

Proceso. [ACTOR_1] C/ IPPV Y PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ ORDINARIO (CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), Expte. RO-01514-C-2024.

Organismo. UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 10 de Septiembre 2026

I. VISTO

El proceso caratulado [ACTOR_1] C/ IPPV Y PROVINCIA DE RÍO NEGRO S/ ORDINARIO (CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), Expte. N° RO-01514-C-2024 del registro de la UJCA N° 15, de la Segunda circunscripción Judicial de Río Negro, a mi cargo y del que resulta;

II. ANTECEDENTES

a) Pretensión del actor

El día 06/06/2024 se presenta [ACTOR_1], por derecho propio y asistencia letrada.

Interpone demanda contra el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro (IPPV) y la Provincia de Río Negro.

Pretende obtener la nulidad de la Resolución N° 444/23 de fecha 20/04/2023, es decir del acto administrativo de desadjudicación de inmueble.

Relata que en el mes de Septiembre del año 2011 le adjudicaron una vivienda a la actora y a su cónyuge [FAMILIAR_1], ubicada en [DIRECCION_ACTOR_1].

Luego refiere que debido a una sucesión de eventos adversos -que relata en la demanda-, debió alquilar la vivienda que le había sido adjudicada por el IPPV, infringiendo así la normativa provincial aplicable al caso y las reglas del acta de adjudicación.

Continúa relatando que el IPPV toma conocimiento de la situación, y en virtud que no se encontraba ocupando efectivamente la vivienda, el organismo provincial decide desadjudicar la vivienda.

Posteriormente explica cómo ha sido el trámite administrativo y la vía recursiva, la cual informa, ha sido agotada.

En cuanto a derecho, argumenta que el acto administrativo de desadjudicación no ha tomado en consideración la [SALUD_ACTOR_1], violentando la razonabilidad que debe ostentar el acto administrativo.

Sostiene que se ha infringido la Convención sobre los Derechos de las Personas

con Discapacidad (aprobados por ley 26.378 y con jerarquía constitucional por ley 27.044), el derecho al acceso a una vivienda digna garantizado por el art. 14 bis de la CN, los arts. 36 y 40 de la Constitución Provincial.

Argumenta que el Poder Ejecutivo no agotó todas las posibilidades del caso, ponderando las circunstancias concretas de la persona y su estado de salud, y pasó por alto el hecho de la gran cantidad de cuotas pagadas -hasta el año 2027-.

Funda en derecho, plantea cuestión federal, acompaña documental y ofrece prueba restante, y peticiona conforme su derecho.

b) Contestación de las demandadas

Corrido el traslado de demanda, el día [15/10/2024](#) se presenta la Fiscalía de Estado y contesta demanda, mediante letrado apoderado y en representación del IPPV y la Provincia de Río Negro.

Niega de manera general y particular los hechos expuestos en la demanda y la documental adjuntada por la actora.

En primer lugar, opone la excepción previa de falta de agotamiento de la vía administrativa (art. 6° Ley N 5106), argumentando que la instancia contencioso administrativa no se encuentra habilitada.

Sostiene que no se encuentra controvertido que la actora celebró un contrato de locación sobre el inmueble que le fuera adjudicado, y cuando el IPPV se anotició de la situación de irregularidad, procedió a intimar a la actora para que realice descargo.

En síntesis, sostiene que evaluado el descargo y las actuaciones administrativas, deciden desadjudicar la vivienda.

Argumenta que la decisión de adjudicar o desadjudicar es una facultad reglada de la Administración, y que no es obligación del IPPV garantizar el derecho a la salud, menos por medio de otorgamiento de viviendas.

Acompaña prueba documental y ofrece la restante, hace reserva de caso federal y peticiona.

c) Solución de la excepción previa y agotamiento de vía administrativa

Corrido el traslado de la excepción, en fecha [19/10/2024](#) la parte actora lo contesta indicando que se ha seguido el trámite administrativo conforme la ley, interponiendo cada uno de los recursos correspondientes.

Agrega que la Administración le dio debido trámite a las presentaciones de la parte actora, y no lo rechazó por cuestiones procedimentales, con lo cual la excepción interpuesta luce incoherente con los propios actos anteriores de la Administración.

