

Procedimiento Administrativo Debido Proceso

JURISPRUDENCIA

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. Debido proceso

Se confirma la sentencia que rechaza la pretensión anulatoria de la Resolución administrativa mediante la cual se revocara la adjudicación a favor de la actora de una vivienda social. Ello en virtud que no se encuentran motivos de hecho o derecho que justifiquen una modificación del acto administrativo impugnado. En la ciudad de La Plata, a los catorce días del mes de Febrero del 2019 reunida la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, en Acuerdo Ordinario, para pronunciar sentencia en la causa ?SERAFINI MARCELO ARIELC/ MIN. DE INFRAESTRUCTURA, VIV.Y SERV.PUB. S/PRETENSION ANULATORIA - OTROS JUICIOS (374)?, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo N° 3 del Departamento Judicial La Plata (expte. N° -16102-), con arreglo al sorteo de ley, deberá observarse el siguiente orden de votación: Señores Jueces Dres. Gustavo Juan De Santis, Gustavo Daniel Spacarotel y Claudia Angélica Matilde Milanta. El Tribunal resolvió plantear la siguiente CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde? VOTACIÓN: A la cuestión planteada, el Dr. De Santis dijo: 1. Se presenta Marcelo Ariel Serafini, mediante apoderado y promueve acción contencioso administrativa contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. (fs. 43/59). Por la pretensión anulatoria que deduce procura pronunciamiento de condena que invalide las resoluciones N° 190 de fecha 09/01/09, N° 3393 de fecha 8/5/09 y su confirmatoria N° 479 de fecha 25/01/10, dictadas en expediente administrativo N° 2416-2087/97 alcance 9, mediante las cuales el instituto demandado revocara la adjudicación a su favor de la vivienda N° 23 del Complejo Habitacional de la Localidad de General Belgrano de esta Provincia. Refiere que en el año 1995 fue adjudicatario en un plan de vivienda promovido por ?Eco Cooperativa de Vivienda LTDA, con intervención del Municipio del General Belgrano y el Instituto de la Vivienda, en el marco del programa ?Plan Bonaerense Financiamiento Compartido y que durante 15 años abonó las cuotas mensuales. Indica que, desde la entrega del bien lo ocupó con su grupo familiar, no obstante destacar que viajaba semanalmente a Capital Federal por razones laborales y en ocasiones pernoctaba en dicha ciudad. Sostiene que las ausencias reflejadas en las actas de constatación obrantes en el expediente administrativo, que condujeran a la autoridad a la revocación de la adjudicación, encontraban justificación en razones de salud de sus familiares o en trabajos suyos, circunstancias comunicadas al Municipio de General Belgrano y al IVBA juntamente con la presencia del Señor Di Claudio como cuidador y parte integrante del grupo familiar. Endilga a los actos cuestionados vicios en la finalidad y en el debido proceso y consecuentemente la vulneración a su derecho de defensa. Atribuye una finalidad punitiva en la decisión cuestionada, que ve alejada de lo dispuesto por la ley 13.342 y su decreto reglamentario, en materia de regularización dominial. Entiende que la administración debió citarlo personalmente o por cédula, considerando ilegítimo el procedimiento aplicado, previsto en el Decreto N° 480/07. Denuncia violación a su derecho de defensa toda vez que no habría tenido posibilidad de conocer los hechos imputados, ni ofrecer prueba al respecto. Califica de irrazonable la decisión. Alega desproporción en ella. Bajo la aplicación del principio de formalismo moderado, considera que el IVBA debió ponderar la información proporcionada en relación a sus ausencias y la persona puesta al cuidado del hogar y así, eventualmente, intimarlo a la regularización de dicha situación. Alega también violación al principio de buena fe y verdad material. Ofrece prueba. Bajo ese orden de argumentos peticiona la nulidad de las resoluciones que trae a revisión y la continuidad del trámite de escrituración. El relato de demanda da cuenta también de un pedido de medida cautelar, que fuera otorgada por resolución de fecha 17 de noviembre de 2011 (fs. 75/77) y revocada por decisión de este tribunal en causa CCALP N° 13.506. Posteriormente, denuncia como hecho nuevo la cancelación total de las cuotas del préstamo de la vivienda. (fs. 136). A su turno, toma intervención el Fiscal de Estado (fs.129/134). En esa ocasión despliega sus argumentos de defensa de legalidad para los actos administrativos traídos a proceso y la improcedencia de la acción intentada. Efectúa un detalle de las actuaciones administrativas agregadas sin acumular (expediente administrativo N° 2416-2087/97 alc.9). Destaca que de las diferentes actas de constatación surgiría acreditado, que el actor residía con su familia en Capital Federal, dejando la vivienda al cuidado de un tercero, ambos hechos reconocidos por la actora y constitutivos de incumplimiento de las obligaciones de residencia efectiva y prohibición de préstamo emergentes del convenio bajo cuyas condiciones se le adjudicara la vivienda. En ese sentido, interpreta que las resoluciones dictadas por la autoridad se ofrecerían ajustadas a derecho. La misma conclusión sostiene para el procedimiento aplicado en virtud del Decreto n° 480/07, toda vez que de conformidad con lo prescripto por la ley 13.342, su defendida habría procurado la regularización técnica y dominial. No obstante, verificada la ausencia de ocupación efectiva y el préstamo hacia un tercero, resolvió la revocación de la adjudicación con esas causas. Concluye en la ausencia de irrazonabilidad, vulneración del derecho de defensa y desviación de finalidad que el actor atribuye a las resoluciones cuestionadas. Ofrece prueba. Pide rechazo de la

