

Instituto Provincial De La Vivienda Desadjudicacion De Vivienda Carga De Habitar El Inmueble

JURISPRUDENCIA

Instituto Provincial de la Vivienda. Desadjudicación de vivienda.

Carga de habitar el inmueble Se confirma la sentencia que rechazó la demanda, por considerar que las resoluciones mediante las cuales se revocó la adjudicación al actor de la vivienda cuentan con motivación suficiente, y que por ello lo decidido resulta razonable y legítimo. Salta, 11 de junio de 2018. Y VISTOS: Estos autos caratulados ?ZEBALLOS, JORGE ANTONIO VS. INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA SALTA (I.P.V.) - RECURSO DE APELACIÓN? (Expte. Nº CJS 38.241/16), y CONSIDERANDO: Los Dres. Guillermo Alberto Catalano y Abel Cornejo, y las Dras. Sandra Bonari y Teresa Ovejero Cornejo, dijeron: 1º) Que contra la sentencia de fs. 145/150 que rechazó la demanda, interpuso recurso de apelación la parte actora a fs. 156. Para así resolver, la jueza ?a quo? consideró, en lo esencial, que las resoluciones del I.P.V. Nos. 186/14 y 040/15, mediante las cuales se revocó la adjudicación al actor de la vivienda ubicada en la etapa ..., block ..., ...º piso departamento ... del grupo habitacional ?Mi Primera Vivienda Monoambiente Para Jóvenes?, Salta - Capital, cuentan con motivación suficiente, y que por ello lo decidido resulta razonable y legítimo. Al expresar agravios (fs. 168/170) el accionante alega que la resolución de adjudicación Nº 47/12 del Ministerio de Trabajo creó un derecho subjetivo a su favor de carácter irrevocable y se encuentra firme al no haber sido formalmente revocada por dicho Ministerio; que por tal razón corresponde declarar la nulidad de la Resolución Nº 186/14 del I.P.V.; que en el caso se omitió valorar y aplicar los arts. 86, 88 y 92 de la Ley 5348, y que lo decidido se aparta de los antecedentes y pruebas producidas. Refiere que la adjudicación no fue revocada en razón de que la Resolución Nº 186/14 sólo dejó sin efecto su aceptación -Resolución Nº 061/12-; que de la Resolución Nº 60/12 no surge que haya existido delegación de competencias al I.P.V. referida a la adjudicación ya realizada, y que la demandada no puede ampararse en un régimen totalmente diferente como fue el Programa de Vivienda Para Jóvenes. Señala que la valoración de la prueba producida y de la obrante en el expediente administrativo que menciona resulta arbitraria e irrazonable en tanto surge de ella la existencia de actos posesorios que implican habitabilidad y ocupación del inmueble, como también que desde el año 2010 trabaja fuera de la Provincia. A fs. 173/175 el Dr. José O. Hubaide, en representación del I.P.V., afirma que el escrito de expresión de agravios no puede ser admitido formalmente por no constituir una crítica concreta y razonada del fallo, por lo que solicita se declare desierto el recurso interpuesto, sin perjuicio de lo cual contesta los agravios y solicita se confirme la sentencia dictada. Finalmente deja planteada la cuestión federal. Al dictaminar a fs. 179/183, el Sr. Procurador General de la Provincia se pronuncia, conforme a los argumentos que allí expone, por el rechazo del recurso. A fs. 184 se llaman autos para resolver, providencia que se encuentra firme. 2º) Que corresponde analizar, en primer lugar, el planteo de deserción del recurso efectuado por la demandada. Al respecto, cabe recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación entendió que al efectuarse la consideración de la suficiencia o no de la expresión de agravios, ha de seguirse un criterio amplio en cuanto a su admisibilidad ya que es éste el que mejor armoniza con un escrupuloso respeto del derecho de defensa tutelado por la Constitución Nacional, a fin de no limitar la más amplia y completa controversia de los derechos de los litigantes, ya que un mero defecto técnico podría conducir a injustas soluciones en perjuicio de los justiciables, quienes recurren en procura de justicia, buscando ser oídos y que se les brinde la oportunidad de ejercer así su legítimo derecho de defensa en juicio (CSJN, Fallos, 306:474). En tal sentido, esta Corte sostuvo que si el apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, no procede declarar la deserción del recurso, por cuanto la gravedad de los efectos con que la ley sanciona la insuficiencia de la expresión de agravios, torna aconsejable aplicarla con criterio amplio favorable al recurrente (Tomo 198:281). En base a lo anterior, el análisis de la pieza procesal agregada a fs. 168/170 lleva a concluir que contiene argumentos que permiten inclinarse por su suficiencia, lo que habilita la presente instancia revisora. 3º) Que, siendo ello así, cabe recordar que en supuestos como el de autos, esta Corte ha señalado que la razonabilidad del acto administrativo a través del cual se decide desadjudicar una unidad habitacional, debe ser ponderada en atención a la máxima jerarquía que ostenta el derecho cuyo resguardo se busca mediante las distintas políticas públicas habitacionales (cfr. arts. 14 bis y 75, inc. 22, de la C.N.), diseñadas a fin de satisfacer el mandato del art. 37 de la Constitución de la Provincia de Salta (Tomo 188:681). Asimismo, debe valorarse en el caso en particular si el acto revocatorio aseguró al adjudicatario el efectivo derecho de defensa (art. 18 de la C.N. y de la C.P.). 4º) Que para así decidir, la sentenciante analizó los antecedentes de la causa y la prueba producida y estimó que en el caso se ha respetado adecuadamente el procedimiento previo que garantiza el derecho de defensa del actor. En tal sentido refirió que se demanda la tutela de un derecho provisorio o precario y esencialmente revocable; que para que dicha revocación no resulte arbitraria debe responder a las pautas a las cuales se sujetó la administración cuando determinó las