El día 24/10/2024 se resuelve la excepción como de previo y especial pronunciamiento, en razón que la Administración omitió en sede administrativa fundar su defensa en la firmeza del acto de desadjudicación, renunciando tácitamente a la excepción de agotamiento de la vía administrativa.

d) Audiencia preliminar y apertura del periodo probatorio

En fecha 05/12/2024 se lleva adelante audiencia preliminar, con participación de las todas las partes.

Ante la imposibilidad de arribar a una conciliación oportuna y la existencia de hechos controvertidos, se abre la causa a prueba, ordenando la producción de medidas probatorias que se entendieron útiles y conducentes para resolver el proceso.

e) Clausura del periodo probatorio y alegatos de las partes

En fecha 28/04/2026 se clausura el período probatorio, y se colocan las actuaciones a efectos que las partes aleguen.

El día 18/05/2026 presenta alegatos la Fiscalía de Estado y el día 18/05/2026 lo hace por la parte actora.

f) Pase del expediente a despacho para sentencia

El día 24/06/2026 se ordena el pase a despacho para el dictado de la sentencia definitiva.

III. SOLUCIÓN DEL CASO

Previo a tratar el caso traído a juicio, debe tenerse presente que conforme surge de sendos precedentes emitidos por la CSJN, los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CSJN, 272:225, 274:113, 276:132, 280:320, entre otros).

a) Marco legal aplicable

Conforme la pretensión de la actora, y tal cómo ha quedado fijada la relación procesal, al caso le serán aplicables:

- El art. 14 bis de la Constitución Nacional, sobre el acceso a la vivienda digna y la ley N° 24.464 que establece el Sistema Federal de la Vivienda.
- La ley N° 26378 que aprueba la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, y su protocolo facultativo; y la Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, aprobada por ley 25.280.
- La Constitución Provincial, que en su art. 36° establece la obligación estatal de

proteger integralmente a toda persona discapacitada, garantizando su asistencia, rehabilitación, educación, capacitación e inserción en la vida social; y el art. 40 hace referencia al derecho del trabajador a acceder a una vivienda digna.

- La ley provincial N° 2055, que establece el régimen provincial de promoción integral de las personas con discapacidad tendiente a garantizarles el pleno goce y ejercicio de sus derechos constitucionales, y en su Art. 57 determina cuáles serán los mecanismos y procedimientos que el Estado provincial utilizara para procurar a las personas con discapacidad el acceso a la vivienda.

- La ley N° 21 de creación del Instituto Autárquico de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), sus decretos reglamentarios y resoluciones internas.

- El Decreto Provincial N° 322/85 y la Resolución N° 454/85 del IPPV.

- Asimismo, resultará aplicable la ley de Procedimientos Administrativos N° 2938 (LPA) y sus reglamentaciones.

b) Medidas probatorias

- **Documental:** Aquella incorporada por las partes, al presentarse a juicio.

Al contestar demanda la Fiscalía de Estado ha incorporado el expediente administrativo caratulado "S/ Situación Irregular - Adj: [FAMILIAR_1] y [ACTOR_1] - [DIRECCION_ACTOR_1] - Plan 290 Vivienda - General Roca" (N° 206690 - SGV-2023) ([Mov. E0005](#)).

- **Informativa:** Se han agregado informes desde FLENI ([12/03/2025](#)), Traumatología del Comahue ([17/03/2025](#)), Instituto de Seguridad Social del Neuquén - ISSN- ([21/03/2025](#)), Junta Evaluadora de Discapacidad de Viedma N° 1 ([12/05/2025](#)), Inmobiliaria MEZI ([14/03/2025](#)). Por otro lado, informativa subsidiaria al IPPV ([27/12/2024](#)).

- **Instrumental:** Se ha remitido expediente desde el CIMARC ([12/03/2025](#)).

- **Testimonial:** En audiencia de fecha [26/11/2025](#) han declarado Carlos Alberto Marifil, Alejandro Alfredo Valentini, Sandra Betiana Matzin.

c) Análisis y solución del caso

1. Posición de las partes y congruencia procesal

Fijada la relación procesal, debo detenerme en la cuestión de la congruencia procesal a los fines de determinar cuál es el objeto del proceso.

