

Plan De Viviendas Sociales Acto Administrativo Desadjudicacion De Vivienda Incumplimiento De Pago De Cuotas Procedencia

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Plan de viviendas sociales. Acto administrativo. Desadjudicación de vivienda. Incumplimiento de pago de cuotas. Procedencia

Se rechaza la demanda contencioso administrativa interpuesta por la actora, heredera del adjudicatario de una vivienda social, toda vez que se ajustó a derecho la decisión de la Administración de desadjudicar la vivienda, atento los incumplimientos graves referidos a obligaciones esenciales impuestas por el ordenamiento jurídico al administrado; en el presente caso, la omisión de pago de las cuotas sociales por más de cuatro años.

En Mendoza, a veintiún días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis, reunida la Sala Primera de la Excma. Suprema Corte de Justicia, tomó en consideración para dictar sentencia definitiva la causa N° 13-02833176-7, caratulada: "COZ, MARÍA EUGENIA C/ INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA S/A.P.A.". Conforme lo decretado a fs. 181 se deja constancia del orden de estudio efectuado en la causa para el tratamiento de las cuestiones por parte de los Señores Ministros del Tribunal: primero: DR. JORGE H. NANCLARES; segundo: DR. ALEJANDRO PÉREZ HUALDE y tercero: DR. JULIO R. GÓMEZ.

ANTECEDENTES: A fs. 71/81vta. se presenta mediante apoderada la señora M. Eugenia COZ, quien demanda al Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), con la pretensión de que se anule su obrar administrativo en virtud del cual se le desadjudicó a su padre fallecido, una vivienda sita en el Barrio Cristo Redentor del Departamento de Las Heras. A fs. 99 y vta. se admite formalmente la acción interpuesta y se ordena correr traslado a la contraria y a Fiscalía de Estado, quienes contestan a fs. 101/105 y 117/119vta., respectivamente, con solicitud de rechazo de la demanda. Admitidas las pruebas ofrecidas y agregados a fs. 168/174vta. los alegatos presentados por las partes, se incorpora a fs. 177/178 el dictamen del señor Procurador General, quien considera que corresponde el rechazo de la demanda. A fs. 180 se llama al Acuerdo para sentencia y a fs. 181 se deja constancia del orden de estudio en la causa por parte de los Señores Ministros del Tribunal. De conformidad con lo establecido por el art. 160 de la Constitución de la Provincia, esta Sala se plantea las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente la acción procesal administrativa interpuesta? SEGUNDA CUESTION: En su caso, ¿qué solución corresponde? TERCERA CUESTION: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTION EL DR. JORGE H. NANCLARES, DIJO: I. RELACIÓN SUCINTA DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS. 1.- Posición de la parte actora. A fs. 71/81vta. se presenta mediante apoderada la señora M. Eugenia COZ, quien demanda al Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.), con la pretensión de que se anule su obrar administrativo en virtud del cual se le desadjudicó a su padre fallecido, una vivienda sita en Barrio Cristo Redentor del Departamento de Las Heras. Solicita, asimismo, que se tengan por justificadas las causales que motivaron la locación del inmueble y se regularice su situación dominial. Expresa que se presenta en calidad de hija y heredera del señor Juan Carlos Coz, quien en vida era titular de la vivienda en cuestión, que oportunamente le fue adjudicada en virtud de una operatoria del IPV, que actualmente a ella le corresponde por derecho sucesorio. Alega que las actuaciones impugnadas afectan sus derechos constitucionales y legales, ya que en realidad nunca enajenó la vivienda sino que debió entregarla en alquiler por razones de fuerza mayor, ya que tuvo que mudarse transitoriamente a otra provincia por problemas de salud y movilidad. Refiere que su padre y su madre comenzaron a habitar en el inmueble referido en el año 1982 en forma continua e ininterrumpida hasta el 11.06.2007, en que fallece el primero. Con posterioridad, continúan habitándola la accionante y su madre, la señora M. Margarita Rosales, hasta mediados del año 2012, en que debieron trasladarse con suma urgencia al Policlínico Regional de San Luis, dado el diagnóstico de un cáncer de pulmón de la señora madre. Afirma que dada la rapidez de los penosos acontecimientos que se encontraba viviendo, a los efectos de no dejar la vivienda desocupada y agobiada por la necesidad de dinero para hacer frente a la enfermedad de su madre, decidió alquilar el referido inmueble hasta que ésta mejorara y pudiera regresar a Mendoza a habitarlo nuevamente. Manifiesta que no obstante los esfuerzos médicos, la señora M. Margarita Rosales falleció en la Provincia de San Luis el 16.01.2014. A ello agrega, que existió mala fe de los inquilinos ya que le ocultaron en todo momento las notificaciones e inspecciones llevadas a cabo por la demandada en la vivienda en cuestión y, en forma desleal y por su iniciativa, dieron comienzo a un procedimiento de desadjudicación ante la demandada. Destaca que a su regreso a Mendoza, se vio sorprendida negativamente al tomar conocimiento de la situación legal en que se encontraba la vivienda adquirida con gran esfuerzo de su padre, siendo ella víctima de su propia ignorancia, el mal asesoramiento y la mala fe exteriorizados por las personas con que tuvo que relacionarse en virtud de esta situación. Aduce nulidad del procedimiento administrativo, ya que la notificación inicial de emplazamiento a ocupar la vivienda, cursada en febrero de 2013, se encuentra viciada por haber sido dirigida al adjudicatario varios años después de su fallecimiento, cuando ya no existía como persona, y la misma fue recibida por las personas -inquilinos-