demanda con costas. 2. Con ese cuadro sobreviene la sentencia que clausura el proceso (fs.224/231). El juez de la causa se pronuncia por el rechazo de la pretensión, con imposición en costas. Para así decidir y luego de detallar las constancias de las actuaciones administrativas y de la normativa aplicable, tuvo por acreditado el incumplimiento del actor de la ocupación efectiva del inmueble, requisito éste que predica necesario a fin de acceder a los beneficios de regularización, destacando a ese hecho reconocido por éste al manifestar que por razones laborales se encontraba viviendo en la Ciudad de Buenos Aires (actas de fecha 11 de junio de 2007 y de 23 de noviembre de 2007 agregadas al expediente administrativo e informe del municipio de fs. 20 exp. adm.). A renglón seguido, da cuenta de su comunicación a la administración, aunque sin el sufragio de las condiciones normativas vigentes al respecto. Encuentra que la actividad administrativa se habría adecuado a los objetivos y procedimiento propios de los programas habitacionales como el de autos, que valora conocidos por el actor en ocasión de la rúbrica del acta de entrega de la unidad. Afirma al respecto que su control, no obstante, pudo permitir la detección de un impedimento esencial para continuar con el proceso de escrituración. Lo consigna en la falta de ocupación. Descarta vulneración al derecho de defensa. Atribuye a su accionar las derivaciones que lo agravan. Califica a las visitas que la administración efectuara en la vivienda como componente suficiente de la garantía del derecho a ser oído. También considera, como elementos que demostrarían la satisfacción del debido proceso, la oportunidad de oponer defensas y ofrecer prueba con la notificación de la resolución N° 190/09 y su modificatoria e interponer el recurso de revocatoria. Valora legítimo el accionar del IVBA, toda vez que expresaría principios de justicia social y la finalidad de atenuar el déficit habitacional en los sectores más postergados, en un contexto constitucional de acceso a una vivienda digna (art. 14 bis CN, y 36 inc. 7 CPBA). Destaca, además, que la decisión administrativa respondería a la ejecución de políticas que impondrían priorizar, frente a recursos escasos, los casos de mayor necesidad. Con esos fundamentos arriba a la decisión que es objeto de agravio. 3. La parte actora recurre por impugnación que cuenta con declaración de admisibilidad (fs. 234/238 y fs. 249).

a) Censura el pronunciamiento de clausura con un embate que cursa por la omisión de tratamiento de una cuestión que a su entender resulta esencial, consistente en la denuncia del cuidador y la aplicación del principio de informalismo moderado y verdad material. Considera que el juez de la causa debió expedirse acerca de los efectos de la denuncia efectuada, aun con los defectos que deja ver, y evaluar el obrar de la administración con arreglo al principio de informalismo moderado y los derechos de defensa y tutela administrativa. Reitera planteos y fundamentos introducidos en la demanda, pero esta vez en dirección crítica hacia la sentencia de mérito. Observa el pronunciamiento desde el desconocimiento que le atribuye en relación con los derechos que la resolución N° 359/90 del IVBA reconocería a los adjudicatarios. Solicita aplicación del principio de informalismo moderado y verdad material. La segunda línea de queja transcurre por el rechazo al planteo de afectación de su derecho de defensa y violación al principio de buena fe. Entiende errado el razonamiento de clausura en este tramo. Afirma que la administración debió notificar en su domicilio los elementos reunidos con los que se sustentaran los incumplimientos imputados, a fin de ejercer su derecho de defensa y ofrecer prueba al respecto. Critica la aplicación del procedimiento previsto por el Decreto N° 480/07, en un caso en el que el administrado habría mostrado una participación activa, conociendo el IVBA su residencia temporaria en Capital Federal. Se agravia de los elementos probatorios utilizados por el órgano judicial para arribar a la decisión de cierre, pues su apreciación revelaría la omisión de todos los producidos, que darían cuenta que no hubo abandono del inmueble pese a las ausencias denunciadas por razones laborales y de salud. Carga a la decisión judicial omisión en la ponderación de la verdad material. Destaca que el inmueble identificado como vivienda 23 del barrio 48 Viviendas, sería su única vivienda de habitación permanente.

