resultando necesario realizar una prueba pericial para tal fin.

Lo mismo cabe concluir en lo que respecta al pedido que se disponga una Inspección con la presencia de profesionales idóneos a fin de constatar las averías graves y sentar formalmente las mismas. Dicha petición no tiene sustento, no solo por lo afirmado precedentemente sino, también, por las propias aseveraciones del quejoso cuanto manifiesta en el mismo escrito (a fs. 100 vta.) "la vivienda fue visitada por profesionales idóneos del I.P.V. a fin de constatar las averías"

En consecuencia, siendo meramente dilatorias las diligencias probatorias solicitadas, ya que se encuentran claramente probados los daños que a través de dichas medidas se pretenden acreditar; por ende, no corresponde su admisión.

En consecuencia, no siendo pertinentes la Inspección y la Pericial solicitadas, por ser superfluas y dilatorias, y si habiéndose admitido por ser procedentes la prueba documental acompañada, el Acta de Constatación de daños, realizada por la Escribana Amelia Paz y las constancias del expediente, todo lo cual se encuentra agregado a estos actuados; no existiendo más pruebas que producir, corresponde expedirse sobre la petición del Sr. Pedroza.

c.3-) Hechas las aclaraciones precedentes, se procederá a analizar jurídicamente el planteo sustancial realizado por el quejoso, al efecto de determinar si corresponde acceder a lo peticionado y, consecuentemente, dejar sin efecto la Resolución N° 0672-IPV-04; o si -por el contrario- dicho acto administrativo es legítimo y, por ende, debe rechazarse la pretensión del Sr. Pedroza tramitada como Denuncia de Ilegitimidad.

A tal fin, desde ya anticipo opinión en el sentido que debe rechazarse lo peticionado por el quejoso; ello en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación expongo:

c.3.1-) Las causales de la Revocación de la adjudicación en venta, dispuesta por la Resolución N° 0672-IPV-04, residen en no habitar la unidad habitacional y no haber pagado las cuotas pertinentes al Instituto Provincial de la Vivienda.

La Ley N° 4435, expresamente establece la obligación de ocupar - junto con el grupo familiar declarado- las viviendas construidas bajo ese régimen (Artículo 34º), sancionando con la revocación cuando el adquirente abandone el inmueble sin aviso o incurra en mora en el cumplimiento del pago de tres cuotas (Artículo 53º inc. e-)

Al efecto de una mayor claridad en el examen de las dos causales, se procederá a analizar cada una de ellas por separado, analizando -asimismo- los argumentos esgrimidos para su defensa por el quejoso conjuntamente con la documental acompañada como prueba y demás constancias obrantes en el expediente.

c.3.1.1.-) Incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda junto con el grupo familiar declarado.

En su escrito de fecha 30 de julio de 2004, obrante a fs. 100/101, no desconoce ni niega el hecho que la vivienda no es habitada por el Sr. Pedroza y su grupo familiar declarado, tan sólo trata de justificar dicha falta de habitabilidad en las averías y daños que presentaba la unidad habitacional (circunstancia ésta a la que me referiré con posterioridad).

Agregando (fs. 101) que "habiendo transcurrido casi veinte años de que la misma se adjudicó, nunca hubo morosidad o inhabitabilidad de envergadura suficiente que ameriten la revocatoria de la adjudicación, en virtud de lo que el I.P.V. debió haber agotado los recursos para darle u ofrecerle una solución concreta al problema". (el subrayado me pertenece).

Ahora bien, lo manifestado en este escrito no guarda congruencia con otros escritos presentados por el propio Sr. Pedroza, ni las demás constancias obrantes en el expediente.

En primer término, se advierte que en el año 1998, cuando el Sr. Pedroza solicita autorización para no habitar el departamento en cuestión por los problemas que mismo tenía, expresamente se compromete a "hacerse cargo de los arreglos necesarios en el departamento, solicitando al mismo tiempo autorización para la no habitación del mismo durante el plazo de noventa (90) días", según la constancia obrante a fs. 12 vta., suscripta por el Sr. Juan Manuel Pedroza con fecha 02 de junio de 1998.

Es decir, atento a lo comprometido por el propio Sr. Pedroza, el plazo para no habitar el inmueble en cuestión, era de 90 días computados a partir del **02 de junio de 1998**; por ende el debía volver a habitar dicha unidad -como máximo- el día **02 de septiembre de 1998**.