denunciantes, sin que ella pudiera defenderse legalmente. Asimismo, alega arbitrariedad por falta de valoración adecuada del estado de necesidad en que se encontraba por la grave enfermedad que padeció su madre, quien luego falleció a consecuencia de la misma en la vecina Provincia de San Luis. Sostiene que también hubo arbitrariedad al no considerarse su situación excepcional, en tanto se le imputó no haber solicitado previamente la autorización administrativa a los fines de proceder al alquiler del inmueble, cuando en rigor la situación que la aquejaba requirió una decisión inmediata y urgente. En relación a lo anterior y en subsidio, plantea la inconstitucionalidad de los artículos 24 y 26 del Decreto n° 868/77, en cuanto por ellos la demandada puede dejar sin efecto la preadjudicación y, en su caso la adjudicación, por su sola voluntad unilateral en los supuestos allí enumerados, sin necesidad de tener que recurrir al Poder Judicial a tales efectos, lo que viola el derecho de propiedad del adjudicatario y su derecho de defensa, especialmente, ante situaciones como la que padeció, que configuran fuerza mayor por problemas de salud debidamente acreditados. Funda en derecho, ofrece prueba y formula reserva del caso federal.

2.- Posición de la demandada directa. A fs. 101/105 se hace parte el I.P.V., a través de su apoderado, quien afirma que la actora ha reconocido las causales por las cuales se procedió a la desadjudicación de la vivienda oportunamente adjudicada a su padre. En relación a ello, alega que el trámite de desadjudicación se inició a partir de una nota presentada por la inquilina quien denunció la existencia del contrato de locación con la actora, y que el inmueble registra gran cantidad de deuda relativa a impuestos provinciales, tasas municipales y facturas impagas de servicios domiciliarios. Destaca que a pesar de estar percibiendo un canon de locación por el alquiler de la vivienda, a agosto de 2012, la actora acumuló la cantidad de cincuenta y seis (56) cuotas impagas del crédito del IPV, cuando el monto de la cuota de \$25,47 debe considerarse un monto muy bajo como para no poder abonarlo, lo que constituyó otra causal de desadjudicación del inmueble. En cuanto a las normas impugnadas de inconstitucionalidad por la actora, refiere que en concreto la accionante no ha demostrado la existencia de la causal de fuerza mayor y que en rigor la desadjudicación se debe a sus propios hechos y omisiones, tal como no denunciar el fallecimiento de su padre y posteriormente la enfermedad de su madre y sin que se haya demostrado la necesidad de trasladarse a otra provincia a los fines de tratar su dolencia. A lo anterior agrega que la actora tampoco dio cumplimiento a sus deberes que se encuentran establecidos en la Ley n° 7706 de Emergencia habitacional, por lo cual al margen de la impugnación del Decreto n° 868/77, la demanda no puede prosperar. Asimismo, afirma que el hecho de que la cédula de notificación llevara el nombre de su padre fallecido no vicia las actuaciones, ya que ella es su sucesora de pleno derecho en virtud de las normas legales que regulan el fenómeno hereditario. Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda con costas.

3.- Fiscalía de Estado. A fs. 117/119vta. se hace parte Fiscalía de Estado, a través de su Director de Asuntos Judiciales, quien solicita el rechazo de la demanda con costas en consideración a que la demandada directa actuó correctamente en función de los datos proporcionados por el propio adjudicatario, la actora nunca comunicó el fallecimiento de su padre y aquí reconoce que el inmueble no estaba siendo ocupado por el grupo familiar sino que el mismo se alquiló a terceras personas sin la autorización previa que corresponde, todo lo cual da cuenta de un cúmulo de incumplimientos que justifican la decisión adoptada. A lo anterior agrega que se encuentra acreditado que también concurren otras causales de desadjudicación, como es la mora en el pago de cincuenta y seis cuotas del crédito habitacional que en su momento otorgó el IPV a los fines de la construcción de la vivienda en cuestión, en violación de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley n° 4203. Ofrece pruebas y funda en derecho.

4.- Dictamen del Procurador General del Tribunal. A fs. 177/178 emite dictamen el Procurador General, quien propicia el rechazo de la demanda, por entender que las notificaciones impugnadas son válidas por haberse realizado en el domicilio denunciado y al titular del inmueble cuyo fallecimiento no fue denunciado. En cuanto a las razones de fuerza mayor invocadas, entiende que no son atendibles dado que así como la actora fue a una inmobiliaria a los fines de alquilar la vivienda objeto de litigio, también debió actuar diligentemente dando aviso de la nueva situación al IPV, atento a la relación jurídica existente con la demandada, que no podía desconocer. Al respecto, destaca que la accionante tenía a su disposición los elementos necesarios para revertir la situación jurídica anómala en que se encontraba frente al IPV, pero no hizo nada al respecto, por lo que el fallecimiento de su madre acaecido dos años después no puede justificar sus incumplimientos.