Solicita se revoque la decisión impugnada. b) Con los autos en estado, considerando los términos de la queja articulada y el responde de la demandada de fojas 242/245, cabe ingresar a los fundamentos de queja. Pues bien, diré que corresponde iniciar esa labor con el tratamiento del agravio relativo a la inobservancia de las reglas del debido proceso pues, como podrá apreciarse, su entidad condiciona el acceso a los demás por inoficioso. La contienda, como arriba a esta alzada, da cuenta de la resolución dictada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (Res. 190/09 y modificatoria Res. 3393/0 obrantes a fs. 57 y 63 de la copia certificada del expediente administrativo N° 2416- 2087/95 alcance 9) que, en ejercicio de su competencia y por aplicación del procedimiento de regularización dominial emergente de la ley 13.342 y el Decreto N° 480/07, procediera a dejar sin efecto la adjudicación de la que fuera titular el actor. También revela la confirmación de esa decisión administrativa, por resolución N° 479/10 que rechazara el recurso de revocatoria. Del análisis del expediente administrativo, en copia certificada agregada sin acumular que el juez de la causa consigna a fojas 227, se advierte un conjunto de hechos, evaluados por la administración para sostener los incumplimientos que endilgara al actor y proceder a la emisión del acto cuya nulidad se persigue, que no cuentan con su debido control, en términos de la regla del debido proceso (art. 18 CN). Promedia una plataforma documental, edificada por la misma autoridad pública y con consigna en la sentencia apelada (considerando 2), que no revela traslado al demandante a fin del ejercicio pleno de su derecho de defensa que, por cierto, no se limita a la variable de contradicción, sino también y sobre ella al ofrecimiento de prueba sobre sus dichos y a una decisión fundada que los valore en el desenlace que se