Ahora bien, en el año 2000, específicamente en fecha 16 de marzo de 2000, es decir, **un año y tres meses** después de la fecha que el Sr. Pedroza tenía la obligación de habitar el inmueble, de acuerdo con lo por él mismo comprometido; se realiza una inspección y se determina que el inmueble se encuentra desocupado.

Se notifica esa inspección en el domicilio de San Lorenzo y Necochea, al efecto que el Sr. Pedroza presente los descargos y ejerza su derecho de defensa.

En virtud de esa notificación, con fecha **20 de marzo de 2000**, el Sr. Pedroza se presenta y **reconoce no habitar la vivienda**, pretendiendo -en esta oportunidad trasladar la obligación de reparar los daños existentes en la vivienda, al Instituto Provincial de la Vivienda, olvidando que con fecha **02 de junio de 1998**, se había comprometido personalmente a reparar los daños.

A posteriori, y con fecha **13 de septiembre de 2000**, el Sr. Pedroza personalmente se presenta y **reconoce no habitar normalmente la vivienda**, solicitando la cancelación de la vivienda en cuestión, para luego poder reparar los problemas actuales (ver fs. 26 vta.)

De las constancias obrantes en autos, se desprende que no solo no canceló su deuda sino que tampoco pagó las cuotas mensuales, ni reparó los daños del inmueble, ni siquiera habitó la unidad habitacional.

De tal modo que, mediante publicación de edictos de fecha 1 y 2 de marzo de 2001, se lo emplaza a que denuncie domicilio real y constituya el legal como, así también, a que habite el inmueble y pague lo adeudado.

Con fecha **06 de marzo de 2001** (ver fs. 48) se presenta con patrocinio letrado **denuncia domicilio real en el inmueble adjudicado** y constituye el legal en el de su abogado patrocinante. En lo que respecta a la habitabilidad de la casa expresamente manifiesta "que debido a que sus hijos han cumplido la

mayoría de edad sus dos hijos, el grupo familiar ha quedado reducido a él y su esposa, quienes efectivamente ocupamos el inmueble."

Añade a continuación, "que en virtud de la intimación efectuada bajo apercibimiento de revocatoria de la adjudicación, se ve obligado a vivir en condiciones inhumanas, que distan mucho de la normalidad requerida por el I.P.V., pero que sin embargo y sin perjuicio de las acciones que correspondan por tal motivo, deberá soportar para vuestra satisfacción y en resguardo de mi derecho de propiedad sobre el departamento." Y continúa diciendo: "Que concurre asiduamente fuera de su horario laboral y permanece la mayor parte del tiempo posible en el departamento, reiterando sus reclamos por los daños existentes en el departamento."

Es decir, de sus afirmaciones -aunque contradictorias en varias partes- parece desprenderse que habita el inmueble conjuntamente con su esposa, y que ello lo hace a fin de resguardar su derecho de propiedad, aunque después aclara que no es en forma permanente, pero que trata de estar el mayor tiempo posible.

No obstante lo afirmado en su presentación de fecha 06 de marzo de 2001, de las inspecciones y encuestas económico-sociales realizadas, se desprende que el Sr. Pedroza y su familia no habitan el inmueble.

Estas inspecciones y encuestas realizadas como, asimismo, los manifestaciones dadas por los vecinos -entre ellos la Sra. Lima en su presentación de fecha 13 de noviembre de 2000 (fs. 67) y la consecuente inspección realizada-; ninguna de ellas es negada, desconocida ni refutada por el Sr. Pedroza en ninguna de sus presentaciones; por ende, se les reconoce plena validez.

En consecuencia, queda plenamente demostrado el incumplimiento del Sr. Pedroza y su grupo familiar declarado, en lo que atañe a su obligación de habitar el inmueble adjudicado.

A mayor abundamiento, se señala que en su último escrito de fecha 27 de abril de 2006 (fs. 137/138), expresamente reconoce la no habitabilidad de la unidad habitacional, agregando que alternativamente con sus hijos vivían en el departamento y en la casa de sus padres (otra vez incurre en una nueva contra-

dicción, ya que con anterioridad había manifestado que sus hijos ya no conformaban el grupo familiar por haber adquirido la mayoría de edad).