II. PRUEBA RENDIDA. A) Instrumental. * Copia parcial del expediente administrativo n° 1569-A-2013 (fs. 1/65vta.) * Copia del Decreto n° 1994/2014 emanado del Poder Ejecutivo Provincial y de su cédula de notificación (fs. 66/70). * Expediente administrativo n° 9225-D-2014 y su acumulado n° 1569-A-2013, venidos a efectos probatorios a esta causa, conforme constancias de fs. 97. B) Testimonial. * Olga L. Gasca: ama de casa domiciliada en el Departamento de Godoy Cruz, quien conocía a la madre de la actora por haber sido vecina suya cuando aquella era soltera. Refiere que perdieron contacto y que luego de varios años volvió a ver a su ex vecina, Margarita Rosales, quien en ese entonces padecía de un cáncer de piel. Afirma constarle que el padre de la actora era titular de una vivienda ubicada en el Barrio Cristo Redentor de Las Heras y que allí habitaba junto a su esposa e hija. Asimismo, le consta que madre e hija debieron desocupar la mencionada vivienda a causa de la mencionada enfermedad que padecía la primera, que emocional y económicamente estaban muy mal por ello y porque sólo tenían trabajo eventualmente. Afirma que en la vecina Provincia de San Luis, la actora vivía junto a su

madre en el Barrio Eva Perón, uno de los barrios más humildes de esa zona. Afirma no recordar la época en que el grupo familiar de la actora desocupó la vivienda en el Barrio Cristo Redentor, pero piensa que fue aproximadamente en el año 2011. Le consta que la actora trabaja de empleada doméstica en diversos lugares en forma eventual. Afirma que la vivienda objeto de litigio fue dada en alquiler por la actora a los fines de poder, a su vez, alquilar en la vecina provincia mencionada durante su estadía en ese lugar. Le consta que el alquiler se hizo a través de una inmobiliaria; desconoce si se solicitó autorización al IPV y si se le dio aviso del cambio de domicilio. Asimismo, desconoce si se dio aviso a la demandada del fallecimiento del adjudicatario de la vivienda en cuestión, ya que ello ocurrió en el año 2007, época en la que no tenía contacto con la familia de la actora (fs. 133/134).

III. SOLUCIÓN DEL CASO. Tal como ha sido planteada la cuestión, corresponde resolver si resulta legítimo el obrar de la demandada en cuanto dispuso, en relación al padre de la actora, la desadjudicación de la vivienda identificada como Casa 10 de la Manzana I del Barrio Cristo Redentor de Las Heras.

1. Antecedentes relevantes. - Del expediente administrativo n° 1569-A-2013, surge que: * El 10.12.2012 la señora Viviana L. Porra pone en conocimiento del IPV que su madre es la actual inquilina de la vivienda arriba individualizada, que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social y de salud, que el inmueble posee abultadas deudas por los servicios domiciliarios y tasas municipales, que se provee de electricidad a través de una conexión clandestina, por lo cual solicita una inspección en el lugar a los efectos de poder luego regularizar su situación ante la empresa proveedora del servicio eléctrico. Asimismo, denuncia que los dueños del inmueble se fueron a vivir a otra provincia y que abona el canon de alquiler a través de una inmobiliaria, en virtud de todo lo cual solicita al IPV que analice la posibilidad de que se le re-adjudique la vivienda a su madre, a cuyo efecto abonaría la deuda de gran cantidad de cuotas acumuladas en razón de la misma (fs. 1). * La madre de la aquí actora, señora M. Margarita Rosales, en agosto de 2012 entregó el uso de la vivienda en cuestión a la señora Francisca V. Porra, por el término de dos años en virtud de un contrato de locación (fs. 4). * En diciembre de 2012 la vivienda figuraba en el IPV adjudicada a nombre de Juan Carlos Coz, en carácter de titular y a nombre de Juana M. Morandini en calidad de co-titular, con una deuda acumulada frente a la demandada por la suma de \$1.870,24.