adopte. No se aprecia satisfecha esa posibilidad adjetiva, siendo que constituye un componente de validez esencial de todo acto administrativo que decida sobre los derechos del interesado. Esa omisión, que se verifica con la sola lectura del expediente administrativo y el despacho recurrido, convierte en nula la revocación de la adjudicación que llega a los estrados judiciales (art. 103 Decreto-Ley 7647/70). Cabe insistir que el principio constitucional (art. 18 CN), con impronta de elemento esencial del acto, no sólo se sufraga con el derecho a ser oído, sino también con el de ofrecer y producir prueba y una decisión fundada que las pondere, cualquiera sea la dirección de la resolución definitiva. Las visitas a la vivienda, que la sentencia apelada aporta como sostén del derecho a ser oído, no sufragán la garantía constitucional, toda vez que ese cuadro de situación, que conformara la base de imputación al actor, debió sustanciarse con él, para preservar los componentes de defensa que, al respecto, derivan imperativos. Menos todavía es la ocasión de interponer recurso de revocatoria una variable de saneamiento, pues el acto, nacido nulo con esa fuente de invalidez, carece en adelante de tal posibilidad, habida cuenta el contorno insanable que deja expuesto ab initio. La decisión administrativa que agravia al demandante ha sido dictada sin su audiencia previa, pues más allá de toda posible intervención anterior a la constitución de la prueba de cargo, ésta no ofrece control ni posibilidad de réplica, en un procedimiento que ha omitido ese aspecto esencial de legalidad, obstando a la garantía del debido proceso y por lo tanto a las variables de contradicción que constituyen su derecho. El caso informa una conducta administrativa reñida con las reglas del debido proceso y por lo tanto en quiebre de la garantía de defensa (Art 18 CN, 15 CPBA y art 103 dec-ley 7647/70). Así, aprecio consagrado un vicio de constitución que convierte en irregular al resultado que ofrece la resolución N° 109/90 y su modificatoria N° 3393/09 del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, y que se mantiene con la N°479 que rechazara el recurso de revocatoria. Tal y como lo deja ver la misma decisión administrativa, el procedimiento que la informa no da cuenta de la intervención previa del actor que posibilitara la instancia de defensa que reclamara en esa sede como ante la jurisdicción, siendo que esa circunstancia abastece un elemento de validez cuya ausencia connota la presencia inicial e insanable de un vicio de legalidad (conf. doct. CCALP n°9005, CCALP n° 9375, CCALP n°12.288, entre otras). La exigencia constitucional del debido proceso reportar un perfil esencial, sin cuyo sufragio la resolución que así se pronuncie se exhibe irregular y con vicio de constitución insanable por ninguna vía, sea ésta recursiva o inherente al control judicial posterior (conf. arts. 18 CN y 103 y ccs. Decreto Ley 7647/70). Así, corresponde hacer lugar al recurso de apelación y revocar la sentencia apelada. La conducta administrativa es nula. Ello importa la reposición del demandante a la situación anterior a los actos que así se declaran. Tal mi pronunciamiento, que confina a lo inoficioso el tratamiento del resto de los agravios. Por ello, propongo: Admitir el recurso de apelación del actor, revocar la sentencia atacada, hacer lugar a la pretensión promovida, y, con los alcances precedentes, declarar nulas las resoluciones N°190/09, su modificatoria N°3393/09 y su confirmatoria N° 479/10, todas dictadas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires en el expediente N° 2416-2087/95 alc. 9 (arts. 12 inc.1, 55, 56,59 77 y ccs. ley 12.008 t. seg. leyes 13.101), con costas en ambas instancias a la demandada vencida (arts. 51, 77 y ccs. ley 12.008, t. seg. ley 14.437 y 274 y ccs. del CPCC). Así lo voto. A la cuestión planteada, el Dr. Spacarotel dijo: I. Discrepo con el voto del magistrado que abre el acuerdo. Adelanto que el recurso incoado por la parte actora no es de recibo. II. De las copias de las actuaciones administrativas agregadas sin acumular a estos autos y demás prueba producida, surgen los siguientes elementos útiles para resolver la cuestión sometida a decisión de este Tribunal: - A fojas 12 obra informe de estado ocupacional casa n° 23, Barrio 48 Viviendas del cual surge ¿están los fines de semana... en el campo trabajando?, del 20 de marzo de 2006 (Departamento Escrituraciones). - A fojas 15, obra acta de entrega de vivienda fechada el 18 de julio de 1997. - A fojas 18, luce formulario del Departamento de Escrituraciones del Instituto de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos, del que surge que ¿la vivienda está prestada? -v. formulario suscripto por la agente provincial y el ocupante a fs. 18vta-. - A fojas 20, consta informe del 2 de agosto de 2006, donde se detalla que el señor Serafini y su núcleo familiar viven en la Capital Federal y que sólo habitan la vivienda en época de vacaciones. Asimismo, se manifiesta que la casa se halla al cuidado del señor Di Claudio, amigo personal del actor. - A fojas 31, luce estado ocupacional de la vivienda n° 23 que refleja que la misma se encontraba desocupada. Además, el actuante deja constancia que los vecinos manifestaron que la misma está habitada por una persona que no es titular y se dejó constancia que todos los vecinos estaban anoticiados del relevamiento a realizarse. - A fs. 33 se agrega acta de constatación por la cual se indica que la vivienda se halla ocupada por el señor Di Claudio, quien -a su vez- manifestó que el señor Serafini vive y trabaja en la ciudad de Buenos Aires. - A fs. 57 se halla la Resolución N° 190 de fecha 9 de enero de 2009 (rectificada por la n° 3393 del 8 de mayo de 2009 con relación al nombre correcto del accionante) a través de la cual el Subadministrador General del Instituto de la Vivienda provincial resolvió dejar sin efecto el beneficio acordado sobre la vivienda N° 23 del Barrio 48 Viviendas de la localidad y partido de General Belgrano. - A fojas 73 el actor interpone recurso de revocatoria contra la Resolución N° 190. - La Asesoría General de Gobierno señala que la vivienda en cuestión fue otorgada al accionante el 18 de julio de 1997, estableciéndose como condición que la misma sea destinada a vivienda familiar, única y de ocupación efectiva y permanente del beneficiario y su grupo familiar, prohibiendo expresamente el préstamo de la misma y