De los precedentes "[Mehl](#)" (STJRN1, Se. 30 - 12/04/2024) y "[Bejar](#)" (STJRN1, Se. 32 - 12/04/2024), doctrina legal del STJ, tengo presente que la relación procesal se integra con los actos fundamentales de la demanda y su contestación.

La demanda determina la persona llamada a la causa en calidad de demandado, la naturaleza de la pretensión y los hechos en los que se funda, la contestación delimita el asunto a resolver y especifica los hechos sobre los que deberá centrarse la prueba, quedando de tal modo precisado el objeto sobre el que debe versar la sentencia.

Además, integrada la relación procesal y conforme art. 163°, inc. 6 CPCC, al Juez incumbe determinar el derecho aplicable, inclusive con prescindencia de los planteos efectuados por las partes al respecto, siempre que no se modifiquen los presupuestos de hechos.

En estos términos, la actora argumenta que la Resolución N° 444/2023 infringe las disposiciones de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, alegando además que el IPPV no agotó el examen del asunto, omitiendo ponderar la situación de [SALUD_ACTOR_1] y realizando una aplicación técnica y ritualista de las normas jurídicas que regulan la cuestión.

La demandada ha sostenido que el Decreto Provincial N° 322/85 y Resolución N° 454/85 determina que el IPPV se encuentra facultado a proceder a la adjudicación, re-adjudicación y desadjudicación de las unidades habitacionales.

Además, refiere que en el expediente administrativo se encuentra acreditado el incumplimiento de la actora, motivo por el cual se desafectó la vivienda.

2. Actuaciones administrativas

Destaco que no se encuentran controvertidos los hechos que constituyen la causa del acto administrativo por medio del cual se desadjudica la vivienda de la actora.

Las partes coinciden que en el mes de Septiembre del año 2011 le adjudicaron una vivienda a la actora y a su cónyuge [FAMILIAR_1], ubicada en [DIRECCION_ACTOR_1].

Además, que la vivienda fue adjudicada en razón del cupo de discapacidad, por el Centro de Empleados de Comercio.

No se encuentra controvertido que la parte actora celebró un contrato de locación de inmueble, cuyo objeto era el inmueble previamente adjudicado, ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1] y por un plazo de duración de tres (3) años.

En el expediente administrativo que resuelve la desadjudicación del inmueble dado a la actora, se encuentra adjuntada la resolución administrativa N° 1803/2011, -de fecha 07/12/2011-, y acta de adjudicación de fecha 20/09/2011: El IPPV entregó a la [ACTOR_1] y su cónyuge el inmueble identificado como NC: 05-1-E-557-11, ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1].

Asimismo en el acta de adjudicación se establece que el IPPV se reserva el derecho de dejar sin efecto la adjudicación, en el caso que la actora incumpla con las obligaciones estipuladas en el acta de adjudicación (art. 6°).

En el art. 7° se establecen las obligaciones de la actora como adjudicataria de la vivienda, destacándose que "(...) d) No podrá, deshabitar y/o abandonar la vivienda, venderla, arrendarla, donarla, permutarla, darla a embargo, cederla en cualquier forma y a cualquier título".

Dicha acta de adjudicación ha sido firmada por la actora y su cónyuge, con lo cual se encontraban al tanto de las obligaciones que debían cumplir, y especialmente cuál era la consecuencia de su incumplimiento.

En hojas 07 del expediente administrativo se agrega informe social de agentes del organismo provincial, por medio del cual se constata que el inmueble ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1] se encontraba ocupado por personas distintas a la actora -o incluso su grupo familiar-.

En razón de dicha visita, los ocupantes de la vivienda se presentan en las actuaciones y acompañan copia del contrato de locación suscripto con la actora (hojas 12/13), dando cuenta que [ACTOR_1] celebró con ellos un contrato por medio del cual arrendaba el inmueble que le había sido adjudicado por el IPPV.

Ante la imposibilidad de notificar de manera directa, mediante cédula de notificación al domicilio de la adjudicataria, o personalmente, IPPV procedió a notificar a [ACTOR_1] mediante edictos por Boletín Oficial (N° 6166 y 6167) e intimar a la adjudicataria a presentarse a realizar descargo sobre la situación constatada.

Vencido el plazo para presentar descargo sin que la parte actora haya ejercido su derecho a defenderse, se dicta la resolución N° 444/2023 por medio de la cual se resuelve la desadjudicación del inmueble.