-, siendo de \$21,65.- el valor de la cuota mensual del crédito a esa época (fs. 11). * El día 26.02.2013 el IPV a través de una de sus funcionarias públicas, procedió a constatar el estado de ocupación de la vivienda en cuestión, verificándose que allí actualmente residen: Francisca V. Porra y su hija Viviana L. Porra, en calidad de locatarias. Asimismo, allí se dejó constancia de que el canon de alquiler de \$1.500 se abona a través de una inmobiliaria a la locadora, señora Margarita Rosales, pareja del titular. (fs. 12) * En el mismo acto en que se constató el estado de ocupación de la vivienda se dejó una cédula de notificación dirigida al titular del inmueble ante el IPV, señor Juan Carlos Coz, que fue recibida en mano por la locataria. La cédula contiene un emplazamiento a regularizar el estado de ocupación y mora de cuotas del crédito otorgado para la construcción de la vivienda (fs. 13). * La demandada verificó que en su sede no se presentó nota alguna en relación a la vivienda en cuestión por parte de su titular y co-titular entre el 01.01.2011 y el 21.03.2013 (fs. 15). * Con fecha 25.04.2013 la demandada directa emitió la Resolución n° 638/13, en virtud de la cual se resolvió dejar sin efecto la adjudicación de la vivienda identificada como Casa 10 de la Manzana I, del Barrio Cristo Redentor de Las Heras, con emplazamiento a los desadjudicados para que en el término de 48 horas devuelvan la vivienda libre de ocupantes, con entrega de llaves. Asimismo, se resolvió notificar a diversas gerencias de la propia demandada a los fines de suspender cualquier trámite de escrituración de la vivienda y que se dejen de emitir chequeras de pagos en su relación (fs. 19/21). * El 06.05.2013 se dejó bajo puerta, ante la ausencia de ocupantes, cédula de notificación de la anterior resolución en la misma vivienda desadjudicada (fs. 21vta.). * El 14.03.2014 el IPV entregó el uso precario de la vivienda a la señora Viviana L. Porra, a cuyo efecto se suscribió con la nueva beneficiaria un convenio de permiso de uso precario del inmueble (fs. 23/24vta.). * El 08.05.2014 se presentó ante la demandada la aquí actora, a través de la gestión oficiosa de la Dra. Rosa G. Cichinelli, y pidió que se regularizara la situación dominial de la vivienda, a cuyo efecto esgrimió explicaciones acerca de por qué no se dio aviso al IPV de las diversas situaciones que afirma sucedidas y que la habrían llevado, junto a su madre, a mudarse a la vecina Provincia de San Luis (fs. 25/27vta.). * La actora presentó, junto a la anterior nota, pruebas instrumentales, entre ellas: + Acta de defunción de su padre, fallecido en esta provincia en junio de 2007; + Acta de defunción de su madre, fallecida en San Luis en enero de 2014; + Historia clínica de la madre de la actora, cuyas constancias más antiguas datan del mes de julio de 2013 (fs. 28/43vta.). * Con fecha 10.06.2014, previo dictamen legal, el IPV dictó la Resolución n° 874/2014, en virtud de la cual le confirió el carácter de recurso administrativo a la nota presentada por la actora, en consideración a que con ella se pretendía dejar sin efecto la decisión previa de desadjudicación. Asimismo, resolvió rechazarlo tanto desde el punto de vista formal, por haber sido presentado un año después de notificarse la decisión originaria, como en el aspecto sustancial por confirmarse que existieron las causales por las cuales en definitiva se procedió a desadjudicar la vivienda construida y/o financiada por el IPV (fs. 63/65).