En definitiva, y no obstante las contradictorias manifestaciones del Sr. Pedroza, lo que ha quedado fehacientemente comprobado es la falta de habitabilidad de la unidad habitacional adjudicada, constituyéndose este hecho como causal de revocación, de conformidad a las previsiones de la Ley N° 4.435.

c.3.1.1.1.-) En este punto, y previo a analizar la segunda de las causales que fundamenta la revocación (falta de pago), corresponde examinar la razón invocada por el Sr. Pedroza para justificar la falta de habitabilidad del departamento adjudicado, son los daños existentes (humedad, filtraciones).

En lo que respecta a los daños mencionados, los mismos se encuentran debidamente comprobados no solo por los dichos del quejoso, sino especialmente por las distintas inspecciones realizadas por profesionales idóneos del I.P.V. -tal como lo reconoce el Sr. Pedroza en sus distintas presentaciones- como, así también, por el Acta de Constatación de daños que, con fecha 27 de abril del corriente año, presenta el Sr. Pedroza.

Es decir, en lo que respecta a la existencia de los daños no existe contradicción; lo que debe analizarse en el presente es quien es el responsable por los mismos y, en consecuencia, debe proceder a su reparación.

En este aspecto, en su presentación de fecha 30 de julio de 2004, (fs. 100/101), expresa que son innumerables las veces que se cursó por escritos reclamos; que el I.P.V. debió haber agotado los recursos para darle u ofrecerle una solución concreta al problema.

Lo manifestado en dicho escrito ya había sido planteado con anterioridad por el presentante en su escrito de fecha 20 de marzo de 2000 (ver fs. 20) y lo reitera en su presentación de fecha 06 de marzo de 2001. Asimismo, en el escrito de fecha 27 de abril del corriente año, aduce que la culpable de los daños son las empresas constructoras.

Manifiesta, así también, que en su carácter de adjudicatario, se encuentra protegido por la garantía de evicción, ya que la prescripción se vio interrumpida por su actuación (fs. 100 vta.)

Analizado dichos argumentos, corresponde hacer las siguientes consideraciones:

En primer término se advierte una confusión en el quejoso cuando invoca la pretendida "garantía de evicción". Efectivamente, la garantía de evicción es aquella "en virtud de la cual el vendedor debe garantizar la legitimidad del derecho que transmitió, el cual nadie debería poder perturbar alegando un derecho mejor y que resulte anterior o contemporáneo a la adquisición del comprador a título oneroso" (CC SI 1º, 5/8/87, DJ 988-2-391).

En las presentes actuaciones no se encuentra en discusión la legitimidad del derecho que se transmitió como, así tampoco, nadie ha perturbado al Sr. Pedroza alegando un derecho mejor ni anterior o contemporáneo a su adquisición a título oneroso; en consecuencia, no tiene fundamento la invocación de la garantía de evicción.

Deduzco que a lo que ha querido referirse es a los "vicios redhibitorios"; sin embargo, tampoco es procedente los pretendidos vicios ocultos a los que equívocamente alude; ello es así por las consideraciones que a continuación expongo.

Efectivamente, la vivienda le fue adjudicada en el año 1985; no obstante que en su presentación, el quejoso alude que fueron interminables los reclamos efectuados; de la prueba por él mismo aportada, surge que sólo se presentó una nota en el año 1988; es decir, luego de habitar durante tres años la vivienda. En este punto debe recordarse que se prescribe por tres meses, la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato de compra y venta; y la acción para que se baje del precio el menor valor por el vicio redhibitorio (Artículo 4041 del Código Civil).

Por otra parte, el Artículo 2168 del Código Civil expresa: "Incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición, y no probándolo se juzga que el vicio sobrevino después".

En estos actuados, el Sr. Pedroza no sólo que efectúa un reclamo tres años después de estar habitando la vivienda, sino que tampoco prueba que el supuesto vicio que invoca existía al tiempo en que le fue entregada dicha vivienda; por lo tanto, es de aplicación lo dispuesto en la última parte de la normativa aludi-

da; es decir, "no habiéndolo probado, entonces, se juzga que el vicio sobrevino después".