condiciones de efectividad del derecho precario concedido, tales como la efectiva e inmediata ocupación del inmueble, el pago del precio, impuestos y tasas, la prohibición de cesión, arriendo o disposición y la observancia de reglas de convivencia y, destacó, que a fin de satisfacer la exigencia de razonabilidad del proceso y de fundamentación del acto revocatorio, cabe exigir a la administración prueba acabada del incumplimiento imputado. En tal sentido, citó el Convenio celebrado el 24/02/12 -aprobado por Decreto N° 2264/12 y Resolución del I.P.V. N° 061/12-, del que surge que el Ministerio de Trabajo, a través de la Subsecretaría de la Juventud, se obligó a transferir al I.P.V. los procedimientos de administración, recuperos y todo trámite derivado de la implementación del Proyecto "Mi Primera Vivienda Monoambiente Para Jóvenes", y éste último a confeccionar los instrumentos de entrega de las unidades, determinando las modalidades y condiciones, a gestionar el cobro de las cuotas mensuales, realizar intimaciones de pagos, regularizaciones de deuda, al seguimiento de habitabilidad y, entre otras obligaciones, a efectuar el recupero de las viviendas. Por ello aseguró que las resoluciones impugnadas fueron dictadas por el Instituto Provincial de Vivienda dentro de sus competencias. En ese marco expresó que en la especie se advierte que el señor Zeballos no cumplió las condiciones sustanciales previstas para el mantenimiento de la adjudicación conferida. Indicó, en lo esencial, que de las constancias de autos surge la morosidad e irregularidad en el pago de las cuotas mensuales a su cargo; que se practicaron numerosas inspecciones de habitabilidad con resultado negativo, con cita de las actuaciones de fs. 36 y vta., 41 y vta., 42 y vta. y 43 y vta. del Expte. Administrativo N° 40304-125.627/2011-0, e indicó que si bien cabe meritarse que alguna de las actas de inspecciones fueron realizadas en horarios en que es factible que el actor pudiera encontrarse trabajando, éste efectuó su descargo el 17 de febrero de 2014, es decir vencido el plazo de tres días otorgado en la intimación cursada a tal efecto y sin acompañar documentación que acredite los extremos alegados.