cualquier otra alteración del fin indicado. Circunstancia que habilita la caducidad del beneficio, detallando que los titulares no ocupan el inmueble, habiéndosela prestado al señor Di Claudio, por lo que considera corresponde rechazar el recurso formulado -v. fs. 100/101-. En mismo sentido se expidieron Contaduría General de la Provincia y Fiscalía de Estado -v. fs. 102 y 103-. - A Fojas 104/105 se aduna la Resolución N° 479/10 por medio de la que se decidió rechazar el recurso de revocatoria formulado contra la Resolución N° 190. III. Adelanto mi voto negativo a la pretensión del actor, en tanto la Administración ha sustentado sus actos en una correcta aplicación de las normas que rigen la materia. 1. La ley orgánica del Instituto de la Vivienda determina entre los fines para los cuales ha sido creada, ejecutar la política habitacional que establezca el Poder Ejecutivo bonaerense y constituir el organismo de aplicación de la ley nacional 21.581, canalizando así los recursos destinados al cumplimiento de planes habitacionales en el ámbito provincial, entre otros. El art. 7 del referido cuerpo normativo establece: ¿A los fines de la presente ley, se considerará familia de recursos insuficientes, a aquélla integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta TREINTA (30) años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuere menor, con más el más bajo de los intereses que fije el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia?.

Por su parte el art. 12 determina: ¿Las viviendas que se construyan con financiamiento total o parcial del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA serán asignadas por los respectivos organismos ejecutores a familias de recursos insuficientes, según se las define en el artículo 7 de la presente Ley (...)? Con posterioridad se sancionó la Ley N° 24.464, mediante la cual se creó el Sistema Federal de la Vivienda, con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a una vivienda digna. Ello, conforme lo previsto en el art. 14 de la Constitución nacional. Dicho sistema se encuentra integrado con el Fondo Nacional de la Vivienda, los organismos provinciales, responsables de su aplicación y de la administración de los recursos por ella creados, y el Consejo Nacional de la Vivienda (art. 2). El citado Consejo, creado como órgano asesor del Estado nacional, las Provincias y los municipios en toda cuestión vinculada a la temática de vivienda (art. 10), posee entre sus finalidades esenciales ¿definir criterios indicativos de selección de adjudicatarios de viviendas construidas o créditos otorgados con fondos del FONAVI? (art. 12). De tal modo, la citada ley estableció en su art. 18 -vigente en ese entonces- que, dentro de los trescientos sesenta días contados a partir de su publicación, debía ser regularizada la situación de las viviendas construidas o en ejecución al amparo de las leyes 21.581, 24.130 y sus antecedentes respectivos. Para el cumplimiento de dichos objetivos y sólo para viviendas adjudicadas con anterioridad a la promulgación de la citada ley, los institutos provinciales de la vivienda debían arbitrar los medios necesarios para otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio con garantía hipotecaria constituidas de conformidad con el art. 3128 y concs. del Código Civil y leyes que rigieran la materia. Asimismo, el art. 19 contempló que en el plazo previsto en el artículo anterior, las provincias adjudicarían las unidades de viviendas aún no escrituradas a quienes previamente acreditaran el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) ser adjudicatario u ocupante al 30-VI-1994 de la unidad de vivienda con posesión pública, pacífica y continua a esa fecha; b) circunstancias del origen de la ocupación; c) nivel de ingresos del grupo familiar conviviente; d) acuerdo explícito con las condiciones que se establecieran en la reformulación del nuevo crédito. De esta forma la provincia de Buenos Aires sancionó la ley 11.663, por la cual adhirió al Sistema Federal de Vivienda creado por su similar 24.464. Posteriormente, y ante la necesidad de formular una reglamentación que permitiera el funcionamiento ágil y eficaz de la operatoria, se dictó el decreto 187/96, que en su art. 3° estableció: ¿El Instituto de la Vivienda, a los efectos de activar y conducir el proceso de regularización dominial de los inmuebles donde se emplazan conjuntos habitacionales ejecutados con su financiamiento, cualquiera fuere el origen y la naturaleza del crédito, gozará sin perjuicio de las facultades de su competencia propia, de las siguientes atribuciones: c) Realizar un censo integral para verificar el cumplimiento de los extremos previstos en los incisos a), b) y c) del artículo 19° de la Ley n° 24.464. Las verificaciones a que diere lugar el referido censo podrán acreditarse por los medios de prueba previstos en la legislación vigente; d) Dar intervención al Fiscal de Estado en las acciones necesarias tendientes a la recuperación de las viviendas abandonadas, desadjudicadas u objeto de intrusos o usurpación, cuando los ocupantes censados no reunieran los requisitos exigibles ni acrediten la legitimidad de su estado ocupacional y mediante acto administrativo expreso y fundado que, con carácter previo, lo hubiere dispuesto, o en aquellos casos donde se hubieren promovido acciones judiciales relativas a la legalidad o legitimidad de la adjudicación y/o posesión y/o tenencia?.