- Del expediente administrativo n° 9225-D-2014, surge que: * La actora, a través de su gestora oficiosa, interpuso recurso de alzada ante el Poder Ejecutivo Provincial, contra la Resolución n° 874/2014 del IPV (fs. 2/9vta.). En este escrito recursivo la actora plantea la nulidad de las actuaciones, por la irregular forma en que se intentó

notificar a su padre en el domicilio ocupado por inquilinos, circunstancia que le constaba a la demandada, y cuando el causante había fallecido varios años antes de tales actuaciones. En relación a ello, refiere que efectivamente tomó conocimiento de la totalidad de las actuaciones obrantes en el expediente administrativo n° 1569-A-2013, el día 01.07.2014 cuando accedió a tomar fotocopias del mismo. * Con fecha 03.11.2014 y previo los dictámenes legales de rigor, el Poder Ejecutivo Provincial dictó el Decreto n° 1994/14, en virtud del cual admitió en lo formal el recurso de alzada interpuesto por la actora, y lo rechazó en el aspecto sustancial en función de los siguientes argumentos, que sintéticamente aquí se expresan: + La recurrente reconoce expresamente que dio en locación el inmueble sin previa autorización, como así también que mantenía una deuda con el IPV. + Las notificaciones cursadas por el IPV se realizaron en el mismo domicilio que el adjudicatario en su momento constituyó, que coincide con la vivienda en cuestión y respecto del cual, la actora y/o su grupo familiar, nunca denunció alguna modificación. + No se afectó el derecho de defensa de la actora, ya que sus presentaciones en las actuaciones administrativas dan cuenta de su pleno ejercicio. + El IPV constató por sus propios medios que la vivienda oportunamente adjudicada al padre de la actora, se encontraba ocupada por un grupo familiar diverso al originario. + Hacer lugar a lo peticionado por la actora, conduciría a la probable afectación del principio de igualdad respecto de quienes cumplen la normativa legal vigente en relación a las operatorias del IPV. * El mencionado decreto fue notificado en el domicilio legal constituido de la recurrente, luego de lo cual quedó expedita la acción procesal administrativa que aquí tramitó. 2. Normativa aplicable al caso. * Ley n° 4302: Artículo 13: ?Las viviendas adjudicadas por el instituto no podrán ser objeto de transacción sin previa autorización del mismo mientras subsisten los créditos acordados, bajo pena de caducidad de todos los plazos.? * Ley n° 6776: Artículo 9: ?En todos los casos en que el Instituto Provincial de la Vivienda proceda a desadjudicar o revocar el acto administrativo que dio lugar a la entrega de la vivienda, con resolución firme y ejecutoriada podrá iniciar el desalojo de cualquier ocupante de la misma, previa homologación judicial de la resolución del Honorable Directorio. Se hará cumplir a instancia del Instituto Provincial de la Vivienda, por el juez con competencia en lo civil, del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble en proceso, que tramitará como ejecución de sentencia de desalojo.? * Ley n° 7706: Artículo 7: ?Cuando se trate de titulares fallecidos, sus sucesores deberán comunicar el fallecimiento y solicitar el cambio de titularidad. Idéntica obligación se impone para el caso de divorcio vincular o separación personal. En ambos casos se deberá presentar la documentación probatoria correspondiente.? Artículo 19: ?Los titulares de viviendas que se encuentren alquiladas, sin autorización del Instituto, y que registren una deuda de hasta las doce (12) cuotas, tendrán un plazo de hasta treinta (30) días corridos para regularizar la deuda y obtener la autorización respectiva. De no concretarse estas dos condiciones, los inquilinos gozarán de los beneficios previstos en el Artículo 21 de la presente.? Artículo 20: ?Los titulares de viviendas que se encuentren alquiladas, con o sin autorización del Instituto, y que registren una deuda superior a las doce (12) cuotas, tendrán un plazo de hasta sesenta (60) días para cancelar la vivienda. Caso contrario, se dará por caducada la autorización si la hubiere y el inquilino gozará de los beneficios previstos en el Artículo 21 de la presente Ley.? Artículo 21: ?Los inquilinos, dadas las condiciones previstas en los Artículos 18, 19 y 20 de la presente Ley, podrán solicitar al Instituto y/o al Municipio, la adjudicación o tenencia precaria de la vivienda que están alquilando en el estado en que se encuentren...? * Decreto n° 868/77: Artículo 2: ?Apruébase el Régimen de Adjudicación y Financiación de Viviendas del Instituto Provincial de la Vivienda, de conformidad a lo solicitado por Resolución n° 155/1977, cuyo texto se transcribe a continuación:...Artículo 26: El Instituto de la Vivienda podrá dejar sin efecto la adjudicación por la sola voluntad unilateral y sin necesidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales, ante la simple verificación administrativa de alguna de las siguientes circunstancias: a) Que el adjudicatario, cónyuge o grupo familiar transgriere cualquiera de los incisos del artículo 24°. b) Que el adjudicatario y su grupo familiar declarado, no habite la vivienda en el plazo establecido en el Contrato de Adjudicación. c) Que el adjudicatario haga uso indebido de la vivienda o destina la misma para otros fines que no sea el de casa-habitación. d) Que el adjudicatario ceda el uso de su vivienda, sin la expresa autorización del Instituto Provincial de la Vivienda. e) Que el adjudicatario transfiera su vivienda sin previo estudio y autorización del Instituto Provincial de la Vivienda, a través de Resolución de la Dirección. f) Que el comportamiento del adjudicatario y/o grupo familiar atente contra las buenas costumbres y afecte la convivencia entre vecinos. g) Que el adjudicatario no de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas establecidas en el Contrato de Adjudicación.? Artículo 27: ?Se considerará como excepción y se autorizará la transferencia, previa Resolución del Director del Instituto Provincial de la Vivienda, cuando el primitivo adjudicatario invoque las siguientes causales: a) Por razones de salud del adjudicatario directo y/o de su grupo familiar, lo que se acreditará...? * Ley n° 3909: Artículo 89: ?La autoridad en ejercicio de funciones administrativas puede disponer la extinción del acto, conforme a las disposiciones de esta ley, por: a) Revocación por ilegitimidad. b) Revocación por oportunidad. c) Caducidad.? Artículo 90: ?La extinción puede ser dispuesta por la misma autoridad que dictó el acto, siempre que no se hubiera agotado su competencia, y por las autoridades superiores competentes en razón del grado y la materia.? Artículo 102: ?Denomínase caducidad a la extinción de un acto administrativo dispuesta en virtud del incumplimiento grave, referido a