Dicha resolución resultó notificada a la actora mediante publicación de edictos en el boletín oficial N° 6180 (27/04/2023).

Tiempo luego de esa notificación, la parte actora ha realizado dos descargos respecto a la desadjudicación (en fechas 17/11/2023 y 29/11/2023). La administración consideró esas extemporáneas presentaciones como recursos de revocatoria contra la resolución N° 444/20203. Luego de su tratamiento, la Administración dicta la resolución N° 1523/2023 por medio de la cual se rechaza el recurso de revocatoria y se confirma la desadjudicación.

En fecha 05/02/2024 la parte actora ha interpuesto recurso de alzada contra la

resolución N° 1523/2023.

El día 23/04/2024 se emite el decreto N° 385/2024, dictado por el Poder Ejecutivo Provincial, por medio del cual se rechaza el recurso de alzada y se confirma la desadjudicación.

3. Revisión judicial de la actuación administrativa

En estos términos, comienzo por destacar que nuestro STJ ha sostenido: "(...) Es preciso recordar que los actos administrativos se presumen legítimos y tal presunción implica que quien alega los vicios causantes de nulidad en los términos del art. 19 de la Ley A N° 2938 los debe probar. Ciertamente, lejos está el recurrente de demostrar tal extremo, pues el solo hecho de alegar la ausencia de causa o falsa causa para la aprobación del plano cuestionado, es insuficiente si no se presentan pruebas conducentes que desvirtúen lo actuado por la administración" ([STJRN1, Se. 21 - 27/04/2022, "EVANS ALBERTO DAVEL C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO"](#)).

De la lectura de la demanda, observo que la actora no ha argumentado sobre la existencia de vicios en los elementos de la Resolución N° 444/2023 (de desadjudicación), sino que su planteo se centra en que la Administración no ha ponderado la especial situación de [SALUD_ACTOR_1] al momento de desadjudicarle la vivienda, infringiendo así distintas normas jurídicas de raigambre convencional, constitucional e infraconstitucional.

Reitero que las partes coinciden en que la actora no se encontraba ocupando la vivienda que le fuera adjudicada, y además, que celebró con terceros un contrato de locación de inmueble (cuyo objeto era la casa ubicada en [DIRECCION_ACTOR_1] y por un plazo de duración de tres (3) años).

En tal sentido, observo que la Administración ha cumplido con el procedimiento administrativo de desadjudicación conforme lo exige la [Resolución N° 454/85 Anexo I, Sección II, Título B, ap. 2](#), en donde se establecen los pasos a seguir cuando no se encuentra ocupada la vivienda por el adjudicatario.

En el punto 2.1) del anexo referido se establece "(...) detectada la irregularidad aludida por medio de la Delegación Zonal, o bien por denuncia de terceros, el Departamento de Promoción y Desarrollo Socio-habitacional intimará al adjudicatario a ocupar la vivienda que le fuera adjudicada (...)".

En caso de no tener respuesta el Departamento de Promoción y Desarrollo Socio-habitacional iniciará el expediente de desadjudicación (punto 2.2).

Asimismo, el anexo establece "(...) 2.7) Recepcionando el informe de la

delegación zonal, se procederá a la readjudicación del inmueble al suplente que continúe en orden de listado de preadjudicatarios(...)

Así, conforme las constancias del expediente administrativo se puede observar que detectada por el IPPV la irregularidad, a partir de la denuncia del locador, se procede a ordenar una visita de agentes públicos a la vivienda adjudicada a la actora.

En ese cuadro de situación, se la intima -mediante publicación de edictos en el boletín oficial- a que regularice y realice el descargo pertinente, lo que ocurre recién luego de agotados los plazos de ley e incluso luego de dictada la resolución de desadjudicación.

La notificación mediante edictos resultó razonable y adecuada en el caso porque la actora no habitaba el domicilio denunciado ante el organismo público, el que además se encontraba alquilado por la adjudicataria a terceros.

En suma, ante la falta de regularización el IPPV llevó adelante el expediente administrativo y dictó la resolución de desadjudicación conforme lo establece el marco jurídico aplicable al caso.

De las consideraciones realizadas en la Resolución 444/23 surge con claridad cuáles han sido los hechos o antecedentes fácticos.