Destacó que el accionante al momento de postularse como adjudicatario declaró en fecha 06 de julio de 2010 ser empleado de la firma Sistemas Temporarios S.A. acompañando certificado laboral y recibos de sueldos; que el día 10 de diciembre del 2014, presentó ante el I.P.V. certificado de trabajo de fecha 03 de diciembre del mencionado año expedido por Recursos Humanos de la Empresa Alpa Avellaneda S.A.; que de la prueba producida a fs. 120 surge que el actor trabaja en relación de dependencia con Alpa Avellaneda S.A. desde el 1 de julio del 2010, con jornada laboral de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 hs.; que su lugar de trabajo es en Ruta 38 km. 1541, en San Miguel de Tucumán, y que no se verifica que haya puesto en conocimiento de los organismos pertinentes el cambio de su condición laboral. En ese orden, la señora jueza relató que de fs. 69/70 y 83 del citado expediente administrativo, e informe ambiental de fs. 123/124 de autos, se corrobora la ocupación de la unidad habitacional por terceras personas, y que el informe agregado a fs. 119 no resulta relevante a los fines de comprobar la habitabilidad del inmueble ya que sólo comprueba que el actor contrató los servicios de televisión, de telefonía e Internet en el domicilio del inmueble desadjudicado, sin especificar desde qué fecha. Finalmente agregó que la Resolución N° 186/14 fue notificada al demandante el 19 de marzo de 2014 con los recaudos del art. 147 de la Ley 5348, y que no obstante ello el señor Zeballos interpuso recurso de reconsideración en fecha 11 de agosto del mismo año, es decir en forma extemporánea, por lo que aseguró que la resolución en crisis se encuentra firme. 5°) Que bajo dichos presupuestos, cabe adelantar que en el presente caso no puede postularse que se haya demostrado la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta del obrar de la Administración, toda vez que la desadjudicación ordenada por el Instituto Provincial de la Vivienda tuvo fundamento en el incumplimiento de las cargas legales y contractuales de habitar el inmueble. Por lo demás, del Convenio Marco del Proyecto "Mi Primera Vivienda - Monoambiente Para Jóvenes" oportunamente suscripto entre los Ministerios de Trabajo y de Economía, Infraestructura y Servicios Públicos y el Instituto Provincial de Vivienda, aprobado por Decreto N° 2264/12 (B.O. N° 18869 del 16/07/12), el seguimiento de habitabilidad y recupero de las viviendas quedó a cargo del I.P.V., con facultades para realizar los trámites que resulten pertinentes para su administración (v. cláusula segunda). Asimismo en el Acta de Tenencia Precaria suscripta por el actor (v. fs. 34/35 del Expte. Administrativo N° 0040304-125.627/2011-0 reservado en Secretaría) expresamente se determinó que el adjudicatario provisional quedaba sujeto a la totalidad de la normativa aplicable a la operatoria, y al estricto cumplimiento de las cláusulas y condiciones allí detalladas, y que el incumplimiento de las obligaciones establecidas, o cualquier transgresión de la normativa que rige el accionar del I.P.V. dará derecho a éste a iniciar los trámites tendientes a dejar sin efecto la adjudicación conferida y a la recuperación de la unidad habitacional entregada (v. cláusula décimo primera). Bajo estas premisas, el adjudicatario se comprometió a habitar el inmueble en cuestión (v. cláusula primera) en pleno conocimiento que su incumplimiento sería causal suficiente para proceder a dejar sin efecto la adjudicación conferida (v. cláusula tercera). En consonancia con lo señalado cabe recordar que el art. 93, inc. 2°, de la Ley 5348, establece que el principio de irrevocabilidad del acto administrativo no resulta aplicable cuando se revoque un derecho que ha sido otorgado expresa o válidamente a título precario, tal la situación configurada en el "sub lite". Por su parte, las constancias de las inspecciones de habitabilidad efectuadas por el demandado, obrantes en el expediente administrativo reservado en Secretaría, dan cuenta de la falta de habitación de la vivienda en cuestión (fs. 36 y vta., 40 a 43 vta.). A su vez de dichas actuaciones surge que se otorga al beneficiario la posibilidad de efectuar el descargo correspondiente, el que fue presentado vencido el plazo y sin documentación que