Por su parte el art. 8 definió el concepto de ¿familia de recursos insuficientes?, como ¿aquella cuyo ingreso o capacidad de ahorro no le permite adquirir en condiciones normales de precio y financiamiento del mercado, una vivienda digna definida como una unidad de uso exclusivo, terminada o susceptible de habilitación gradual y progresiva que satisfaga los requerimientos básicos de seguridad, salubridad, durabilidad y habitabilidad en función de los condicionamientos bioclimáticos de su emplazamiento y las características socioeconómicas y culturales de la población beneficiaria. Dicha solución habitacional, además se considera como única y de ocupación permanente?. De igual modo, en el art. 9 del mismo cuerpo normativo se determinó que el Instituto de la

Vivienda sería el responsable de la selección de los postulantes, bajo el cumplimiento de los siguientes requisitos: ?3. Declaración jurada de que ninguno de los miembros del grupo familiar posee patrimonio suficiente, vivienda propia o medios adecuados para resolver la carencia habitacional o las necesidades de alojamiento?. Dicho esto, es necesario hacer referencia a la Ley provincial N° 5.369 -Ley General de Viviendas-, en la cual se estableció, entre las funciones otorgadas a la Dirección de la Vivienda, determinar, con aprobación del Poder Ejecutivo, las normas que han de regir el uso de las viviendas vendidas o arrendadas, e inspeccionarlas con el objeto de asegurar su buena conservación, estado higiénico, uso honesto y el cumplimiento de las finalidades de la ley (art. 4 inc. d). Así, el artículo 2° establece ?cuyo objeto será proveer todo lo conducente a la construcción, adquisición, venta y locación de la vivienda urbana o rural en el territorio de la Provincia, con destino a núcleos familiares, integrados por empleados u obreros, inmigrantes o familias desamparadas por un hecho fortuito de trascendencia colectiva?. Y el art. 3 señala que el área gubernamental ?procurará la dignificación de la casa-habitación y su mejoramiento en los aspectos urbanístico, técnico, higiénico, económico y social?. Por ello es que, fin de evitar que se tergiversen los fines pretendidos, las distintas normas que regulan las condiciones de adjudicación y uso de los inmuebles comprendidos en las operatorias de estas leyes, establecen pautas claras que deben cumplirse para resultar beneficiario de alguno de los planes de vivienda y para mantener tal calidad. Por último, conforme surge expresamente contemplado en el Acta de Entrega de Vivienda suscripto por las partes -v. fs. 15 del expte. adm. N° 2416-2087/95, Alc. 9-, el beneficiario debía ajustarse a las normas que rigen la materia. En especial, la cláusula 3° reza: ?Son obligaciones del Beneficiario: a) habitar el inmueble en forma efectiva y permanente?; por su parte, la 4° señala que: ?Queda prohibido al Beneficiario, y serán causales de caducidad: a) cesión total o parcial, permuta, locación, sublocación o préstamo del inmueble objeto de la presente y cualquier alteración al fin indicado?. 2. Del relato efectuado se desprende que el actor incumplió con uno los requisitos que la normativa aplicable al caso previó en forma expresa para acceder a los beneficios que allí se contemplan. Ello, más allá de las expresas facultades conferidas a la autoridad de aplicación para regularizar el régimen de adjudicación de viviendas y controlar el estricto cumplimiento de los fines que la inspiraron. En el mes de abril de 2006 la Dirección Inmobiliaria del Instituto demandado solicitó al señor Intendente Municipal de General Belgrano, la realización de un censo en la