La desadjudicación se encuentra debidamente motivada tomando como base que la adjudicataria infringió el deber de ocupación de la vivienda, procediendo además, a alquilarla a terceras personas.

No se encuentra discutido que la actora ha incumplido con las obligaciones establecidas en la normativa legal y en el acta de adjudicación, dado que la [ACTOR_1] debía habitar el inmueble y al momento de la constatación ello no ocurría.

A mayor abundamiento, destaco que la parte actora no ha alegado -ni mucho menos probado- la existencia de vicios en la resolución de desadjudicación (N° 444/2023), por lo que debe presumirse la legitimidad del acto administrativo dictado por el IPPV.

4. Ponderación de la discapacidad y tutela judicial preferente

Argumenta sin embargo [ACTOR_1] que el IPPV no merituó, al momento de desadjudicar, la [SALUD_ACTOR_1], omitiendo considerar la especial protección supraconstitucional que posee como sujeto de preferente tutela.

La Convención Interamericana para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad, y la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, indica que los Estados deben

garantizar a las personas con discapacidad un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda apropiados. Ambas han sido ratificadas por la Argentina, conforme las leyes [N° 25.280](#) y [N° 26.378](#).

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad impone a los Estados Partes la obligación de adoptar todas las medidas legislativas, administrativas y de otra índole que sean pertinentes para hacer efectivos los derechos en ella reconocidos (art. 4°).

En la Provincia de Río Negro el derecho a una vivienda digna para las personas con discapacidad está reconocido en la Ley N° 2055, que en su artículo 53 dispone "en los planes habitacionales oficiales se procurará la previsión de un porcentaje de viviendas construidas de modo tal que resulten accesibles y utilizables a los discapacitados, a efectos de su adjudicación prioritaria, a los grupos familiares con algún integrante discapacitado".

Por otra parte, la CSJN ha señalado que "(...) El reconocimiento del derecho a una vivienda digna importa el deber concreto e inmediato del Estado de reglamentarlo e implementarlo para garantizar su efectividad, reglamentación que debe respetar tanto la finalidad como los límites impuestos por las normas de jerarquía superior, debiendo el Estado realizar el mayor esfuerzo posible para lograr, en forma progresiva y dentro de sus reales capacidades y limitaciones económicas, la plena efectividad de tal derecho a todos sus habitantes" ([CSJN, "Q.C.S.Y. c/ GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y OTRO s/AMPARO", fallos: 335:452, voto del juez Enrique Santiago Petracchi](#)).

La Corte Interamericana ha sostenido reiteradamente que "(...) toda persona que se encuentre en una situación de vulnerabilidad es titular de una protección especial, en razón de los deberes especiales cuyo cumplimiento por parte del Estado es necesario para satisfacer las obligaciones generales de respeto y garantía de los derechos humanos. El Tribunal recuerda que no basta con que los Estados se abstengan de violar los derechos, sino que es imperativa la adopción de medidas positivas, determinables en función de las particulares necesidades de protección del sujeto de derecho, ya sea por su condición personal o por la situación específica en que se encuentre, como la discapacidad. En este sentido, es obligación de los Estados propender por la inclusión de las personas con discapacidad por medio de la igualdad de condiciones, oportunidades y participación en todas las esferas de la sociedad, con el fin de garantizar que las limitaciones anteriormente descritas sean desmanteladas" ([Corte](#)

IDH. Caso Furlan y familiares Vs. Argentina. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2012. Serie C No. 246. párr. 134).

En el expediente administrativo y en este proceso judicial, se han acompañado constancias que dan cuenta de la [SALUD_ACTOR_1] la actora. Esa situación, tampoco se encuentra controvertida en el caso.

La actora argumenta que una sucesión de eventos adversos, relacionados a su discapacidad, motivaron en definitiva la desadjudicación de la vivienda.

Indica que a los fines de actualizar la titularidad de la adjudicación debieron iniciar un proceso sucesorio y que la continuación del mismo tuvo complicaciones debido al inicio de la pandemia por el Covid-19, en Marzo del 2020.

Explica que la atención médica de su enfermedad ([SALUD_ACTOR_1], en el [LUGAR_1]) se vio interrumpida por cuestiones ajenas a ella, y que la obra social cortó convenios con los centros que realizaban rehabilitación y atención de su patología.