obligaciones esenciales impuestas por el ordenamiento jurídico en razón del acto e imputable a culpa o negligencia del administrado...? Artículo 103: ¿Cuando la autoridad administrativa estime que se han producido causales que justifican la caducidad del acto, debe hacérselo saber al interesado, quien podrá presentar su descargo y ofrecer la prueba pertinente de conformidad con las disposiciones de esta ley. En caso de urgencia, estado de necesidad o especialísima gravedad del incumplimiento, la autoridad podrá disponer la suspensión provisoria del acto hasta tanto se decida en definitiva en el procedimiento referido en el párrafo anterior.? Artículo 152: ¿El emplazamiento, la citación y la notificación a personas inciertas o cuyo domicilio se ignore se hará por edictos publicados en el Boletín Oficial durante tres días seguidos y se tendrán por efectuadas a los ocho días, computados desde el siguiente al de la última publicación.? Artículo 153: ¿En caso de notificación irregular, si del expediente resultare que la parte interesada ha tenido conocimiento del acto que la motivó, la notificación surtirá efectos desde entonces.?

3. Improcedencia de la demanda. Dadas las circunstancias y normas arriba apuntadas, en el mejor de los supuestos para la actora en que se considerase que existieron irregularidades durante el procedimiento administrativo, la demanda no puede prosperar por las razones que a continuación se expresarán. A) En relación a las impugnaciones principales (vicio de arbitrariedad y afectación del derecho de defensa). En primer término, aquí se parte de considerar a la actora como legitimada sustancial activa en esta causa, en su invocada calidad de sucesora universal del adjudicatario, lo que no ha sido controvertido en el caso ni en sus antecedentes administrativos. Como tal, debe considerársela de pleno derecho continuadora de la persona del adjudicatario en el ámbito jurídico, tanto en el aspecto activo -derechos- como en el pasivo -deberes-, con los alcances establecidos en los artículos 3262, 3263, 3279 y concordantes del C.C. (en similar sentido de los artículos 2277, 2317, 2337 y concordantes del C.C.C.). En concreto, lo que se discute es si las razones y circunstancias que alega la actora en su defensa, pueden justificar los incumplimientos normativos que la demandada le imputó a los fines de proceder a la desadjudicación de la vivienda social oportunamente entregada a su fallecido padre, lo que éste consiguió con crédito otorgado a través del IPV a tales efectos, que debía cancelarse posteriormente en cuotas mensuales. En este punto debe tenerse presente el fin social que persigue el organismo demandado, conforme se encuentra explicitado en el artículo 2° de la Ley n° 4203, especialmente en las operatorias de crédito para la construcción de viviendas sociales como en el caso de marras, lo que este Tribunal tuvo oportunidad de recordar en casos análogos in re ?Tapia? (L.S. 444-174) y ?Miguez? (L.S. 455-84), y más recientemente -aunque referido a una diversa situación- en fallo recaído el 08.11.2016 en Autos n° 13-00568432-8/1 in re ?Valdemoros?. Asimismo, en tal oportunidad también se recordó que procede respetar las opciones valorativas y el margen de discrecionalidad indispensable de las autoridades administrativas, cuando actúan válidamente en la esfera de sus potestades constitucionales, salvo hipótesis de arbitrariedad o irrazonabilidad manifiesta (L.S. 330-88; 474-58 in re ?Molacchino?). Bajo tal contexto corresponde verificar si han existido los vicios que le endilga la actora al obrar administrativo, consistentes en arbitrariedad por falta de valoración de circunstancias fácticas y por violación del derecho de defensa. Conforme a lo anterior, surge de las constancias de la causa que si bien se encuentran acreditadas circunstancias negativas de la vida que sufrió el grupo familiar de la actora, tales como el padecimiento de una grave enfermedad de la madre de la accionante que luego derivó en su fallecimiento, ello por sí no justifica ni puede dar fundamento a tener que dejarse sin efecto la desadjudicación de la vivienda en cuestión, dadas las graves irregularidades verificadas oportunamente por la demandada, que dan cuenta de la falta de interés concreto en el uso del inmueble, cuya tenencia llegó a detentar el padre de la actora en virtud de una operatoria de crédito para el acceso a viviendas sociales, a través de una operatoria FONAVI gestionada por el IPV (v. fs. 11 expte. adm. n° 1569-A-2013). En efecto, se encuentra acreditado que a diciembre de 2012 la vivienda en cuestión presentaba en su relación, deudas acumuladas por servicios domiciliarios, tasas municipales y, lo que es más grave aún, 56 cuotas mensuales impagas del crédito del IPV, que representan más de cuatro años sin cumplir las obligaciones del adjudicatario, que surgían de la operatoria FONAVI gracias a la cual accedió a la vivienda social. Por otra parte, no caben dudas y no existe controversia en la causa, acerca de que el inmueble cuya tenencia en su momento se adjudicó al señor Juan Carlos Coz, luego de su fallecimiento en el año 2007, continuó ocupado por su grupo familiar primario, compuesto por su hija M. Eugenia Coz, y por su esposa M. Margarita Rosales, hasta agosto de 2012, época a partir de la cual esta última cedió, mediante contrato de locación, su uso y ocupación a la familia de la señora Francisca V. Porra (v. fs. 4 y 26 del expte. adm. n° 1569-A-2013 y 74 de este expediente). Asimismo, no se encuentra discutido que ni la actora ni su madre dieron aviso alguno al IPV respecto de las diversas situaciones y hechos relevantes que se fueron sucediendo, respecto de la relación entre el señor Juan C. Coz y el IPV, a partir de la cual el nombrado y su grupo familiar conviviente consiguieron habitar, en su momento, la vivienda luego desadjudicada. Tal cúmulo de incumplimientos normativos y contractuales motivó que la demandada, luego de verificar la situación concreta existente en relación al inmueble, procediera a su desadjudicación respecto del beneficiario primigenio, padre de la actora. En relación a ello, la actora alega nulidad de la notificación inicial que la demandada cursó en la misma vivienda cuya ocupación se emplazaba a producir, ya que en tal momento ya existían constancias de que efectivamente no habitaba allí y su padre había fallecido hacía varios años a tal fecha. Tales argumentos