vivienda identificada como Casa 23 del Barrio 48 Viviendas, a fin de dar continuidad al trámite de escrituración de dicho complejo habitacional. Así las cosas, a fojas 20 (exp. adm.) consta agregado informe realizado del cual surge que, habiendo realizado el relevamiento peticionado, se encontró con que el adjudicatario original de la vivienda en cuestión no se encuentra residiendo en la ciudad de General Belgrano y que, habiéndose ubicado al señor Serafini, éste manifestó que por razones laborales se encuentra residiendo en la Capital Federal junto a su núcleo familiar, ocupando la vivienda sólo en período vacacional quedando la casa al cuidado de un amigo personal. Asimismo, se adunaron los datos del censo a fs. 21. Posteriormente, se labra nueva acta de ?Estado ocupacional? (11-6-07), en la cual se indica que ?en el día de la fecha se visita la casa N° 23, encontrándose ausentes los ocupantes. Según vecinos la vivienda está habitada por una persona que no es el titular? -v. fs. 31-. Con fecha 11 de junio de 2007 se visitó nuevamente la vivienda en cuestión encontrándose sin ocupantes. Conforme surge del acta labrada en dicha oportunidad, los vecinos manifestaron que la misma se halla habitada por una persona que no es su titular. Posteriormente, el 23 de noviembre de 2007, se practicó una nueva acta de constatación en el inmueble, de la que surge que se halla ocupado por el señor Pablo Di Claudio, quien manifestó que el señor Serafini vive en la ciudad de Buenos Aires junto a su grupo familiar. A fs. 41 luce la constancia de que la emisora LS 11 Radio Provincia de Bs. As. difundió la citación a los terceros que se consideren con derecho, desde el 10 al 12 de enero de 2008, a razón de una mención diaria en horario rotativos. Por su parte, a fs. 43 se adjunta fotocopia de la página 2 del Diario ?El Cronista? del 14-1-18, en la cual la entonces Subsecretaría de Tierras cita y emplaza a los terceros que se consideren con derechos sobre los inmuebles para que en el plazo de 30 días corridos deduzcan oposición. Lo mismo, en el Boletín Oficial -v. fs. 44-. Atento ello, y previa realización de los informes de rigor, la Subsecretaría Social de Tierras el 2 de junio de 2008, dictó la Resolución N° 54, con el objeto de dar cumplimiento con el proceso de regularización de barrios dentro de diferentes operatorias del IVBA, estableciendo un plazo máximo de 60 días para dictar el acto de readjudicación -v. fs. 51/53 act. adm-. A su turno, la Resolución N° 190/09 señala que, habiéndose constatado circunstancias anómalas ante la falta de ocupación efectiva y permanente de la vivienda cuya titularidad revestía el señor Serafini, la Administración decidió dejar sin efecto el beneficio acordado sobre la unidad identificada como Casa N° 23 del Conjunto Habitacional ?48 Viviendas? en la localidad y partido de General Belgrano que fuera entregada con fecha 18 de julio de 1997, procediéndose a su recuperación y luego entregada al grupo familiar que se seleccione hasta tanto se disponga su adjudicación definitiva -v. fs. 57/57vta-. Con fecha 8 de mayo de 2009 se rectificó la resolución citada atento haberse consignado erróneamente el apellido del accionante, sin alterar el resto de lo allí dispuesto (Resolución n° 3393). El accionante interpuso recurso de revocatoria contra dicha decisión por considerar que se ha violado su derecho de defensa al no haberle sido notificada la resolución de desadjudicación que ahora impugna, petición que fue rechazada por medio de la Resolución n° 479 de fecha 25 de enero de 2010. 3. Del análisis precedente, se desprende que el actor