Refiere que su hija había comenzado una carrera universitaria en la Ciudad de Mar del Plata, con modalidad on-line, pero que en el año 2022 requería la asistencia presencial. En consecuencia, y debido a los gastos que insume una carrera universitaria en otra Ciudad, optó por alquilar una vivienda en la Ciudad de Mar del Plata, decidiendo locar la vivienda que la Provincia le había adjudicado para afrontar parte de los gastos.

Conforme lo establece la Resolución N° 454/85, en el caso que las viviendas sean desadjudicadas, las mismas serán re-adjudicadas a otras personas que se encuentren en el listado de solicitantes. En ese entendimiento, acreditada la manifiesta irregularidad, la decisión de desadjudicar la vivienda guardaba proporcionalidad con el fin que persigue la ley N° 21 -de creación del IPPV- y las resoluciones reglamentarias.

La desadjudicación forma parte de la política de planes habitacionales, la cual se apoya en pautas y obligaciones precisas que los adjudicatarios deben cumplir.

En estos términos, la política habitacional constituye una cuestión netamente atinente a las funciones del Poder Administrador, discrecionalidad en su mayor extensión, y en las que, en principio, no debe inmiscuirse el Poder Judicial.

La única posibilidad para la revisión judicial de la política habitacional elegida por el Estado provincial, nace de la existencia de una arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, lo cual enfatizo, no encuentro acreditado en el presente caso.

En consecuencia, tomar una postura en sentido contrario, como lo pretende la actora, implicaría inmiscuirme en un terreno ajeno al ámbito de competencias del poder

judicial.

Nuestro STJ ha sostenido "(...) Como es sabido, el Poder Judicial no puede desplazar a la Administración en lo que concierne a la política habitacional del Estado, atento a que aquella tiene facultades suficientes para establecer las condiciones necesarias de acceso a los planes sociales habitacionales orientados a la familia, así como también para la consecuente adjudicación y/o desadjudicación de la unidades habitacionales" (STJRNS4, Se. 96 - 05/08/2015, "Sagredo"; Se. 56 - 05/06/2020, "Varas"; Se. 39 - 25/04/2022, "Varela de Oliveira").

Por otro lado, si bien es cierto que la [ACTOR_1] presenta una discapacidad que permite reconocerle una tutela judicial preferente, entiendo que la decisión de desadjudicar la vivienda encuentra sustento exclusivo en el incumplimiento objetivo de las obligaciones a cargo de la adjudicataria.

La adjudicación de viviendas sociales se realiza con carácter precario, condicionando su tenencia al cumplimiento de las normas reglamentarias a saber; la ocupación efectiva de los inmuebles por los adjudicatarios y el pago del precio fijado.

La situación de vulnerabilidad de la actora, en su condición de persona con discapacidad, no puede resultar una obstáculo para desadjudicar la vivienda cuando resulta indiscutible que la [ACTOR_1] infringió la normativa que reglamenta el acceso y permanencia a viviendas sociales.

No se advierte que la falta de ocupación fuera involuntaria o imposible de evitar, como se ha sugerido en las distintas presentaciones de la actora en sede administrativa, en tanto la parte actora ha celebrado un contrato de locación de inmueble con otra/s persona/s, lo cual demuestra la plena voluntad de no ocupar el inmueble en cuestión, contando con discernimiento, intención y libertad para negociar su locación.

Además, y como se ha sostenido durante el desarrollo del trámite administrativo, si la actora no podía ocupar la vivienda por motivos personales que no podía controlar o evitar, debía acudir a las facultades de la Resolución 108/2001 y la figura del Cuidador Transitorio que, como medida de excepción y ante situaciones debidamente fundadas, el Instituto autoriza por un plazo determinado.

En la citada Resolución 108/2001 se establece que resulta necesario establecer un sistema que contemple situaciones en que la persona no puede ocupar la vivienda, pudiendo los adjudicatarios designar cuidadores del inmueble, mediante un acta de compromiso acorde al establecido en el Anexo I.

Según la ley N° 21, los objetivos del IPPV son el planeamiento de Obras Públicas

Social de Viviendas (art. 2º) y la planificación integral de la Provincia en orden al urbanismo (art. 13º), y en particular debe " (...) articular su estructura funcional con sujeción a una efectiva racionalización técnico-administrativa, evitando toda traba o inercia burocrática y ajustándose al máximo a una simplificación funcional imprescindible pero atendiendo al cabal cumplimiento del cometido impuesto" (art. 11º).