En consecuencia, si la propia ley reputa que el vicio ha sobrevenido después (en virtud de que el adquirente no ha probado que el pretendido vicio existía al tiempo de la adquisición); luego, los daños y averías a los que hace referencia -los que se encuentran debidamente comprobados- eran su responsabilidad repararlos, no pudiendo pretender evadir su obligación y transferirla sin fundamento legal alguno al Instituto Provincial de la Vivienda.

Lo manifestado precedentemente se confirma, asimismo, con lo actuado por el propio quejoso, tal como paso a exponer.

Ciertamente, luego de presentada su primer nota (año 1988) transcurren diez años, y recién con fecha 11 de mayo de 1998 el Sr. Pedroza se presenta y manifiesta que "por razones muy importantes como la humedad y desprendimiento del cielo raso, debido a las cañerías, que están destruidas, pinchadas, cierta humedad ha llegado hasta las conexiones eléctricas, en la cocina comedor y dos de los dormitorios." Por ello, comunica el tener que mudarse del departamento a una vivienda en alquiler, para proceder a darle una solución a su problema; aclarando que esta situación le implica gastos excesivos, paciencia y sobre todo tranquilidad, que es lo que necesita -según sus dichos- para solucionar su problema.

Más aún, con fecha 02 de junio de 1998, el Sr. Juan Manuel Pedroza, D.N.I. 12.049.135, suscribe una nota en la que textualmente expresa: "Yo adjudicatario me hago cargo de los arreglos necesarios en el departamento antedicho, solicitando al mismo tiempo autorización para la no habitación del mismo en un tiempo de 90 días a los efectos de completar los defectos o arreglos múltiples." (fs. 12 vta.)

A mayor abundamiento, con fecha 13 de septiembre de 2000 (fs. 26 vta.), el Sr. Pedroza se presenta ante el Departamento de Asuntos Legales y suscribe una nota en la que textualmente manifiesta: "Que no está habitando la vivienda normalmente por el hecho de las filtraciones producidas en su techo y el agua ha ingresado a las cañerías de la luz, y además solicita la cancela-

ción de la vivienda en cuestión, para luego poder reparar los problemas actuales" (el subrayado me pertenece).

Finalmente, en su escrito de fecha 27 de abril de 2006, reconoce "haber hecho algunos arreglos, los que le resultaron muy gravosos, dada su situación de empleado".

En conclusión, del accionar del Sr. Pedroza en varias ocasiones que han quedado documentadas en estas actuaciones, existe un reconocimiento expreso de su parte respecto de que los arreglos de los daños y averías comprobados, debían ser realizados a su cargo; por ende, mal puede desconocer sus propios actos y pretender endilgarle responsabilidad al Instituto Provincial de la Vivienda, lo que -en definitiva- ha sido el resultado de su propia desidia e indolencia.

Por todo lo expuesto, sólo cabe concluir que la pretendida razón por la que intenta justificar la falta de habitabilidad de la vivienda, no es imputable a la Administración sino al propio quejoso.

c.3.1.2.-) Incumplimiento de la obligación de pagar las cuotas correspondientes al Instituto Provincial de la Vivienda.

En este punto debe recordarse que la Ley N° 4.435 establece como causal de revocación la mora en el cumplimiento del pago de tres cuotas (Art. 53 inc. e-).

De las constancias obrantes en el expediente se desprende que cuando el Sr. Pedroza es intimado mediante publicación de edictos en fecha 1 y 2 de marzo de 2001, para que denunciara domicilio real, constituyera el domicilio legal, habitara normalmente la unidad habitacional y abonara lo adeudado; ante dicha intimación se presenta con patrocinio letrado (fs. 48) constituye domicilio legal en el de su abogado patrocinante y denuncia real en el inmueble adjudicado.

En su escrito de descargo -de fecha 06 de marzo de 2001-, el Sr. Pedroza (además de pretender justificar la no habitabilidad -a lo que ya me he referido en el punto anterior-); acompaña como prueba documental comprobantes de pago de ECOGAS, las que si se facturan a nombre del Sr. Juan Manuel Pedroza, en tanto que los comprobantes de pago de Energía San Juan y OSSE, se facturan a nombre de su hija Sra. Mariela Pedroza, estableciéndose como domicilio

postal calle Gral. Espejo € Bº Kennedy - Santa Lucía. No acompaña ni acredita pago alguno de lo adeudado al IPV.