resultan contradictorios respecto de su defensa, ya que implican reconocer que efectivamente existieron las causales para desadjudicar, en consideración a que se reconoce que la vivienda no estaba habitada. Asimismo, no existe alegación ni constancia alguna que dé cuenta de que se hubiera avisado al IPV tanto el fallecimiento del adjudicatario titular, como la posterior necesidad de desocupar temporalmente la vivienda por razones de salud de la señora Rosales, y nunca se solicitó autorización para proceder a entregar el inmueble en alquiler a terceras personas. Además de las normas arriba transcritas, el deber de dar aviso informando en tiempo y forma de tales circunstancias, también se imponía en virtud del principio de buena fe que debe primar en toda relación jurídica de acuerdo con lo previsto en el artículo 1198 del C.C., así como en los actuales 9, 729, 961 y concordantes del C.C.C., (Fallos 325:1787; L.S. 396-245 y 472-131, entre otros y Vázquez Ferreyra, Roberto A.; ¿La buena fe y las relaciones jurídicas?, en Responsabilidad por daños en homenaje a Bustamante Alsina, Abeledo Perrot, C.A.B.A., 1990, pp. 261-288). En relación al planteo de nulidad de la notificación cursada por el IPV, el mismo resulta improcedente ya que los supuestos vicios endilgados fueron consecuencia de su propio obrar, en cuanto incumplió en su calidad de miembro del grupo familiar del adjudicatario y, por ello, beneficiaria de la vivienda, con el deber de dar aviso en tiempo y forma al IPV de todas las circunstancias relevantes en su relación, tales como el fallecimiento del adjudicatario y la posterior mutación del lugar de residencia del grupo familiar. No obstante ello, ante tal situación y dada la circunstancia de encontrarse la vivienda ocupada por inquilinos, circunstancia de la que la demandada tuvo noticia con posterioridad en virtud de la denuncia de éstos, en todo caso el IPV debió notificar a través de edictos, conforme se establece en el artículo 152 de la Ley n° 3909 arriba transcrito. De las constancias de la causa y de las propias afirmaciones de la parte demandada, surge que ésta no procedió a notificar por edictos como habría correspondido, por lo cual ante la irregularidad de la notificación por tal causa, debía aplicarse la solución dada ante tal supuesto por el artículo 153 de la Ley n° 3909, consistente en considerar a la interesada notificada desde el momento en que tomó conocimiento en el expediente administrativo del acto que se le había intentado notificar. Siendo ello así, no existen dudas de que la actora tomó conocimiento de las actuaciones, a más tardar con su presentación de fs. 25/27vta. del expediente administrativo n° 1569-A-2013, ocurrida el 08.05.2014, titulada: ¿Me hago parte. Domicilio legal. Se regularice situación dominial. Ofrezco pruebas.? En este escrito, justamente, la actora denuncia el fallecimiento de sus padres y se presenta en calidad de heredera del adjudicatario -calidad no cuestionada por demandada-. Asimismo, allí hace referencia a las diversas notificaciones e inspecciones sucedidas durante el procedimiento administrativo, y se alegan razones a fin de justificar la realización del contrato de alquiler sin dar previo aviso y sin autorización del IPV. No obstante las razones alegadas como justificantes por la actora, tal como se observó más arriba, las constancias más antiguas de la grave enfermedad que sufrió su madre, en que intenta justificar sus incumplimientos, datan de prácticamente un año posterior a la fecha de aquel contrato. A lo anterior se agrega que los incumplimientos que dieron lugar a la desadjudicación también incluyen el atraso en un cúmulo de gran cantidad de cuotas sociales correspondientes al pago del crédito del IPV. A ello, concomitantemente, se suma la falta de pago de las tasas e impuestos correspondientes al inmueble en cuestión, todo lo cual da cuenta de que la parte actora no ha cumplido con las cargas correspondientes a la ocupación del inmueble en calidad de adjudicataria, condición bajo la cual podía legalmente continuar ejerciendo sus derechos como tal. B. En relación al planteo de inconstitucionalidad normativa formulado en subsidio. En cuanto al planteo de inconstitucionalidad de los artículos 24 y 26 del Decreto n° 868/77, se advierte que la accionante cuestiona estas normas, en cuanto en los supuestos que allí se especifican, facultan al IPV a dejar sin efecto pre-adjudicaciones y adjudicaciones, respectivamente, sin intervención del Poder Judicial, ya que ello afecta sus derechos de defensa y propiedad reconocidos en la Constitución Nacional. Aquí debe partirse de la consideración de que tanto la pre-adjudicación como la adjudicación de viviendas sociales por parte del IPV, constituyen actos administrativos, por tratarse ambos de declaraciones que realiza la Administración en forma unilateral y que producen efectos jurídicos individuales en forma directa. Como tales, en principio podrían ser eventualmente revocados o dejados sin efecto por la misma autoridad que los dictó (cfr. artículos 89 y 90 de Ley n° 3909). En general, en cuanto los actos administrativos son regulares y crean, reconocen o declaran un derecho subjetivo, no pueden ser revocados en sede administrativa una vez que han sido notificados al interesado, a menos que se trate de extinguir o alterar un acto en beneficio del interesado, y cuando se revoque por razones de oportunidad un permiso de uso del dominio público o un derecho otorgado expresamente a título precario (cfr. arts. 28, 96 y 97 de Ley n° 3909). Ahora bien, conforme se establece en el artículo 102 de la Ley n° 3909, la Administración puede extinguir un acto administrativo como consecuencia de haber detectado previamente, un incumplimiento grave referido a obligaciones esenciales impuestas por el ordenamiento jurídico en razón del acto, e imputable a culpa o negligencia del administrado. Dada esta normativa de rango legal que no se encuentra cuestionada por la actora, resulta improcedente el planteo de inconstitucionalidad aquí formulado, ya que la norma impugnada no hace más que reglamentar y especificar en el ámbito de las operatorias de viviendas sociales que maneja el IPV, qué faltas constituyen incumplimientos graves referidos a obligaciones esenciales de los adjudicatarios, y la actora no cuestiona en sí estas causales, sino que la Administración pueda dejar sin efecto o declarar caducas las adjudicaciones de viviendas sociales sin