Con lo cual, si el Estado provincial a través del IPPV debe administrar los recursos con los que cuenta de tal manera de poder utilizarlos y ejecutarlos al máximo nivel posible, organizando los mismos de tal manera que pueda garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos, resulta lógico deducir que no puede tolerar que las viviendas que forman parte de la política habitacional no sean ocupadas por los adjudicatarios, y mucho menos que ellos celebren contratos de locación -finalidad de lucro- con terceros ajenos y no autorizados expresamente por el Organismo provincial para habitarlas.

En tal entendimiento y frente a las constancias comprobadas de la causa, encuentro que la desadjudicación resuelta por el IPPV resulta ser proporcional con los medios con los que el organismo contaba y la finalidad contenida en la ley provincial N° 21 y sus decretos reglamentarios.

5. Conclusión

En este contexto, si bien no ha sido alegado ni probado por la actora, no encuentro vicios que habiliten la declaración de nulidad de la resolución N° 444/2023, en tanto la desadjudicación se encuentra apoyada en la efectiva y reconocida falta de ocupación del inmueble por la adjudicataria y en la celebración de un contrato de alquiler con terceros.

La tutela preferente que ostenta la actora por su acreditada situación de discapacidad y vulnerabilidad en nada puede (en este caso) modificar la conclusión de desadjudicación a la que arriba el organismo provincial.

Agrego, no podía ni debía la administración permanecer pasiva ante el ejercicio abusivo de los derechos sociales que oportunamente se le reconocieran a [ACTOR_1], y no corresponde al Poder judicial desplazar a la Administración en lo que concierne a las decisiones de política habitacional, debiendo intervenir exclusivamente cuando se acredite (lo que insisto no observo en el caso) una ilegalidad o arbitrariedad manifiesta.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la demanda interpuesta por la actora, con imposición de costas a su cargo.

IV. COSTAS JUDICIALES

a) Distribución de costas

Atento a la manera en que se resuelve la cuestión de fondo, las costas del proceso principal se imponen al actor, por aplicación del principio objetivo de la derrota (Art. 62° CPCC).

b) Monto regulatorio

Si bien la doctrina legal del STJ en precedente "Rebattini" (STJRN1, Se. 56 - 12/06/2024), establece que ante el rechazo de demanda, a los fines de la regulación de los honorarios profesionales, se tomará en cuenta el monto reclamado en la demanda con más sus intereses, lo cierto es que en el presente caso se carece de un monto de reclamo en la demanda.

En consecuencia, la regulación de honorarios en la presente causa se realizará respetando los mínimos legales establecidos en la ley N° 2212 (STJRN1, "Rezzo", Se. 96/22).

V. RESUELVO

1°. Rechazar la demanda interpuesta por [ACTOR_1] contra la Provincia de Río Negro y el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro, por los fundamentos expuestos previamente.

2° Imponer las costas del proceso principal a la parte actora, conforme el principio objetivo de la derrota (art. 62° CPCC).

3°. Regular los honorarios de los letrados intervinientes en el proceso de la siguiente manera:

Para el Dr. Carlos Javier Rezuc, en su carácter de letrado patrocinante de la actora, por todas las etapas procesales cumplidas (3/3) en la suma equivalente a 10 JUS (art. 6° y 9° Ley N° 2212).

Para el Dr. Juan A. Zarasola, en su carácter de letrado apoderado de la Fiscalía de Estado, por todas las etapas procesales cumplidas (3/3), en la suma equivalente a 15 JUS con más el 40% (art. 6° y 9° Ley N° 2212, art. 22° CPA). Cúmplase con la ley N° 869.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, el resultado obtenido a través de aquélla, y la doctrina legal citada en los considerandos (arts. 6°, 7°, 8°, 9°, 11°, 12°, 20° y 40° ley N° 2212).

4°. Firme la presente y de corresponder pase a despacho contable de OTTICA a

los fines de determinar sellados y tasas que deban abonarse.

5°. Notifíquese la presente conforme lo establecido en los arts. 22° del CPA, y arts. 120° y 138° del CPCC.

Matías Lafuente

Juez