A posteriori, con fecha 02 de agosto de 2002, el Instituto Provincial de la Vivienda vuelve a intimarle para habite la vivienda normalmente, pague lo adeudado, y realice la reparaciones necesarias (ver constancias de fs. 79/80). A esta intimación el Sr. Pedroza hace caso omiso.

Dos años después, y una vez que ya le ha sido revocada la adjudicación en venta de la vivienda, con fecha 30 de julio de 2004, se presenta y exhibe como justificativo de pago exactamente los mismos comprobantes que había acompañado en su presentación de fecha 06 de marzo de 2001 (Energía San Juan, ECOGAS y OSSE), también acompaña un certificado expedido por la Municipalidad de Santa Lucía, por el que se acredita al día 07 de mayo de 1998 no adeuda nada al Municipio. No acompaña ni acredita pago alguno de lo adeudado al IPV.

En este escrito (fs. 100/101) expresa "que nadie por mero gusto adquiere una vivienda prácticamente cancelada o cancelando el mayor porcentaje de la misma para luego mudarse o no habitarla."

Agrega a posteriori, "Habiendo transcurrido casi veinte años desde que fue adjudicada, nunca hubo morosidad o inhabitabilidad de envergadura suficiente que ameriten la revocatoria de la adjudicación." (el énfasis y el subrayado me pertenecen).

Frente a estos argumentos cabe decir lo siguiente:

a-) En primer término, los comprobantes de pago de OSSE, ECOGAS, Energía San Juan (presentados tanto en el escrito de fecha 06 de marzo de 2001 como en el de fecha 30 de julio de 2004) e, incluso, el certificado de libre deuda de la Municipalidad de Santa Lucía a mayo de 1998, en nada influye para la decisión que debe adoptar el Instituto Provincial de la Vivienda en lo que respecta a la revocación.

Efectivamente, el citado organismo no ejerce -ni tiene porqué hacerlo- el control de pago ni de OSSE, ni de ECOGAS, ni de Energía San Juan ni, tampoco, el de los Municipios; por ende, la presentación de comprobantes de pago

de los mismos no favorece ni perjudica la pretensión del Sr. Pedroza; su resultado es neutro a los efectos que se persiguen e las presentes actuaciones.

Lo que reclama el Instituto Provincial de la Vivienda consiste en, nada más ni nada menos, el pago de las cuotas adeudadas al mismo organismo. Respecto de dicho reclamo -constantemente intimidado- el quejoso no acredita pago alguno.

De los distintos informes que emanan de la División Cobros (los cuales han sido referenciados en el punto Antecedentes, y al mismo me remito en honor a la brevedad), surge que el Sr. Pedroza adeuda las cuotas desde **JUNIO DE 1998**.

Que el Sr. Pedroza ha hecho un reconocimiento expreso de su deuda surge -sin hesitación alguna-, del escrito por el presentado en fecha **08 de septiembre de 2000** (fs. 26) por el que solicita autorización para refinanciar como, así también, de su presentación de fecha **13 de septiembre de 2000**, en la que solicita la cancelación.

Ante dichos pedidos, con fecha 26 de septiembre le es notificada la deuda que mantiene con el Instituto (fs. 38 y 38 vta.). No obstante ello, el Sr. Pedroza no cancela ni abona cuota alguna.

Al momento de dictarse la Resolución de revocación de la adjudicación, las cuotas impagadas del Sr. Pedroza abarcaban el periodo de **Junio de 1998 a febrero de 2004** (ver informe División Cobro de fecha 23 de marzo de 2004, fs. 87)

Por ello, es absolutamente falaz cuando en su presentación afirma que la vivienda se encuentra "prácticamente cancelada o cancelado su mayor porcentaje". Efectivamente, de la constancia obrante a fs. 38 se desprende que el plazo de financiación que gozaba el Sr. Pedroza era de 40 años sin interés, siendo la fecha de 1º pago "junio de 1985". El adjudicatario paga desde junio de 1985 a junio de 1998; es decir, sólo ha amortizado trece (13) años de los cuarenta (40) años de plazo de financiación; lo que equivale -aproximadamente- a poco más de un cuarto (1/4). Por ende mal puede afirmar que la vivienda se encontraba prácticamente cancelada o cancelado su mayor porcentaje.