incumplió con uno de los requisitos -ocupación efectiva del inmueble-, que el marco jurídico aplicable previó de forma expresa tal como se referenció ut supra. Extremo que surge debidamente acreditado de las actas de constatación como de los propios dichos del Sr. Serafini, al manifestar que por razones laborales se encontraba viviendo en la ciudad de Buenos Aires en una casa de su propiedad. Sumado a ello, como pusiera de resalto el a quo, surge del domicilio denunciado por el accionante y que se halla registrado en su documento de identidad -v. fs. 3/4 del expediente judicial- sito en la calle Combate de los Pozos y luego en Pasco N° 77, ambos de la ciudad de Buenos Aires con lo que se acredita que el accionante ya se encontraba viviendo desde antes del otorgamiento de la vivienda en dicho lugar. Así, si de las constancias de la causa surge incontrovertido que el adquirente del inmueble -o su grupo familiar- no habitaban en la vivienda en cuestión, es evidente que no se cumple con la finalidad que dicho régimen se propone alcanzar, cual es ¿priorizar los casos de mayor necesidad frente a los que, aún en condiciones que no son las ideales, tienen su techo propio asegurado? (res. 332/90). Teniendo en cuenta el particular régimen que se genera con relación a los bienes inmuebles en el procedimiento de adjudicación que establece el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cabe manifestar que la tenencia otorgada en virtud de la adjudicación de la que fuera beneficiario el actor, no merece tutela legal si el ocupante no encuadra dentro de los requisitos que le impone el sistema, basado en evidentes razones proclives al fomento de la vivienda y con miras al interés general, mediante el cual no se puede amparar los derechos que pretenda esgrimir quien posee una vivienda, en defecto de otros interesados que carecen de ella. 4. Finalmente, cabe analizar el agravio referido al derecho de defensa y buena fe. La Suprema Corte en la causa B. 59.986, ¿Caselli? (del 16-II-2005) decidió que no puede proclamarse como principio general que los vicios del procedimiento administrativo sean subsanables en sede judicial, poniendo de relieve que sí lleva aparejada esa invalidez la omisión de algún trámite esencial del procedimiento, en concordancia con la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa registrada en ¿Fallos?, 325:1038 (¿Adidas Argentina y otros contra Estado Nacional. Amparo ley 16.986?, sent. del 21-V-2002). Conforme lo señalado en los párrafos precedentes, entiendo que en el caso no se presenta, a raíz del modo en que se llevó a cabo el trámite, un caso que justifique declarar la nulidad del trámite administrativo en tanto no se advierte cuál es el déficit en su derecho de defensa que el procedimiento seguido le ocasionara. En ese orden, es pertinente recalcar las citaciones realizadas a través de distintos medios de comunicación (v. doc. causa CALP N° 18.696, sent. del 16-2-17). Si bien, como se ha dicho, el demandante tomó conocimiento de los motivos que llevaron finalmente a la autoridad administrativa a disponer la desadjudicación de la vivienda recién al notificarse de la Resoluciones en crisis, éste tuvo oportunidad de presentar las defensas y pruebas que estimó convenientes en ocasión de deducir su recurso de revocatoria. La autoridad administrativa goza de amplias atribuciones para producir y valorar el material probatorio propuesto, ya sólo debe admitir el que sea conducente para la adecuada resolución del asunto, pudiendo desechar toda actividad instructoria que considere improcedente, superflua o dilatoria. Ello no es otra cosa que el juicio de pertinencia contemplado en la parte final del art. 55 del dec. ley 7647/1970. Finalmente, ante el rechazo del recurso de revocatoria presentado, el actor inició una demanda contencioso administrativa donde nuevamente tuvo la oportunidad de presentar las defensas y pruebas que consideró oportunas. En tal marco, si el escrutinio sobre la idoneidad de las medidas ofrecidas y denegadas en las actuaciones administrativas, a la luz de las cumplidas en esta sede, resulta positivo, se configura el vicio endilgado al accionar del ente demandado. Con la presencia de los elementos denunciados, carece de sustento la afirmación del actor en el sentido de no haber podido articular una defensa eficaz con fundamentos en las supuestas falencias del procedimiento que invoca. Entonces, en sentido coincidente al juez de primera instancia, no advierto vulneración alguna a los derechos del accionante, toda vez que su propia actitud fue la que originó el caso, no verificándose un accionar ilegítimo por parte de la autoridad demandada, ya que dicha decisión ha sido dictada teniendo en cuenta que los regímenes como el aquí analizado, se inspiran en los principios de la justicia social, materializando la intención gubernamental de atenuar el déficit habitacional en los sectores más postergados en el contexto de las normas constitucionales que estipulan el acceso a una vivienda digna (arts. 14 bis, Constitución nacional y 36 inc. 7°, Const. prov.). V. Por lo expuesto, propongo rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor y, en consecuencia, confirmar la sentencia atacada en cuanto ha sido materia de agravios, con costas de la instancia a la vencida (art. 51, 55, 57, 58, 59, 77 y ccs. CCA). Así lo voto. A la misma cuestión planteada, la Dra. Milanta adhiere a los fundamentos y solución propuesta por el Dr. Spacarotel, votando en idéntico sentido. De conformidad a los votos precedentes, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos de la mayoría expuestos en el Acuerdo que antecede, se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el actor y se confirma la sentencia atacada en cuanto ha sido materia de agravios, con costas de la instancia a la vencida (art. 51, 55, 57, 58, 59, 77 y ccs. CCA). Regístrese, notifíquese y devuélvase al juzgado de origen oficiándose por Secretaría. Fdo. Gustavo Daniel Spacarotel. Juez. Gustavo Juan De Santis. Juez. Claudia A. M. Milanta. Juez. Dra. Mónica M. Dragonetti. Secretaria. REGISTRADO BAJO EL N° 45 (S) 039029E

pan id="nCita">039029E

- .