acredite los extremos invocados (v. fs. 44 y 58 respectivamente); que mediante Resolución N° 186 del 28/02/14 el I.P.V. revoca la adjudicación conferida por falta de habitación de la vivienda; que en fecha 11/08/14 el actor solicita se reconsidere su situación y manifiesta que por razones laborales resulta posible que no se encuentre en la vivienda los días de semana, y que a fs. 73/74 el accionante presenta certificado de trabajo expedido por Alpla Avellaneda S.A. donde consta que se desempeña en la mencionada empresa desde el 01/07/10. Asimismo, de la prueba informativa producida resulta que la empresa donde se desempeña el actor en relación de dependencia se encuentra ubicada en Ruta 38 km 1541 de la provincia de Tucumán (v. fs. 120); que de las constancias de fs. 119 no surge la fecha de contratación de los servicios de televisión, de telefonía e internet, y que de fs. 69/70 y 83 del expediente administrativo e informe ambiental de fs. 123/124 de autos se confirma que la unidad habitacional se encuentra ocupada por terceras personas. 6°) Que de este modo, se advierte que las objeciones formuladas por el actor en su presentación recursiva, no logran rebatir los fundamentos de la sentencia venida en revisión, ni tampoco acreditar que ellos resulten falaces. En tal contexto el accionante, como tenedor precario de la unidad habitacional asignada, se encontraba condicionado al cumplimiento de los requisitos impuestos por la entidad promotora del programa de viviendas, entre los cuales resulta relevante la obligación de ocupar la unidad adjudicada. En ese orden de consideraciones, las circunstancias acreditadas en la causa permiten sostener que el reclamante no cumplió las condiciones sustanciales previstas para resultar adjudicatario de la vivienda, por cuanto en su carácter de adjudicatario provisorio en tenencia precaria, resultó titular de un derecho imperfecto, una simple situación que puede ser extinguida por la Administración cuando, como en el caso sucede, exista una causa justa para ello. De tal suerte, si la ausencia de habitabilidad constituyó el sustento de la desadjudicación, la prueba a cumplir por el accionante debió estar centrada en el hecho de su habitación, a fin de demostrar, por prueba directa, que era él, en su carácter de beneficiario, quien se encontraba viviendo en el inmueble. Dicha prueba no fue rendida en autos, siendo insuficiente la pretensión de justificación de su ausencia en la vivienda que pudiera surgir del horario laboral en que se realizaron las inspecciones. Es que el extremo invocado por la autoridad administrativa para ordenar la desadjudicación, de fundamento legal y contractual, es un presupuesto de hecho que, por tanto, requería de prueba específica, omitida por el interesado. En consecuencia, las actas labradas por la demandada, en cuanto comprueban la falta de habitabilidad del inmueble, constituyen pruebas suficientes para determinar la revocación del beneficio otorgado. Siendo ello así, y tal como lo señaló la sentenciante, las resoluciones impugnadas no contienen vicio alguno que las invaliden y cuentan con fundamentación suficiente en los términos del art. 97 de la citada Ley de Procedimientos Administrativos, habiéndose cumplido adecuadamente con el procedimiento previo que tutela el derecho de defensa del actor. Dichas circunstancias impiden invocar la presunta arbitrariedad de la medida adoptada por el organismo administrativo. Cabe resaltar, además, que el tenedor ha opuesto una serie de defensas que resultan ajenas al particular régimen al que voluntariamente se ha sometido. 7°) Que sentado lo expuesto y al comprobarse que se ha resguardado el debido proceso adjetivo, en cuanto el actor tuvo la oportunidad de presentar el pertinente descargo y cumplir con las obligaciones asumidas en el acta de tenencia precaria, cabe concluir que la sentencia apelada constituye derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las constancias de la causa, conclusión que conduce -como se adelantara- al rechazo del recurso. Costas por su orden (art. 15, C.P.C.A.). Los Dres. Guillermo Alberto Posadas, Ernesto R. Samsón y Sergio Fabián Vittar, dijeron: Que con excepción de los dos últimos párrafos del considerando 5°, adherimos a los fundamentos y a la solución jurídica del voto que abre el presente acuerdo. Por lo que resulta de la votación que antecede, LA CORTE DE JUSTICIA, RESUELVE: I. RECHAZAR el recurso de apelación de fs. 156 y, en su mérito, confirmar la sentencia de fs. 145/150. Costas por su orden. II. MANDAR que se registre y notifique. (Fdo.: Dres. Guillermo Alberto Catalano -Presidente-, Abel Cornejo -Juez de Corte-, Teresa Ovejero Cornejo -Jueza de Corte-, Guillermo Alberto Posadas, Ernesto R. Samsón, Sergio Fabián Vittar -Jueces de Corte- y Sandra Bonari -Jueza de Corte-. Ante mí: Dr. Gerardo J. H. Sosa -Secretario de Corte de Actuación-).

029411E