Del mismo, no es real lo afirmado por el peticionante (fs. 100) cuando dice que "nunca hubo morosidad de envergadura suficiente que amerite la revocatoria de la adjudicación".

Como ya lo manifesté con anterioridad, el Artículo 53º inc. e-) de la Ley N° 4.435 establece como causal de revocación "la mora en el cumplimiento de pago de tres cuotas": Por lo tanto, basta con que el adjudicatario haya incurrido en mora en el pago de tan solo tres cuotas para que quede configurada la causal de revocación.

Ahora bien, al momento de resolverse la revocación (Resolución N° 0672-IPV-04, de fecha 03-05-2004), el Sr. Pedroza se encontraba en mora por no haber pagado **sesenta y ocho (68) cuotas**.

En consecuencia, si sólo es suficiente la mora en el pago de tres cuotas para revocar la adjudicación -según las disposiciones legales vigentes- y el Sr. Pedroza adeudaba -al momento de la revocación- la cantidad de sesenta y ocho cuotas, estimo que la morosidad del quejoso tenía más que suficiente envergadura, la que ameritaba y justificaba plenamente la revocación dispuesta.

En nada afecta la decisión adoptada, el hecho que recién con fecha 27 de abril de 2006, es decir, dos años después que se resolviera su revocación, el Sr. Pedroza manifieste su voluntad de pagar y que no ha podido hacerlo porque ya no es adjudicatario. Efectivamente, durante casi ocho (8) años, revistiendo la condición de adjudicatario y no obstante las constantes intimaciones -cuyas constancias obran en el expediente-, el Sr. Pedroza hizo caso omiso y no dio cumplimiento a su obligación de pago; por ello, no puede desvirtuar su carácter de incumplidor de sus obligaciones de pago, ofreciendo pagar luego que le ha sido revocada la adjudicación de la vivienda.

c.3.2.-) Garantía del Debido Proceso.

Por último, queda por analizar lo solicitado por el Sr. Pedroza en lo que atañe a la Garantía del Debido Proceso.

En este punto cabe aclarar que la garantía del debido proceso se encuentra amparada en el Artículo 1º inc. f-) de la Ley de Procedimiento Administrativo (Ley N° 3.784), siendo la misma un desprendimiento necesario del Dere-

cho de Defensa en Juicio, consagrado tanto en la Constitución Nacional como en la Constitución de nuestra Provincia de San Juan

Este principio, y conforme lo estipula la normativa aludida, abarca tres aspectos:

1-) Derecho a ser oído:

El cual comprende un leal conocimiento de las actuaciones administrativas, la posibilidad de exponer las razones de su pretensión y defensas antes de emitir el acto y, desde luego, la posibilidad de interponer los recursos y reclamos correspondientes; a hacerse patrocinar y representar profesionalmente. (Hutchinson, Tomás, op. cit. Tomo 1, pag. 30)

Aplicado lo expuesto al caso traído a conocimiento, vemos que este aspecto del principio ha sido cabalmente cumplido por la Administración. Efectivamente, el Sr. Pedroza -según surge de las constancias obrantes- ha tenido una constante participación en el expediente, ha tomado vistas del mismo en toda ocasión que lo ha requerido, ha tenido oportunidad de exponer las razones de su pretensión y defensas antes de la emisión del acto (ver escrito de fecha 6 de marzo de 2001) y, en otras ocasiones por su propia voluntad ha dejado de ejercer el derecho que le confería la ley (por ejemplo cuando hace caso omiso a la intimación de fecha 02 de agosto de 2002); asimismo, y aunque con distintos profesionales, se ha presentado con patrocinio letrado y mediante apoderada.

Más aún, y a pesar de que sus recursos fueron presentados tardíamente, la Administración ha oído su defensa a través del instituto de Denuncia de Ilegitimidad que se resuelve en el presente.

2-) Derecho a ofrecer y producir pruebas:

El mismo abarca el derecho a ofrecer la prueba de descargo de que quiera valerse; de que ella si es pertinente se produzca; (Tomás Hutchinson, obra citada, Tomo 1, pag. 31)

Este derecho también ha sido respetado, lo que surge de las constancias obrantes en el expediente.