tener que ocurrir a la vía judicial, tal como habilita la Ley n° 3909 en el artículo arriba apuntado. No se advierte violación del derecho de propiedad en tanto la normativa no se refiere a viviendas ya escrituradas, supuestos en los que se requiere expropiación en virtud de las normas constitucionales y legales de aplicación, entre estas últimas las contenidas en el artículo 11 y siguientes de la Ley n° 7706 de Emergencia habitacional. Asimismo, el propio Decreto n° 868/77 prevé, para los supuestos de desadjudicaciones, la forma y alcance del reintegro de lo abonado por el adjudicatario en virtud de la operatoria en cuestión, lo que no hace más que reconocer los eventuales derechos personales que pudieran verse afectados por el acto de desadjudicación, aspecto que ingresa en el concepto amplio de propiedad dado por nuestra Corte Federal, comprensible de todos los intereses apreciables que una persona puede poseer fuera de sí misma, de su vida y de su libertad (Fallos 145:307 in re ?Bourdie?). Es decir, en palabras de Bidart Campos, el derecho constitucional formal y el derecho constitucional material asignan al término propiedad un concepto que excede en mucho al propio del derecho civil, con un alcance mayor que el derivado del concepto de propiedad o dominio de los derechos reales (cfr. Rosatti, Horacio, Tratado de Derecho Constitucional, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2010, T. I, p. 552). Relacionado con ello también se observa que la norma impugnada no faculta -y no podría hacerlo- al IPV a proceder por sí mismo o con el auxilio de la fuerza pública al desalojo de viviendas desadjudicadas y que estén ocupadas, aspecto que se encuentra especialmente regulado en la Ley n° 7706, a cuyo efecto prevé la necesaria intervención de un juez competente (v. arts. 22, 23 y 24), en consonancia con lo previsto en el artículo 82 de la Ley n° 3909. Se advierte una excepción normativa a esta regla, en el supuesto especial de ocupación antijurídica previsto en el artículo 17 de la Ley n° 4203 (L.S. 398-225 in re ?Instituto?), que no se refiere a la situación de desadjudicaciones y por ello no es de aplicación al caso ni se encuentra aquí impugnada. En virtud de las mencionadas razones, corresponde desestimar el planteo de inconstitucionalidad formulado por la actora. Finalmente, de todo lo anterior puede concluirse que, conforme surge del texto de los actos administrativos impugnados, Resolución n° 638/13 y 874/14 del IPV, así como Decreto n° 1994/14 del Poder Ejecutivo, la demandada tuvo en consideración las circunstancias fácticas y jurídicas del caso, expidiéndose sobre las defensas y razones alegadas por la actora en sus escritos impugnativos, con lo cual no se advierte que haya existido arbitrariedad ni violación de su derecho de defensa, más allá de los defectos de procedimiento arriba apuntados, que han sido subsanados durante su curso, con lo cual en el caso no se han sobrepasado los límites impuestos por el marco jurídico analizado. Atento a ello, y si mis distinguidos colegas de Sala comparten la solución, corresponde no hacer lugar a la demanda. Así voto. Sobre la misma cuestión los Dres. PÉREZ HUALDE y GÓMEZ, adhieren al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTION EL DR. JORGE H. NANCLARES, DIJO:** Corresponde omitir pronunciamiento sobre este punto, puesto que se ha planteado para el eventual caso de resolverse afirmativamente la cuestión anterior. Así voto. Sobre la misma cuestión los Dres. PÉREZ HUALDE y GÓMEZ, adhieren al voto que antecede. **SOBRE LA TERCERA CUESTION EL DR. JORGE H. NANCLARES, DIJO:** Atento a como han sido resueltas las cuestiones anteriores, las costas del proceso se imponen a la parte actora vencida (art. 36 del C.P.C. y 76 del C.P.A.). Conforme a la controversia manifestada en la causa y la cuestión motivo de pronunciamiento, que no es susceptible de apreciación pecuniaria, no obstante las consecuencias económicas que pueda traer aparejadas esta sentencia, corresponde regular honorarios en virtud de las pautas establecidas en el artículo 10 de la Ley n° 3641. A tal efecto, se ponderan los argumentos vertidos por las partes en sus escritos de traba del litigio (fs. 71/81vta., 101/105 y 117/119vta.) como en los alegatos (fs. 168/174); que se cumplieron todas las etapas procesales; se incorporó prueba instrumental y se sustanció una testimonial; la duración del proceso iniciado en diciembre de 2014; la condición social de la vivienda desadjudicada y la situación socio-económica crítica de la actora; por todo lo cual se estima justo y equitativo fijar en \$7.500 el honorario por el patrocinio total ganador, sin perjuicio de lo que corresponde regular a los mandatarios. Así voto. Sobre la misma cuestión los Dres. PÉREZ HUALDE y GÓMEZ, adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta: **SENTENCIA:** Mendoza, 21 de diciembre de 2016.- **Y VISTOS:** Por el mérito que resulta del acuerdo precedente la Sala Primera de la Excm. Suprema Corte de Justicia fallando en definitiva, **RESUELVE:**

1°) No hacer lugar a la demanda interpuesta, a fs. 71/81vta., por la señora M. Eugenia Coz. 2°) Imponer las costas del proceso a la actora vencida (art. 36 del C.P.C. y 76 del C.P.A.). 3°) Regular honorarios del siguiente modo: Dr. Sebastián E. ALONSO, en la suma de PESOS DOS MIL QUINIENTOS (\$ 2.500); Dr. Walter A. BRAVO, en la suma de PESOS DOS MIL (\$ 2.000); Dr. Pedro A. GARCÍA ESPETXE, en la suma de PESOS QUINIENTOS (\$ 500); Dra. Adriana BARRANCOS, en la suma de PESOS DOS MIL QUINIENTOS (\$ 2.500); Dr. Roberto A. GÓMEZ, en la suma de PESOS DOS MIL QUINIENTOS (\$ 2.500); Dra. Rosa G. CICHINELLI, en la suma de PESOS DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO (\$ 2.625); Dra. Claudia E. PÉREZ SANTOS, en la suma de PESOS TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA CENTAVOS (\$ 3.687,50); Dr. Javier G. SEVERICHE, en la suma de PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA CENTAVOS (\$ 687,50); Dr. Leandro H. MOLINA LATINO, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE CON CINCUENTA CENTAVOS (\$ 437,50) y Dr. Juan T. CICHINELLI, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE CON CINCUENTA

CENTAVOS (\$ 437,50) (Arts. 3, 10, 13, 31 y ccs. de Ley n° 3641). 4°) Remítanse a origen las actuaciones administrativas venidas a efectos probatorios en esta causa. 5°) Dese intervención a la A.T.M. y Caja Forense, a los efectos pertinentes.

Notifíquese. Oficiese.

DR. JORGE HORACIO NANCLARES

Ministro

DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE

Ministro DR. JULIO RAMON GOMEZ Ministro

015701E