Efectivamente, en lo que respecta a la prueba ofrecida, se han admitido las pruebas ofrecidas por la impugnante en lo que atañe a: 1- Las constancias obrantes en el expediente; 2- La prueba documental acompañada; 3- El Acta

Extraprotocolar (Acta de Constatación Notarial de los daños que se verifican en el Departamento), realizada por la Escribana Amelia Lucila Paz, Titular del Registro N° 37, en fecha 27 de julio de 2005; la que fuera presentada por el Sr. Pedroza -como hecho nuevo- en fecha 27 de abril de 2006, según constancias obrantes a fs. 137/146 de estos actuados.

Por otra parte se han rechazado por impertinentes: a-) la Prueba Pericial ofrecida al efecto de determinar la gravedad de las averías, toda vez que la gravedad de las averías se encuentra plenamente demostradas a través de las distintas inspecciones realizadas por profesionales del I.P.V. (inspección realizada en fecha 27 de mayo de 1998; Acta de Inspección de fecha 16 de marzo de 2000; inspección realizada el 30 de julio de 2001 -fs. 60- Inspección realizada en virtud de la denuncia de la Sra. Lima -fs. 67 vta.-); a lo que se agrega el Acta de Constatación Notarial de los daños que se verifican en el Departamento, la que adjunta el propio Sr. Pedroza (fs. 137 y ss.).

De todo ello surge que los daños mencionados se encuentran debidamente probados, no resultando necesario realizar una prueba pericial para tal fin.

b-) Lo mismo se ha concluido en lo que respecta al pedido que se disponga una Inspección con la presencia de profesionales idóneos a fin de constatar las averías graves y sentar formalmente las mismas. Dicha petición no tiene sustento por las propias aseveraciones del quejoso cuanto manifiesta en el mismo escrito (a fs. 100 vta.) "la vivienda fue visitada por profesionales idóneos del I.P.V. a fin de constatar las averías"

En consecuencia, siendo meramente dilatorias las diligencias probatorias solicitadas, ya que se encuentran claramente probados los daños que a través de dichas medidas se pretenden acreditar; por ende, no corresponde su admisión.

Es decir, se han admitido las pruebas que han sido conducentes a la solución del planteo, habiéndose rechazado las que son superfluas o meramente dilatorias.

3-) Derecho a una decisión fundada:

Según el autor que seguimos en esta materia, el derecho a una decisión fundada comprende la consideración de todas y cada una de las cuestiones

propuestas y de los principales argumentos. La Administración no está obligada a seguir a la parte en todas sus argumentaciones, sino en las que considere conducentes a la solución de la cuestión; debiendo resolver todas las pretensiones de la parte, por aplicación del principio de congruencia; exigiendo además que la decisión sea fundada, ya que existe el deber genérico de motivar los actos administrativos (obra citada, Tomo 1, pag. 31/32).

Nuevamente se advierte que este principio también ha sido cabalmente cumplido por la Administración, habiéndose resuelto todas las pretensiones del quejoso, motivando su decisión y sustentándola en derecho.

La circunstancia que la decisión sea contraria a las apetencias del Sr. Pedroza, no invalida esa decisión, ya que los principios de Legalidad Objetiva y de Verdad Material que rigen el procedimiento administrativo, obligan a la Administración a resolver conforme lo establece la ley, aún cuando ello fuera en contra de la pretensión del particular, ya que lo que busca el procedimiento administrativo es la primacía de la norma jurídica.

En consecuencia, la garantía del debido proceso o debido proceso adjetivo no se encuentra vulnerado en la tramitación de estos actuados, y por lo tanto, la Resolución N° 0672-IPV-04 es absolutamente legítima, fundándose en los hechos y antecedentes que le sirvieron de causa y resolviendo de conformidad a las previsiones de la Ley N° 4.435, que es la normativa que rige la materia debatida, en el presente.

III- CONCLUSIÓN.

Atendiendo todo lo expuesto, corresponde no hacer lugar a la petición admitida como Denuncia de Ilegitimidad, presentada por el Sr. Juan Manuel Pedroza, mediante apoderada, contra la Resolución N° 0672-IPV-04.

Se acompaña Proyecto de Decreto que recepta lo aconsejado.

ASESORIA LETRADA DE GOBIERNO, 08 AGO 2006


Dra. ANA MARIA ALCOBAS
Asesora Letrada de Gobierno